**תאריך: 23 ינואר 2023**
**מס' בקשה / מינוי: 2611-2022**
**מספרנו: 8492**

**לכבוד**

מר אמנון וינר
באמצעות מר ירון נאמן שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaron2905@gmail.com
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות גברת מלכה דור שמאית מקרקעין
דוא"ל: malka.dor@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

**א.ג.נ.,**

# החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
## נכס המהווה – דירת מגורים
## המזוהה – גוש: 6217 חלקה: 574 תת חלקה: 1
## רחוב ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט 42
## שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי" [רובע 4]
## תל אביב – יפו

## 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2611-2022 מיום 03.11.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

## 2. מטרת החלטה

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

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

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

## 3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 26.12.2022, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.



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

## 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02.12.2022 ע"י החי"מ.

נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החי"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

## 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| כתובת | : | רחוב ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט 42, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו. |
| גוש | : | 6217. |
| חלקה | : | 574. |
| תת חלקה | : | 1. |
| שטח חלקה רשום[2] | : | 568 מ"ר. |
| זכויות רשומות | : | וינר אמנון, ת.ז. 838970, החלק בזכות - 1/2<br>וינר בטסי, ת.ז. 1370756, החלק בזכות - 1/2 |
| מהות הנכס | : | דירת מגורים המצויה בקומת הקרקע, בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית. |

## 6. עיקרי המסמכים

**6.1** מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 03.11.2022.

**6.2** פרוטוקול עיקרי דיון מיום 26.12.2022.

**6.3** החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס נשוא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

**6.4** תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו.

**6.5** תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

**6.6** תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

**6.7** עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

**6.8** דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה – מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.

**6.9** חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 01.01.2019.

**6.10** חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 15.04.2019.

**6.11** מכתב מאת מינהל התכנון, מיום 12.01.2021, בדבר התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.

**6.12** תמ"א 38 הנוסח משולב – דצמבר 2016.

**6.13** תעריפים – לאזרח – קרן חניה, עיריית תל-אביב – יפו, מיום 14.06.2021.

---

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

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



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

**6.14** **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גברת מלכה דור.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 18.12.2022.
- דו"ח חקירת התנגדויות לתכנית מס' תא/3616/א' ולתכנית מס' תא/3729/א', תכניות רובעים 3 ו- 4, אפריל 2014, מוגש ליו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב.
- מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 [תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה], אשר אושר על-ידי הועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006ב', מיום 22.03.2006.
- העתק מסמך [כתבה עיתונית] – "בתום ישיבה מרתונית נקבע: תמ"א 38 תסתיים באוקטובר 2020".
- העתק מסמך [כתבה עיתונית] – "עיריית רמת גן ביטלה את תמ"א 38 בעיר".
- העתק מסמך [כתבה עיתונית] – "מצטערים, נגמרה המכסה: אחרי רמת גן, גם ברמת השרון עוצרים את תמ"א 38".
- העתק מסמך [כתבה עיתונית] – "מנכ"לית מינהל התכנון: תמ"א 38 מסיימת את הדרך".

**6.15** **<u>מטעם המבקש</u>**

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר ירון נאמן.
- העתק הסכם מכר [לרבות מסמכים נלווים] – נכרת ביום 21.10.2021.
- העתק הסכם – נכרת ביום 06.06.1989.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.
- העתק מסמכי תיק בית משותף.

## 7. <u>מועד קובע</u>

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

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

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

| **<u>גורם השבחה</u>** | **<u>מועד קובע</u>** [3] | **<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u>** |
|---|---|---|
| תכנית "תא/3729/א" | 17.06.2018 | פרסום בעיתונים, 01.06.2018 |

[3] בהתאם לחוו"ד המשיבה.



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

## 8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

### 8.1 תיאור סביבת הנכס

**מיקום הנכס**

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 130 פינת רחוב רמברנדט 42, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.

**תיאור השכונה**

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

**תיאור סביבת הנכס**

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה, משרדים וכיו"ב] מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש. רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי החוצה את מרכז העיר מקו החוף ממערב, ועד לדרך נמיר מרדכי ממזרח. רחוב רמברנדט תחילתו ברחוב אבן גבירול בדרום והמשכו בצפון עד רחוב ארלוזורוב. רחוב רמברנדט הינו רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.
הנכס מצוי בצדה הצפוני של שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", דרומית לרחוב ארלוזורוב.

**פיתוח**

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

**נגישות**

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך הרחובות ארלוזורוב ורמברנדט.

**כללי**

קיימת מצוקת חניה ברחובות ארלוזורוב ורמברנדט.

### 8.2 תיאור החלקה

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6217. |
| חלקה | : | 574. |
| שטח חלקה רשום | : | 568 מ"ר. |
| צורת החלקה | : | דמוי טרפז רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו]. |
| טופוגרפיה | : | פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי. |
| בינוי קיים | : | בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית. |



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

## 8.3 תיאור הנכס

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

**הנכס**
דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 41 מ"ר [4], המצויה בקומת הקרקע, בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית
הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי.

**סוג בניה**
בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

**מצב פיזי ותחזוקתי**
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

**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]

**תמונת הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה**



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



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

## 9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

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

### 9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 424494, מיום 30.10.2022, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6217. |
| חלקה | : | 574. |
| תת חלקה | : | 1. |

תיאור הנכס

| | | |
|---|---|---|
| הנכס | : | דירת מגורים המצויה בקומת הקרקע, אשר שטח הרשום הינו 41 מ"ר. |
| החלק ברכוש המשותף | : | 41/620. |

בעלויות

וינר אמנון, ת.ז. 838970, החלק בזכות - 1/2

וינר בטסי, ת.ז. 1370756, החלק בזכות - 1/2

הערות

ביום 24.10.2021 על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, כדלהלן:

שם המוטב: רגמן איל ,ת.ז.034104216 .

ביום 04.11.2021 על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, כדלהלן:

שם המוטב: בנק לאומי לישראל בע"מ.

סכום: 1,250,000 ₪.

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

שם המוטב: מדינת ישראל / משרד התחבורה.

הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7629 מיום 28.11.2017 עמוד 1670-1685

הרכוש המשותף

| | | |
|---|---|---|
| רשויות | : | עיריית תל אביב-יפו. |
| שטח חלקה רשום | : | 568 מ"ר. |
| תת חלקות | : | 12 [מס' מקורי – 12]. |
| תקנון | : | מצוי. |
| הערות רשם המקרקעין | : | תיק יוצר 907/58/שח'. |



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

## 9.2. העתק מסמכי תיק הבית המשותף

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

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6217. |
| חלקה | : | 574. |
| תת חלקה | : | 1 [פירוט רלוונטי להחלטה הנתונה]. |

צו רישום בית משותף

| | | |
|---|---|---|
| תיאור המבנה | : | מבנה מכיל קומת קרקע א', ב' וג' וקומת גג. קומת הקרקע מכילה 3 דירות אחת בן 1.5 חדרים ושתים בנות 2 חדרים כל אחת. קומה א' מכילה 2 דירות כל אחת בת 3.5 חדרים. קומה ב' מכילה 2 דירות כל אחת בת 3.5 חדרים. קומה ג' מכילה 2 דירות. אחת בת 4 חדרים ואחת בת 3 חדרים. קומת הגג מכילה 2 מחסנים ובסה"כ 9 דירות ו- 2 מחסנים. |
| תיאור הנכס | : | דירה בת 2 חדרים המסומנת בתשריט במס' 1 ושטח רצפתה 41.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 574/1. |
| החלק ברכוש המשותף | : | 41/620 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 574/1. |

