תאריך : 11.08.2026
מס' בקשה / מינוי : 1051-2026
מספרנו : 9136

לכבוד

גב' שני בנאי
דוא"ל: maaravis@bezeqint.net
באמצעות עו"ד ושמאי מקרקעין שלומי מערבי
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות הגב' גלית אציל לדור שמאי מקרקעין
דוא"ל: Galit@atsil.co.il
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע– היטל השבחה

הנכס – דירת מגורים, המצויה בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (העיר הלבנה)

גוש: 6902 חלקה: 117 [בחלק]

רחוב ארלוזורוב 18, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", רובע 3

תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1051-2026 מיום 27.05.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה : תכנית תא/ס' ; תכנית תא/3616א' ; תכנית תא/4474.

גורם המימוש : בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 23.07.2026, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך ביום 12.06.2026 ע"י החת"מ[1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 18, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב-יפו.
גוש	:	6902.
חלקה	:	117 [בחלק].
שטח חלקה רשום	:	448 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה השלישית במבנה מגורים ותיק, בן 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' גלית אציל לדור מיום 31.08.2025.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין שלומי מערבי מיום 18.06.2026.

6.3 מכתב תגובת שמאית המשיבה מיום 21.07.2026.

6.4 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 09.04.2026.

6.5 העתק רישום מפנקס הזכויות.

6.6 הסכם המכר שנחתם ביום 18.12.2024 (ר' בהרחבה בפרק המצב המשפטי).

6.7 תכניות בקשה להיתר והיתרים מילוליים שניתנו בבניין הנדון (ר' בהרחבה בפרק הרישוי).

6.8 תצלומי אוויר [מאתר סימפלקס] ומאתר הממשלתי Govmap.

6.9 פרוטוקול עיקרי דיון מקצועי מיום 23.07.2026.

6.10 הלכת לויתן נתנה ביום 16.10.2025, בהליך בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה ובהליך בר"מ 25-04-25226 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'.
במסגרת דנ"מ 25-10-67731 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), היועצת המשפטית לממשלה , מרכז השלטון המקומי, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, יערה קלמנוביץ ו-64 אח' **ודנ"מ 25-11-2781** הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ו-64 אח', **<u>דחתה</u> כבוד השופטת יעל וילנר את הבקשה לקיומו של דיון נוסף.**

[1] **במסגרת הדיון הבהירו הצדדים כי מוסכם עליהם שאין צורך בביצוע ביקור פיזי פנימי בנכס, שכן השימוש המיטבי הוא תוספת זכויות בניה על הבניין הקיים.**

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

7. מועדים קובעים

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 ".*

המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/ס/ "	10.07.1990	פרסום ברשומות, 25.06.1989, י.פ. 3672
תכנית "תא/3616א"	24.01.2018	פרסום ברשומות, 09.01.2018, י.פ 7668
תכנית "תא/4474"	21.01.2024	פרסום ברשומות, 31.12.2023, י.פ. 11950

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור סביבת הנכס

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס מושא ההחלטה.

מיקום הנכס
הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 18, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה
רובע 3, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל אביב.
גבולות השכונה: מצפון רחוב אוסישקין, מדרום שדרות בן גוריון, ממזרח שד' אבן גבירול וממערב רחוב הירקון.

תיאור סביבת הנכס
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים, בני 2-5 קומות [חלקם מעל קומת קרקע/עמודים], לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

רחוב ארלוזורוב מהווה עורק תחבורה ראשי, התחום מכיוון מזרח בדרך מרדכי נמיר ומכיוון מערב ברחוב אליעזר פרי.

רחוב ארלוזורוב מהווה רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים. כיום ישנם עבודות תשתית נרחבות בחלקים שונים של הרחוב למען תוואי הרכבת הקלה.

הנכס מושא ההחלטה מצוי בדרומה של שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", צפונית לרחוב ארלוזורוב.

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

נגישות
הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב ארלוזורוב.

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

8.2 תיאור החלקה

גוש : 6902.
חלקה : 117 [בחלק].
שטח הרשום : 448 מ"ר.
צורת החלקה : דמוי מלבן רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
בינוי קיים : בניין מגורים ותיק בן 2 קומות, מעל קרקע מלאה.
הבניין אינו כולל חניות בחצר וכולל מעלית נוסעים.

8.3 תיאור הנכס

הנכס

דירת מגורים בקומה השלישית, חזיתית לרחוב אשר פונה לכיוונים צפון ומערב.
הדירה בשטח מדוד של כ - 70 מ"ר (בהתאם לשומות הצדדים).
ראה פירוט משלים בשומות הצדדים.

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

צילום אויר מיום 01.10.2025 של גג הבנין (מאתר סימפלקס) – צילום מוצפן



צילום חזית הבניין



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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 156572 מיום 17.05.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, לגו"ח 6902/117, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים:

גוש : 6902.
חלקה : 117.
בעלויות : הבעלות רשומה ע"ש מס' רב של בעלים, בחלקים שונים. בין יתר כל הבעלים הרשומים, המוכרים רשומים על 7/36 חלקים בנכס.
הערות : רשומות הערות שונות על מס' בעלים.

9.2 הסכם מכר מיום 18.12.2025 של הנכס הנדון

נחתם בין: 1. רוני בנאי, ת.ז. 031268246.
2. ניר בנאי, ת.ז. 013235056.
3. שני בנאי, ת.ז. 031388374.
4. מיקה שפירא, ת.ז. 318556682.
5. יואב שפירא, ת.ז. 208200303.
6. ליאור שפירא, ת.ז. 038203139.
7. עומר ברונשטיין שפירא, ת.ז. 300927837.
להלן: "המוכרים".
לבין: 1. יעלה לשם דגן, ת.ז. 05927515.
2. יואב לשם, ת.ז. 038382388.
להלן: "קונים".
התמורה: 4,305,000 ₪.
מיסים: בהתאם לסעיף 7 לחוזה המכר, הקונה יישא בתשלומים – מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה או כל היטל עירוני אחר.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית תא/58 ["גדס"]

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 976 מיום 04.01.1940.

יעוד	:	"אזור I".
אחוזי בניה	:	35% לקומה. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבנין על 40%.
מס' קומות	:	הגובה המותר של הבניינים באזורי דירות, באזורי מסחר ובאזור תעשיה לא יעלה בשום מקום על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.
שטח מגרש מינימלי [2]	:	500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	9 יח"ד לשטח מינימלי של 500 מ"ר.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
גרז' פרטי	:	בחזית הבנין או בצדו.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ' [3]; אחורי – 5 מ' [4].

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

[3] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.
במגרש אשר חזיתו קטנה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי עד למרחק של לא פחות מ- 2.5 מ'.

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

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

<u>תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"]</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 164ב' – 9, מיום 01.05.1996, הוחלט, בין היתר, כי השטחים המפורטים בתכנית מתאר / מפורטת מס' 58 ["גדס"] הם השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

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

<u>תכנית תא/76</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.1951.

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

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

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

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

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב ה- 33% ו- 54 ממ"ר.

ה. הוספת בנין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הוועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

<u>תכנית תא/286</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.

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

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

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

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

<u>תכנית תא/637</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית 76 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

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

<u>תכנית תא/1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:

א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".

ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.

ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.

ד. מאגרי מים.

ה. תא מצנח אשפה.

ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.

ז. אנטנה מרכזית לרדיו.

ח. מתקן לתליית כביסה.

ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

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

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

<u>סעיף 13, ציטוט</u>: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.

הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

<u>סעיף 14, ציטוט</u>: איסור יציאות לגג.

למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.

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

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

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

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

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

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

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים

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

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

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.

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

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

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

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

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

<u>קווי בניין בקומת מרתף</u>

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

<u>השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]</u>

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

<u>תכנית "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** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

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

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

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.

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

3. **<u>שטח:</u>**

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

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

4. **<u>גובה:</u>**

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. **<u>מיקום:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.

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

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 ובקוטגים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

<u>הוראות בניה - אחרות</u>

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

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

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

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

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

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

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

ג. <u>פרגולות:</u>

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

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

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

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

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

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

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

<u>טבלת תכליות והוראות</u>

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

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

<u>הוראות נוספות:</u>

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

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

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

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

<u>הוראות נוספות:</u>

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

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

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

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

<u>הוראות נוספות:</u>

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

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

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
<u>סעיף 23</u> – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים 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** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

<u>מטרת התכנית:</u>

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

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

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

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

תוספת 2 קומות	-	תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
תוספת אגף	-	תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
הרחבת הקיים	-	תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
קומה חלקית בגג	-	תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.
מרחב מוגן	-	התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
קומה מפולשת	-	גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
קווי בניין	-	באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים 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 מושא ההחלטה מצוי **<u>בתוך</u> תחום ההכרזה של העיר הלבנה.**

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

מסמכי מדיניות

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

בהחלטות ועדה [5] 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.

[5] **החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.**

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

מצב חדש [6]

תכנית רובע 3 – תא/3616 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.2018.

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

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

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.
2. בתחום אזור ההכרזה (בניינים חדשים) – במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות, קומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים), חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת.
3. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה, בתחום ההכרזה, חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת.
4. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת 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.
5. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בתחום הכרזת אונסק"ו, לבניינים בגובה 1-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית.
6. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
7. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
8. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
10. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תוכניות 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.

[6] **הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.**

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

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

12. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

13. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים, תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח'(2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.
בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר "ע-1", במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים</u>

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן.

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

3. <u>שטח קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית)</u> – יהי לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה, במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות שטח הגג יחושב עם ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

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

5. <u>שטח בנייה קיימת על הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תוכניות לתוספת בניה כגון ג', ס', 74, 76, וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתוכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.

6. <u>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 סטייה ניכרת.

7. <u>גובה קומת התוספת</u> - (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה למעט חריגים.

8. <u>נסיגות</u> - בקומות התוספת קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות, שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע.

9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - בתחום אזור ההכרזה – תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב (8).

10. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

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

11. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.

12. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

13. רכיבי חיזוק הבניין - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה.

<u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.

<u>הבלטת חדרי מדרגות ומעלית</u>

בתחום אזור ההכרזה, הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבנין.

<u>קווי בניין</u>

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

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

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

<u>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)</u>

מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר בניה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין, בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית, במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9).

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

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה , וכמפורט להלן: הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק, שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.
ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול.

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

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

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

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

3. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית.

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

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

6. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.

7. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נילווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה, ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה שמעל.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

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

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, תידרש התאמה עיצובית, יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית, המרפסות ייבנו בחפיפה אחת מעל השנייה.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.82) בהתאם לתנאים, סגירה באזור ההכרזה בכפוף להיוועצות עם מח' השימור.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

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

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

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

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023.

<u>מטרת התוכנית</u>

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית.
6. **<u>א. בתחום רובע 4:</u>**
   1. במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול - תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).
   2. במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

   <u>ב. בתחום רובע 3:</u>
   1. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון) - תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
   2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון ־ אליעזר פרי) - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
7. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבנייה חדשה כמפורט בטבלה 5 לתוכנית.
8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
9. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
10. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

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

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

בניה חדשה

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

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

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

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

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

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

5. **מתחת לפני הקרקע**

א. **מחוץ לאזור ההכרזה:**

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע/1.

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

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

ב. **בתחום אזור ההכרזה:**

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע/1.

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

4.1.2 הוראות

א. **זכויות בניה מאושרות**

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

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

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

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

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

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

5. הוראות לשימוש מלונאות:

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

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

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

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

ב. <u>בינוי שטחי שירות</u>:

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

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

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

ג. <u>קווי הבניין</u>

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

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

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

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

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

ד. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי המותר מפורט בטבלה בפרק 5.

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

3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.3 מ'.

ה. <u>בינוי בנייה בקיר משותף</u>

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

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

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

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

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

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

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

ו. <u>מרתפים</u>

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

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

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

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

ז. <u>בינוי</u>

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

1. <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. <u>בתחום אזור ההכרזה:</u>

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

ב. במקרה של חזית מסחרית :

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

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

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

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

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

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

ח. <u>בינוי חזית מסחרית</u>

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

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

ג. שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ט. <u>גגות</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

י. <u>בינוי</u>

<u>מרפסות</u>:

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

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

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

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

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

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

ב. <u>באזור ההכרזה:</u>

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

יא. <u>בינוי צפיפות</u>

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

2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

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

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

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

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

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

שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

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

יב. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

חיזוק מבנים

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

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

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

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

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

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

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

2. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות:

א. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.

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

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

ד. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.7.

<u>4.2 מגורים ג'</u>

<u>4.2.1 שימושים</u>

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

<u>4.2.2 הוראות</u>

א. <u>זכויות בניה מאושרות</u>

<u>בניה חדשה</u>

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

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

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>שטחי שירות:</u>

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

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

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

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

ב. <u>קווי בנין</u>

1. קו בניין קדמי יהיה כמסומן בתשריט.

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

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

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

ג. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.

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

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

ד. <u>מרתפים</u>

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

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

ה. <u>בינוי קומת קרקע</u>

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

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

3. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

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

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

ו. <u>גגות</u>

<u>הוראות לבנייה על הגג:</u>

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

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

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

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

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

ז. <u>בינוי מרפסות</u>

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

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

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

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

ח. <u>בינוי</u>

<u>צפיפות</u>

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

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

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

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

ט. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

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

1. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות יהיה 0
2. כלפי שביל הקישוריות תותר סגירה מלאה של קומת העמודים המפולשת.
3. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.
4. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.

<u>חניה</u>

1. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב.
2. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף תנועה. כמו כן, במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חילחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.
3. על אף האמור לעיל, שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים, תתאפשר בתקופת הביניים בין אישור התכנית ועד למימוש הבנייה החדשה מכוח תכנית זו במגרש, בין אם בהריסה ובין בתוספת בניה ועל פי כל דין.
4. תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.
5. יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או האחורית ו/או במרתפי הבניין.
6. במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

חישוב זכויות הבניה = A+B+C+D

A- השטח התחום בין קווי הבניין (במגבלת התכסית כמפורט בסעיפים א-ז).

B- מספר הקומות המירביות.

C- שטחי קומות קרקע לרבות שטח גלריה/קומות ביניים ובכפוף לטיעות.

D- שטחי קומות הגג בכפוף לטיעות.

א. מגורים ב׳ תאי שטח 400-401, 403-406 - מגרשים עורפיים לרחוב ארלוזורוב הגובלים בשבילי קישוריות. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

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

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

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

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

ו. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר.

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

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

ט. למעט האמור במפורט בסעיף ד, ה - יותר הרחבת שטח הקומה לאורך החזית במקומות מוגדרים בשטח המינימאלי הנדרש עפ״י תקנות ליקוד הערך, לצורך פתרונות מיגון כנדרש בהוראות כמפורט בסעיף 4.1.2 (א) (4), במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה המינימלית כולל מעליות ומרפסות בתחום קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ״ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניה בקיר משותף, ביחידת מינוס הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

(2) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ״י תכנית ע 1׳ למעט הוראות המשנות את תכנית ע״1 הכלולות בהוראות תכנית זו.

(3) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 90 מ״ר שטח כולל.

(4) קומות הגג בנסיגה וקומות הקרקע יכללו במניין הקומות.

(5) קו בניין הצידי המינימלי למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב - 5 מ׳, קו הבניין הצידי האחר לרחוב יהיה 3 מ׳.

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

(7) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 65 מ״ר שטח כולל.

(8) קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. בתאי שטח 200-206 ותאי שטח 101-107 קו הבניין הקידמי לרחוב ארלוזורוב יהיה 2 מ׳. בתחום תא שטח 241 יקבע קו בניין קדמי 3 מ׳ לרחוב שמואל הרמוי וקו בניין צידי 4.5 מ׳ כלפי המגרש ברחוב שמואל הרמוי. כלפי שביל הקישוריות יוגדר קו בניין קדמי 0.

(9) לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המינימום.

(10) הערך מתייחס למ״ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבניה בקיר משותף, ביחידת מינוס הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

הערות הח״מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

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

רישוי – מצב קיים

בהתאם לרשיון בניה מס' 2133 מיום 23.12.1934, בזה נתן לכהן שמואל רשיון לבנין שלוש קומות: 7 חדרים, מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ח"ש בכל קומה. על הגג: סככה לצרכי דירה.

להלן, טבלת שטחים מתוך תשריט היתר הבניה

מהות	שטח בנוי
קומה א [קרקע]	180 מ"ר
קומה ב'	180 מ"ר
קומה ג'	180 מ"ר

רישוי – מצב חדש

הוגשה בקשה להיתר בניה להריסת בניין קיים והקמת בנין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת קרקע מעל קומת מרתף.
הוועדה המקומית בישיבתה מיום 14/1/2026 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא 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. ברע"א 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 הקובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע.

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

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת המשיבה]	השבחה [שומת המבקשת]
תא/ס'	10.07.1989	16,084 ₪	15,140 ₪
תא/3616א'	24.01.2018	685,534 ₪[7]	לא חלה השבחה[8]
תא/4474	21.01.2024	369,644 ₪	לא חלה השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[7] בחלופה בה מובא בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם. הציגה גם תחשיב השבחה ללא פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם ולפיה ההשבחה 531,429 ₪.

[8] בהתאם לחלופות שהציג, ראה/י הרחבה בפרק טיעוני שמאי המבקשת.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 31.08.2025:

עקרונות השומה

- ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית..." ההשבחה תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון : המצב על פי התכנית החדשה לעומת המצב הקודם.
  לכל תכנית בנפרד בהתאם לפס"ד פמיני.
- מיקומו של הנכס ברחוב ארלוזורוב 18 הצפון הישן-החלק הצפוני, בתל אביב – יפו.
- גילו של הנכס הנישום במועד הקובע, צורת המגרש ושטחו.
- המצב המשפטי, כמפורט לעיל, לרבות החלק היחסי של זכויות המוכרת במקרקעין, בסך 7/36 חלקים.
- ביום 16/10/2025 ניתן על ידי בית המשפט העליון פסד דין בבר"מ 1975/24. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.
  בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.
  בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הערכת שמאי המקרקעין, זאת אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה. יצוין כי בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור (ולפיכך הוא לא ידון) ביחס לקביעה העובדתית שנעשתה על ידי בית המשפט המחוזי בעמנ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית רובע 3 (תא 3616א) שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית שאין מקום ליתן לגביה רשות ערעור.
  במקרה שבנדון יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקפה של תמ"א 38 עומד לפוג, תוך שאין כל ודאות שתוארך, ומנגד מימוש הזכויות (המחייב דחייה למימוש) יחייב הארכות של התוכנית. כמו כן יש להביא בחשבון את אי הודאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א שכל כולה בשיקול דעת והיתר מכוחה אף כפוף להליך של התנגדויות, והכל בהתעלם מהליכי קידום תוכנית רובע 3.
  מנגד תוכנית רובע 3 הינה תוכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38, ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"א 38. לפיכך היא תוכנית שמקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם. (די לראות מה קורה בימים אלה, שבהם התמ"א כבר פקעה ולא ניתן עוד לבקש היתרים מכוחה ברחבי העיר, כאשר מנגד בתחום רובע 3 ניתן לבקש ולקבל היתרים).
  בהתאם לכך סקרנו מספר מקורות ובחינות לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם.

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

א. <u>סיכון ואי וודאות:</u>

לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א יובהר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תוכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל, ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו קצת יותר משנתיים לאחר מועד אישור תוכנית רובע 3.

במועד הקובע של תוכנית רובע 3 לא הייתה כל ערובה שהמועצה הארצית לתכנון ובניה תחדש את התמ"א. להיפך! באותה תקופה נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א, לאור בעיות משמעותיות שהיא יצרה. בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 5.11.19 נקבעו הדברים הבאים:

המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר, שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.22 והכל בהתאם למפורט להלן.

נימוקי ההחלטה:

המועצה מאמצת את נימוקי הולנת"ע כפי שפורטו בהחלטתה.

- המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך...."

כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

יש להביא בחשבון כי לא כל בנין שנבנה לפני 1/1/1980 נדרש לחיזוק, ולשם כך יש לבחון את הצורך בחיזוק באמצעות מהנדס קונסטרוקציה (סעיף 8 לתמ"א 38 ונספח מס' 2 לתמ"א 38). בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 (עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א) במקרה דנן לא הוכח בכלל שהבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, כך שקיימת אפשרות שבהליך של תמ"א 38 לא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להכלל בתמ"א 38 והבניין לא יקבל זכויות מכח תמ"א 38 שמתנה את קבלת הזכויות מכוחה בכך שיוכח כי המבנה טעון חיזוק. דהיינו במצב זה , בו המבנה אינו טעון חיזוק אזי <u>מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.</u>

בנוסף, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית אפשרה בניה לפי תמ"א 38, כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד. לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות כאלה שעולים במהלך הליכי התנגדות להיתר תמ"א 38. דהיינו במצב שבו תשתנה מדיניות תמ"א 38/התקבלו התנגדויות להיתר, מקדם תמ"א 38 הינו אפס.