## 9.3. העתק הסכם [עיקרי תמציתו]

| | | |
|---|---|---|
| מועד כריתתו | : | 06.06.1989. |
| בין | : | מרק טוניק, ת.ז. 481641<br>[להלן: "המוכר"] |
| לבין | : | 1. דיויד כהן , דרכון בריטי מס' G-119222<br>2. אמנון וינר, ת.ז. 013707567<br>[להלן: "הקונה"] |
| התמורה | : | 90,000 $ [תשעים אלף דולר של ארה"ב], לפי השער היציג של הדולר הידוע במועד התשלום בפועל. |

## 9.4. העתק הסכם מכר [עיקרי תמציתו]

| | | |
|---|---|---|
| מועד כריתתו | : | 21.10.2021. |
| בין | : | 1. אמנון וינר, ת.ז. 08389702<br>2. בטסי וינר, ת.ז. 013707567<br>[להלן ביחד ולחוד: "המוכר"] |
| לבין | : | אייל ברגמן, ת.ז. 034104216<br>[להלן: "הקונה"] |
| התמורה | : | 2,850,000 ₪ [שני מיליון שמונה מאות וחמישים אלף שקלים חדשים]. |



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>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>**

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.

הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

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

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



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

## 10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

### מצב קודם

**תכנית תא/50**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.**

| | | |
|---|---|---|
| יעוד | : | "אזור דירות III". |
| אחוזי בניה | : | 30% לקומה.<br>המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו. |
| מס' קומות | : | שלוש קומות. |
| שטח מגרש מינימלי | : | 500 מ"ר. |
| מס' דירות למגרש מינימלי | : | באזור דירות II ובאזור דירות III, לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש. |
| מבנה שרות | : | 15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'. |
| קווי בניין | : | חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ'[5]; אחורי – 5 מ'[6]. |

**תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50**

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156ב' – 5, מיום 06.12.1995, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן: בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות והיתרים] התשנ"ב, 1992 [להלן "התקנות"] מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר מס' 50 – אדמות מזרח תל-אביב הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
2. המשך המדרגות לגג בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.

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

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



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

3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
7. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין של הקומה שמעליה.

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים 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 ".*

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



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

**תכנית תא/A**

**פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1945.**

תכנית תא/A מכילה את הוראות תכנית תא/50.

**תכנית תא/168**

**פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1947.**

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

**תכנית** 246

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 202 מיום 06.12.1951.**

מטרת התכנית

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

תקון התכנית

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית על ידי:

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

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

**תכנית תא/763**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.**

מטרת התכנית

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

ד. לתקן את תכנית מתאר מס' 50, אדמות מזרח תל-אביב על תיקוניה.

תקנות החנייה

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

תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים:

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

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחנייה ל-2 מגרשים או יותר וכן רשום שעבוד הדדי למעבר לכלי-רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לועדה המקומית.



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

ג. אתור מקומות החניה בכל במגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעות רצון מה"ע. פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהוו חלק מן הרישיון.
ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מ'.
ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת-קרקעי.
ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.30 מ'. הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת קומת העמודים יהיה לפחות 2 מ'.

**תכנית** 570

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1078 מיום 26.03.1964.**

מטרת התכנית

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

**תכנית** 1738

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2129 מיום 06.08.1975.**

מטרת התכנית

מטרת התכנית היא להתיר בנית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 117 של שנויה.

**תכנית תא/**1658

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.**

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

**תכנית תא/**1680

**פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.**

מטרת התכנית

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

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


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

ח. מתקן לתלייית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

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

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

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

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


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

**<u>תכנית "מ"</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.**

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה].
שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.
<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.
**יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.**

**<u>תכנית "ע"</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.**

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

<u>תוספת קומת מרתף</u>
הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבנין 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 בבנין בודד.

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


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

קווי בניין בקומת מרתף

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

השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]

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

## תכנית "ס"

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.**

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

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

## תכנית "מ–1"

**פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.**

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


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

**<u>תכנית "ג"</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.**

<u>מטרות התכנית</u>

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

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

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

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

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:

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

ב. עליות גג בגגות משופעים:

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

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

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

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

ג. <u>פרגולות:</u>

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

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



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

6. בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבניין המקורי.
במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

**<u>תכנית תא/2710</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.**

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

**<u>תכנית "ח"</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.**

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

**<u>תכנית "ע–1"</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.**

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

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

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

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

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

<u>גובה קומות המרתף</u>


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

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

<u>טבלת תכליות והוראות</u>

<u>בית צמוד קרקע</u>

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

<u>הוראות נוספות</u>:

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

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

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

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

<u>הוראות נוספות</u>:

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

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

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

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

הוראות נוספות:

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



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

**<u>תמ"א 38</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.**

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

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

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

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

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

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

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
**<u>סעיף 23</u>** – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

**<u>תכנית תא/3440</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.**

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.



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

**<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.**

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

**<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.**

מטרת התכנית:

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

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


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

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

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

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

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

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

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


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

**<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.**

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

**<u>תכנית תא/5000</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.**

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.
בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.


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

## מסמכי מדיניות

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

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

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

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

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

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

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

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.



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

## מצב חדש [8]

**תכנית רובע 4 – תא/3729 א'**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.**

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

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

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

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


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

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

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980:
   א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
   ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
   ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
   ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
   ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:
   1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
   2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר סגירת קומת עמודים [עפ"י סעיף 4.1.3(ח) להוראות התכנית].
   3. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.
2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
   א. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
   ב. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
   ג. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
   ד. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
   ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים [למעט קוטג'ים]:
   א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
   ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות [כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע], פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

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



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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.
מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות.
הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'.
במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.
בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.
11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה הקיימת.
מספר יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.
לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.
12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.
13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.
תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:
ברחובות ראשיים:

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

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

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

- <u>בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה</u>:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.



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

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

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

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

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

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

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

<u>תוספת מרפסות</u>:
בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן.


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

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

<u>מרתפים</u>: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.
הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:
התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת.
השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות פנימיות וממ"ד אם יבנה.
תכסית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם.
בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל.
בתכנית הוראות נוספות.

<u>שיפוץ מבנים</u> - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.
בתכנית הוראות כלליות למזגנים, מסתורי כביסה, מצללות, מתקנים טכניים, חזיתות מסחריות, בנייה בסמוך לתחנת דלק.
<u>חניה</u> - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

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

## <u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

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



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

## רישוי – מצב קיים

**היתר בניה מס' 67 מיום 29.04.1957**

גוש : 6217.
חלקה : 480 [עפ"י תכנית מאושרת מס' 1406].
רחוב : ארלוזורוב, פ. רמברנדט.
בעל ההיתר : חברת אחוזת רמברנדט חלקה 480 בע"מ.

ניתן רישיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת העמודים – 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש, ודירת בת חדר וח"ש, שטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב', ג' – 2 דירות בנות 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.

להלן, טבלת שטחים רלוונטיים מתוך תשריט היתר הבניה

| מהות | שטח בנוי | שטח מרפסות פנימיות |
|---|---|---|
| קומת מרתף | 40.2 מ"ר | - |
| קומת קרקע | 120 מ"ר | 40 מ"ר |
| קומה א' | 184.6 מ"ר | 55.8 מ"ר |
| קומה ב' | 184.6 מ"ר | 55.8 מ"ר |
| קומה ג' | 184.6 מ"ר | 55.8 מ"ר |
| קומת גג' | 22 מ"ר | - |

**היתר בניה מס' 232 – 2 מיום 12.02.1981**

גוש : 6217.
חלקה : 575/3.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : בלפור ניסים.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מיום 03.03.1980 מותר לבעל ההיתר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד רואה חשבון, הריון ניתן לתקופה של 3 שנים כפוף להתחייבות מיום 11.06.1980.

**היתר בניה מס' 166 – 2 מיום 22.02.1983**

גוש : 6217.
חלקה : 575.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : גיני כהן.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 43 א' מיום 10.12.1981 מותר לבעל ההיתר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד עו"ד בקומת קרקע ל- 3 שנים כפוף להתחייבות מיום 30.09.1982 בבניין קיים בם 3 קומות.



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

**<u>היתר בניה מס' 89 – 4 מיום 14.09.1989</u>**

גוש : 6217.
חלקה : 574/1.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : טוניק מרק ע"י עו"ד וינר.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 162 מיום 14.12.1988 מותר לבעל ההיתר לשמש במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד מקצוע חופשי בדירה בקומה קרקע לתקופה של 10 שנים כפוף להתחייבות לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**<u>היתר בניה מס' 81 – 4 מיום 07.06.1990</u>**

גוש : 6217.
חלקה : 574.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : כהן גוני.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 154 מיום 05.10.1988 מותר לבעל ההיתר לשמש במקום המתואר לעיל: שימוש חורג ממגורים למשרד עו"ד בדירה בקומה קרקע לתקופה של 10 שנים כפוף להתחייבות לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר וכפוף לכופר חניה עבור מקום אחד.

**<u>היתר בניה מס' 210836 מיום 30.09.2001</u>**

גוש : 6217.
חלקה : 574.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : וינר אמנון.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 45 מיום 08.11.2000 מותר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג מדירת מגורים בשטח של כ- 67 מ"ר בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים מהיום 08.11.2000.

**<u>היתר בניה מס' 220005 מיום 19.12.2001</u>**

גוש : 6217.
חלקה : 574.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : אמיר אביבה.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 50 מיום 10.01.2001 מותר להקים במקום המתואר לעיל: שימוש חורג מדירת מגורים בשטח של כ- 50 מ"ר בקומת הקרקע למשרד למקצוע חופשי – עורך דין, לתקופה של 10 שנים מהיום 10.01.2001.



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

**היתר בניה מס' 0846 – 08 מיום 28.12.2008**

גוש : 6217.
חלקה : 574.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : אמיר דורון.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 20070007 מיום 26.12.2007 מותר להקים במקום המתואר לעיל: שינויים בדירת הקרקע הצפונית (בשימוש חורג למשרד למקצוע חופשי עפ"י היתר מס' 02 – 0005) של בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית:

- פתיחת דלת גישה מתוך החצר הקדמית (בנוסף לגישה הקיימת מתוך חדר המדרגות הכללי).
- ביטול חלון בחזית המערבית.
- שינויים במחיצות הפנימיות.
- עבודות פיתוח החצר, כולל ריצוף.

**היתר בניה מס' 1040 – 11 מיום 10.01.2012**

גוש : 6217.
חלקה : 574.
רחוב : ארלוזורוב 130.
בעל ההיתר : אמיר אביבה.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה בישיבתה מס' 20110013 מיום 15.06.2011 מותר להקים במקום המתואר לעיל:

1. שימוש חורג מדירת מגורים בקומת הקרקע, למשרד למקצוע חופשי (משרד עו"ד) לתקופה ל 5 שנים מיום 15.06.2011.
2. הארכת תוקף היתר מס' 0846-08 מתאריך 28.12.2008, לשנתיים נוספות (עד תאריך 28.12.2011) לפתח כניסה מחזית הבניין ואטימת דלת כניסה לדירה מתוך חדר המדרגות הכללי.

**הערות הח"מ למיצב התכנוני והרישוי**

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


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

## 11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.4.** טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

**11.5.** ביקור בנכס ובסביבתו.

**11.6.** מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

**11.8.** מאפייני סביבה.

**11.9.** רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.10.** המועדים קובעים.

**11.11.** מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

**11.12.** מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

**11.15.** החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.



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

## 12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

**אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:**

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה [שומת משיבה] | השבחה [שומת מבקש] [9] |
|---|---|---|---|
| תא/3729/א' | 17.06.2018 | 761,328 ₪ | אין השבחה במקרה דנן |

## העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקש: עו"ד אמנון וינר ת.ז. 08389702.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים בת 1.5 חדרים במקור [בפועל 3 חדרים], המצויה בקומת הקרקע.
- הדירה מצויה בקומת הקרקע [הדירה הדרום מערבית].
- לדירה 3 כיווני אוויר – דרום, מערב וצפון.
- הבניין: בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית הכוללת 9 יח"ד [עפ"י היתר בניה]. בניין לא קיימת מעלית נוסעים.
- גו"ח: 6217-574-1. שטח חלקה רשום: 568 מ"ר.
- שטח תת חלקה רשום: 41 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 41/568 חלקים.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם מכר שנכרת ביום 21.10.2021.
- חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.
- גורמי השבחה, לשיטת המשיבה: ת.ב.ע 3729 א' [להלן: "תכנית רובע 4"] מועד קובע: 17.06.2018.
- השימוש המיטבי [השימוש הטוב והיעיל]: תוספת למבנה הקיים.

[9] שמאי המבקש מציג 2 תחשיבים חלופיים, כדלהלן:
חלופת השבחה בהתחשב בכך שהזכויות של תמ"א 38 חלות גם במצב קודם – השבחה בסך של 64,000 ₪.
חלופת השבחה של כ – 10% לזכויות הנובעות מאישור תב"ע 3729א – השבחה בסך של 76,000 ₪.



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

## העובדות השנויות במחלוקת

### עמדת שמאית המשיבה

**עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה**

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

**א.** הדירה הנדונה נמצאת ברחוב ארלוזורוב 130 פינת רמברנדט 42, בצפון החדש של תל אביב-יפו.

**ב.** הדירה הנדונה נמצאת בקומת הקרקע בבניין. שטחה הרשום 41 מ"ר. שטח הדירה עפ"י מדידה גראפית מתשריט בית משותף הינו כ-63 מ"ר.

**ג.** הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים, על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

**ד.** ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים) כהפרש בין השווי בין המצב התכנוני החדש לבין השווי במצב התכנוני הקודם לכל אחד מן המועדים הקובעים.