מסקנה: במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכללות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי מדיניות וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכניות הרובע הקנו לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

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

ב. <u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

כמפורט דלעיל, קצרה היריעה לפרוס עמדתם של עשרות שמאים מכריעים אשר דנו ופסקו פעם אחר פעם במאות ואף אלפי תיקי מכר בתחום הרובע. במסגרת סקירה זו ניתן למנות מנעד רחב של החלטות, אשר אף השתנה בציר הזמן ככל והתרבו החלטות ופסיקות בתחום התכנית. למעשה, ניתן לראות שמאים אשר ייחסו לזכויות תמ"א 38 שווי מלא כשווי זכויות מוקנות, ניתן לראות שמאים אשר קיבלו את עמדת המשיבה (ובהגינות יש לומר שדעתם כדעת המיעוט מבין השמאים המכריעים), וניתן למצוא שמאים שדעתם ניצבת בטווח.

בטבלה המסכמת הנ"ל לא שולבו החלטות קיצון, כאלו שייחסו את תמ"א 38 כזכויות מוקנות וכאלו שהתעלמו ממנה, וזאת בשל הוראותיו של פסה"ד לאומדן תוספת השווי הנובעת מהפוטנציאל של תמ"א 38, בהתחשב בהיות קבלת הזכויות מכוחה מותנות ולא ודאיות והתגבשותן רק לעת ההיתר ובהתחשב בהיותה של התוכנית מוגבלת בזמן ובעלת הוראות פקיעה. כל זאת להבדיל מהתחשבות בזכויות מכח התוכנית שטרם התגבשו במצב הקודם.

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
ברק שוורצברד	6951	8	רובע 3	מכר	70%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
	6953	35	רובע 3	מכר	50%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
בועז קוט	6214	249	רובע 3	מכר	65%	מקדם השפעה כללי על השוי
גיא צדיק	6906	66	רובע 3	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רמה מאור	6215	166	רובע 3	מכר	87%	לכל זכויות תמ"א 38 למעט קומה נוספת
					10%	עבור קומה נוספת
דוד דדון	6968	95	רובע 3	מכר	67%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראשונה
					10%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					67%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
מרדכי דדון	6215	288	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לקומה נוספת ראשונה + קומת עמודים
					30%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					70%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
	6957	197	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רינת וייס רביב	7078	22	רובע 3	מכר	90%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אלדד חיימי	6213	1197	רובע 4	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
ערן ירקוני	6955	102	רובע 3	מכר	85%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אריה אריאלי	6215	193	רובע 3	מכר	90%	אי ודאות לזכויות התמ"א ל - 2 קומות
					30%	אי ודאות לזכויות התמ"א מעבר ל 2 קומות

בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20 רחוב רידינג 33+31 ורחוב שמעוני דוד 4-2, תל אביב. נקבע תוספת פוטנציאל מתמ"א 38 למצב הקודם בגובה של 10% ביחס לשווי כבנוי.

בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש חלקה רחוב מיכה 16 ת"א, קבע כי "שווי מ"ר מבונה (שבוצע בשיטת החילוץ ממבנה חדש) מגלם את הפוטנציאל מתכנית התמ"א 38. פוטנציאל כללי נובע מהעובדה שבעלי הדירות מזהים באופק דירה חדשה תחליפית לדירה הישנה דבר הבא לידי ביטוי בשווי מ"ר מבונה בבניה חדשה".

מסקירה זו עולות מספר מסקנות עיקריות:

א. מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא.

החלטת ביהמ"ש מחייבת שינויים בכל שומות הצדדים. כמפורט בסעיף 79 לפסה"ד, התחשבות כלכלית בפוטנציאל הנובע תמ"א 38 אינה הופכת זכויות אלו ל"זכויות מוקנות".

ב. בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף

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

על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא היתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן היתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית.

ג. החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ד. ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

ג. **<u>דחייה ופרמיה</u>**: מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע.

הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית רובע 3.

הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים.

בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו- 2016 (להלן-"תקנות הרישוי") יש הבדל משמעותי בהליכי קידומה של בקשה להיתר תואם תוכנית, אשר מקודמת במסלול של רשות רישוי שהינו מסלול מהיר, "מסלול ירוק", לבין בקשה להיתר שאינה תואמת תוכנית, או שדורשת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

בקשה להיתר מכח תמ"א 38 הינה בקשה הנדונה בפני הועדה המקומית, כבקשה הכוללת הקלות שצריכה לעבור במסלול הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, זאת לאור סעיף 27 לתמ"א 38 הדורש זאת. לעומת זאת, בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תוכנית, ואינה כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (לעניין זה ראו בהוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 **איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח'** (23.8.21)

ההליך ביחס לבקשה תואמת תוכנית, ולענייננו בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3, הינו מהיר ופשוט בהרבה. בבקשה תואמת תוכנית יש להגיש בקשה הכוללת, לפי סעיף 33(א) לתקנות הרישוי, 19 פרטים ומסמכים המפורטים בתקנות. במקרה כזה אין צורך בפרסום להתנגדויות, אלא בהמצאת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או הצגת העתקי הודעות שנמסרו להם ואישורי דואר רשום (ס' 33(א)(10)). "בעלי הזכויות במקרקעין" לצורך האמור מוגדרים בצמצום בסעיף 36 לתקנות (כעקרון כוללים בעלים וחוכרים במקרקעין). בהיעדר הסכמה, מי שקיבל הודעה כזו רשאי לפי תקנה 37 להגיש התנגדות תוך 15 יום אך החוק והתקנות לא מקנים לו זכות ערר במידה והתנגדותו תידחה. הבקשה נקלטת עם הגשת ההודעות או ההסכמה ולאחר בדיקת קיום כל התנאים, ורשות הרישוי צריכה להכריע אם לאשר את הבקשה ולהכריע בהתנגדות כזו ככל שקיימת בהחלטה מנומקת. בזאת מסתיים התהליך.

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

לעומת זאת, על בקשה להיתר מכח תמ"א 38 חל חלק י' לתקנות הרישוי שמתווה הליך מורכב וממושך יותר, לפי חלק זה בתקנות הרישוי:

א. לאחר בדיקת התנאים המוקדמים של הבקשה כאמור בתקנה 33, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

ב. בשלב זה מבקש ההיתר צריך לבצע את הפרסומים: הפרסומים הדרושים לפי סעיף 149(א) כוללים:

1. פרסום בעיתון.

2. הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס בדרך שקבעה הועדה המקומית.

3. משלוח הודעות על ידי הועדה המקומית על חשבון המבקש ל:

- כל הבעלים והמחזיקים בנכס.
- כל הבעלים והמחזיקים בנכסים הגובלים לנכס.
- וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין שלדעת הועדה המקומית עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

יצוין כי תהליך זה הינו תהליך ממושך שכולל איתור כל הגורמים הללו, והמצאה כנדרש של ההודעה. החוק לא מסדיר את משך הזמן לכל אלה ומדובר בהליך ממושך.

לכל אחד מאלה יש זכות להגיש התנגדות בתוך 15 יום מקבלת ההודעה.

ג. לפי סעיף 106 לתקנות הרישוי, רק לאחר כל זאת חוזר מבקש ההיתר לוועדה המקומית ומגיש לה עותקים מהפרסומים בעיתון, מאישורי המסירה, צילום השלט שהוצב במקרקעין ואישור על תשלום פיקדון. רק אז בוחן המהנדס שוב אם קוימו הוראות סעיף 149 והכל הוגש, ורק אז נקלטת הבקשה.

ד. רק לאחר מכן המהנדס בוחן את התקיימות תנאי הבקרה המרחבית ומעביר חוות דעתו לוועדה המקומית.

ה. הועדה המקומית תדון לאחר מכן בהתנגדויות ותשלח למתנגדים הודעה על החלטתה במכתב רשום.

ו. לפי סעיף 152(א) לחוק התכנון והבניה על ההחלטה של הועדה המקומית ביחס לדחיית התנגדות או סירוב לתת היתר, קיימת לנפגע זכות ערר לוועדת הערר תוך 30 יום מיום שהומצאה לו ההחלטה. לפי סעיף 152(ב) משהוגש ערר כאמור לא ינתן היתר עד למתן החלטה בועדת הערר. החלטת ועדת הערר שתינתן באה במקום החלטת הועדה המקומית ורק לאחריה נמנים הימים מחדש למילוי התנאים בהחלטה לצורך מתן ההיתר. בפועל למעשה מרגע שמוגש ערר מוקפא המשך הליך הוצאת ההיתר עד לאחר ההחלטה בערר, כך שפרק הזמן של ניהול הערר, גם אם ידחה, נוסף על פרקי הזמן הקיימים להוצאת ההיתר.

יצוין כי הגם שהחוק קוצב זמן להחלטה בוועדת הערר, בפועל מן הידועות היא כי זמן הדיון בוועדה ארוך וממושך בהרבה. על החלטת הועדה הצדדים יכולים להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים (ובקשה לעיכוב ביצוע).

בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון הפחתה של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38.

בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38.

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

ד. **<u>אופן חישוב ההשבחה:</u>**

בהתאם לעמדתנו יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת וזאת לאור הקושי בשימוש של מתודולוגית של השוואה נכסים בנויים בלבד לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3616א. הקושי בעניין זה נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב אשר רלוונטית מאד ומשפיעה על ערך הנכסים השונים בעת שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים ולכן התוצאות בשיטת ההשוואה לא יוצאות מדויקות ביחס לחלופה כזו, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

בנוסף, לאור העובדה כי תכנית תא/3616א מקודמת עוד מלפני שנת 2012 הרי שהבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הדין (הלכת לוסטרניק), נדרש לנטרל. יצוין כי, במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהיא והאמור לעיל הוא כפי הנראה הסיבה לכך.

בשקלול כל האמור לעיל תוך הבאה בחשבון של כלל האלמנטים המוזכרים, לרבות הכבוד הראוי לעמדת השמאים המכריעים, אנו סבורים כי מקדם תמ"א 38 שיש להביא במצב הקודם צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי בלבד (ובנוסף מקדם דחיה כפי שפורט בסעיף ג' לעיל).

מקדם תמ"א 38 בגובה 50% משקף לעמדת הועדה המקומית את שקלול העמדות שנזכרו לעיל, קרי: עמדותיהם של השמאים המכריעים והעובדה של היותה של תמ"א 38 תכנית מתכלה ופוקעת וזאת בשונה באופן מהותי מתכנית תא/3616א אשר נהנית מזכויות מאושרות ומוקנות.

מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

-הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בברמ 1975/23 הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה. לאור האמור, מוצגת בשומה זו חלופה בהתאם לעמדת הועדה המקומית בעתירה לדיון נוסף, שלפיה אין להתחשב בפוטנציאל מכח תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם לתוכנית הרובע. ככל שהעתירה לדיון נוסף תתקבל, שומרת הועדה המקומית על זכותה להתאים את החיוב כך שהשומה תיערך בהתאם לחלופה זו.

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

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית...". ההשבחה תבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון- המצב עפ"י כל תכנית חדשה לעומת המצב הקודם, לכל תכנית בנפרד, בהתאם לפס"ד "פמיני".

ב. מיקום הנכס ברחוב ארלוזורוב 18, בתל אביב.

ג. נשוא השומה מתייחס ל- 7/36 חלקים מחלקה 117 בגוש 6902 הכולל בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה.

ד. הובא בחשבון שטח החלקה עפ"י נסח רישום וצורת החלקה עפ"י תרשים מגרש בהיתר.

ה. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים עפ"י היתרי הבנייה.

ו. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה.

ז. שומה זו נערכה בשיטת הדלתא באופן התואם את האמור בסעיף 34 לפס"ד בעמ"נ 18341-09-24 בעניין נועה לב, לאור העובדה כי השימוש הטוב והיעיל במקרה דמן הינו תוספת על הקיים ושיטה זו היא המיטבית ביותר בנסיבות אלה.

ח. הנכס הנדון נמצא בתחום אזור ההכרזה ברחוב שאינו ראשי והמבנה הוקם לפני 1981.

ט. ביום 22/12/2019 הוגשה תביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישורה של תת"ל 70א, בין היתר בטענה לחסימת גישה למקרקעין. התביעה נדחתה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה מיום 21/01/2026. ככל שבמסגרת הליכים משפטיים, ייקבע פיצוי בגין חסימת גישה עקב אישורה של תת"ל 70א, הוועדה המקומית שומרת על זכותה לבחון האם תכנית 4474 יצרה השבחה גם בדרך של שיפור נגישות למקרקעין. ככל שיימצא כן, יוטל חיוב בהיטל השבחה משלים.

י. השבחה בגין תכנית תא/ס'- התכנית מתירה בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית תותר הקמת דירת גג בשטח שלא עולה על 150 מ"ר בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה בכפוף לתנאים בתכנית.

במצב הקודם עפ"י תכנית 76 ניתן היה לבנות דירת גג בשטח 54 מ"ר.

לפיכך, ההשבחה בגין תכנית ס' מתייחסת לתוספת שטח של כ- 96 מ"ר עבור הדירות הגג.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם התאמה בגין תוספת למבנה קיים 0.8 ודחייה למימוש הסדרה קנייתי 0.79 (המהווה שיעור היוון של 6% ל-4 שנים).

קרן חנייה מתקזזת בשני מצבי התכנון.

יא. תכנית תא/3616 א, תכנית רובע 3- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספת 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.

יב. בחלופה א' במצב הקודם הובא בחשבון פוטנציאל מכח תמ"א 38- תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומה בשיעור של 50% משטח קומה טיפוסית.

הובא בחשבון מקדם 50% משווי התוספת הגולמית בגין אי ודאות/ תמ"א 38.

הובא בחשבון תשלום בגין כופר מקומות חניה- סה"כ 4 חניות.

הובא בחשבון עלויות התאמה בסך 370 ₪ למ"ר.

הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש ומושעא בתוספת שנתיים (ביחס לתכנית 3616א) 6 שנים בריבית 6%- 0.705.

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

יג. <u>תכנית 3616/א:</u>

1. הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל למועד אישורה של תכנית 3616א הינו תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובניה מחדש.

2. בהתחשב בבינוי הבניין לא ניתן להרחיב את הדירות בחזית האחורית ובחזית העורפית.

3. בהתחשב בבינוי קיים של מרפסות בחזית אחורית לא הובא בחשבון הרחבת מרפסות בחזית אחורית.

4. בהתחשב כי הבניין הקיים הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע מלאה, התכנית מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: תותר הקמת קומה מלאה וקומת גג חלקית אשר תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית הבניין הקדמיות ונסיגה של 2 מ' מהחזית האחורית ושטחה לא יעלה על 65% משטח הגג.

5. הובא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו כולל מתקנים הנדסיים) ותותר בה בריכת שחיה.

6. הובא בחשבון כי החלק היחסי ברכוש המשותף השייך לנשוא השומה הינו 7/36.

7. מקדם דחייה ומושע:

לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:

א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-91 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. הובא בחשבון המצב המשפטי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתי אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

ג. הובאו בחשבון שטחי הבניה ומס' היחידות בבנין (6 יחידות) בהתאם להיתרי הבניה. הובא בחשבון כי הגג הינו רכוש משותף ולא קיימת בניה על הגג.

ד. הובאו בחשבון שטחי הבניה הנוספים מכוחה של תכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת על הקיים (תוספת של כ-340 מ"ר אקוי'). מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

ה. לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 4 שנים בשיעור היוון של 6% - 0.79.

8. הובא בחשבון ערכי שווי עפ"י שומות מכריעות בסביבה למועד הקובע.

יד. פתרון חניה:

הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי המגרש ומשכך יידרש תשלום קרן חניה בגין 5 מקומות חניה.

טו. עלויות התאמה:

להלן חוות דעת מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לטיפוס בניין דומה לזה נשוא שומתי:

מיקום	גוש	חלקה	טיפוס בניה	עלות עודפת למ"ר
גוש חלב 10	6954	196	תוספת קומה וקומת גג חלקית	373 ₪

מחוות הדעת האמורה עולה כי עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומדות על 373 ₪ למ"ר של בניה חדשה.

לכן יש להפחית עלויות התאמה של בניין חדש על ישן עלות של 109,890 ₪ בגין בניית חדש על ישן לפי עלות בניה של 370 ₪ למ"ר תוספת 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

טז. מהות ההשבחה לתכנית 4744:

1) הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הריסת הבנין הקיים וניצול זכויות בניה בהתאם לזכויות הבניה בשני מצבי התכנון.

2) שטח חלקה נטו 382 מ"ר.

3) התכנית מאפשרת שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע. הובאו בחשבון שטחים מסחריים בהיקף של 50% משטח המגרש.

4) התכנית מאפשרת הגדלת קומת הקרקע ושימושים של מסחר בקומת הקרקע וכן מאפשרת הקמת קומת גלריה.

5) התכנית הגדילה את קומת הגג ע"י התרת קומת גג בנסיגות במקום תכסית מוגבלת של 65%.

6) מקדם דחייה ומושע:

לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן:

א. הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-90 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. הובא בחשבון המצב המשפטי, והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתי אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

ג. הובאו בחשבון שטחי הבניה ומס' היחידות בבנין (6יחידות). בהתאם להיתרי הבניה. הובא בחשבון כי הגג הינו רכוש משותף ולא קיימת בניה על הגג.

ד. הובאו בחשבון שטחי הבניה מכוחה של תכנית 4744 במסלול של הריסה ובניה מחדש. מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

ה. לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 4 שנים בשיעור היוון של 6% - 0.79.

יז. ביום 22/12/2019 הוגשה תביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישורה של תת"ל 70א, בין היתר בטענה לחסימת גישה למקרקעין. התביעה נדחתה על ידי הוועדה המקומית בישיבתה מיום 21.1.2026. ככל שבמסגרת הליכים משפטיים, ייקבע בגין חסימת גישה עקב אישורה של תת"ל 70א, הוועדה המקומית שומרת על זכותה לבחון האם תכנית 4474 יצרה השבחה גם בדרך של שיפור נגישות למקרקעין. ככל שיימצא כן, יוטל חיוב בהיטל השבחה משלים.

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

1. ערכי השווי למועד אישורה של תכנית ס׳:

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות באזור:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר מבונה
רינת וויס רביב	10/12/2023	6959	2	ירמיהו 34	1,600 ₪
אלי כהן	16/05/2023	6111	142	צייטלין 6	1,474 ₪
אלדד חיימי	24/11/2022	6955	86	מהר״ל 1	1,850 ₪
בועז קוט	29/05/2022	6903	161	שטנד 16	1,670 ₪
אליהו כהן	23/12/2021	6906	141	סירקין 13	1,867 ₪
גיל הרצברג	12/03/2023	7111	104	דיזנגוף 10	1,600 ₪

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 1,600 ₪.

2. **<u>ערכי השווי</u>** למועד אישורה של תכנית 3616א׳:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר מבונה
דוד טיגרמן	04/11/2021	6215	264	ארלוזורוב 90	23,000 ₪
ערן ירקוני	02/12/2020	6954	12	ארלוזורוב 48	23,000 ₪
ערן ירקוני	02/12/2020	6954	12	ארלוזורוב 48	23,000 ₪
דוד טיגרמן	04/11/2020	6215	266	ארלוזורוב 94	23,000 ₪
אלי כהן	30/09/2020	6954	4	ארלוזורוב 32	23,000 ₪
נורית ג׳רבי	17/05/2020	6215	260	ארלוזורוב 82	23,000 ₪
נורית ג׳רבי	04/05/2020	6955	98	ארלוזורוב 31	24,000 ₪
גבע בלטר	19/04/2020	6215	243	ארלוזורוב 66	20,000 ₪
מוטי דיאמנט	12/04/2020	6214	179	ארלוזורוב 79	22,000 ₪
שושי שרביט שפירא	06/04/2020	6215	262	ארלוזורוב 86	23,000 ₪
שושי שרביט שפירא	01/04/2020	6214	172	ארלוזורוב 69	23,000 ₪
אלי כהן	26/03/2020	6214	171	ארלוזורוב 71	23,000 ₪
אייל יצחקי	19/03/2020	6902	209	ארלוזורוב 22	25,000 ₪
דוד טיגרמן	29/11/2019	6215	266	ארלוזורוב 94	23,000 ₪
אריה אריאל	03/07/2019	6214	173	ארלוזורוב 67	24,000 ₪
אריה אריאל	26/06/2019	6215	263	ארלוזורוב 88	22,000 ₪
אלי כהן	17/01/2019	6954	134	ארלוזורוב 40	23,000 ₪

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 23,000 ₪.