**ה.** ההשבחה לתכניות 1680 ו-ג' - התכניות מאפשרות הרחבת חדרי יציאה לגג. הנכס הנדון הינו דירה בקומת הקרקע בבניין. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה ההיתכנות של תוספת הבניה מיוחסת לדירות בקומה העליונה, לפיכך תכניות אלו אינן משביחות את הנכס.

**ו.** ההשבחה לתכניות ע', ו-ע'1 - לאור הבניין הקיים בחלקה, לא חלה השבחה עקב אישור התכניות.

**ז.** ההשבחה לתכנית 5000- לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ולאור היחס בין תכנית "5000" לבין תכנית תא/3729א', תכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון.

**ח. <u>ההשבחה לתכנית תא/3729א' - תכנית רובע 4</u>:**

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

**2)** בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר תא/8291/1118 +8290 ו- 8 עררים אחרים , מר לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר בגין תכנית 3616א', המיושמים אף בשומה זו, כדלקמן:

- הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
- הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.



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

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

**שווי מצב חדש:**

החלק היחסי בזכויות הבניה: הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים. התכנית מאפשרת תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית. בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון כי השטח לשיווק בכל קומה נוספת הינו 228.4 מ"ר. סה"כ שטח התוספת ב- 3 קומות הינו 685.2 מ"ר.

**תוספת קומת גג חלקית**: התכנית מאפשרת בניית קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה וכן אפשרות ניצול בריכת שחיה בגג. לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ-161 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-67 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 1.2 לתוספת גובה עד 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג, ומקדם 0.3 למרפסת הגג.

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

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

5) **מקדם דחיה ומושע**

לצורך קביעת מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 61 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין מקומות חניה . גג המבנה פנוי.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).
- הבניין הנדון הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע וכולל עפ"י היתר בניה כ- 9 יח"ד.
- שכונת הצפון החדש בה נמצא הנכס הנדון הינו שכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדל"ן גבוהים. התכנית מוסיפה שטחי בניה משמעותיים (תוספת של כ- 899 מ"ר אקוי לעומת 833 מ"ר בנויים) ששווין הכלכלי כ- 18.4 מיליון ₪ . שווי זה מהווה תמריץ משמעותי לבעלים לפעול למימוש הזכויות .
- הבאתי בחשבון את התנאים למתן היתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב.

לאור האמור הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 8 שנים בשיעור היוון של 6% .

6) **עלויות התאמה**

הבאתי בחשבון כי בניה חדשה מעל מבנה קיים מייקרת את עלות הבניה הישירה בכ- 30% . עלות הבניה הישירה למועד הקובע הינה 6,000 ₪. לאור האמור, בתחשיב שווי מצב חדש הבאתי בחשבון עלות עודפת בסך של 1,800 ₪ למ"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

7) הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 7 יח"ד.

8) הובא בחשבון כי עלויות החיזוק תורמות לשווי.

9) הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בתכנית מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 41/620 דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 6.61% משווי המגרש.

10) נלקחו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה בתאריך הקובע.

**<u>התאריך הקובע</u>**

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

**<u>בסיס הנתונים</u>**

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה:

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



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

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

**<u>תחשיב שווי מ"ר מבונה</u>**

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

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

**<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| מהות | שטח | מקדם | סה"כ מ"ר מבונה אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת זכויות בניה 3 קומות | 685 | 1 | 685 |
| תוספת קומת גג | 161 | 1.2 | 193 |
| מרפסת גג | 67 | 0.3 | 20 |
| סה"כ תוספת מ"א אקו' | | | **899** |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 22,500 |
| סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות | | | ₪ 20,223,486 |
| עלות עודפת לבניה מעל בנין קיים | 846 | ₪ 1,800 | -₪ 1,523,563 |
| קרן חניה עבור 7 יח"ד | 7 | ₪ 50,045 | -₪ 350,315 |
| סה"כ שווי | | | ₪ 18,349,608 |
| שווי לאחר מקדם דחיה למימוש ומושע | | 0.627 | ₪ 11,512,771 |
| חלק יחסי | | 41/620 | 6.6% |
| **סה"כ ההשבחה** | | | **₪ 761,328** |
| **היטל ההשבחה** | | | **₪ 380,664** |

**<u>ההשבחה</u>**

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

| תכנית | תאריך קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| תא/3729/א (רובע 4) | 17.06.2018 | ₪ 761,328 | ₪ 380,664 |



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 המבקש</u>**

**<u>בחינת ההשבחה והתייחסות לשומת שמאי הועדה:</u>**

**1.** אין מחלוקת כי <u>לא חלה</u> השבחה בגין תכניות אחרות מעבר להשבחה הנטענת מתכנית תא/3729 א' בכפוף לאמור בסעיף 8.2 להלן.

**2.** להערכתי, לא חלה השבחה מכח הזכויות המתקבלות מתכנית "תא/ 3729/א'" עד לזכויות שגם תכנית תמ"א 38 על תיקוניה מאפשרת, מהסיבות שלהלן:
אני מדגיש כי הזכויות הניתנות ע"י תכנית תא/3729/א' ניתנות, ברובן, גם במצב קודם עפ"י תכנית תמ"א 38 על תיקוניה. תכנית רובע 4 מאמצת את הזכויות הניתנות בתכנית תמ"א 38 ו/או 38/3 א'. לפיכך התכנית משביחה רק בגין הזכויות שניתנות מעבר לזכויות שניתנות על פי תמ"א 38.

**3.** להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים לעניין תוקף הזכויות של תמ"א 38 במצב קודם:

**3.1.** מהכרעת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6106/63 נקבע כי:
" תכנית תא/3729א' הינה תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 4 וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 .כמו תמ"א 38 ,גם תכנית תא/ 3729א' מאפשרת חיזוק במסלול של תוספת בניה או במסלול של הריסה ובניה חדש "
"קבלת היתר לפי תכנית תא/3729א' מחייבת חיזוק ושיפוץ הבניין והיקף תוספת הזכויות הניתנות מכוחה",

> קבלת היתר לבניה מכח תמ"א 38 (או מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א) פטורה מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. במקרה הנדון המימוש אינו בהיתר אלא במכר. לאור הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר זכויות הנובעות מתמ"א 38. בהחלטת ועדת הערר **תא/85025/09** (ועררים נוספים שנדונו במשותף) **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב** (להלן: עניין צ.ו.ר מעוף) נקבע:
>
> **"סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38."**
>
> וכך גם נאמר בשולי הדברים בפס"ד **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון** (סעיפים 57-55 לפסה"ד) נאמר:
>
> **"מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין."**

> הועדה המקומית אינה חולקת על כך שהיתר מכח תכנית תא/3729א' בהיותה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א פטור מהיטל השבחה. לפיכך, אם הועדה המקומית מכירה בפטור בעת מימוש בהיתר הרי שבהתאם לפסיקה אמורה הייתה לא לחייב, גם בעת מכר.