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

3. **<u>ערכי השווי</u>** למגורים למועד אישורה של תכנית 4474:

עסקאות מכר למגורים ללא מסחר:

תאריך מכר	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	קומה	מספר קומות	שטח דירה	מחיר		שווי מ"ר בנוי	
02/01/2024	6215	200	המלך שלמה 89	2024	2	9	65	₪	4,572,750	₪	70,350
31/12/2023	6215	200	המלך שלמה 89	2024	4	9	66	₪	4,520,000	₪	68,485
31/12/2023	6214	548	יהושע בן נון	2024	1	10	67	₪	5,008,044	₪	74,747
03/12/2023	6217	312	בלוך 30	2023	5	8	78	₪	5,300,000	₪	67,949
23/11/2023	6217	317	רמברנדט 20	2021	1	6	88	₪	5,400,000	₪	61,364
23/10/2023	6217	576	ארלוזורוב 132	2023	4	8	98	₪	4,900,000	₪	50,000
27/08/2023	6217	380	בלוך 41	2022	7	7	57	₪	5,513,000	₪	96,719
03/05/2023	6217	265	שטרוק 11	2023	2	8	74	₪	4,625,000	₪	62,500
23/04/2023	6217	70	בצלאל 9	2022	5	7	102	₪	7,500,000	₪	73,529
09/05/2023	6217	267	שטרוק 9	202	1	5	96		6820000	₪	71,042
								ממוצע		₪	70,000

עסקאות מכר למגורים מעל קומת מסחר:

יום מכירה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מכירה בש"ח	שטח	מחיר למ"ר	
09/07/2023	6213	64	אבן גבירול 146	5,110,000	67	76,269	₪
26/07/2022	6213	64	אבן גבירול 146	4,870,000	69	70,580	₪
13/06/2022	6213	64	אבן גבירול 146	4,600,000	69	66,667	₪
24/05/2022	6213	64	אבן גבירול 146	4,580,000	69	66,377	₪
					ממוצע	70,000	₪

שווי מ"ר מבונה למגורים:

שווי מ"ר בנוי	₪ 70,000
ניכוי מע"מ	1.17
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	14000
שווי מ"ר מבונה	₪ 38,025
ובמעוגל	₪ 38,000

הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מגורים
ערן ירקוני	09/12/2025	6901	65	ארלוזורוב 9	35,000
רמה מאור	12/11/2025	6214	407	ארלוזורוב 45	36,000
דוד דדון	24/11/2025	6214	170	ארלוזורוב 73	35,000
ערן ירקוני	04/11/2025	6954	12	ארלוזורוב 48	35,000
דוד דדון	26/08/2025	6217	611	ארלוזורוב 140	35,000
עומר סרחאן	12/08/2025	6217	453	ארלוזורוב 116	35,000

בהתחשב במיקום הנכס יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 36,000 ₪.

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

4. **<u>ערכי השווי</u>** למסחר למועד אישורה של תכנית 4474:

תאריך מכר	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	מחיר	שווי מ"ר בנוי
27/12/2023	6957	160	אשתורי הפרחי 22	1940	65	₪ 2,550,000	₪ 39,231
17/12/2023	6214	578/5	אבן גבירול 139	1950	35	₪ 2,300,000	₪ 65,714
30/11/2023	6214	485/20	ז'בוטינסקי 79	1950	24	₪ 1,600,000	₪ 66,667
29/08/2023	6955	5	דיזינגוף 222	1950	19	₪ 1,450,000	₪ 76,316
27/08/2023	6955	3	דיזינגוף 226	1950	22	₪ 1,465,776	₪ 66,626
29/11/2022	6955	3	דיזינגוף 226	1950	22	₪ 1,670,000	₪ 75,909
ממוצע							₪ 65,077
התאמה למיקום						0.75	₪ 48,808

שווי מ"ר מבונה למסחר:

שווי מ"ר בנוי	₪ 48,808
ניכוי רווח יזמי	1.15
עלויות בנייה	₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 35,942
ובמעוגל	₪ 36,000

הכרעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שווי למסחר
ערן ירקוני	09/12/2025	6901	65	ארלוזורוב 9	28,000
רמה מאור	12/11/2025	6214	407	ארלוזורוב 45	30,000
דוד דדון	24/11/2025	6214	170	ארלוזורוב 73	28,000
ערן ירקוני	04/11/2025	6954	12	ארלוזורוב 48	28,000

בהתחשב במיקום הנכס יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 30,000 ₪.

5. **<u>תחשיב תכנית ס':</u>**

מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירות גג עפ"י תא/ס'	150	1.1	165
מרפסת גג	30	0.25	8
סה"כ שטח אקוי'			**173**
מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירות גג עפ"י תכנית 76	54	1.1	59
מרפסת גג	126	0.25	32
סה"כ שטח אקוי'			**91**

סה"כ שטח אקוי' לחיוב		**82**
מקדם התאמה בגין תוספת למבנה קיים		0.80
דחייה למימוש והסדרה קניינית (שיעור היוון 6% ל-4 שנים)		0.79
שווי מ"ר מבונה		₪ 1,600
השבחה		₪ 82,720
חלק יחסי ברכוש המשותף	19.44%	₪ 16,084
סה"כ השבחה לחלקים הנדונים		₪ 16,084
היטל השבחה לחלקים הנדונים		₪ **8,042**

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. **<u>תחשיב תכנית 3616</u>**

<u>נתונים לתחשיב:</u>

שטח קומה טיפוסית ללא חדר מדרגות	180.00
תוספת קומה רביעית	180.00
תוספת קומת גג חלקית (65%)	117.00
מקדם דחיה למושעא במצב קודם	0.70
מקדם דחיה למושעא במצב החדש	0.79
עלות התאמה למבנה קיים	₪ 370
מקדם לדירת גג בגובה 4.5 מ'	1.2
מקדם מרפסת גג במצב חדש	0.3
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,000
קרן חניה	₪ 48,316

<u>חלופה א'- תמ"א 38 במצב קודם- עפ"י פס"ד:</u>

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומת טיפוסית	180	1.00	180
תוספת חצי קומה	90.00	1.10	99.0
מרפסת גג	90.00	0.30	27.00
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב קודם			306.00
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 7,038,000
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	270.00	₪ 370	₪ -99,900
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 4 יח"ד			₪ -193,264
סה"כ שווי גולמי			₪ 6,744,836
מקדם אי ודאות/תמ"א			50%
שווי מצב קודם			₪ 3,372,418
מקדם דחייה למימוש ומושעא (6 שנים בריבית 6%)		0.705	₪ 2,377,421.62
חלק יחסי ברכוש משותף			19.44%
סה"כ שווי יחסי מצב קודם			₪ **462,276**

מצב חדש	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומת טיפוסית	180	1.00	180
מרפסת גג	117.00	1.20	140.4
מרפסת גג	63.00	0.30	18.90
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב חדש			339.30
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 7,803,900
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	297.00		₪ -109,890
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 5 יח"ד			₪ -241,580
שווי מצב חדש לפני דחייה ומושעא			₪ 7,452,430
מקדם דחיה למימוש ומושעא (4 שנים בריבית 6%)		0.792	₪ 5,903,023
חלק יחסי ברכוש משותף			19.44%
סה"כ שווי יחסי מצב חדש			₪ **1,147,810**

השבחה	₪ 685,534
היטל השבחה	₪ **342,767**

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

חלופה ב' - ללא התחשבות בתמ"א במצב קודם- עמדת הוועדה:

מצב חדש- תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומה רביעית	180.00	1	180
תוספת קומת גג (65)	117.00	1.2	140.4
מרפסת גג	63.00	0.3	18.9
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב חדש			339.3
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
סה"כ שווי תוספת הזכויות לפני הפחתות			7,803,900 ₪
עלויות עודפות למ"ר בגין התאמה בינוי ישן על חדש	297.00	370 ₪	-109,890 ₪
הפחתת קרן חניה עבור 5 חניות		48,316 ₪	-241,580 ₪
סה"ה שווי תוספת זכויות בנייה			7,452,430 ₪
זיכוי קומת גג מכח תכנית ס' במצב קודם	150	1.1	165
זיכוי מרפסת גג מכח תכנית ס' במצב קודם	30.00	0.3	9
סה"כ שטח אקוי' לזיכוי			174
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
סה"כ שווי זיכוי תכנית ס'			4,002,000 ₪
סה"כ שווי לאחר זיכוי תכנית ס' לפני הפחתה למימוש ומושעא			3,450,430 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.79	2,733,064 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף		19.44%	531,429 ₪
השבחה			531,429 ₪
היטל השבחה			**265,715** ₪

תחשיב תכנית 4474

תחשיב מצב קודם

תכסית קומה	214.5
שטחי שירות	20%
שטח פלדלת לקומה	171.6
סה"כ פלדלת	1114.74
שטח קומת גג	65%

קומה	שטח במ"ר	שימוש	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מרתף צמוד למגורים	145	מגורים	0.5	72.6	36,000	2,613,600
קרקע	145	מגורים	1.2	174.24	36,000	6,272,640
א	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ב	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ג	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ד	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ה	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
גג 65%	111.54	מגורים	1.2	133.848	36,000	4,818,528
מרפסת גג	60.06	מגורים	0.3	18.018	36,000	648,648
סה"כ				1256.706		**45,240,000**

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

תחשיב מצב חדש:

שטח נטו	382
תכסית קומה	214.5
תכסית קומת מרתף	0.5
שטחי שירות	20%
שטח פלדלת	171.6

קומה	שטח במ"ר	שימוש	מקדם	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מרתף מסחר	191.00	מסחר	0.6	114.6	30,000	3,438,000
קרקע - מסחר	171.6	מסחר	1	171.6	30,000	5,148,000
גלריה מסחר	145	מסחר	0.5	72.6	30,000	2,178,000
א	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ב	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ג	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ד	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
ה	171.6	מגורים	1	171.6	36,000	6,177,600
גג בנסיגות	127.6	מגורים	1.2	153.12	36,000	5,512,320
מרפסת גג	44	מגורים	0.3	13.2	36,000	475,200
סה"כ				1383.12		**47,640,000**

ההשבחה:

תוספת שווי	2,400,000
דחייה ל4 שנים	0.7921
ההשבחה לחלקה	1,901,025
חלקה יחסי ברכוש המשותף	19.44%
ההשבחה לנכס הנדון	369,644
היטל השבחה	184,822

השומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בזכויות בחלק מחלקה 117 בגוש 6902 הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/ס	10/07/1989	**16,084**	**8,042**
תא/3616 א	24/01/2018	**685,534**	**342,767**
4474	21/01/2024	**369,644**	**184,822**

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>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 18.06.2026:</u>

<u>עקרונות השומה</u>

1. בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה השבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
משמע, השבחה קמה בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:
א. עילה המקימה חבות.
ב. עליית שווי עקב קיומה של עילה כאמור.

2. "השומה תיערך ליום... **אישור התכנית** השימוש החורג או מתן ההקלה, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".

3. **<u>הוראות להכנת שומת ההשבחה</u>**
"ההשבחה תקבע ע"י שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התוכנית, השימוש החורג או מתן ההקלה...".

4. שיעור היטל ההשבחה הינו 50% מההשבחה.

<u>גורמים ושיקולים</u>

בחוות הדעת, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

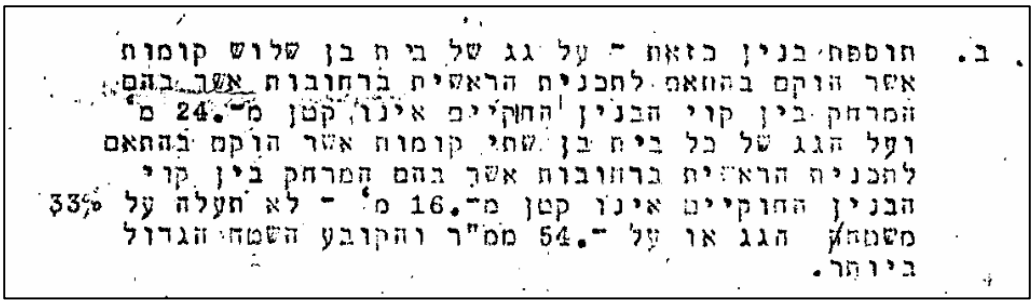
1. מיקומו של הנכס ואופי הסביבה.
במרקם הכללי בעיר תל אביב, ובמיקומו הספציפי, ברחוב ארלוזורוב 18, ברובע 3.

2. מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין שבו מצוי הנכס.

3. **נשוא השומה**: זכויות בחלקה בשיעור של 7/36 חלקים.

4. **<u>מצב הזכויות בנכס</u>**
4.1 בית המגורים אינו רשום בפנקס בתים משותפים.
4.2 הבעלות בחלקה רשומה על שם בעלים שונים.

5. **<u>לגבי תכנית ס' מיום 10.7.1989</u>**
בשומת הוועדה המקומית חושבה ההשבחה בכפוף לתכנית 76 שהתירה בניה בגג. תכנית 76 קובעת הוראות שונות לגבי הבניה בגג, כאשר לענייננו, מדובר במבנה שבו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 24 מטר, כך שזכויות הבניה לגביו הינן בשיעור של 335 משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגדול, ובהתאם לשטח קומה של 180 מ"ר ושיעור של 33% מדובר בשטח של 60 מ"ר, הגדול משטח של 54 מ"ר.


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

בהתאם לכך, בהתאמה לתחשיב הוועדה המקומית, בשינוי לשטח של 60 מ"ר במקום 54 מ"ר, (96 מ"ר אקוו' במצב קודם), ההשבחה הינה 77,860 ₪, ולחלק הנישום 7/36 = 15,140 ₪.
היטל ההשבחה למועד הקובע הינו לפיכך **7,570** ₪.

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

6. **<u>לגבי תכנית 3616א' מיום 24.1.2018</u>**

בבר"מ 1975/24 ולת"ב תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל, נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א/38 במצב הקודם, ועל כך הוגשה בקשה לדיון נוסף - דנ"מ 67731-10-25 - שטרם נדונה.

מכל מקום, בנכס המצוי באזור ההכרזה, ובמבנה בן 3 קומות, ועל פי תכנית 3616א' ניתן לבנות קומה שלמה אחת, ומעליה לבנות קומה חלקית בשיעור 65% (*).

(*) במצב קודם חלה כאמור תכנית ס' לבניה עד 150 מ"ר בגג מעל הדירות הקיימות.

להערכתי, בהתחשב בהיקף המצומצם של תוספת הבניה המותרת בחלקה, ובמגבלות תכנית 3616א', אין כל השבחה בגין תכנית 3616א'.

השימוש המיטבי, בהתחשב בבניה הקיימת וזכויות הבניה הינו בחלופת תוספת בניה.

<u>העדר השבחה בנכס מחמת העדר עליית שווי הנכס</u>

השבחה הינה עליית שווי הנכס כתוצאה מאישור התכנית, ובגין ההשבחה שיוצרת התכנית, בקשר סיבתי ישיר, מוטל על הנישום היטל השבחה.

על מנת לקבוע השבחה יש להראות כי אכן קיימת עליית שווי בשוק של הנכס, כתוצאה מתחילת התכנית, ולא להניח כי קיימת השבחה כזו.

רמת המחירים במועד הקובע לא עלתה עקב תחילת תקפה של תכנית הרובע. כלומר, במקרה הנדון, התכנית לא העלתה את שווי הנכס – קרי לא השביחה.

עליית שווי הנכס חלה בעקבות תיקון 3 לתמ"א/38 מחודש יוני 2012, מועד אשר קדם למועד הפקדת תכנית הרובע בחודש נובמבר 2012, ואשר העניק זכויות בניה גדולות יותר מאלו שאושרו בסופו של דבר בתכנית הרובע, וכן במקרה של הריסה ובניה חדשה בהתאם לתיקון 3א' שאושר בשנת 2016 קודם לתחילת התכנית הרובע, וללא קשר לתכנית הרובע.

כך, במבנים שהוקמו לפני 1980 שבהם קיימת זכויות תמ"א/38, כבר הושפעו המחירים של הדירות מפוטנציאל תמ"א/38, אשר ניתנת למימוש בהליך של הוצאת היתר בניה קודם לתחילת תכנית רובע 4 – תכנית 3616א', כלומר - ניתנת למימוש אף אלמלא תכנית 3616א', וכפי שניתנו בפועל היתרי בניה מכח תמ"א/38 בתחום רובע 3 לפני תחילת התכנית.

במילים אחרות, תכנית 3616א' לא השביחה בעליית מחירים בשוק החופשי, שכן ניתן לממש את זכויות הבניה גם אלמלא התכנית, במסגרת היתרי בניה, כפי שאכן בוצע בפועל.

מודגש ומובהר כי לא מדובר במקרה הנדון במצב של נטרול ציפיות ערב תחילת תכנית הרבעים, בהתאם ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז", הנובעות מהכנת התכנית, אלא דווקא מקיומה של תכנית והליך תכנוני סטטוטורי אחר, שקדמו לתכנית הרבעים, של הוצאת היתרי בניה, וזאת גם אלמלא תכנית הרובעים.

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

<u>אין השבחה גם מכך שתכנית הרובע מהווה תכנית נגזרת של תמ"א/38 שבה אין השבחה</u>

בשומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגוש 6214 חלקה 356 ברחוב סוקלוב 40 בתל אביב, נאמר לגבי חיוב היטל השבחה בתכנית 3616א', היפה גם לתכנית 3729א' ברובע 4, בהקשר להיותה נגזרת מכח סעיף 23 לתמ"א/38,

> תכנית תא/3616/א הטמיעה את הוראות תמ"א 38 (באופן חלקי) ואת מסמך המדיניות ואף קבעה כי התנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה.
>
> ב**ערר צור מעוף**, הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת המכר ובין בעת מתן היתר הבניה.
>
> מסקנה זו יש לדעתי לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה – לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

למסקנה דומה הגיעו גם, השמאי המכריע גד נתן בשומה מכרעת בגוש 6904 חלקה 36, ברחוב חיסין 6 בתל אביב, השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6215 חלקה 261, ברחוב ארלוזורוב 84 בתל אביב, וכן בשומות מכריעות נוספות.

<u>מצב תכנוני קודם – תמ"א/38</u>

בשומת הוועדה המקומית תחשיב שווי, במצב קודם, נערך עם וללא השפעת תמ"א/38, והרי איזה פלא, ללא השפעת תמ"א/38 השווי דווקא גבוה יותר וזאת בהתחשב בתכנית ס' במצב קודם, משל בחלופת השפעת תמ"א/38 תכנית ס' כלל אינה קיימת. באשר להשפעת תוספת בניה המותרת מכח תמ"א/38.

בעניין זה, כאמור, תמ"א/38 תיקון 3 אשר הקנה, בין השאר, תוספת זכויות של **2.5 קומות**, החל מחודש יוני 2012, וזאת עוד קודם להפקדת תכנית רובע 3 ו- 4 בחודש נובמבר 2012, מהווה תכנית שמומשה במהלך השנים בו הייתה תכנית רובע 3 מופקדת, ואלמלא תכנית רובע 3 ניתן היה להוציא היתרים מכוחה אף לשטח בניה גדול יותר מזה שהוגבל בפועל בתכנית 3616א'.

כלומר, לפי תכנית ס' כבר הוקנתה קומה של 150 מ"ר, ותוספת בניה של 2.5 קומות למבנה של 3 קומות לפי תמ"א/38 הינה לפיכך תוספת בסבירות גבוהה.

ודוק: יש לבחון את השפעת תמ"א/38 בהתעלם מתכנית 3616א', ובמקרה כזה, לבניה של 3 קומות משנות הארבעים של המאה שעברה, ולמועד הקובע בשנת 2018, לאחר חלוף של 77 שנים, וממועד הקמת המבנה, בחלוף 84 שנים, הרי <u>שסביר להוסיף למבנה הקיים 2.5 קומות</u>, כפי שהוסיפו למשל בתכניות לב העיר בתל אביב, עוד בתחילת שנות התשעים, כלומר 25 שנים קודם לכן, וזאת ללא קשר סיבתי לתכנית רובע 3 – תכנית 3616א' שהופקדה בשנת 2012.

לעניין זה, נא ראה את האמור בבר"מ 1974/24 בעניין לויתן לגבי הפוטנציאל ביחס לתכנון קודם, ובפרט כאשר מדובר בתכנון ארכאי, ותיק, ביחס למועד הקובע, כאמור בפסק דין לוסטרניק.

כלומר, בהשפעת תמ"א/38 במצב קודם יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת קומות שהיה ניתן לקבל ללא תכנית 3616א', בהתאמה לתכניות אחרות, שאינן קשורות, כפי תכניות לב העיר למשל משנות התשעים.

גם תיקון 3א' לתמ"א/38 מיום 13.12.2016 אושר ללא קשר לתכנית הרובע, ומשנה את ההנחיות בקשר לחישוב זכויות תמ"א/38 במקרה של הריסה ובניה מחדש, חלופה שקיימת כבר מתיקון 2 לתמ"א/38

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

משנת 2010, לפני הגדלת תמריצי הבניה בתיקון 3 שקדמו כאמור להפקדת תכנית הרובע. על כן, כאשר יש אפשרות ערב תחילת תכנית 3616א', ללא קשר לתכנית המופקדת – קרי גם בלעדי התכנית המופקדת, לקבל היתר בניה לפי תמ"א/38, בהיקף העולה בקומה נוספת מעבר לזכויות בתכנית רובע 3, וכאשר נתון זה מהווה חלק משווי השוק של הזכויות למן שנת 2012 – שכן כאמור מומשה בניה על פיה, הרי שלא ניתן להתעלם משווי הזכויות במצב קודם לפי תמ"א/38.

לפיכך, קיומה של תכנית תמ"א/38 במצב קודם, שהינה בגדר עובדה תכנונית ברת תוקף, מימושי הבניה על פיה, יצרו כאמור מצב שבו לא חלה השבחה – קרי עליית מחירים עקב תחילתה של תכנית 3616א' - תכנית שאפשרה כאמור זכויות פחותות מאלו שהיו בפוטנציאל תמ"א/38 – שאומנם הינן זכויות הכרוכות בפרסום ושיקול דעת, אך גם גדולות יותר מאלו שאושרו.

נא ראה/י להלן גם הנחיות עיריית תל אביב משנת 2015 לבניה בהתאם לתמ"א/38, מכח תמ"א/38, כאשר תכנית רובע 3/4 מופקדת, **ומגבילה** את הבניה המותרת ביחס לתמ"א/38 אלמלא תכנית הרובעים.

ברבעים 3 ו- 4 ניתנו כבר בפועל עשרות היתרי בניה לפי ומכח תמ"א/38 קודם לתחילת תכניות הרבעים, וניתן היה לקבל היתרים אלו כאמור גם אלמלא תכנית הרבעים.

נא ראה/י היתרי בניה לפי תמ"א/38 ברובעים, עוד קודם לתחילת תכנית 3616א', ובין השאר,

ברחוב בן גוריון 49 – גוש 6954 חלקה 93 –היתר בניה מס' 16-1014 מיום 11.12.2016.

ברחוב סוקולוב 10 – גוש 6214 חלקה 336 – היתר בניה מס' 16-1192 מיום 9.2.2017.

ברחוב הקליר 2 – גוש 6953 חלקה 58 – היתר בניה מס' 16-0330 מיום 31.8.2017.

ברחוב ארלוזורוב 63 – גוש 6214 חלקה 17 – היתר בניה מס' 16-0261 מיום 4.2.2016

ברחוב שטרוק 3 – גוש 6217 חלקה 167 – ההיתר בניה מס' 15-0112 מיום 2.12.2014

אשר על כן, תכנית 3729א' אינה משביחה, לדעתי, ביחס למצב התכנוני הקודם.

<u>החלטת ביניים של וועדת הערר ברובע 3 בתל אביב</u>

החלטת ביניים של וועדת הערר בתא/8290/1118 **לויתן אדיב שמואל נ' הולת"ב תל אביב**, בעניין עררי תכנית 3616א', במימוש במכר, ובהם ניתנו הנחיות לשמאי המייעץ, כדי לערוך את שומת ההשבחה, ובכלל זאת, לא להביא בחשבון את תמ"א/38 במצב קודם, אך **כן להביא בחשבון פוטנציאל כללי**, להביא בחשבון כי צפי המימוש של התכנית החלה על כל הרובע הינו בשיעור של 50% (כלומר **הפחתה בשיעור של 50%**), לבחון את מחיר המכירה (כאשר הטענה הינה כי אין עליית ערך = אין השבחה במועד הקובע), ואת סבירות ההשבחה באופן שלא ירתיע את סחירות המקרקעין (ברי שבהליך היתר בניה ניתן הפטור לפי תמ"א/38 גם לגישת הוועדה המקומית).

להלן נספח א' להחלטת הביניים של וועדת הערר, כאשר מודגשות הנחיות שבהם, ובכלל זה לפוטנציאל תכנוני קודם כללי במצב קודם, צפי המימוש בשוק של התכנית, מחיר המכירה של הנכס, קביעת השבחה באמת מידה זהירה, כתגובה לשוק, את ההשבחה ביחס לשווי הנכס גם אלמלא תכנית הרובע, סבירות ההיטל, וכו',

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

ערר/תא/8291/1118/8290+
ו-8 עררים נוספים

נספח א'- עקרונות לעריכת השומות המייעצות

הנחיות כלליות

בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38, ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 מצאנו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

א. **הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית** - הדחיה מושפעת מגורמים שונים הראויים כי השמאי יפרטם, יסביר השפעתם ויתייחס אליהם בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו:

- **מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי** - לרוב, שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

השמאי יבחן את פרק הזמן המקובל לאורך החיים הכלכלי של המבנה בבניה רוויה, תוך שימת לב לאורך החיים הכלכלי של המבנה בו עסקינן, בהתחשב בין היתר בשאלה האם שופץ, מתי ובאיזה היקף.

לנתונים אלו עשויה להיות השפעה על כדאיות שיפוצו או הריסתו ובניית מבנה חדש תחתיו - השמאי יעמוד על גורמים אלו ויסביר אם וכיצד הובאו בחשבון בשומתו.

- **גורמים ומאפיינים תכנוניים** – משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן.

ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך.

ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

נעיר שבמקרה שבפנינו בחינת הוראות התכנית בסעיף 2.3 לה מעלה כי צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות. הוראה זו שבסעיף 2.3 לתכנית משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

בהקשר זה על השמאי להתייחס להיקף הזכויות הניתן בתכנית, מגבלות קווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים (בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבנין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה).

נציין כי בתחום הרובע קיימים מגרשים קטנים ארוכים וצרים בהם קווי הבניין יוצרים מגבלת ניצול קשה עד כי אי אפשר לבנות בניין חדש אפילו בהיקף התכסית הקיימת.

- **גורם השיתוף** - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם.

ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או

51

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

ערר/תא/8291/1118 +8290
ו-8 עררים נוספים

שמא המדובר בעיזבונות או אם חלק מן הבעלים הינם תאגידים. לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

נציין כי סך שווי חלקי השותפים לבעלות בנכס נמוך בדרך כלל משווי אותו נכס כשהוא בבעלות יחידנית ומלאה.

ראוי כי השמאי יתייחס לכל אחד מגורמי הדחיה יסבירו ויכמתו בהתייחס לנכס הספציפי נתוניו ומאפייניו. אין זה ראוי לדעתנו לקבוע משך דחיה או מקדם דחיה מלווה בהסבר לקוני.

ב. **שער ההיוון** – שער ההיוון מבטא את העובדה כי שוויה הנוכחי של תמורה עתידית בסכום קבוע, הולך ופוחת ככל שהזמן עד לקבלתה (מימושה) מתארך. כך לדוגמא, פרויקט אשר עשוי להשיא למבצעו סכום כסף של 100 ₪, הרי אם יתממש מיידית, שוויו הנוכחי הינו כמובן 100 ₪. אך אם יתממש וישיא תמורה זו בעוד מספר שנים, יהא שוויו הנוכחי נמוך משמעותית. ככל ששער ההיוון גבוה יותר כך שוויו הנוכחי של המיזם יהא נמוך יותר. שער ההיוון הינו גורם המצריך פרישת מכלול הגורמים והשיקולים לקביעתו.

ג. **עלויות התאמה** – בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות.

עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

ברי כי מרבית המקדמים השונים אשר ננקטו בשומות שבמחלוקת אינם בגדר מקדמים ידועים מקובלים ואחידים בענף הנדל"ן, שהרי אם כך היה, היו מן הסתם קביעות השמאים המכריעים השונים לגביהם אחידות. אך כמובן אין זה המצב ומשכך ראוי ונכון כי קביעת מקדמי השווי, ומקדמי ההתאמה בשומות השונות תהא מוסברת באופן ברור ונהיר ומבוססת על הנתונים והעובדות הנוגעות לנכס הנישום, תוך פרישת מכלול השיקולים והסברים מפורטים ובהירים ככל האפשר. כאשר השיקולים בשומה המכרעת מוסברים היטב ומובנים, פעמים רבות ימצאו הצדדים כי אין כלל מקום לערור על השומה.

אנו מנחים את השמאי המייעץ להציע אמות מידה לקביעת מקדמים ולקביעת מדרג ביניהם בהתאם לשונות בין הנכסים (כגון למשל כתלות במספר בעלי הדירות בבניין).

לטעמנו ישנה חשיבות רבה לקביעת מקדמים על פי שיטה אחידה, מבוארת וברורה, בפרט מקדמים אשר יש בהם כדי להביא בחשבון את הקשיים הממשיים והמורכבות במימושה של התכנית ובהקמת פרויקטים של הריסה בניה / חיזוק ועיבוי בתחום הרובע על פיה.

אנו סבורים כי באמות מידה מוצעות אלו יהיה כדי ליצור אחידות בין השומות שיוצאו לנכסים בתחום הרובע ולאפשר תיקונן של שומות שנערכו בעבר.

קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו.

החישוב ותוצאתו – סכום ההשבחה - צריכים לשקף את ההתעשרות הנבחנית באמות המידה המשפטיות שנקבעו ותוך יישום שמאי המבטא נכונה את ערכי השוק. אל לה להשבחה המחושבת לעקר ולהפחית מחלק השווי שיש לנכס גם אלמלא אושרה התכנית.

יש לטעמנו לבחון את סבירות ההיטל על רקע סכום המכר, ולקחת בחשבון כי ההשבחה אמורה לשקף את סכום תוספת השווי המתבטא בערכי השוק.

יש ליתן את הדעת לכך כי היטל ההשבחה אמור לשקף את חלק הציבור בהשבחה כתוצאה מאישורה של התכנית ואל לו להפוך לגורם מרתיע בשוק המקרקעין המצנן סחרותן של דירות בתחום הרובע.

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>פסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, על החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, מיום 8.1.2024</u>

הערה: הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

בפסק הדין נקבע כי יש להכיר בהשפעת תמ"א/38 במצב קודם, וכן בהפחתה לסבירות, וכו':

<u>ת"א/38 במצב קודם</u>

בית המשפט הכריע בשאלה "**השאלה הינה האם ציפיית השוק – "קונה מרצון" - לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין**", וקבע כי "**מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 ,בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, <u>כפוף</u> להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל**".

בית המשפט לא הכיר תמ"א/38 כתכנית כפי החלטת ועדת הערר, אך מצא כי אם תמ"א/38 אינה בגדר תכנית במצב קודם, הרי שיש להביא בחשבון את השפעתה, כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטת הביניים כי יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני כללי, וכפי עמדת היועץ המשפטי לממשלה שעמדתו הוצגה בהליך.

בהחלטתו לקבל כי יש להכיר בהשפעת תמ"א/38, וזאת על ידי שמאי מקרקעין, תוך שבית המשפט, מפרט, בין היתר, ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי".

<u>שנית</u>, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגוונים אפור".

<u>שלישית</u>, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם". כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".

<u>רביעית</u>, מצאנו כי בית המשפט העליון הכיר בכך שניתן לתבוע בשל פגיעה במקרקעין מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען "אבד", כגון תכנית מופקדת, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין. אף היועצת המשפטית לממשלה מסכימה עקרונית לעמדה זו.

<u>חמישית</u>, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בענין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר.

ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה: לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

<u>שישית</u>, אתייחס לעמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה זו הינה כי יש לבצע נטרול, כלשונה, כלומר להתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 על המצב הקודם, רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה. לעומת זאת,

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

לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם. למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי. <u>שביעית</u>, נתתי דעתי לחשש שהובע על ידי המשיבה והיועצת המשפטית לממשלה, כי הבאה בחשבון של עליית שווי מקרקעין בשל תמ"א 38 תאיין את ההשבחה, שכן היא "תתמזג" עם עליית שווי המקרקעין בשל אישור תכנית מפורטת. לחשש הנ"ל אשיב, כי כאמור, השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38. זאת, נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל.

בעניין שבפניי, עסקינן במצב דברים שונה: הדירות חסו תחת תחולתה של תמ"א 38. תכנית רובע 3, שהינה רובד תכנוני נוסף, למעשה החליפה את הוראות תמ"א 38 אך העניקה זכויות בניה פחותות בהיקפן מתמ"א 38. אין המדובר בציפיה להקלה ומתן הקלה, אלא בשני רבדים של תכניות שונות.

לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.

בעניינו, בהחלטת הביניים של וועדת הערר הנכבדה, נקבע כי יש להביא בחשבון מרכיב של פוטנציאל תכנוני כללי, מרכיב שאותו לא הביאה בחשבון הוועדה המקומית. הוועדה המקומית מבקשת להתעלם מהמצב אשר קדם לתכנית 3616א', משל אינו קיים, ולגישתה היא, התכנית נערכה בחלל ריק, שבו יש רק את תכנית הרובע, ואין בילתה. ברי כי מצב דברים זה לא היה ולא התקיים בפועל, ואלמלא תכנית 3616א', ניתן היה במקרה הנדון לממש בניה, ללא צורך בתכנית בנין עיר חדשה, אלא בדרך של היתר בניה בלבד, בהיקף זכויות התואם את תמ"א/38.

ודוק: כי אין מדובר בחלל ריק, שכן עשרות היתרי בניה הינן עדות לכך שהיה צריך להביא בחשבון מקדם שווי גבוה במצב קודם הן לפי החלטת ועדת הערר והן לפי פסק הדין.

כל מוכר ו/או כל קונה דירה ברובע 3 היה מביא בחשבון כי הוא יוכל לבנות לכל הפחות את זכויות הבניה שקבעה תמ"א/38 / תכנית 3616א', וזאת עוד משנת 2012 קודם להפקדת תכנית הרובע, ואלמלא הפקדת התכנית ואישורה. תכנית 3616א' הופקדה בשנת 2012, לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א/38 בשנת 2012, כך שניתן היה לקבל זכויות בניה מוגדלות עוד קודם להפקדת תכנית 3616א', וללא צורך בתכנית זו.

<u>מרכיב דחייה וכן הפחתה בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית</u>, בהתאם להחלטת הביניים של וועדת הערר, יש להביא בחשבון את מרכיב הפחתה בגין סבירות/צפי מימוש של 50% מהתכנית, ולטענת המשיבה יש להפחית מרכיב זה, בנפרד ובנוסף מיתר המרכיבים, ובמצטבר להם. בפסק הדין בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע בעניין זה, של "הטענה לצפי מימוש נמוך וצורך בהסכמת כל בעלי הזכויות להוצאת היתר"

"השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...". על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת

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

גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש".

אשר לצפי המימוש המוערך בתכנית, הרי שהקריטריונים שבהם הונחה השמאי בהנחיות נספח א' להחלטה הינם למעשה "אותה גברת בשינוי אדרת", שכן קריטריונים אלה למעשה גוזרים את צפי המימוש שנכתב בתכנית רובע 3 על ידי המשיבה. קריטריונים אלה משקפים הלכה למעשה את הסיכוי להוצאת זכויות הבניה מן הכוח אל הפועל.

כפי שקבעה ועדת הערר בהקשר זה, ההנחיות שבנספח א' להחלטתה כוללות את הפרמטר של צפי המימוש (סעיף 341 להחלטה). מקובלת עליי גם קביעתה כי אין צורך לקבוע מראש כיצד תיקבע הדחיה (סעיף 343), שכן מדובר בעניין שמאי מובהק".

תכנית 3616א' חלה על רובע שלם ומרכזי בתל אביב. מדובר בהיקף רחב של תכנית, לתוספת של אלפי יח"ד, וברי כי התכנית לא תמומש בהינף אחד, ואף לא תמומש במלואה, כפי הצפי של מתכנני התכנית עצמה, שכן משמעותה בניה מחדש של כל הרובע, ואין זה סביר, בניגוד לתכנית נקודתית, שבה הדחייה הינה במישור הפנימי של בעלי הזכויות בחלקה.

ודוק: מתקיים קשר סיבתי בין היקף יח"ד המוצעות ברובע שלם, בהיקף של אלפי יח"ד, לבין האפשרות למימוש מלוא הזכויות ברובע, וזאת כאשר ברור שלא תמומש בפועל כל הבניה על פי התכנית, כהשפעה על ההשבחה אותה מבקשת לחייב הוועדה המקומית את הנישום.

על כן יש להביא בחשבון מרכיב הפחתה זה בתחשיב ההשבחה, בהתחשב בכך שמדובר כאמור בתכנית החלה על רובע שלם, ולא תכנית נקודתית לבניין בודד.

במילים אחרות, משמעות העובדה שמדובר בתכנית החלה על רובע שלם, עם צפי מימוש של 50%, אשר מביא לכך שלא כל הבניה תמומש בפועל, מעיד כי **אין כל ודאות שתכנית 3616א' אכן תמומש בפועל במבנה הנדון** שאותו מבקשת לחייב הוועדה המקומית.

אין מדובר בהפחתה בכפל, ביחס לדחייה במבנה עצמו, שכן מדובר באפשרות שתמומש תכנית, בנפרד מהשגת הסכמות על מימוש תכנית בתוך הבית המשותף, שכן לגישת הועדה המקומית, כל מבנה ברובע 3 בהכרח יבנה כתוספת בניה ו/או כהריסה ובניה מחדש, וברי כי אין זה המצב.

ודוק: אין לקבל את גישת הועדה המקומית היוצאת מנקודת מוצא כי התכנית בהכרח תמומש במבנה הנדון, ועל כן מדובר במרכיב נפרד ומצטבר, ולא בהפחתה כפולה.

<u>עלויות התאמה בינוי חדש על ישן</u>

לטענת הוועדה המקומית יש להביא בחשבון עלויות התאמה לפי חוות דעת אשר נערכה עבורה על ידי המהנדס ישראל דוד, להפרש עלויות נמוך בסך של מאות ₪ בודדים 370 ₪/מ"ר - 152 ₪/מ"ר.

דע עקא, שמאי הוועדה המקומית הוציאו, לאחר החלטת הביניים של וועדת הערר, שומות לפיהן ההוצאות שיש להביא בחשבון הינן בסך של 1,800 ₪/מ"ר.

לעמדתי, הפחתת מרכיב בינוי ישן על חדש אינו רק בהיבט הפרש העלות בין מבנה חדש למבנה קיים, כאשר ברי כי העמסת בניה חדשה על מבנה קיים גוררת לא רק הפרש עלויות ישירות, אלא שינוי במבנה הקיים לשם תוספת הבניה החדש, אלא מהווה גם מרכיב שמאי, שכן אין כמו בניה חדשה של מבנה חדש לחלוטין, כמו בניה חדשה על מבנה קיים, עם אותם המגבלות של חדר המדרגות הקיים, וכו' של המבנה הישן.

ודוק: טענת הוועדה המקומית הינה במישור הפרש העלות הישירה, כאשר לטענתי הפחתה זו, בשיעור ולא בסך בש"ח, הינה הפחתה בשווי, שכן ברור כי דירות חדשות על מבנה קיים אינן כפי דירות חדשות במבנה חדש, ועל כן, יש לקבוע את ההפחתה האמורה בשיעור מהשווי, ומכל מקום לא בסך של מאות ₪ כפי שחושב בשומת הוועדה המקומית, אלא לכל הפחות בסך של 1,800 ₪ למ"ר.

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

בהקשר זה של חוות דעתו של ישראל דוד, יצוין כי בהליכים קודמים שבהם ביקשה הוועדה המקומית לחייב נישומים בהיטל השבחה מכח תכנית תמ"א/38 עצמה, ניתנה חוות דעתו של ישראל דוד, אשר הוגשה על ידי הוועדה המקומית לוועדת הערר, כי כל המבנים אשר נבנו מלפני שנת 1980 צריכים חיזוק, וזאת על מנת לאפשר לוועדה המקומית, לגבות היטל השבחה.

לימים בצר לה, מאחר ונקבע בסופו של דבר כי אין חיוב במכר לתמ"א/38, טענה הוועדה המקומית כי אין להסתמך על חוות דעתו של ישראל דוד, אשר הוגשה כאמור מטעמה, ועל כן, אין מקום לקבל את חוות דעתו הנוכחית, ומכל מקום מרכיב זה אינו כאמור של עלות אלא של שווי כלכלי של הזכויות.

לגבי השפעת תמ"א/38 במצב קודם נא ראה/י גם

בעמ"נ 25955-11-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח'**, שדנה בתכנית 9988 בשכונת רחביה בירושלים, נדונה השפעת תמ"א/38 במצב קודם על ההשבחה, ב"**סוגיית נטרול משווי קודם של עליית הערך כתוצאה מתמ"א 38 / תכנית 10038**", ונקבע כי אין השבחה, להלן,

> סוגיה שנייה העומדת על הפרק בערעור זה הינה האם, ככל שמקימה התכנית חיוב בהיטל השבחה, יש מקום להתחשב בשווי המצב הקודם בתמ"א 38 ותכנית 10038 החלות בשטח התכנית והיו בתוקף בעת העברתה.

> בכל הנוגע לענייננו, ועדת הערר קבעה כי אין לנטרל לצרכי שווי מצב קודם את עליית הערך הנובעת מתכנית 10038 (ותמ"א 38). נקבע כי בהתאם להלכה הבאה לידי ביטוי ברע"א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה לבניין והנדסה בע"מ** (22.6.03) ("**עניין לוסטרניק**"), וכן בבר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (1.4.20) ("**עניין דלי דליה**"), יש לנטרל משווי מצב קודם רק את ההשפעה של הליכי התכנית עצמה; אך אין לנטרל מראש זכויות שאינן ודאיות, ולגביהן יש לקחת בחשבון את מידת הוודאות במימושן. לאור זאת נקבע על ידי ועדת הערר כי בחישוב ההשבחה אין לנטרל מהשווי במצב הקודם תרומה לשווי שמקורה בתמ"א 38 / תכנית 10038.

> אין גם מחלוקת עובדתית, וזאת כנובע מתוך שמאויות מכריעות שנערכו, כמו גם קביעת ועדת הערר, כי תמ"א 38 / תכנית 10038 הביאו בפועל לעליית ערך המקרקעין, באופן המנטרל למעשה כליל עליית ערך מכח תכנית 9988. בהתאם לכללים כפשוטם, יש אפוא להביא עליית ערך זו בחשבון בחישוב המצב הקודם. תוצאה זו תואמת גם את העולה מתוך **עניין לויתן**, בו בוצע ניתוח מקיף של הפסיקה בעניין.

> לנוכח כל זאת, לא ניתן לומר כי היקפו של הפטור החל כיום בפועל בנוגע לתמ"א 38 / תכנית 10038 – וזאת במכר כמו גם בהיתר – אינו מבטא את כוונת המחוקק בעניין. ככל שזה מצב הדברים, כי אז דווקא נטרול מערך הקרקע של תמ"א 38 / תכנית 10038, הוא שעשוי לסכל את כוונת המחוקק, ולהביא לגביית היטל השבחה, מקום בו לא זו היתה הכוונה.