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

> תמריצי תמ"א 38 נועדו ליצור כדאיות כלכלית לחיזוק מבנים ועמידותם בפני רעידות אדמה, ולא נועדו להשביח. על כן אני סבור כי התכנית לא נועדה ליצור אצל הציבור ציפייה להכנסות מהיטלי השבחה בגינה, ולכן, ספק אם הציבור נפגע מהפחתת היטל ההשבחה במימושים במכר.
>
> **לאור האמור, כיוון שהתכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אין לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.**

**3.2. מהכרעת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6212/162** נקבע לעניין תכנית תמ"א 38 תיקון 3 א' במצב קודם כדלהלן:

> א. קיומו של מסמך מדיניות אותו ערכה הוועדה המקומית לצורך בחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' בעיר ת"א - תא/מק/9086 - שבו נקבעו זכויות זהות לאלה שהוקנו בתכנית 3729/א'. מסמך זה אושר על ידי הוועדה ביום 22/11/2017 לפני תחילתה של תכנית 3729/א' ביוני 2018.
>
> ב. שתי החלטות ועדת ערר[19], בהן נקבע כי יש להביא בחשבון במצב קודם את השפעת תמ"א 38.
>
> ג. החלטת ועדת ערר[20], במסגרתה נקבע כי בעת עריכת תחשיב היטל השבחה ראשית יש "לצבוע" את הזכויות המנוצלות כזכויות מכוח התמ"א, ורק אם נותרת יתרה יצבעו הזכויות כזכויות מכוח תכניות תקפות החלות.
>
> ד. שומה מכרעת מיום 24/6/2018 ביחס לנכס בתל אביב (גו"ח 6164/29), אשר נערכה על ידי הגב' נורית ג'רבי. במסגרת שומה מכרעת זו נקבע, כי הגם שזכויות עפ"י תמ"א 38 אינן מוקנות, הרי שהן יוצרות **פוטנציאל וודאי** לתוספת זכויות, התואם את מדיניות העירייה; וכי בהתאם קונה סביר היה מביא בחשבון במועד רכישת הנכס את האפשרות לחיזוקו של הבניין מכוח תמ"א 38.

[19] ערר 85143/13 **רון צין נ' הועדה המקומית רמת גן** (החלטה מיום 24/2/2016); ערר 85151/16 **דניאל טולדו נ' הוועדה המקומית תל אביב** (החלטה מיום 7/3/18).
[20] החלטת ועדת הערר מחוז ת"א מיום 16/11/2017 בעניין ערר גב/15/5400א וערר גב/16/5159א אקו סיטי אס.אל יזמות ובנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ואח'.

באותה שומה קבע השמאי המכריע אייל יצחקי כי חלופת הזכויות הנובעות מתמ"א 38 כן משפיעה והיא חלופה סבירה יותר לקביעת השווי במצב קודם היות ותכנית תא/3729/א' לא הגדילה את הזכויות ביחס לתמ"א (לעומת חלופה אחרת שאינה מביאה בחשבון את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 ויש להתחשב רק בתכניות מקומיות 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

**3.3. בהכרעת השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6106/483** ציין שמאי הבעלים החלטות וועדת ערר שונות בעניין תמ"א 38 במצב קודם והפוטנציאל הנובע ממנה וקבע כי יש להתחשב בה במצב קודם כדלהלן:

משפטי - החלטות ועדות הערר:

- החלטת ועדת ערר מס' 075/15/49 מיום 26.12.2017 קובעת כי יש להביא בחשבון בסל הזכויות במצב הקודם את זכויות הבניה המותרות מתוקף תמ"א 38.
- בהחלטת ועדת ערר מס' תא/85210/15 מיום 09.08.2018 נקבע, בין היתר, כלהלן: "אין בפי הוועדה המקומית נימוק של ממש המבהיר מדוע זה העוררת אינה זכאית לפטור מהיטל השבחה, הגם שרואים בהיתר שניתן כאילו ניתן מכוח התמ"א, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א. אנו קובעים אפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית, לגבי בניה בהיתר שהתבקשה מכוחן של תכניות לב העיר בגבול הזכויות שניתן היה לתת לעוררת מכוח סעיף 11 לתמ"א 38 ומורים על ביטול החיוב בהתאם".
- החלטת ועדת ערר מס' גב/15/5400 א' + 16/5159 א' מיום 19.11.2017 קובעת כי רק בגין יתרת הזכויות שעולה על הזכויות מכוח תמריצי התמ"א, יש לגבות היטל השבחה. "לטעמנו משמעות הדבר הינה כי במצב בו מנצלים גם זכויות מכוח תכניות תקפות, הזכויות שטרם מומשו מכוח התכניות התקפות חלות בנוסף על זכויות התמ"א, קרי מעבר לתמריצים אותם ניתן לקבל מכוח תמ"א 38, כלומר הזכויות המנוצלות ראשית נצבעות כזכויות תמ"א והזכויות מכוח התכניות התקפות הן בנוסף על הזכויות מכוח התמ"א.

"יש לראות בתוספת שהותרה כאילו זו כוללת ניצול מלוא תמריצי התמ"א ורק מעבר להם / בנוסף עליהם ניצול זכויות בניה בלתי ממומשות בהתאם לתכניות תקפות".

- בהחלטת ועדת ערר מס' 85143/13 מיום 24.02.2016 נקבע, בין היתר, כלהלן: "מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 38/2 והוכח כי תמ"א 38/2 תאמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

**3.4. בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 657/141** בעניין תכנית תא/3616/א' לרובע 3 בת"א המקבילה לתכנית 3729/א הנדונה, נקבע כי ניתן להביא בחשבון את הזכויות הנובעות מכח התמ"א, וכל רוכש סביר יביא אותן בחשבון כדלהלן:

מכל האמור לעיל, לטעמי ניתן לקבוע כי רוכש סביר של נכס המתאים לחיזוק מבחינת התכונות הבסיסיות של הבניין, לא היה עושה הבחנה האם זכויות החיזוק (בהן טמון גם רווח כלכלי מסוים לעתיד) הינן מתוקף התמ"א? או שהינן מתוקף התכנית? ניתן לקבוע בוודאות, כי אותו רוכש לא היה מוכן לשלם ולו שקל אחד על יתרון, כביכול, שיש כעת מתוקף התכנית דווקא (כזכויות "מוקנות") לעומת אותן זכויות המכונות: "זכויות מותנות" ומכאן, ששווין של המקרקעין לא עלה!

יתרה מכך, ככל שהוועדה המקומית מבחינה בין התמ"א לבין התכנית כך שבעת מכר יחול היטל השבחה ובכך מוחרגת התכנית מהתמ"א, יתכן אף שאותו רוכש יחשוש שמא "חוק החיזוק[3]" המותאם להוראות התמ"א לא יחול על הנכס הראוי לחיזוק. מצב דברים זה יחייב הסכמה של 100% מהבעלים לביצוע חיזוק ובניה בבניין, לעומת חיזוק ובניה מתוקף התמ"א בלבד שדי בהסכמתם של שני שלישים מבעלי זכויות הבעלות על מנת להתקדם לביצוע.



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

מכל האמור לעיל מתחדד הצורך להתייחס למצב הקודם כפי שהיה משתקף מתוקף הזכויות שהיו ידועות באותה עת ובנטרול ציפיות קונקרטיות שיבואו בעתיד בתכנית מאושרת. כך ראוי שנבחן את המצב הקודם בעניינו ולנסות לשקף את הלך מחשבתו של רוכש סביר של מקרקעין עובר למועד אישורה של התכנית.