<u>סוף דבר</u>

147. סיכומם של דברים, שהגם המסקנה השונה במסגרת פסק דין זה מעמדת ועדת הערר בכל הנוגע לשאלה אם הזכויות מכח התכנית הינן זכויות מותנות מעין מוקנות או ערטילאיות, הרי שבפועל אין בכך כדי לשנות מהמסקנה הסופית, ולפיה דין הערעור להידחות, בהינתן כי מקבל אני את קביעת ועדת הערר לפיה אין מקום לנטרל בעת חישוב שווי המצב הקודם, את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38 / תכנית 10038, דבר שפירושו על בסיס קביעותיה העובדתיות של ועדת הערר שלא עוררו, כי התכנית לא הביא לכל השבחה.

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

עמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'**, בעניין תכנית השימור 2650ב' של תל אביב, נדונה, בין היתר, "**שאלת רוחב רביעית - התחשבות בפוטנציאל הכללי מכוח תמ"א 38 במצב הקודם**", ונקבע, בין היתר, תוך בחינת פסק דין לוסטרניק, כי אין לנטרל שווי כללי, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, משווי הנכסים במצב קודם,

> 121. לגבי עליית השווי הנובעת מהצפייה **הכללית** לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, הרי שווי כללי זה **אין** לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם.
>
> אציין במאמר מוסגר, כי בעניין זה, אני סבור כי מסקנה זו בעניין היטל ההשבחה **שונה** מהמסקנה בעניין תביעות הפיצוי לפי סעיף 197, אשר שם אנו נדרשים לנטרל גם שווי הנובע מצפייה כללית, כפי שאפרט להלן.
>
> 122. אני סבור כי אף אם תיאורטית נדמה כי מדובר בהבחנה מורכבת, הרי מבחינת עבודת השמאי, בהחלט ניתן לערוך הבחנה בין עליית ערך כללית לאזור מסוים הנובעת מצפייה לפיתוח כלכלי, לרבות יישום תמ"א 38, לבין עליית שווי ספציפית לאור תחולת תמ"א 38 על נכס ספציפי.
>
> כך, למשל, ולשם הדוגמא בלבד, לשם מציאת השווי במצב הקודם ניתן להשוות בין שווי של בניינים עליהם חלה תמ"א 38 לבין שווי בניינים אשר לא חלה עליהם תמ"א 38, כאשר חלק מהפער, ולעתים כולו, ניתן לייחס לצפיות ספציפיות ליישום תמ"א 38, להבדיל מצפיות כלליות לפיתוח האזור, וכך לנטרל פער זה. כמובן, מדובר בדוגמא בלבד, והשמאי יפעל לפי מיטב מקצועיותו השמאית.

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>בנוסף, קיים מרכיב פגיעה בפתיחת מרפסות לחזית בתחום ההכרזה ברובע 3,</u>

<u>הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה</u>

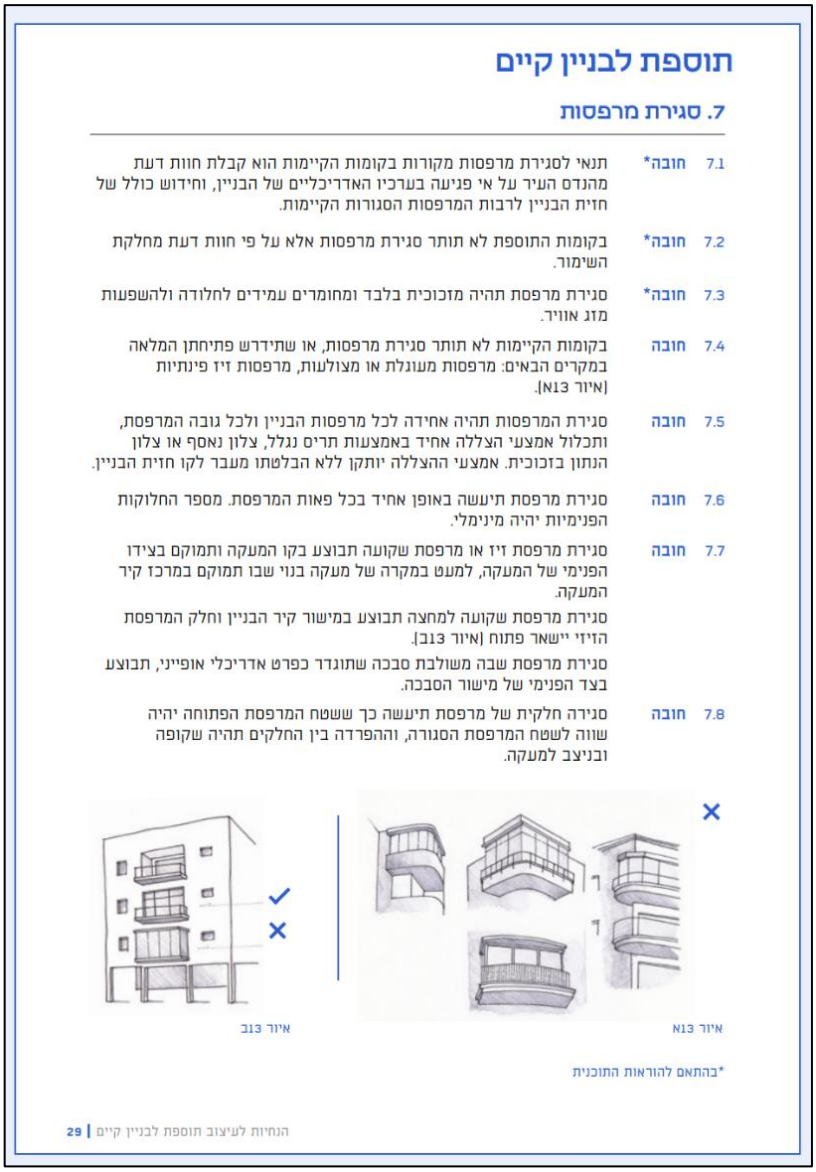
בהתאם להנחיות, בתא/9077 לרובעים, 3-4 תל–אביב-יפו, מחודש נובמבר 2018, נדרש לפתוח מרפסות בחזית לרחוב באזור ההכרזה, שבו מצוי הנכס, כך שהוראה זו הנובעת מהתכנית מהווה למעשה פגיעה בנכס הנדון, שבו נדרשת פתיחת המרפסת בדירה בחזית לרחוב.

תחולת ההנחיות

- ההנחיות חלות על בקשות להיתר במגרשים באזור ההכרזה בתוכניות רובעים 3 ו-4 לבניין מגורים או לבניין מגורים מעל מסחר באזורי מגורים ומסחר לפי התוכניות הראשיות.
- ההנחיות חלות על חזיתות הבניין הפונות לרחוב[3].
- ההנחיות, כמו תוכניות הרובעים, **אינן חלות** על מגרשים שבהם קיימים מבנים לשימור.

יחס בין מסמכים

מסמך זה הוא בנוסף להנחיות המרחביות המאושרות. במקרה של סתירה, יגברו הנחיות אלו. התכנון יהיה בהתאמה לתקנות ולתקנים ועל פי כל דין.



תוספת לבניין קיים

7. סגירת מרפסות

7.1	חובה*	תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין, וחידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות.
7.2	חובה*	בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות אלא על פי חוות דעת מחלקת השימור.
7.3	חובה*	סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד ומחומרים עמידים לחלודה ולהשפעות מזג אוויר.
7.4	חובה	בקומות הקיימות לא תותר סגירת מרפסות, או שתידרש פתיחתן המלאה במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות, מרפסות זיז פינתיות (איור 13א).
7.5	חובה	סגירת המרפסות תהיה אחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין.
7.6	חובה	סגירת מרפסת תיעשה באופן אחיד בכל פאות המרפסת. מספר החלוקות הפנימיות יהיה מינימלי.
7.7	חובה	סגירת מרפסת זיז או מרפסת שקועה תבוצע בקו המעקה ותמוקם בצידו הפנימי של המעקה, למעט במקרה של מעקה בנוי שבו תמוקם במרכז קיר המעקה. סגירת מרפסת שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח (איור 13ב). סגירת מרפסת שבה משולבת סבכה שתוגדר כפרט אדריכלי אופייני, תבוצע בצד הפנימי של מישור הסבכה.
7.8	חובה	סגירה חלקית של מרפסת תיעשה כך ששטח המרפסת הפתוחה יהיה שווה לשטח המרפסת הסגורה, וההפרדה בין החלקים תהיה שקופה ובניצב למעקה.

איור 13ב

איור 13א

*בהתאם להוראות התוכנית

הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים | 29

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>אשר על כן, לגבי תכנית 3616א'</u>

תכנית 3616א' מאפשרת תוספת של 1.65 קומות חדשות, כאשר לפי תמ"א/38, ניתן היה לקבל, אלמלא תכנית 3616א' תוספת זכויות של 2.5 קומות.

לעניין סבירות תוספת של 2.5 קומות לפי תמ"א/38, נא ראה/י זכויות הבניה בתכניות לב העיר בתל אביב, משנות התשעים, וכך שהמבנה בן 3 קומות הינו משנות השלושים של המאה שעברה, כך שתוספת של 2.5 קומות למבנה הקיים, תואמת מגמת תכנון ללא קשר סיבתי לתכנית 3616א' משנת 2018.

ודוק: תוספת של 1.65 קומות הייתה מתקבלת במלואה, ואף מעבר לכך, בהתאם לתמ"א/38.

לפיכך אין כל השבחה בתכנית 3616א'.

<u>מרכיבים נוספים לגבי תכנית 3616א'</u>

כמפורט לעיל, תוספת הבניה במקרה הנדון לפי תכנית 3616א', הינה של תוספת קומה אחת ומעליה קומה חלקית, ועל כן, אין השבחה, להערכתי. למען הזהירות.

<u>מקדם הפחתה למושעא ולהסכמה לבניה בבית משותף</u>

בעת קביעת מקדם זה יש להביא בחשבון את מספר בעלי הזכויות בבניין_הובא בחשבון מקדם מושעא של 0.70 בנתוני הבית המשותף הנדון.

כאמור, מקדם זה מצטרף, במצטבר למקדם ההסתברות לעצם מימוש התכנית בשיעור של 50%, כאמור בהחלטת ועדת הערר ובפסק הדין בעניין לויתן.

<u>מקדם הפחתה להתאמה למבנה קיים</u>

מקדם הפחתה להתאמה לתוספת בניה למבנה קיים, במקרה הנדון, כמפורט לעיל = **0.80**.

מדובר כאמור גם במקדם שווי ולא רק מקדם עלויות.

<u>עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה</u>

ביחס למבנים שניתן לבנות בהם תוספת בניה ללא צורך בחיזוק כנגד רעידות אדמה, הרי שהתמורה עבור הזכויות כרוכה בביצוע עבודות חיזוק המבנה, ומכאן שיש להפחיתן, הפחתה לעלות חיזוק מבנה כנגד רעידות אדמה = **1,000,000** ₪.

<u>כופר חניה</u>

תוספת הדירות מחייבת התקנת חניות שלא ניתן לבצע בנכס. בשומת הוועדה המקומית אכן הופחת כופר חניה עבור 5 יח"ד.

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

7. <u>לגבי תכנית 4474 מיום 21.1.2024</u>

7.1 בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית נערכה השוואה בין זכויות הבניה בתכנית 3616א' במצב קודם, בחלופת הריסה ובניה מחדש, ולזכויות הבניה בתכנית 4474 במצב החדש.
בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו תוספת בניה ואילו במצב החדש, נכון למועד הקובע ביום 21.1.2024, הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש.
בהתחשב בעליית המחירים המהירה לאחר תחילת תכנית 3616א' בשנת 2018, הרי שחלופת הריסה ובניה חדשה, בכפוף לקבלת פטור מהיטל השבחה לזכויות תמ"א/38, הפכה, לגישת הוועדה המקומית, לשימוש המיטבי במועד הקובע בשנת 2024.

7.2 **<u>לעניין שימוש מסחר</u>** רחוב ארלוזורוב, אינו מתאפיין בשימוש מסחרי, ובכלל זה בקטע שבו מצוי הנכס, ולאור ריבוי שטחי המסחר ברחוב דיזינגוף שממזרח וברחוב בן יהודה שממערב, הרי ששווי מרכיב המסחר אינו גבוה.
למסחר והתעסוקה השפעה (שלילית) על שווי המגורים, שכן מדובר בשימושים המהווים מטרד ביחס למבנה מגורים ללא שימוש כאמור, ולפיכך, הובא בחשבון בשווי למגורים מקדם השפעה לשימוש מעורב במצב החדש (מקדם 0.97).

7.3 **<u>לעניין מקדם דחייה</u>**
לפיכך, נקבע מקדם דחייה גדול יותר של 12 שנים, בשיעור היוון של 7%, הן בהתחשב בבית המשותף הנדון לכשעצמו, והן בהתחשב בכך שלמעשה יש להתחשב במושעא תכנונית עם הבית המשותף ברחוב ארלוזורוב 71.

7.4 **<u>גישת ההשוואה לשם אומדן ההשבחה</u>**
בעמנ (ת"א) 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי**, נקבע כי "**בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה**", ובהתאם לכך, נקבע כי השימוש בגישת ההשוואה, שהינה הגישה העדיפה, במקרה של פינוי בינוי מקובלת, ושרירה.
תחילת תכנית 4474 הינה ביום 21.1.2024, דירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס נמכרות, נכון לחודש ינואר 2024, בסך של כ- 50,000 ₪/מ"ר, וזאת ללא השפעת תכנית 4474 ברחוב ארלוזורוב.

כתובת	יום מכירה	גוש חלקה	סוג נכס	חדרים	קומה	מ"ר	מחיר העסקה
עמנואל הרומי 9 הצפון הישן-החלק הצפוני	05.05.2025	6214-260-4	דירה	2.5	רביעית	59	₪ 3,750,000
עמנואל הרומי 13 הצפון הישן-החלק הצפוני	04.03.2025	6214-205-4	דירה	3	שלישית	87	₪ 4,275,000
ז'בוטינסקי 82 הצפון הישן-החלק הצפוני	10.10.2024	6214-527-8	דירה	2	ראשונה	60	₪ 3,250,000
עמנואל הרומי 22 הצפון הישן-החלק הצפוני	29.09.2024	6214-208-2	דירה	2	ראשונה	51	₪ 3,100,000

הערה: נכון לשנת 2018, תחילת תכנית 3616א' שווי בנוי של דירת מגורים בנויה הינו כ- 40,000 ₪/מ"ר.
יחד עם זאת, השינוי נובע מעליית מחירים בשוק החופשי, ולא מהעצמת זכויות בתכנית 4474, אל מול עירוב השימושים, וכו'.

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

7.5 <u>לעניין השווי במצב תכנוני חדש בתכנית 4474</u>

לעניין השווי למ"ר מבונה למגורים במצב חדש

בשומת הוועדה המקומית נקבע שווי של 36,000 ₪/מ"ר מבונה נכון ליום 21.1.2024. במועד הקובע חלה מלחמת חרבות ברזל, שפרצה ביום 7.10.2023. תנאי השוק, ללא קשר למלחמה, ועוד קודם לה, הינם של הטבות בתנאי הרכישה והטבות במפרט הדירה, שבפועל מביאות לכך שקיימת הנחת מחיר סמויה שלא באה לידי ביטוי במחיר הדירה בדיווח למס שבח, כך שהמחיר למ"ר אקוו' צריך להיות נמוך עוד יותר.

להלן, בכתבות לגבי ההנחה הסמויה במחיר,



Bizportal

ראשי › נדל"ן

הבנקים לוחצים, מבצעי הקבלנים מתרחבים: 90/10 במקום 80/20. רק תבואו

10% בכניסה עם מימון מלא, חבילת פינוקים ואפילו עיצוב הבית ומוצרי חשמל על חשבונם; הקבלנים בלחץ תנצלו את זה וגם - מה יקרה למחירי הדירות בחודשים הקרובים?

איציק יצחקי | 08:55 22/04/2023

(65)



גלובס

מחירי הדירות | טור סופ"ש

למה לא מגלים לנו איזה ירידת מחירים ענקית מתחבאת במבצעים לרכישת דירות

בשנת 2015 קבע בית המשפט בפסק דין תקדימי כי ערך נדל"ן נקבע לפי המחיר בחוזה, בלי להתחשב בהנחות או הטבות שונות • כך, למרות שבשטח ברור לכולם שהמבצעים משקפים ירידות מחירים משמעותיות, הנתונים הרשמיים מדווחים על ירידה מינורית של 0.6% מתחילת השנה • וגם: מי היו כוכבי השבוע?

דרור מרמור 04.08.2023

כל מי שמסתובב בשוק הדיור יודע שבפועל המחירים יורדים. תוצאה מתבקשת של צניחה בביקוש וזינוק בהוצאות המימון, הן של היזמים והן של קוני הדירות הפוטנציאלים. מצד שני, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדווחת מדי חודש לכל היותר על ירידה מינורית של 0.6% מתחילת 2023. מאיפה מגיע הפער? בין השאר, מהיכולת המרשימה של הקבלנים "ללכת עם ולהרגיש בלי". לתת הנחות מפליגות, אבל כאלה שלא נכנסות למכ"מ הסטטיסטי ולחישובים הרשמיים.

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

אין ביטוי סטטיסטי למשמעות של ריבית

בחזרה אלינו: בשנת 2023, החישוב היבש נמצא בעוכרי הסטטיסטיקה ומאמצי המדינה להציג ירידות מחירים. במשרדי האוצר והשיכון מתוסכלים יותר ויותר מכך שכשאנשי הלמ"ס ניגשים למספרים היבשים - נתוני העסקאות בדיווחי רשות המסים - הם לא רואים שם כמעט ירידה. זאת, בשעה שכל שוק הדירות החדשות יישר קו עם מבצעי 80:20, שלם 20% עכשיו ו־80% רק בעת קבלת המפתח. ללא שום הצמדה או ריבית. ולא רק שזו ברירת המחדל השכיחה, אלא שקבלנים רבים מציעים מבצעים אגרסיביים בהרבה 90% ואפילו 95% במסירת הדירה, מחיר שמגלם הטבה כספית אדירה מול המחיר הרשמי.

כמה אדירה? לפי חישוב פיננסי פשוט, שמודד "ערך נוכחי" של כסף שיגיע רק בעתיד, מיליון שקל שיגיעו רק בעוד 3 שנים בסביבת ריבית בגובה 5%, שווים כרגע רק 864 אלף שקל - 14% פחות. אם התשלום והדירה יגיעו בעוד שנתיים, הערך הנוכחי של הכסף עומד על 907 אלף שקל - הנחה של 9%. ברור שהקבלנים סופגים את העלות הזו כדי למכור ולהתגלגל הלאה, אבל אין לה שום ביטוי סטטיסטי.

עלויות הבניה והמימון במועד הקובע עלו משמעותית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 עלה שיעור הריבית מ- 0.1% לשיעור של 4.75% במועד הקובע בחודש ינואר 2024, ובנוסף עלו באופן משמעותי עלויות הבניה, בשל מחסור משמעותי בעובדים.

בהתאם לכך, ובהתאמה לשימוש מעורב של מסחר, תעסוקה ומגורים, **המשפיע על השווי למגורים**, שווי מ״ר מבונה למגורים הינו בסך של 30,000 ₪/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

<u>אומדן ההשבחה</u>

1. <u>כללי</u>

כמפורט לעיל, אין להערכתי השבחה בתכנית 3616א' נכון למועד תחילת התכנית בשנת 2018.כמפורט לעיל, אין להערכתי השבחה בתכנית 4474 נכון למועד תחילת התכנית בשנת 2024.

2. למען הזהירות נערך תחשיב חלופי לפי גישת הוועדה המקומית, לתכנית 4474, להלן,

חלופת הריסה ובניה מחדש במצב קודם				
שווי במצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מגורים בקומת מרתף	116.60	0.50	30,000	1,749,000
מסחר בקומת הקרקע	35.00	1.00	20,000	700,000
מגורים בקומת הקרקע	118.03	1.10	30,000	3,894,990
מסחר במפלס גלריה	0.00	0.40	20,000	0
מגורים ב- 5 קומות - 184 מ"ר	920.70	1.00	30,000	27,621,000
מגורים קומת גג	144.33	1.10	30,000	4,762,890
מגורים מרפסת גג	57.92	0.30	30,000	521,280
סה"כ שווי במצב חדש				**39,249,160**
שווי במצב קודם - חלופת הריסה ובניה מחדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מגורים במרתף צמוד לדירת גן	145.00	0.50	31,000	2,247,500
מגורים בקומת הקרקע	145.00	1.10	31,000	4,944,500
מגורים ב-5 קומות - 184 מ"ר	920.00	1.00	31,000	28,520,000
מגורים קומת גג - 65%	119.60	1.10	31,000	4,078,360
מגורים מרפסת גג	64.40	0.30	31,000	598,920
סה"כ שווי במצב קודם				**40,389,280**
תחשיב השבחה				
תוספת שווי				**0**
דחייה ל- 4 שנים, 7%	**גם בהתחשב במצב השוק**			**0.76**
חלק יחסי ברכוש המשותף	**36**	**7**	=	**19.44%**
ההשבחה לנכס הנדון	**חלופת הריסה ובניה מחדש**			**0**
אומדן היטל השבחה			**50%**	**0**

הערה: במצב קודם ובמצב חדש שטח קומה פלדלת דומה, בהתחשב בהפקעה במצב החדש.