לטעמי, רמת הוודאות במצב הקודם אצל אותו רוכש הייתה אולי אף עולה על הוודאות הנטענת על ידי המשיבה מתוקפה של תכנית תא/3616א' וזאת על אף הגדרת הזכויות מתוקף תמ"א 38 כ"זכויות מותנות" ולא "זכויות מוקנות".

ואדגיש שוב כי, היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א היה גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף התכנית. אלא שהוועדה המקומית החליטה מטעמיה האובייקטיביים ואולי אף מטעמים נכונים וראויים להגביל ולצמצם את היקף הזכויות "הנדיבות" שהעניקה התמ"א.

לאור כך, הרי שיש לראות בזכויות "המצומצמות" אותן אישרה הוועדה המקומית, כזכויות בעלות רמת וודאות מרבית ושוב, זאת למרות שלא ניתן להגדיר את הזכויות כ"מוקנות".

מכאן כי, לא עלה שווין של המקרקעין בעת אישורה של תכנית תא/3616א'.

עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שווין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין:

***"הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס פסיים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ"***

ומאחר ולא מצאתי הבדל בין הזכויות והמגבלות המצויות כמעט אחד לאחד הן בהוראות התמ"א והן בהוראות התכנית, אני מגיע למסקנה שערכן של המקרקעין לא עלה!

**3.5. בהכרעת השמאי המכריע מר שלומי יפה בגו"ח 7092/31** מיום 11.08.2019 בענין תכנית תא/3616/א' לרובע 3 בת"א המקבילה לתכנית 3729/א נקבע, בין היתר, כי: "מעיון במסמכי המדיניות עולה כי אלו מפרטים באופן שאינו משתמע לשתי פנים אפשרות לתוספת בניה לפי תמ"א 38(בנכסים ברובע 3 ) אשר במקרה שלפנינו תואמות לזכויות מכח תכנית תא/3616א'. לא זו אף זו, הוכח מעל כל צילו של ספק כי הוצאו היתרי בניה למכביר בתחום העיר תל אביב בהתאם לתמ"א 38 ובכפוף למסמכי המדיניות עוד בטרם אושרה תא/3616א'. לכן, גם בהתייחס למסמך המדיניות לפיו אושרו היתרי בניה לאחר תיקון 3 לתמ"א 38 ,בנכס שבעניינו **התכנית אינה משביחה".** (הערת הח"מ: ההדגשה אינה במקור).

כמו כן, לעניין מסמכי המדיניות של תמ"א 38 נקבע על ידי השמאי המכריע שלומי יפה כך: "אין כל הוראה בחוק לגבי גביית היטל השבחה עקב שינוי מדיניות שנעשה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תמ"א 38 ,**<u>ומשכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין שינוי מדיניות בהתאם להוראות תמ"א 38</u>**.לעניין זה ניתן להקיש גם מהכרעת בית משפט העליון בעניין אקרו [(ברמ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ (פורסם בנבו)]".



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

**3.6. בהכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6215/264** מיום 29.10.2020 בענין תכנית תא/3616/א' לרובע 3 בת"א המקבילה לתכנית 3729/א נקבע, בין היתר, כי **קיימת אי וודאות למימוש התכנית ומימוש הזכויות תלוי במספר תנאים כדלהלן:**

> אי וודאות:
> התכנית מאפשרת הרחבת זכויות הכוללות בין היתר:
> השלמת קומה ותוספת קומת גג חלקית, כמפורט להלן.
> מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים:
> א. הסכמת הדיירים לביצוע פרויקט חיזוק ותוספות הבניה.
> בבניין 13 יחידות שונות ולצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.
> ב. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבניין והרחבתו, כנגד קבלת זכויות הבניה הנוספות.
> ג. מילוי ההתניות בהוראות תכנית תא/3616/א'.
> ד. ביצוע בניה כרוך במטרד לבעלי הזכויות בעת הבניה והוספת דירות נוספות לבניין, אשר יגרמו להגדלת הצפיפות בו, משמעותה פגיעה מסוימת בשווי הדירות.
> ה. פתרון חניה לפרויקט ההרחבה.

כמו כן קבע השמאי דוד טיגרמן מקדם השבחה של 10% - במצב קודם קבע מקדם וודאות לבנייה של 0.5 , ובמצב חדש קבע מקדם וודאות של 20% יותר – לפי מקדם זמינות של 0.6 .
**בחלופת תחשיב ההשבחה בשומה זו ניתן מקדם השבחה של 10% כפי שקבע השמאי דוד טיגרמן.**

**3.7. בהכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 6959/4** נקבע, בין היתר, כי קונה סביר יביא בחשבון ציפייה לפינוי בינוי או עיבוי בניה שאינה נובעת מתכנית תא/3616/א'. כמו כן קבעה כי בגין מכר לא חלה השבחה בגין תכנית זו כדלהלן:

> לכל היותר, הקונה הסביר בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לעיבוי בנייה / פינוי בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/3616א. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירת מגורים בקומה שלישית (מעל קומת הקרקע) בבניין מגורים משותף הנדון להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקרה הנדון וקונה סביר קונה דירה בהתאם לערכה הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/3616א. לכן, לא מצאתי את התכנית כמשביחה, אלא לעת שיתגבשו הזכויות מכוחה לעת היתר בנייה.
>
> לאור מאפייני הממכר והקשיים הקנייניים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלקה וקבלת היתר הבנייה.
>
> כל אלו מצביעים על כך שאין לגבות בהיטל השבחה בעת מכר, אלא בהתגבשות היתר בנייה. ככל שס' 19 ב (10) יעמוד על תוקפו במועד מתן ההיתר יינתן פטור בהתאם לקבוע שם בעת בנייה ותתגבש ההתעשרות והוודאות של הזכויות אותן התכנית העניקה מעבר לשטחים הפטורים מהיטל השבחה.
>
> מנסיוני המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרצליה, רעננה וראשל"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה בעת מימוש בבנייה בלבד ולמועד קובע של מתן ההיתר. בהלכת גוזלן[11] נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – במקרה זה מועד מתן ההיתר. מדיניות זו, תואמת לפסיקה שהותוותה לתמ"א 38 ולמסקנתי כאמור לעיל.