<u>השומה</u>

לאור התיאור והנתונים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה, בכפוף לאמור לעיל, כי ההשבחה ביחס לתכנית ס' הינה בסך של 7,570 ₪ למועד הקובע.

לא חלה השבחה ביחס לנכס נדון, בגוש 6902, חלקה 117 (חלק), ברחוב ארלוזורוב 18, ברובע 3, בתל אביב, ביחס לתכנית 3616א' וביחס לתכנית 4474, כמפורט לעיל.

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

<u>מכתב תגובת המשיבה מיום 21.07.2026:</u>

להלן התייחסותי לטענות שהועלו בשומת שמאית המבקש, שנערכה ע"י השמאי מר שלומי מערבי מיום 18/6/2026:

1. **<u>תכנית ס'</u>**

כאמור בשומת הוועדה עמדת הוועדה כי שטח יח"ד במצב קודם הינו 54 מ"ר.

2. **<u>תכנית 3616א כללי</u>**

בטרם אתייחס בהרחבה לנושא זה, אבקש להדגיש, כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, שעניינה תוספת זכויות משמעותית.

בבסיס המתודולוגיה בשומותיי עומדת בחינת, תרומת התועלת לשווי.

עקרונות השומה והמתודולוגיה בהם נקטתי מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין, והן אלה שהנחו אותי כאשר ערכתי את שומותיי נשוא חוות הדעת.

הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת.

3. **<u>תמ"א 38</u>**

מימוש זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי ס' 149 לחוק (ראה סעיף 27 להוראות התמ"א) וכן כיוון שהן כפופות בנוסף לכך לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן אם לאו.

הריני להפנות לסעיף 22 להוראות התמ"א:

שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר שינוי מס' 3 שינוי מס 3/א	**22**	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 – 14א אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

הריני להפנות לסעיף 27 להוראות התמ"א:

יידוע הציבור	**27**	לא יותרו תוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, 14א ו-16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

במצב חדש הזכויות הן מוקנות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 149.

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>יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף ל- 5 שנים, דבר שלא לידי ביטוי ע"י שמאית המבקש.</u>

בהתאם להחלטת מינהל התכנון הוחלט על אי הארכת תוקף התמ"א. לפיכך יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקף התמ"א הינו עד לשנת 2020.

יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף **<u>ל- 5 שנים.</u>** מינהל התכנון הודיעה על ביטול התמ"א בשנת 2023. שמאי המבקש נוקטים במקדם דחייה של 20 שנים. לפיכך לשיטתה בעת מימוש הזכויות תמ"א לא תהיה בתוקף ולכן אין להביאה בחשבון במצב קודם.

בהתאם להחלטת וועדת ערר חל 85024-0224 , נקבע כי יש להביא בחשבון את <u>השפעת</u> תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם <u>ולא לבחון את הזכויות בתמ"א 38 לעומת הזכויות בתכנית ח/619</u>.

4. <u>מצב קודם לתכנית 3616א</u>

בהתאם לפס"ד לויתן, במצב קודם יש לחשב את תמ"א 38 ולא את תכנית ס' וזאת כמפורט בעמ' 39 לשומת הוועדה.

5. <u>התייחסות לגישת השוק</u>

לא ניתן להקיש מעסקאות מכר על ההשבחה מהסיבות הבאות:

א. מחירי הדירות ברובע 3 ערב אישורה של תכנית 3616א מגלמים את הפוטנציאל הנובע מתכנית 3616א. תכנית זו קודמה שנים רבות וקידומה השפיע במהלך הכנתה על מחירי הדירות. לפיכך לא ניתן להקיש על ההשבחה בגישה של השוואת מחירים.

ב. תכנית 3616א משפיעה באופן שונה על כל בנין ובנין – ישנם בניינים בהם ניתן להוסיף קומה אחת, ישנם בניינים ניתן להוסיף 3-4 קומות, ישנם בניינים שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבנין הקיים וניצול כל זכויות הבניה עפ"י התכנית.

כמו כן קיימת שונות בין הבניינים והדירות כגון: אפשרויות ניצול משתנה מבניין לבניין, מיקום הדירה, מצב הדירה, חלקים ברכוש המשותף שונים , חניה, כיווני אוויר, מעלית, שיפוץ דירה וכד'.

ג. לעניין זה הריני להפנות לסעיף 15.2 להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור מיום 13/10/2021 בחלקה 112 בגוש 6961:

> 15.2. <u>עליית ערך המקרקעין</u>
>
> לטענת שמאי המבקשת לא עלו שווים של המקרקעין בעקבות אישור התכנית בהתבסס על מספר סקרים שערך, הבאים לחזק את עמדתו. בתגובה לסקרים שהציג טוען שמאי המשיבה כי אין להסתמך על הסקרים שערך שמאי המבקשת, וכי יש ליישם את תורת התועלת על פני גישת ההשוואה הואיל והשפעת התכנית חלה שנים לפני אישורה ולכן קיים קושי בנטרול השפעתה מהשווי.
>
> סקרים אלה הוצגו בפני בהכרעתי ברחוב סוקולוב 38 בגו"ח 6214/357 במסגרת מינוי מס' 1809-2021 שם קבעתי כי לא ניתן להתבסס על סקר המחירים שערך שמאי המבקש בין היתר בשל העובדה כי עסקאות ההשוואה מהשנים 2016-2017, לפני אישור התכנית המשביחה, כוללות בהכרח חלק ניכר מעליית השווי. כמו כן, לא מצאתי בסקרים שהובאו ע"י שמאי המבקשת, כי נלקחו בחשבון גורמים אשר יש להביא בחשבון כדי לקבל תוצאות אמת, כגון: סוג המבנה, מצבו הפיזי של הבניין, על מי חלים המיסים, מאפייני הדירה וכו'.
>
> כמו כן לא ניתן להתבסס על סקר המחירים שערך שמאי המבקשת בין רובע 3 לרובע 4 בשל העובדה שלא נוטרלו הפרמטרים הבאים: חלק ניכר מעסקאות ההשוואה ברובע 4, נלקחו מהחלק המזרחי של ז'בוטינסקי בקרבה לדרך נמיר, לעומת עסקאות ההשוואה ברובע 3 שקרובות לים. זכויות הבניה ברובע 4 מאופיינות בהריסה ובניה, לעומת זכויות הבניה ברובע 3, המאופיינות במימוש של חיזוק,

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

ועל כן ההשוואה אינה רלוונטית. בנוסף חלק מהנתונים בסקר שנערך ברובע 4 כללו בניינים בני 8- 9 קומות, אשר הסבירות כי יוכלו לממש את תכנית הרובע נמוכה, בניינים ברובע 4 מאופיינים במספר דירות גבוה יותר ועל כן חלקם היחסי בזכויות נמוך יותר, כך שללא בדיקה פרטנית של זכויות הבניה לכל בניין, לא ניתן לערוך השוואה בין קבוצת העסקאות.

לאור האמור, ובהתחשב בקושי במציאת שווי למ"ר ללא השפעת פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, הדומה במאפיינים למושא השומה, ההשבחה תחושב בהתאם לתורת התועלת, המשקפת לטעמי את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א.

לגבי טענתו של שמאי המבקשת, כי עיקר ההתעשרות הינה מצדו של היזם, אין לי אלא לסתור טענה זו, הן מצד הפסיקה, והן מצד הגישות השונות באומדן היטל השבחה, בהן אנו בוחנים את ההשבחה בעקבות עליית ערכם של המקרקעין עקב אישור תכנית, ולא מההתעשרות, הנובעת מהתמורה התלויה במשא ומתן של הדיירים עם היזם. וזאת מעבר לעובדה כי בהתאם לתוספת השלישית, בעת בחינת ההשבחה, יש לבחון את תוספת השווי, בעיני בעלי הזכויות.

ד. לעניין זה הריני להפנות לסעיף 15.2 להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 16/3/2023 בחלקה 17 בגוש 6904 כדלקמן:

לעניין הסקר שהוצג ע"י שמאי המבקשת – שמאי המבקשת הציג במסמך ההתייחסות מיום 12/09/2022 שהועבר לצדדים לאחר הדיון המקצועי סקר שערך לצורך בחינת קיומה של תוספת השווי בגין תכנית רובע 3. ממצאי הסקר מצביעים על כך שלדירות בבניינים הכוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 קיים יתרון ממוצע של כ- 500 ₪ למ"ר בנוי ביחס לדירות בבניינים שאינם כוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 ו/או תמ"א 38. בדיון המקצועי נטען ע"י כי ככל והמשיבה דורשת השבחה בגבולות של 3 מלש"ח, הרי שהיה צריך לראות בסקר שערך פער העולה על 5,000 ₪/למ"ר. לשיטתו, הסקר מצביע על העובדה כי עמדת המשיבה אינה משתקפת מניתוח העסקאות.

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת המבקשת לעניין זה.

יצויין כי, גם בחינת השבחה ע"י השוואה בין שווי נכסים הכלולים במרחב התכנית לעומת נכסים שאינם כלולים בתחום התכנית אינה בהכרח יכולה להעניק תמונת מצב מיטבית וזאת, בשל השוני בבינוי בין 2 קבוצות נכסים אלו. שכן, בקבוצת הנכסים שאינם כלולים בתכנית יש לבחון שווי דירות בבניינים שנבנו לאחר 1980 שברובם קיימת מעלית ופתרון חניה כל שהוא. לעומת זאת, רוב דירות המצויות בתחום התכנית המשביחה הינן בבניינים ותיקים וללא מעלית ו/או חניה. אין מקום להתאמה בין 2 קבוצות אלו. בנוסף, נבחנו בסקר בניינים בבינוי שונה של 4 ו – 7 קומות המתאפיים בצפיפות ובבינוי שונים.

ולענייננו, במקרה הנדון, בעת מימוש הפרוייקט בדרך של היתר בניה, כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ייהנה מתמורה נוספת בדמות של חיזוק הבניין, שיפוצו, תוספת שטח/מרפסת ללא כל תשלום מצידו של בעל הזכויות. מדובר בתוספת שווי משמעותית המתווספת לבעלי הזכויות בבניין וזאת כאמור, ללא תמורה של בעלי הזכויות בבניין. תוספת השווי הזו, נובעת אך ורק מתוספת הזכויות שעפ"י התכנית המשביחה. כל זאת, בכפוף להנחת היסוד ולפיה מדובר אכן, בזכויות חדשות שלא היו קיימות במצב הקודם.

מכל האמור לעיל עולה כי, מחד גיסא קיימת תוספת זכויות בניה ומאידך, עסקאות ההשוואה אינן מצביעות בהכרח על תוספת שווי לזכויות אלו הגם ומתקבלת בגינן תמורה לכל אחד מבעלי הזכויות.

לאור זאת, הרי שגם וככל ולא נצפתה עליית שווי בגין אישורה של התכנית, הרי שבמימוש זכויות עפ"י התכנית המשביחה מתקבלת תמורה למבקשת ללא כל הוצאה מצידו. מדובר בתמורה היכולה להשביח את זכויותיה במקרקעין שבבעלותה ולכן, הדרך היחידה במקרה הנדון הינו בחינת ההשבחה בגישת התועלת. לפיכך, במקרה הנדון תיבחן ההשבחה עפ"י גישת התועלת ע"י בחינת שווי הזכויות הנוספות.

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו עפ"י שווי שטחי הבניה הנוספים הנובעים מאישורה של תא/3616/א' מעבר לזכויות שנתנו כדבר שבשגרה במצב הקודם. בנוסף, תוצג חלופת השבחה בהעדר זכויות במצב הקודם בהתאם להחלטת לויתן האמורה לעיל.

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

ה. לעניין זה הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 16/3/2023 בחלקה 112 בגוש 6961 כדלקמן:

> ההחלטה:
>
> אינני מקבל את עמדת שמאי הבעלים, שלפיה עצם העובדה שבהשוואה בין מחירי דירות סמוך לפני אישור התכנית וסמוך לאחר שאושרה לא נצפתה עליית מחירים, מעידה על העדר השבחה וזאת משני טעמים:
>
> א. עריכת תכניות נפרשת מטבעה על פני שנים ארוכות במהלכן השוק "מָפְנִים" את הציפיה לאישורן. השפעת הציפיות הולכת וגדלה על פני תקופת זמן ממושכת זו ולעיתים עולה "במדרגות", ככל שהתכנון מתקדם לשלב סטטוטורי מתקדם יותר ו"מוחשי יותר" ובכך יוצרת קושי בהפרדת ההשתנות הנובעת מאישור התכנית מההשתנות הכללית הטבעית במחירי נכסי נדל"ן. בשל הימשכות ההליכים מתחייבת פעולת השוואה לרמת המחירים, שהיתה לפני תחילת עריכת התכנית אל מול המחירים, שלאחר אישור התכנית. ניתוח הנתונים שנאספו מחייב ביצוע פעולת "נירמול" של ההשתנות שנצפתה באיזור ביחס להשתנות של איזור ייחוס אחר, שבו לא חלו שינויים באותה התקופה (שנמשכת כאמור שנים רבות). פעולה סטטיסטית זו דורשת עשרות רבות ואף מאות עסקאות, דורשת משאבים רבים ובדרך כלל מניבה תוצאות בלתי מובהקות, שלא מאפשרות הסקת מסקנה.
>
> ב. תכניות רבות (ובהן תכנית רובע 3) מקנות זכויות, שמשקלן היחסי (ביחס לשווי הנכס) הוא קטן ובמקרה שבנדון קטן מ- 10%. השונות בין הנכסים הנובעת מהבדלים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים מביאה למשרעת רחבה של מחירים (סטיית תקן גדולה), שמקשה על ביצוע אבחנה וייחוס החלק במחיר לתכנית המשביחה.

ו. לעניין זה הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 27/3/2023 בחלקה 18 בגוש 7113 כדלקמן:

> 9.5 חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה
>
> עסקאות למכר דירות המתבצעות בתחום הרובעים לאחר המועד הקובע משקפות בהכרח את השפעת התכנית ומשקפות באופן מיטבי את השווי במצב חדש[13]. לצורך אומדן שווי במצב קודם, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי דירות דומות בסביבה לפני המועד הקובע, שכן גם לפני אישורה של תכנית, ניכרת השפעתה, לפחות החל ממועד הפקדתה. כאמור, השווי במצב הקודם אמור לנטרל את השפעתה של תמ"א 38.
>
> בעמדת היועמ"ש, הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול השפעת תמ"א 38. לפי העמדה, יש לנטרל רק פוטנציאל קונקרטי למימוש התמ"א כלומר, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה בדירות המצויות בבניין אשר החלו בו הליכי ייזום או שקיימת אינדיקציה להליכי רישוי או שהועדה המקומית אימצה מדיניות המגבשת פוטנציאל קונקרטי. לעומת זאת, אין לנטרל את מרכיב השווי המושפע באופן כללי מתמ"א 38. אני סבור כי הגישה השמאית המוצעת אינה ניתנת ליישום בתחום הרובעים. התוכניות מתפרשות על פני שטח נרחב ואין בסמוך לשטח זה אזורים בעלי מאפיינים דומים אשר לא מושפעים מתכנית דומה. בכל מקרה, הגישה המוצעת אינה מנטרלת את השפעת תמ"א 38 בניגוד לעמדה המשפטית שהוצגה.

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 לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 37,700 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 33,700 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ממוצע ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם במקרה זה היא 4,000 ₪ למ"ר, כ- 11% משווי מצב חדש. סכום זה משקף את תוספת השווי הממוצעת שמצפה לקבל הרוכש בגין כל מ"ר כתוצאה מפרויקט עתידי. ההשבחה משקפת הן את תוספת הזכויות לבניין והן את התוספת ככל שקיימת בדירות, לרבות מרפסות ובריכות בקומת הגג.

ז. הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה מיום 10/12/2019 (תת חלקה 88/4 בגוש 6960) בגין תכנית 3616א בה השמאי המכריע בדק מסד נתונים הכולל 214 יח"ד וקבע שגם בניתוח מחירים ניתן לקבוע שיש השבחה (סעיפים 9.63 – 9.72 לשומה).

ח. יודגש כי ניתן לראות עליית מחירים גם לאחר אישורה של התכנית .

להלן דוגמא לעסקאות באותה דירה בתחום רובע 3 לפני ואחרי המועד הקובע אשר סותרת את מסקנת שמאי המבקש :

דירה בקומה 3 בשטח של 71 מ"ר בחלקה 25 בגוש 7113 נמכרה פעמיים :

בתאריך 5/3/2019 הדירה נמכרה 3,900,000 ₪

בתאריך 20/2/017 הדירה נמכרה 2,850,000 ₪

דהיינו תוספת שווי של 1,050,000 ₪ .

להלן דוגמא נוספת :

דירות בחלקה 3 בגוש 6963 :

בתאריך 25/1/2015 נמכרה דירה בשטח של 50 בסך של 1,620,000 ₪ (32,400 ₪ למ"ר).

בתאריך 8/8/2019 נמכרה דירה בשטח של 43 מ"ר בסך של 2,560,000 ₪

(59,534 ₪ למ"ר).

6. <u>התייחסות לנושא הוודאות</u>

תכנית 3616א' הינה תכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38.

לעניין זה הריני להפנות לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית 3616א' תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתוכנית בהרצליה אשר נקבע כי הן מתבטלות).

לפיכך הוודאות לגבי מימוש הזכויות מכח תכנית 3616א' הינה מלאה וזאת בשונה ממצב קודם. יודגש כי במועד הקובע עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א היא בטלה בשנת 2020. כמו כן היא כפופה לפרסום לפי סעיף 149.

לעומת זאת תכנית 3616א' אינה מוגבלת בזמן ואושרה כאמור לצמיתות. ככל ומביאים דחייה מעבר לשנת 2020 אזי אין כלל להביא בחשבון את 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

7. <u>התייחסות למקדם פוטנציאל למימוש</u>

בנוסף לעניין שיעור התכנות המצוין בתכנית/מקדם פוטנציאל מימוש הריני לציין כדלקמן:

א. ראשית התוכנית הופקדה בשנת 2012 ואושרה רק ב- 2018, כך שהערכה הזו, שבכלל לא ברור על מה התבססה, ונקבעה שנים רבות לפני אישור התוכנית לא רלוונטית ולא אקטואלית בכלל למועד אישור תוכניות הרובעים.

ב. ההערכה המדוברת זו הערכה לכלל שטח התוכנית מבלי להבחין בכלל בין הבניינים ובפרט בין בניינים טעוני חיזוק לבניינים שאינם טעוני חיזוק, או עברו חיזוק, ובכלל מבלי שיהיה בנתון זה משום התייחסות לנכס הספציפי הנישום.

ג. הערכה זו לא משקפת את **היכולת האובייקטיבית** למימוש התוכנית אלא סוג של צפי כלשהו למימושה הכולל בתחום העיר. מה שנבחן לצורך שומת ההשבחה אינו אם הבניין יממש את התוכנית אלא תרומת התוכנית, המאפשרת תוספת בניה, לשווי המקרקעין. **בעל המקרקעין מתעשר מעצם אישור התוכנית והאפשרות לבנות מכוחה ולא ממימושה בפועל בדרך של היתר**.

ד. תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע וזאת במקרים המתאימים (כך בניין שנמצא בבעלות אחת בשלמות אין לדעתנו מקום למקדם כלשהו). אין מניעה בניצול הזכויות בנכס הנדון.

ה. כאשר עורכים שומת השבחה לחדרי יציאה לגג, מרתפים, מרפסות, בריכות וכד', הדבר נבחן עפ"י שימוש טוב ויעיל ולא עפ"י שיעור התכנות.

ו. במקרה הנדון מדובר בתוספת זכויות משמעותית ביחס למבנים אחרים כך שאין ספק שקיימת התכנות כלכלית למימושה.

לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם הפחתה בגין פוטנציאל מימוש.

8. <u>התייחסות לעלות התאמה לבנין מעל הבנין הקיים</u>

יודגש כי בשומת הוועדה לא חושבה השבחה בגין תוספת שווי לדירה הקיימת בגין שיפוץ וחיזוק (דירה בבניין לא מחוזק ולא משופץ לעומת דירה בבנין מחוזק ומשופץ).

במרבית קביעות שמאים מכריעים נקבע מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים 0.8-0.9.

בהתאם להחלטה של ועדת הערר בעניננו יש לחשב את העלויות ההתאמה לפי עלויות למ"ר ולא כמקדם שמוחל על ההשבחה.

רצ"ב חוות דעת מהנדס מומחה מר ישראל דוד הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע.

מחוות הדעת האמורות עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על כ- 370 ש"ח ₪ למ"ר של הבניה החדשה.

נראה כי חוות הדעת שעסקה בבניין ברח' גוש חלב 10 היא הדומה ביותר לבניין נשוא הנכס הנדון.

9. <u>התייחסות למרפסות</u>

לא נמצא היתר בניה לסגירת המרפסות.

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

10.<u>התייחסות לדחייה ומושע</u>

אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת הוועדה.

לעניין זה יש להתייחס למקדם הדחייה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבנין כגון: מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס בתים משותפים, קיום בניה על הגג וכד' (כפי שפורט בהחלטת וועדת ערר).

מקדם הדחייה שניתן הוא בשל מושע.

במועד הקובע גיל הבנין כ- 84 שנה.

תוכניות רובע 3 ו- 4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד.

בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש בהתחשב שמדובר בתוספת בניה בבנין קיים. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל.

יש לבחון את השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע ויש להביא בחשבון שיקולים אובייקטיביים בלבד.

העובדה שהתכנית לא מומשה עדין אינו מעיד על השימוש הטוב והיעיל בנכס.

לדוגמא תכנית 4444 בשדה דב לקח 50 שנה לאשר (תכנית מצב קודם משנת 1969). כל השמאים המכריעים קבעו דלייה של 8-10 שנים ולא זמן בפועל.

לראייה הוצאו עשרות רבות של היתרים בתחום רובע 3.

11.<u>התייחסות לעלות החיזוק</u>

בהתאם לקביעות שמאים מכריעים עלות החיזוק משביחה את הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות . שמאי המבקש מתעלם מהשבחה. זו שכן אין ספק שדירה בבנין מחוזק שווי יותר מדירה בבנין לא מחוזק. עלות החיזוק הינה בשני מצבי התכנון.

12.<u>קרן חניה</u>

הפחתת קרן חניה הינה בשני מצבי התכנון

13.<u>התייחסות לבריכת שחייה על הגג/מקדם אקוי' למפלס הגג</u>

יש להביא בחשבון כי קומת הגג נהנית מפרטיות וכיווני אוויר וכן כי ניתן על גג הקומה העליונה להקים בריכת שחיה ומרפסת גג צמודה.

ראה לדוגמא היתרי הבניה שניתנו לבריכות בגג עליון ברח' בן יהודה 191, שלמה המלך 94, דיזינגוף 85 וכד'.במצב קודם לא ניתן היה לבנות בריכות שחיה על גג הבנין ובמרפסת הגג. טרם אישורה של תכנית 3316א אושרו בריכות בהליך של הקלה:

להלן דוגמאות של שומות מכריעות להשבחה בגין הקלה להגבהת קומת הגג /בריכה בקומת גג טרם אישורה של תכנית 3616א:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
ניקי פרימן	6905/27	הירקון 110
יצחק ברמן		הירקון 68
אבישי זיו	6631/245	אבשלום חביב 5
אלי כהן	6916/122,125,29,127	הירקון 29
דוד טיגרמן	7455/1	מאזה 40
אמנון נזרי	7229/78	כרמלית 11
נורית ג'רבי	6954/18	חולדה 1
רן וירניק	6901/75	בן יהודה 174

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

ראה לדוגמא הכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן לגבי בריכת שחייה בשטח של 14 מ"ר (חלקה 1 בגוש 7455):

12.3. <u>בניית בריכת שחייה על הגג</u>:

שמאי המבקש טוען כי מקדם השווי לבריכות שחיה, כפי שנקבע בשומות מכריעות, שצוינו על ידו, הוא 0.1 ולא 0.3 כפי שקבע שמאי המשיבה, בנוסף טוען לעלויות בניה נוספות שנגרמות בשל העומסים הסטטיים הגבוהים של בריכת שחיה.

לעניין מקדם הבריכה, בשומות המכרעות בהן נקבע מקדם שווי של 0.1, המקדם נקבע כתוספת לשטח החצר, בהתחשב במקדם השווי לחצר (מינימום 0.25) מתקבל מקדם של 0.35 לפחות.
מכאן, שהמקדם בשיעור של 0.3 שקבע שמאי המשיבה בטווח הנמוך של הסבירות לבריכה שהיא תוספת על גג שלא ניתן לשימוש במצב קודם.
בנוסף לשטח ה"מים" של הבריכה, כ-13 מ"ר, נוצר שטח בילוי בהיקף הבריכה ולכן המקדם הראוי לבריכה זו הוא 0.4.

הריני להפנות להחלטת השמאי המכריע ארז כהן ברח' ארלוזורוב 34 (חלקה 5 בגוש 6954 כדלקמן:

8.4.3 <u>גובה קומת הגג</u>

תכנית תא/3616א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[15], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית.
המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

בנוסף הריני להפנות לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מוטי דיאמנט בחלקה 32 בגוש 6901 בה נקבע לגבי בריכת שחיה כדלקמן:

11.4. **<u>השבחה בגין בניית בריכת שחיה על הגג</u>**

שטח מבוקש לבריכה	14.36 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 25,000
מקדם תוספת שווי לגג עליון	0.15
סה"כ השבחה	**₪ 53,850**

בנוסף הריני להפנות לשומות מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 363 בגוש 6217.

שמאי מכריע	גוש	חלקה
בועז קוט	6217	363
שלומי יפה	6217	568

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 קביעתו של השמאי המכריע שלומי יפה בחלקה 568 בגוש 6217:

> הקמת בריכות שחיה: שמאי הצדדים אינם חלוקים כי מבוקשות לבניה שתי בריכות שחיה בגג העליון בשטח כולל של 19.62 מ"ר וכי בגין מרכיב זה חלה השבחה. שמאי המשיבה טוענים להשבחה במקדם 0.4 ובנוסף בגין שטח המרפסות המושפעות מהבריכה בשטח כולל של 28.93 מ"ר במקדם 0.3. שמאי המבקשים טוען כי יש מקום לחייב בגין שטח הבריכות 19.62 מ"ר במקדם השבחה של 0.1 ואין מקום לחייב בגין מרפסת הגג, בדומה לחיובים הננקטים בגין בריכה בחצר בית פרטי, בהם לא מביאים בחשבון השבחה של שטח החצר אלא השבחה בגין שטח הבריכה בלבד. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי מבוקשות לבניה שתי בריכות שחיה על הגגות המוצמדים לדירות שבקומה העליונה. אני מקבל את טיעונם של שמאי המשיבה לעניין ההשבחה שיש לייחס הן לשטח הבריכות עצמן והן לשטח הגג שסביבן. יחד עם זאת, איני מקבל את מקדמי ההשבחה להם הם טוענים. לכן, בגין שטח הבריכה יובא בחשבון מקדם השבחה 0.35 ובגין שטח הגג שסביב הבריכות יובא בחשבון מקדם 0.25. מכאן כי ההשבחה במ"ר בגין ראש השבחה זה היא כדלקמן:
> **השבחה: 19.62 מ"ר X 0.35 + 28.93 מ"ר X 0.25 = 14.1 מ"ר אקו'.**

14.<u>התייחסות לשומות מכריעות</u>

שמאית המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעות.

בגין החלטות אלה הוגש ערר בנושאים שונים וטרם ניתנה החלטה.

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

15.תכנית 4474

א. <u>המועד לאישורה של תכנית 4474 הינו 20/1/2024.</u>

בהתחשב ברמת המחירים במועד הקובע, השימוש הטוב והיעיל בשני המצבים הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות בניה ולא כפי שנטען בשומת המבקש.

הכדאיות הכלכלית להריסה הינה בשני מצבי התכנון ולא רק במצב חדש.

יש לציין כי לוועדה המקומית הוגשו במהלך שנת 2024 מספר בקשות לתיקי מידע לפיהן מבוקשות בכולן ע"י היזמים הריסה ובניה מחדש עפ"י תכנית 4474. לדוגמא בארלוזורוב 70, ארלוזורוב 96 , ארלוזורוב 76, ארלוזורוב 49 ועוד.

ב. <u>שימוש למסחר:</u>

יצוין כי ערוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבה ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק. בעניין זה ראו מס' הכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב שלא קבעו כל הפחתה בגין עירוב שימושים:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע	האם נקבעה הפחתה בגין ערוב שימושים
שלמה 44	7052/56	עומר סרחאן	לא
מיקוניס 8	6976/204	נאוה סירקיס	לא
שלמה 46-48	7052/57	אבישי זיו	לא
פרי מגדים 6	7093/49	דוד טיגרמן	לא
רציף הרברט סמואל	7407/2	עומר סרחאן	לא
עמק ברכה 3	7110/160	נורית ג'רבי	לא

בנוסף, קיימות שומות מכריעות שנערכו ביחס לנכסים ברחוב ארלוזורוב ובמועד הקובע לתכנית 4474, שבהן נקבע כי שווי מ"ר מגורים במצב הקודם, ללא מסחר בקומת הקרקע, זהה לשוויו במצב החדש, הכולל מסחר בקומת הקרקע, להלן מס' דוגמאות:

כתובת	גוש/חלקה	שמאי מכריע
ארלוזורוב 73	6214/170	דוד דדון
ארלוזורוב 48	6954/12	ערן ירקוני
ארלוזורוב 116	6217/453	עומר סרחאן
ארלוזורוב 33	6955/99	ברזילי בועז

ג. <u>לעניין הדחייה אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת הוועדה.</u>

במועד הקובע גיל הבניין **כ- 90 שנה.** אין ספק שמדובר במבנה להריסה.

זכויות הבניה זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד.

בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן 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

ד. לעניין גישת ההשוואה ראה התייחסות בסעיף 5 לתגובה זו.
לעניין זה הריני להפנות להכרעת השמאית רמה מאור בחלקה 843 בגוש 6213 ברח' ארלוזורוב 125 חושבה ההשבחה בגישת התועלת.
כמו כן הריני להפנות להכרעת השמאי המכריע דוד דדון ברח' ארלוזורוב 155 בחלקה 599 בגוש 6108 בה חושבה ההשבחה בגישת התועלת.

ה. **<u>התייחסות לשווי מ"ר מבונה למגורים:</u>**
שומת הוועדה מבוססת על הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שווי למסחר	מגורים
ערן ירקוני	09/12/2025	6901	65	ארלוזורוב 9	28,000	35,000
רמה מאור	12/11/2025	6214	407	ארלוזורוב 5	30,000	36,000
דוד דדון	24/11/2025	6214	170	ארלוזורוב 3	28,000	35,000
ערן ירקוני	04/11/2025	6954	12	ארלוזורוב 8	28,000	35,000
דוד דדון	26/08/2025	6217	611	ארלוזורוב 0	28,000	35,000
עומר סרחאן	12/08/2025	6217	453	ארלוזורוב 6	28,000	35,000

ו. התייחסות לשטחים לניצול – חישובי השטחים נערכו בהתאם להוראות התכנית וקווי הבנין שנקבעו בתכנית.

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

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 23.07.2026:</u>

<u>מבוא / כללי</u>

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 12.06.2026.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: גב' שני בנאי, ת.ז. 031388374.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: 7/36 חלקים מהחלקה.

<u>הבניין</u>: בבניין מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת קרקע מלאה, הכולל 6 יח"ד.

<u>גוש</u>: 6902 <u>חלקה</u>: 117 <u>שטח רשום</u>: 448 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה בגין 7/36 חלקים מהחלקה	
		שמאית משיבה	שמאי מבקשת
תא/סי'	10.07.1989	₪ 16,084	₪ 15,140
תא/3616 א' רובע 3	24.01.2018	₪ 685,534	₪ 0
תא/4474	21.01.2024	₪ 369,644	₪ 0

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 18.12.2024 [בהתאם לסעיף 7 לחוזה המכר, הקונה יישא בתשלומים - מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה או כל היטל עירוני אחר]. עסקת נטו בסך 4,305,000 ₪.

<u>חלקיות מימוש</u>: 7/36 חלקים מהחלקה.

<u>מהות השבחה לגישת שמאית המשיבה</u>: תוספת זכויות בניה לחלקה.

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

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

התקבל פסק דין לויתן בעליון.

<u>תכנית 3616א'</u> – 2.5 קומות מכח תמ"א 38 ברמת ודאות גבוה לאור כך שבתכניות לב העיר משנות התשעים כבר אושרה תוספת של 2.5 קומות והסבירות לאפשר גם בנכס הזה הייתה גבוה לאשר 2.5 קומות.

<u>תכנית 4474</u> – יש לנקוט בגישת השוואה לפי הפסיקה, ויש דוגמאות לעליית השווי בסמוך לרחוב ארלוזרוב שאינה קשורה לתכנית שמעידה שהתכנית אינה משביחה.

הוצג תחשיב לפיו אין השבחה.

<u>גב' גלית אציל לידור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

<u>תכנית ס'</u> – מפנה לתגובה שלי ושמאים מכריעים וגם להחלטת החת"מ לגבי תכנית זו.

<u>תכנית רובע 3</u> – פס"ד לויתן מדבר על השפעת תמ"א 38 ולא על היקף הזכויות של תמ"א 38, החלטת ועדת ערר בחולון לעניין תכנית ח/619, ערר 85024-0224 [שולחת], נקבע כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 ולא לבחון את הזכויות בתמ"א 38 לעומת זכויות בתכנית ח/619.

בתל אביב היה מסמך מדיניות ומה שהיה בלבד [הקשה].

מעבר לכך, במועד הקובע תמ"א 38 היא בתוקף עד 2020 וזאת בהתאם לסעיף 29 להוראות התכנית.

בפס"ד נקבע שמדובר בתכניות רובע 3 הם קונקרטיות ובתמ"א אינם קונקרטיות ולכן יש הבדל בשווי.

<u>תכנית 4474</u> – מפנה לתגובתי, ישנם לא מעט הכרעות של שמאים מכריעים כולל החת"מ.

ב – 2 מצבים למועד אישורה התייחסתי לזה כמגרש ריק.

חברי טען יש הבדל בין 2 מצבים עם מסחר לעומת אין מסחר – אף שמאי מכריע לא הביא לזה התייחסות, כל תל אביב – יפו. במצב קודם הבאתי את המרתף למען הזהירות. כל הזמן אנו לומדים את הכרעות ומתיישרים.

<u>ערכי שווי</u> – אי אפשר לקבוע את השבחה בגישת השוואה, כמו שאי אפשר היה לקבוע ברובע 3 מהסיבה שכל דירה שונה, והיקף הזכויות שלה, מצבה, כל בנין שונה וכו'. ראה פרוט שמאים מכריעים בעניין זה.

השמאי אלי כהן בחן בגישת השוואה ומצא שיש השבחה בארלוזורוב 32 ו – 40.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>תכנית רובע 3</u> – מסמך המדיניות הינו חלק ממצב החדש, ולכן צריך להתעלם ממנו ולבחון את זכויות תמ"א 38 [השפעתם] בהתעלם ממסמך המדיניות [מפנה לרובעים 3 ו – 4] וזאת לפי הפסיקה.

מזכיר בתמ"א 38 זכויות ל – 2.5 קומות לעומת 1.65 קומות בלבד בתכנית רובע 3, צריך להביא את הודאות לזכויות החופפות.

<u>תכנית 4474</u> – הוגשו עררים שטרם נדונו על הכרעות שהתקבלו לפי גישת התועלת, להזכיר אני הגשתי 2 עררים.

גישת השוואה זה הדין על פי פסיקת בית המשפט, אנו כפופים לדין.

הוועדה המקומית צריכה להוכיח השבחה ולא להניח מראש שיש השבחה.

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

<u>גב' גלית אציל לידור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שומת חברי הינה משפטית ולא שמאית לפיכך לא הוכיח שיש או אין השבחה.
אנו כשמאים מחויבים לעשות תחשיב כדי להציג את השבחה, כמו שעושים השבחה לחדר גג או מרתף או בריכת שחיה בגישת התועלת. היות ולא ניתן לבודד את הרכיב או השפעה של רכיב בודד. היות וכל נכס בעל מאפיינים רבים שונים.
במועד קובע התמ"א 38 תוקפה עוד שנתיים. הודאות עד 2020. דומה לשימוש חורג לנכס 5 שנים ונותרו שנתיים. אף שמאי לא יביא בחשבון ובטח בהיטל השבחה.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ישנם תחשיבים בחוות דעתי המראים שאין השבחה.
תכניות נושאיות שונות מתכניות כוללות.
<u>תמ"א 38</u> – היה צפי במועד הקובע לארכה, וראינו שהסתיים רק לאחרונה.

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

הכרעה:

אומדן השבחה לתכנית תא/ס'

ראשית, שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות קיום השבחה בגין אישור תכנית תא/ס'.

שנית, שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות השטח במצב חדש שיש בהביא בחשבון, שווי מ"ר קרקע מבונה ראוי, מקדמי התאמה בגין בניה חדשה על ישנה ומקדם הדחיה. ובהתחשב שהערכים שנקטה המשיבה סבירים.

שלישית, שמאי הצדדים חלוקים אודות השטח הראוי אותו יש שהביא בחשבון במצב הקודם בהתאם להוראות תכנית תא/76, כאשר המשיבה טוענת לדירת גג בשטח של 54 מ"ר ומרפסת גג של 126 מ"ר ואילו שמאי המבקשת טוענן לדירת גג בשטח של 60 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 120 מ"ר.

מסקנה

מעיון בחוות דעת הצדדים לצד בחינת הוראות תכנית תא/76, לעניין אי ההסכמה בין הצדדים, מהו שטח דירת הגג שניתן לממש בהתאם להוראות תכנית תא/76, עולה כי יש ממש בעמדת שמאי המבקשת ואסביר: בהתחשב שהצדדים אינם חלוקים שהבניין זכאי לחדר יציאה על הגג, אלא לשטחו, כשישנה הוראה מפורשת 33% משטח הגג או 54 מ"ר הגדול ביותר, במקרה הנתון מתקבל שבהתאם לשטח קומה של 180 מ"ר x 33% = 62 מ"ר.

לסיכום: סעיף מס' 2(ב) להוראות תכנית תא/76 קובע את היקף תוספת הבנייה המותרת על הגג:

- **בית בן 3 קומות** –אם המרחק בין קווי הבניין החוקיים ברחוב הוא לפחות **24 מטר**.
- **בית בן 2 קומות** –אם המרחק בין קווי הבניין החוקיים ברחוב הוא לפחות **16 מטר**.

במקרה כזה, ניתן להוסיף בנייה על הגג, אך היקפה **לא יעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר – לפי הגדול מבין השניים**. קרי, 62 מ"ר.

תחשיב

מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירות גג עפ"י תא/ס'	150	1.1	165
מרפסת גג	30	0.25	8
סה"כ שטח אקוי'			**173**
מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
דירות גג עפ"י תכנית 76	62	1.1	68
מרפסת גג	118	0.25	30
סה"כ שטח אקוי'			**98**

סה"כ שטח אקוי' לחיוב	**75**
מקדם התאמה בגין תוספת למבנה קיים	0.80
דחייה למימוש והסדרה קניינית (שיעור היוון 6% ל-4 שנים)	0.79
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,600
השבחה	₪ 75,830
חלק יחסי ברכוש המשותף 19.44%	₪ 14,745
סה"כ השבחה לחלקים הנדונים	₪ 14,745
היטל השבחה לחלקים הנדונים	₪ **7,372**

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

<u>אומדן השבחה לתכנית תא/3616א' [רובע 3]</u>

<u>מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם</u>

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

הסוגייה ביסודה הינה שאלה משפטית אשר אין מחלוקת כי דבר בירורה נתון בידי הערכאות 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"].

במסגרת מינויים קודמים שערכתי למימושי מכר של נכסים בתחום תכנית הרובע, עמדת הועדה המקומית הייתה כי אין להביא בחשבון שווי לפוטנציאל זכויות תמ"א 38 במצב קודם.
אלא שבמועד קבלת המינוי שבנדון, ניתנה כבר פסיקת בית המשפט העליון בסוגיה זו שבמחלוקת (להלן: "**הלכת לויתן**"), זאת ביום 16.10.2025, בהליך בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה ובהליך בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח' (היועצת המשפטית לממשלה מצטרפת לבקשת רשות הערעור בשני ההליכים)

להלן ציטוט בסעיף 94 המהווה את תמצית ההחלטה בקליפת האגוז :

" סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של המקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים...".

מאחר והלכת לויתן, כאמור, הייתה ידועה לצדדים במועד עריכת שומותיהם, וכן מאחר והיה ידוע כבר לצדדים במועד עריכת שומותיהם, כי הועדה המקומית הגישה בקשה לדיון נוסף בפס"ד ביהמ"ש העליון שפורט לעיל [זאת במסגרת דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25], וכי בקשה זו טרם אושרה ע"י ביהמ"ש, הרי שבמקרה זה הועדה המקומית הוציאה תחת ידה שומת השבחה בשתי חלופות: חלופה אחת בהתאם להלכת לויתן הנ"ל, לפיה יש להביא בחשבון את פוטנציאל שווי זכויות תמ"א 38 במצב קודם. חלופה שניה בהתאם לעמדתה כפי שהייתה טרם הלכת לויתן, לפיה אין להביא בחשבון פוטנציאל שווי לתמ"א 38 במצב קודם.

שומת המבקשת נערכה בהתייחסות לשתי חלופות ולמסקנתו לא חלה במקרה הנדון השבחה.

בכלל זה, מעיון בתחשיבי הצדדים עולה כי הצדדים חלוקים גם באשר למרכיבים נוספים שבתחשיב ההשבחה כדוגמת השטחים לחיוב, מקדם הפחתה למושאע, מקדם עלויות התאמה לחדש על קיים, עלויות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, כופר חניה, מקדם דחיה למימוש...

בהחלטותיי הקודמות למימושי מכר ברובע 3 ו-4, הבהרתי כי לאור זאת שאין המדובר במקרה שבשאלה, שהטפל הולך אחר העיקר, אלא, בשאלה משפטית קרדינלית שהסמכות לפרשנות המשפטית נתונה לערכאות המשפטיות בלבד, ומאחר וכאמור הוגשה ע"י הועדה המקומית בקשה לדיון נוסף, בהרכב גדול יותר של שופטים, ומאחר וקיימת אפשרות שבקשה זו תאושר, וכן בכדי **לייעל את ההליכים**, מצאתי לנכון **לתת את הכלים הכלכליים בכל אחת מן הפרשנויות** העשויות להפסק על ידי בית המשפט, קרי הן בהתאם לפרשנות הקיימת של בית המשפט העליון המהווה הלכה, והן לפרשנות אחרת שיכול ותתקבל בעתיד.