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

**4.** לסיכום, הח"מ מתכבד לפרט נתוני הכרעות של שמאים מכריעים אשר קבעו כי לא חלה השבחה לתכנית תא/3729/א' ברובע 4 בת"א מאחר והזכויות שניתנות מכוחה קיימות כבר בתכנית תמ"א 38 :

| שמאי מכריע | גו"ח | תכנית | הכרעה |
|---|---|---|---|
| ארז כהן | 6106/636 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| ארז כהן | 6106/192 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| אלי כהן | 6106/505 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| גיל הרצברג | 6106/436 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| אלי כהן | 6106/550 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| שלומי יפה | 6106/481 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| אלדד חיימי | 6106/552 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| בועז קוט | 6106/460 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| שלומי יפה | 6106/143 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| אלי כהן | 6106/655 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| שלומי יפה | 6106/519 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| אלי כהן | 6106/471 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| אלדד חיימי | 6106/612 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| ארז כהן | 6106/63 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |
| ארז כהן | 6107/416 | תא/3729/א | אין היטל השבחה |


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

**4.1** להלן שורה ארוכה של החלטות נוספות של שמאים מכריעים בעניין תב"ע תא/3616א' המקבילה לתכנית 3729/א' שקבעו כי אין השבחה או קבעו השבחה מינורית:

| מס"ד | השמאי המכריע | כתובת בת"א | מהות הנכס הנישום | קטעים רלוונטים מהשומה המכרעת | מסקנות |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | גד נתן | חיסין 6 | דירה | "בדומה לתמ"א 38, ההשבחה בתכנית מכוח סעיף 23 מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בנייה. לפיכך בעת מכר, תכנית מכח סעיף 23 **פטורה מהיטל**, כמו תמ"א 38. בעת הוצאת היתר, יחול חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שהן מעבר לאלה שמותרות בתמ"א 38. פרשנות אחרת תוביל **למסלול עוקף תמ"א**, בניגוד לכוונת המחוקק". "הואיל ותכנית מס' 3616א' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, חל פטור מחובת תשלום היטל השבחה מכוחה". | **אין השבחה.** (לחילופין קבע השבחה מזערית בסך 3,370 ₪) |
| 2 | בועז קוט | רות 8 | דירה | "בחנתי את הוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א. מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד מרכיבי התכנית". "מדיניות הוועדה בבקשה להיתר בניה מכוח התמ"א, הייתה אישור של תוספת קומה אחת וקומה **חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, וזאת בהתאם לתכנית שהופקדה בתאריך: 14/11/2012**". "**אני מגיע למסקנה שערכם של המקרקעין לא עלה!**" | **אין השבחה** |
| 3 | שושי שרביט שפירא | ביירון 15 | מחסן וחדר הסקה בקומת מרתף בבניין מגורים | "תכנית תא/3616א מעלה התניות רבות. מניסיוני המקצועי **אף רשות מקומית** אינה דורשת **בעת מכר היטל השבחה** בגין תכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרצליה, רעננה וראשל"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה **בעת מימוש בניה בלבד** ולמועד קבלת ההיתר. לאור האמור לעיל, **לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616א בנכס הנדון בגין מימוש במכר**" | **אין השבחה** |
| 4 | דורית פריאל | נורדאו 46 פינת זנגביל 21 | דירה בקומת קרקע | "**לא חלה השבחה** במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית תא/3616/א" | **אין השבחה** |
| 5 | ארז כהן | עובדיה מברטנור ה 14 | דירה | "קבלת היתר לפי תכנית תא/3616א מחייבת חיזוק ושיפוץ הבניין והיקף תוספת הזכויות הניתנות מכוחה במקרה הנדון, דומה לזה הקבוע בתמ"א 38. לפיכך, ניתן לראות בזכויות המוקנות מכוחה לנכס הנדון כזכויות עפ"י תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 **ולכן פטורה מהיטל השבחה** בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית תא/3616א', פטורה מתשלום היטל השבחה". | **אין השבחה** |
| 6 | דורית פריאל | סוקולוב 40 | דירה | "במצב הקודם הצפי לאישור זכויות תמ"א 38 היה ברמת ודאות גבוהה: קומה אחת + קומה חלקית. הצפי לאישור לאחר אישור תכנית 3616א הינו ברמת וודאות מוחלטת. לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה **כי לא חלה השבחה** במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית תא/3616/א". | **אין השבחה** |



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

**5.** בנוסף הח"מ מתכבד לפרט נתוני הכרעות של שמאים מכריעים לתכנית תא/3729/א' הנדונה ותא/36126/א לרובע 3 בת"א (קיימות הכרעות קודמות נוספות) אשר זיכו במצב קודם את הזכויות הנובעות מתמ"א 38 :

| שמאי מכריע | גו"ח | תכנית | הכרעה |
|---|---|---|---|
| אבישי זיו | 6106/483 | **תא/3729/א** | זיכוי מצב קודם<br>תמ"א 38 - 80% |
| אייל יצחקי | 6212/205 | **תא/3729/א** | זיכוי מצב קודם<br>תמ"א 38 - 2/3 |
| אבישי זיו | 6906/1 | תא/3616/א | זיכוי מצב קודם<br>תמ"א 38 - 80% |
| אבישי זיו | 6215/283 | תא/3616/א | זיכוי מצב קודם<br>תמ"א 38 - 80% |
| אבישי זיו | 6903/38 | תא/3616/א | זיכוי מצב קודם<br>תמ"א 38 - 80% |

**6.** יצוין כי לפי סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין בניה מכח תמ"א 38 כדלהלן :

" (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן :

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2) ;

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ;

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה ; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה ; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו ; "



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

**<u>מסקנות:</u>**

1. תכנית תא/3729/א' נערכה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 והוכנה לפי תכנית תמ"א 38 , ואף היא מצמצמת את הזכויות שניתנו מכח תמ"א 38, לאור זאת אין להביא בחשבון השבחה מכח תכנית זו לזכויות שניתנות גם מכח תמ"א 38.

2. הח"מ מבקש לציין כי ניתנו היתרי בניה למכביר בהתבסס על תכניות תמ"א 38 על תיקוניה, עוד לפני אישורה של תכנית תא/3729 א'.

3. לפיכך, יש לראות במצב הקודם את תכנית תמ"א 38 כמחייבת אשר מכוחה לא חלה החבות בהיטל השבחה, המאפשרת תוספת בניה לבניין ותוספת לכל דירה. בהתאם לזאת לא חלה השבחה מתכנית תא/ 3729/א לזכויות שניתנות מכח תמ"א 38.

**<u>התייחסות להחלטות וועדות ערר שניתנו לאחרונה בעניין:</u>**

1. השמאי המכריע <u>מר שלומי יפה</u> בהכרעתו בגו"ח 6217/641 ברחוב בארי 3 בתל אביב קבע כי בהתחשב בעובדה שניתנו 2 החלטות (בתל אביב ובירושלים) שונות במהותן והפוכות, הוא עומד על החלטתו בעניין כי <u>יש להביא את זכויות תמ"א 38 במצב קודם</u> לתכנית רובע 3 שדומה לתכנית רובע 4 במקרה שלפנינו. הכרעה זו תואמת להכרעותיו שלפני החלטות וועדת ערר אלו.

**<u>להלן קטע מהכרעתו בעניין:</u>**

> – **התייחסות להחלטות ועדת ערר בראשות עו"ד סילביה רביד, תא/8291/1118+8290 ו- 8 עררים נוספים אשר התקבלה ביום 18.08.2022 ולהחלטות ועדת ערר בראשות עו"ד בנימין זלמנוביץ, בערר ים/403/17 ו- 60 עררים נוספים אשר התקבלה ביום 05.09.2022**: מדובר בשתי החלטות ועדת ערר אשר עסקו באופן ההתייחסות לתחולתה של תכנית תמ"א 38, האם יש לנטרל את השפעתה הכללית משווי מצב קודם, האם לייחס לתכנית שבמצב החדש ודאות מימוש מלאה והאם יש להתייחס לשווי שוק בין שני מצבי התכנון. ההחלטות התקבלו בסמוך ולפני קבלת החלטתי. שתי ההחלטות מציגות שאלות משפטיות דומות וההחלטות בשני מקבצי העררים שונות במהותן ואף הפוכות. משכך, לא אכנס לניתוחים המשפטיים ולמסקנות בשתי

> ההחלטות דלעיל, היות והחלטתי בסוגיות אלה מבוססת דיה. לכן, כל עוד בית המשפט לא אמר את דברו בהליך של עתירה מנהלית או ערעור לבית משפט עליון, אין ביכולתי להכריע אחרת.