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

לפיכך בהחלטותיי הקודמות בעת בחינת ההשבחה הנובעת ממימושי מכר של נכסים המצויים בתחום תכנית רבוע 3 ורובע 4, ערכתי תחשיבי השבחה ב-3 חלופות:

<u>חלופה 1</u> – "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616א'.

<u>חלופה 2</u> – "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל **המלא** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616א'.

<u>חלופה 3</u> – **חלופה זו מהווה את עמדתי** ולפיה "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת, [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"]. **חלופה זו מקבלת משנה תוקף בהלכת לויתן** כמפורט לעיל.

ואולם בעת עריכת החלטתי זו, חלה תמורה משמעותית בפסיקה, עת התקבלה ביום 05.07.2026 תשובת ביהמ"ש העליון, לבקשת הועדות המקומיות לתכנון ובניה ת"א – יפו וירושלים לדיון נוסף בפסה"ד שניתן ביום 16.10.2025 בר"מ 1975/24 ו-25226/04-25 כמפורט לעיל.

במסגרת דנ"מ 67731-10-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), היועצת המשפטית לממשלה, מרכז השלטון המקומי, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, יערה קלמנוביץ ו-64 אח' **ודנ"מ 2781-11-25** הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ו-64 אח', **<u>דחתה</u> כבוד השופטת יעל וילנר את הבקשה לקיומו של דיון נוסף.**

לפיכך, הלכת לויתן מהווה הלכה חלוטה.

משכך, אין עוד צורך בהצגת מספר חלופות. הפרשנות המשפטית חד היא וסופית.

לאור האמור בהחלטתי זו תוצג חלופה אחת בלבד בהתאם להלכת לויתן ולפיה "במצב הקודם" **<u>יש</u>** להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת.

<u>קביעת מקדמי התאמה לרמת הודאות הסבירה ל"סל" הזכויות התכנוניות ערב המועד הקובע</u>

- תמ"א 38 על תיקוניה [בגילום מסמך המדיניות, לקומה וחצי]: עבור הקמת קומה נוספת מקדם 2/3, עבור הקמת קומת גג חלקית[9] [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה נוספת[10] מקדם 0.1 [סבירות נמוכה מאוד].
- תוכנית תא/3616א': מדובר בתוכנית מאושרת, בזכויות מוקנות ולכן מקדם 1 (כפי שנקבע גם בהליכים השונים שדנו בתכניות הרובע).

[9] **בהיקף מחצית קומה.**

[10] **מעבר לקומה וחצי.**

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

<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 אמתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה.

יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

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

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

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

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

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

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

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

ויודגש – כאמור אני בדעה כי השימוש הטוב והיעיל במקרה דנן הוא תוספת בניה על הקיים, כאשר בעניינו, בשומות הצדדים, הובאה בחשבון לצורך חישוב ההשבחה חלופה זהה של תוספת בניה על הקיים בבחינת כי חלופה זו מהווה את השימוש היעיל והטוב.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

לאחר שהתעמקתי ובחנתי את שומות הצדדים בעוד שמאי המבקשת לא חלק על השווי למ"ר קרקע מבונה בהצגת עסקאות השוואה הנוגדות את עמדתה של שמאית המשיבה ובהתחשב בהחלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד החלטות רבות אשר ערך החתום מטה בסביבת הנכס מושא ההחלטה, הנני סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של **23,000** ₪ אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה הינו במתחם הסבירות, לפיכך, אמצו בעת עריכת תחשיבי.

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

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

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 10 בהחלטתי - "רישוי – מצב קיים", לצד האמור בחוות דעת שמאי הצדדים ומצב הבינוי הקיים בפועל, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה מכיל 6 דירות מגורים [בחלקן זכות החכירה הינה תחת בעלים יחיד, ובחלקן זכות החכירה תחת מס' בעלים].

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>, הבניין הנתון טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, היות וכך, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3616/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 תכנית תא/3616/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, גם בסעיף 2.3 להוראות תכניות הרובעים [תא/3616/א' ו- תא/3729/א'] נרשם כי מסך כל יח"ד המתוכננות חושב צפי למימוש בשיעור של 50%.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [11] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

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

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

<u>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**

<u>הארה</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/3616/א', במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת בניה".

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

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

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

במקרה דנן, בחלק יחסי מדירה/ות אשר עתידה/ות להיות מוקמת/ות בקומה/ת העליונה/ות של הבניין, דירה/ות המתאפיינת/ות (בקומה העליונה) 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 קומה/גובה תקרה, היתכנות לחשיפת מס' כיווני אוויר, כניסה של אור טבעי, וכיו"ב.

לרוב, שטח התוספת בקומת הגג מורכב משטח בנוי בעוד יתרתו משמשת כמרפסת גג 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 בעניין אומדן עלויות בנייתה של בריכת השחייה</u>

<u>ראשית</u>, להלן ציטוט רלוונטי של האמור בסעיף 6.1.ד'[9] להוראות תכנית תא/3616א:

" 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 הפוטנציאל הקיים למימוש זכויות הבנייה של בריכת השחייה.

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

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

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

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

<u>שלישית</u>, לנוכח העובדה כי הבניין הנתון הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת, הרי שגם במצב הקיים, טרם אישורן של תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616א', ו/או תא/3729א'], 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/3616א', 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/3616א' 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.

<u>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.

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

<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>

הנני סבור שבמקרה דנן, החלופה המיטבית הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה", זאת בדומה להסכמת שמאי הצדדים ובהתחשב, הן בהיקף זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3616א' הניתנות לבניין הנתון בו ממוקם הנכס מושא ההחלטה, הן מתרומת המחוברים הקיימים בפועל [בהתחשב בפחת הפיזי אשר צברו במרוצת השנים] לשווי המקרקעין, והן מהמצב המשפטי/התכנוני והפיזי שכולל דירת גג בקומה העליונה לה מוצמד שטח גג, קיומן של תכנית גגות שהזכויות המוקנות בהן לא נוצלו עד תום, והעובדה שהבניין עבר שיפוץ.

<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>

<u>סיווג הנכס מושא ההחלטה בהתאם לתכנית תא/5000 ותכנית תא/3729א':</u>

בהתאם לנספח עיצוב עירוני לתכנית תא/5000, ובהתאם לתשריט והוראות תא/3616א', הנכס מושא ההחלטה מצוי **<u>בתחום</u>** אזור ההכרזה של העיר הלבנה / הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות תכנית תא/3616א' [בתמצות רב]</u>

<u>סעיף 2.2ב' [2] – זכויות והוראות בניה לתוספת לבניינים קיימים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 01.01 .1980</u>

בתחום אזור ההכרזה: לבניינים קיימים בגובה 2 עד 4 קומות, תותר תוספת של עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

<u>סעיף 4.1.3ב' [3] – שטח קומות התוספת</u>

(למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחידות הדיור הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימת בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>סעיף 4.1.3ב' [5][א] – שטח בנייה קיימת על הגג</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה</u> – שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על הגג כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

<u>סעיף 4.1.3ב' [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 סטייה ניכרת לתכנית.

<u>סעיף 4.1.3ב' [9] – הוראות לקומת הגג</u>

בתחום אזור ההכרזה – תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3ב' [3] ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3ב' [8]. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>מסקנה</u>

המסקנה היא כי תוספת הבניה האפשרית למימוש בחלופת "תוספת בניה על הקיים" היא **תוספת של קומה טיפוסית מלאה + קומת גג חלקית בהיקף 65% משטח הגג + מרפסת גג.**

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

קונטור הקומה

חישוב השטחים להשלמת הקומה העליונה החלקית הקיימת ולקומת הגג העליונה החדשה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א'

שטח קומה ברוטו: 180 מ"ר.

בהפחתת שטח חדר מדרגות: 169 מ"ר.

שטח תוספת הקומה נטו: 169 מ"ר.

שטח קומה עליונה ברוטו במגבלת 65%: 117 מ"ר.

בהפחתת שטח חדר מדרגות: 106 מ"ר.

שטח קומה עליונה חדשה חלקית לשיווק: 106 מ"ר.

שטח מרפסת גג בקומה העליונה החדשה החלקית: 63 מ"ר (180 מ"ר X 0.35).

הערה לעניין חישוב כלל השטחים

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

מרכיב	תוצאה [במ"ר]
שטח קונטור קומה טיפוסית כולל שטח מרפסות	180
שטח קומת הגג החלקית ברוטו [בהתאם לסעיף 4.1.3 ב' (9) להוראות התכנית]	**117**

האם שטח קומת הגג החלקית ברוטו [בהתאם לסעיף 4.1.3 ב' (9) להוראות התכנית] עומד במגבלת הנסיגות הנדרשות [בהתאם לסעיף 4.1.3 ב' (8) להוראות התכנית] ?	**כן**

חישוב השטח הבנוי בקומת הגג החלקית	
מרכיב	**תוצאה [במ"ר]**
שטח קומת הגג החלקית ברוטו [בהתאם לסעיף 4.1.3 ב' (9) להוראות התכנית]	117
שטח שירות גרעיני בקומת הגג [חדר מדרגות, פיר מעלית, חדר מכונות וכיו"ב]	-11
שטח בנוי בקומת הגג החלקית לשיווק, במעוגל	**106**

חישוב שטח מרפסת הגג	
מרכיב	**תוצאה [במ"ר]**
שטח קומה טיפוסית לשיווק [כולל שטח מרפסות למלוא רוחב החזית], במעוגל	180
שטח בנוי בקומת הגג החלקית לשיווק	-106
שטח שירות גרעיני בקומת הגג [חדר מדרגות, פיר מעלית, חדר מכונות וכיו"ב]	-11
שטח מרפסת הגג לשיווק, במעוגל	**63**

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

חישוב השטחים בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב

שטח קומה ברוטו: 180 מ"ר.
שטח קומה מורחבת: 204 מ"ר
בהפחתת חדר מדרגות: 193 מ"ר.
שטח קומה טיפוסית נוספת נטו: 193 מ"ר.
שטח קומה עליונה ברוטו (50%): 102 מ"ר.
בהפחתת חדר מדרגות: 91 מ"ר.
שטח קומה עליונה חלקית נטו: 91 מ"ר.
שטח מרפסת גג בקומה העליונה החדשה החלקית: 102 מ"ר (204 מ"ר X 50%).

החלטה	**מ"ר**
שטח קונטור קומה טיפוסית [כולל שטח מרפסות]	180
שטח תוספת מכוח תמ"א 38	24
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	204
חישוב שטח קומה טיפוסית לשיווק	
סה"כ שטח קומה טיפוסית ברוטו [כולל שטח מרפסות]	204
שטח שירות גרעיני בקומה טיפוסית [חדר מדרגות וכיו"ב]	-11
שטח קומה טיפוסית לשיווק	**193**
חישוב שטח קומת גג חלקית לשיווק + מרפסת גג לשיווק	
שטח קומת גג עפ"י תמ"א 38	50% משטח הקומה שמתחתיה
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת	204
שטח קומת גג חלקית [לפני ניכוי שטחי שירות]	**102**
שטח שירות גרעיני בקומה טיפוסית [חדר מדרגות וכיו"ב]	-11
שטח קומת גג חלקית לשיווק	**91**
שטח מרפסת גג לשיווק	**102**

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

מסקנה כללית

בסביבת הנכס מושא ההחלטה קיימת מצוקת חניה קשה.
הבניין ללא סידורי חניה.
בהתחשב בהוראות תכנית הרובע לעניין החניות:
סעיף 6.6 [5], ציטוט: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים ".

סעיף 6.6 [6], ציטוט: *" 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 ".*

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

ובהתחשב בצורת החלקה, בתכסית הבנויה בפועל וצורתה, במיקום החלקה, במגבלת קווי הבניין ובעובדה שאין בבניין סידורי חניה ועניינו תוספת בניה על הקיים, **הרי שבגין תוספות הבניה בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון תשלום כופר חניה.**
בהתאם לשומת המשיבה עלות כופר חניה – 48,316 ₪ למקום חניה. עלות זו תובא על ידי בחשבון בתחשיב ההשבחה.

הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של מושא ההחלטה

הגדרת החלק היחסי של מושא 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 לו 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 בטענתו.

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 מושא ההחלטה.

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

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

תחשיבים

התחשיב נערך **בהתאם להלכת לויתן** ולפיה "במצב הקודם" **יש** להביא את **הפוטנציאל** הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, תוך התחשבות בכך שעסקינן ב- "זכויות מותנות" ברמה מסוימת.

חישוב שווי "המצב החדש" בהתאם לתכנית תא/3616א'.

תחשיב השבחה				
שווי מצב קודם - פוטנציאל תמ"א 38				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם ודאות**	**סה"כ שטח במ"ר אקו'**
שטח קומה נוספת נטו	193	1	67%	128.52
שטח קומה נוספת נטו	193	1	10%	19.28
שטח קומה עליונה חלקית נטו	91	1.2	67%	72.62
מרפסת גג	102	0.3	67%	20.40
סה"כ תוספת שטח אקו' במצב קודם, במעוגל	**241**			
שווי מצב חדש - תכנית תא/3616א				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם ודאות**	**סה"כ שטח במ"ר אקו'**
שטח קומה נוספת לשיווק נטו	169	1	1	168.78
שטח קומה עליונה חלקית נטו	106	1.2	1	126.94
מרפסת גג	63	0.3	1	18.90
סה"כ תוספת שטח אקו' במצב קודם, במעוגל	**315**			
השבחה				
מרכיב				**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון				74 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 23,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית				₪ 1,697,262
תשלום קרן/כופר חניה בגין תוספת של יח"ד אחת בין שני מצבי התכנון				-₪ 48,316
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה				₪ 1,648,946
מקדם משוקלל				0.486
השבחה מלאה לבניין בשלמות				₪ 801,388
החלק היחסי של הנכס מושא ההחלטה				19.44%
השבחה לנכס מושא ההחלטה, למועד הקובע				**₪ 155,825**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה, למועד הקובע				**₪ 77,913**

כופר חניה: לאור ההפרש בשטח האקו' בין שני מצבי התכנון, מדובר בתוספת של דירה אחת נוספת.

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

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/4474 [תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין בחינת "השימוש הטוב והיעיל"

בהתאם להוראות התכנית "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מסקנה

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

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" צריך להיבחן ב – 2 חלופות, חלופה ראשונה – הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה חיובית של המחוברים הבנויים בפועל התורמים לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה

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

המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית חיובית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

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

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

<u>סיכום ביניים לבחינת השימוש הטוב והיעיל</u>

מסקנתי, "השימוש הטוב והיעיל" / "השימוש המיטבי", במכר יבחן ב – 2 חלופות, כדלהלן:

<u>חלופה א' - חיזוק ותוספת על הבניין הקיים.</u>

בבחינתי, את סל הזכויות "במצב החדש" קרי הוראות תכנית תא/4474, במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", לעומת סל הזכויות "במצב הקודם" בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א' "רובע 3".

בהתאם להוראת סעיף 4.1 [יב'] לתכנית תא/4474 ציטוט "***<u>הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א".</u>***

כלומר, הוראות תכנית תא/4474 "במצב החדש" חופפת להוראות תכנית תא/3616/א' "במצב הקודם", כתוספת למבנה הקיים, ולפיכך הנני סבור כי לא חלה השבחה במימוש, כתוספת למבנה הקיים.

<u>חלופה ב' – הריסה ובניה מחדש.</u>

לאור תוצאת חלופה א', השבחה תבחן בחלופת הריסה ובניה מחדש, כאשר חלופת השבחה הגבוהה מבניהם [חלופה א' לעומת חלופה ב'], מהווה את השימוש הטוב והיעיל לצורך בחינת השבחה בעת מכר הזכויות, בנכס מושא החלטה.

לאור האמור לעיל, ההשבחה תבחן כהפרש בסל הזכויות המוענקות בתכנית תא/4474 לבין סל הזכויות המוענקות בתכנית תא/3616/א' למועד הקובע [כלומר, בחינת הדלתא / הפרש הזכויות] ומתן דחייה למימושן המבטא את הסיכון הכרוך בכך.

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

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

ראשית, שמאי הצדדים חלוקים אודות שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן.

כאשר המשיבה מביאה בחשבון שווים מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 30,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 36,000 ₪.

לעומת זאת, המבקשת מביאה בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 20,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 30,000 ₪.

שנית, לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד בחינתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי הצדדים בחוות דעתם, ולצד מספר החלטות שהח"מ ערך בסביבת הנכס, בין היתר **בהחלטתי בגוש 6214 חלקה 170**, הנני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ הינו סביר יותר ואף חושב על הצד הזהיר והשמרני.

לפיכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים סך שטחי הבניה המותרים</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות המקדמים האקוויוולנטיים הראויים לקומת הקרקע, קומת הגלריה וכן קומות הגג ומרפסת הגג.

לאחר בחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד מספר החלטות שהח"מ ערך בסביבת הנכס, הנני סבור כי המקדמים אותם מביאה המשיבה נקבעו על הצד הזהיר והשמרני ולפיכך אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

<u>סך שטחי הבניה המותרים</u>

שמאי הצדדים הינם חלוקים אודות שטח הבניה המותר על פי הוראות התכניות הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב החדש".

לאחר שבחנתי את השטחים אותם הביאו שמאי הצדדים בחוות דעתם אני מוצא כי השטחים ב"מצב החדש" בהתאם לגישת המשיבה הינם סבירים ולפיכך אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

עם זאת, בבחינתי את השטחים ב"מצב הקודם" אני מוצא כי סל הזכויות שהביאה בחשבון המשיבה הינו בהתאם לתכסית הכלואה המתקבלת בין קווי הבניין בשטח החלקה לאחר ההפקעה, קרי, בשטח של 382 מ"ר. אולם, אני סבור בחישוב שטחים ב"מצב הקודם" ראוי להביא סל זכויות המתקבל בתכסית הכלואה בין קווי הבניין משטח החלקה המקורי כפי שהיה לפני / טרם ההפקעה שהינה תוצאה של הוראות תכנית תא/4474.

לפיכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון סך זכויות המתקבל בתכסית כלואה בין קווי בניין בשטח חלקה מקורי. קרי, שטח של 448 מ"ר.

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

תחשיב

תחשיב חלופה שניה [להלן: "הריסה מבניה מחדש"]

סל זכויות במקרקעין ב"מצב קודם" - בהתאם לתכנית תא/3616/א' [רובע 3]						
מרכיב	שטח ברוטו	מקדם יחס ברוטו/נטו	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה	תוצאה
קומת מרתף-בתכסית של 80%	358 מ"ר	65%	0.5	116.48 מ"ר	₪ 35,000	₪ 4,076,800
קומת קרקע	225.50 מ"ר	65%	1.2	175.89 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,156,150
קומה 1	225.50 מ"ר	80%	1	180.40 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,314,000
קומה 2	225.50 מ"ר	80%	1	180.40 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,314,000
קומה 3	225.50 מ"ר	80%	1	180.40 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,314,000
קומה 4	225.50 מ"ר	80%	1	180.40 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,314,000
קומה 5	225.50 מ"ר	80%	1	180.40 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,314,000
קומת גג	115.50 מ"ר	80%	1.2	110.88 מ"ר	₪ 35,000	₪ 3,880,800
מרפסת גג	110.00 מ"ר	-	0.3	33.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 1,155,000
סה"כ שווי "מצב קודם", במעוגל						**₪ 46,838,750**

סל זכויות במקרקעין ב"מצב קודם" - בהתאם לתכנית תא/3616/א' [רובע 3]						
מרכיב	שטח ברוטו	מקדם יחס ברוטו/נטו	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה	תוצאה
קומת מרתף-מסחר בתכסית של 50%	191.00 מ"ר	100%	0.6	114.60 מ"ר	₪ 28,000	₪ 3,208,800
קומת קרקע-מסחר	214.50 מ"ר	80%	1	171.60 מ"ר	₪ 28,000	₪ 4,804,800
קומת גלריה-מסחר	181.50 מ"ר	80%	0.5	72.60 מ"ר	₪ 28,000	₪ 2,032,800
קומה 1	214.50 מ"ר	80%	1	171.60 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,006,000
קומה 2	214.50 מ"ר	80%	1	171.60 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,006,000
קומה 3	214.50 מ"ר	80%	1	171.60 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,006,000
קומה 4	214.50 מ"ר	80%	1	171.60 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,006,000
קומה 5	214.50 מ"ר	80%	1	171.60 מ"ר	₪ 35,000	₪ 6,006,000
קומת גג	159.50 מ"ר	80%	1.2	153.12 מ"ר	₪ 35,000	₪ 5,359,200
מרפסת גג	55.00 מ"ר	100%	0.3	16.50 מ"ר	₪ 35,000	₪ 577,500
סה"כ שווי "מצב חדש", במעוגל						**₪ 46,013,100**

השבחה

בשל קבלת תוצאה שלילית – אין חבות בהיטל השבחה במקרה דנן.

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים חלק מחלקה: 117, גוש: 6902, רחוב ארלוזורוב 18, שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", תל אביב -יפו, בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 18.12.2025, היא כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/ס'	**10.07.1990**	**₪ 14,745**	**₪ 7,372**
תא/3616/א'	**24.01.2018**	**₪ 155,825**	**₪ 77,913**
תא/4474	**21.01.2024**	**אין חבות בהיטל השבחה במקרה דנן**	

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 11.08.2026.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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