קרי: כבוד השמאי המכריע שלומי יפה אינו מותיר ספק למסקנה כי יש לבסס את זכויות המבקשים עפ"י תמ"א 38 שקודמות לתכנית תא/3729 א.



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

**2.** בנוסף, השמאי המכריע בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 6212/315 ברחוב בודנהיימר בתל אביב קבע כי **<u>יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב קודם</u>** כדלהלן:

> קראתי בעיון את החלטת ועדת הערר הנכבדה על נימוקיה וקביעותיה ולא מצאתי מקום לשנות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין בעניין השפעות השווי בין שני מצבי התכנון. דעתי היתה ונשארה איתנה כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם במגבלות מסמכי המדיניות של עירית תל אביב. כמו כן וכאמור, אף הצגתי סקר מחירים להוכחת הטענה בכלים שמאיים.
>
> כחיזוק לעמדתי המקצועית מצאתי את דעתו של שמאי המקרקעין מר זוהר עירון, חבר הועדה כדעת המיעוט, שכאמור לא התקבלה ובבסיסה הצורך בהוכחת עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.

> "...עד זה מדבר וזה בא" ובתאריך 05.09.2022 פורסמה החלטה נוספת של ועדת הערר במחוז ירושלים במקבץ עררים שהוגשו במסגרת חיוב השבחה של הועדה המקומית ירושלים במרחב תכנית רחביה מתכנית 9988, החלטה שגם היא דנה באופן עקרוני בסוגיה של תמ"א 38 במצב קודם, כן? או לא?
>
> גם את ההחלטה במחוז ירושלים קראתי בעיון רב ומצאתי שבנקודת המחלוקת העיקרית לעניין תמ"א 38 במצב הקודם אני תמים דעים עם ההחלטה שנתקבלה פה אחד וללא דעת מיעוט.
>
> כלומר, ועדת הערר הנכבדה בירושלים גורסת כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם.
>
> אך לא רק זה, מעיון בשתי ההחלטות של ועדות הערר הנכבדות עולה כי כל עמדה שנקבעה בהחלטה הינה מנומקת ופרוסה כמשנה סדורה אך המסקנות שונות בתכלית. אלא שהעמדות המנוגדות הינן במהותן תפיסה משפטית פרשנית שונה.
>
> אבן יסוד בעריכת שומת מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין מוסמך היא מציאת "שווי" למקרקעין, לא כל שכן בשומה לצורך בחינת היטל השבחה בה מצווה השמאי לאמוד את שווי המקרקעין לפני האירוע המשביח (אישורה של תכנית, אישור הקלה או שימוש חורג) ולאחריו, כלומר פעמיים.
>
> השמאי במומחיותו אמור לשקף את התנהגות השוק באומדו את שווי המקרקעין.

לפיכך, להערכתי אין להביא בחשבון בשמאות נשוא הליך זה את החלטת וועדות ערר שניתנו לאחרונה, בוודאי לא את החלטת וועדת ערר של ת"א, היות והמצב נשאר דומה לפני שניתנו החלטות אלו, לכן יש לקבוע כי לא חלה השבחה מכוחה של תכנית 3729/א' עד לזכויות שניתנות מכח 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

3. **<u>לחילופין, וככל שטענתי בעניין לא תתקבל, בוצע תחשיב השבחה חלופי כדלהלן:</u>**

**<u>בחינת ההשבחה:</u>**

1. **<u>טענה כללית:</u>**

לאור האמור בהכרעות השמאים המכריעים שפורטו בהרחבה לעיל, הנני מתכבד לפרט טיעון חלופי וזאת אף כי המצב המשפטי והאלמנטים שנקבעו יש לכל היותר לבצע תחשיב השבחה בשיעור מזערי כדלקמן:

2. **<u>השימוש הטוב והיעיל במועד אישור התכנית:</u>**

שמאית המשיבה מבצעת את תחשיבה לפי תוספת בינוי על הקיים.
אין מחלוקת כי חלופת תוספת בנייה על מבנה קיים מהווה ניצול יעיל וטוב יותר.

3. **<u>שטחים רלוונטיים:</u>**

בהתאם להיתר הבנייה השטח הבנוי בקומה טיפוסית ובגג הקיים הנו 184.64 מ"ר + מרפסות בשטח של 55.83 מ"ר ובסה"כ כ – 240 מ"ר ובניכוי שטח מדרגות כ – 12 מ"ר, נותר סה"כ שטח נטו של כ – 228 מ"ר.
מכאן, ששטח קומה חלקית הנו כ – 148 מ"ר ומרפסת הנה בשטח של 80 מ"ר.
שטח כביסה קיים בקומת גג – כ – 22 מ"ר.
כאמור, יש לזכות מההשבחה שטח חדר כביסה ומרפסת גג מצב קודם.
לחדר כביסה יש שווי ופוטנציאל היות ולעיתים הוא נרשם כתת חלקה נפרדת, לרוב הוא בשימוש למגורים, לפיכך יש להביאו בחשבון במצב קודם.

4. **<u>מקדם זיכוי/שווי מצב קודם ו/או מקדם וודאות לזכויות הנובעות מתמ"א 38:</u>**

כאמור, להערכתי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/3729/א' לאור ועד לזכויות שניתנות גם בתמ"א 38 מאחר וכל הזכויות ניתנות גם לפי תכניות תמ"א 38 על תיקוניה.
<u>לחילופין, הובא בחשבון מקדם השבחה של 10%</u> (מהווה מקדם וודאות למימוש התכנית מעבר לתמ"א 38) כפי שנקבע בהכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6215/264 ומקובל עליי.

5. **<u>מקדם מושע:</u>**

בהתחשב בזכויות בנייה משותפות ובצורך בשיתוף פעולה של כל הדיירים ניתן מקדם מושע סביר של 0.9.

6. **<u>מקדם דחייה/אי וודאות:</u>**

בהתאם להכרעות שמאים מכריעים כגון בהכרעה של אלי כהן בגו"ח 6217/655 ובהתייחס לכך שבוצעו ניסיונות רבים שסורבו על ידי הדיירים, לקדם תוספת בנייה בבניין הנדון, ובכך כי על פי הפרסומים תיאסר תוספת בנייה בתחום הרכבת הקלה כפי שיפורט להלן , נקבע מקדם דחייה ואי וודאות לתקופה של 20 שנים בשיעור היוון של 6% המהווה מקדם 0.312 .
מקדם זה מהווה גם את חוסר האפשרות בבניין נשוא שומה זו לקדם תוספות בנייה. חוסר אפשרות זו הינה ללא ספק גורם מכריע בשיקולים לגבי מקדם אי הוודאות והדחייה.


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 הכרעות נוספות בעניין:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מקדם דחייה ומושעא |
|---|---|---|---|
| שושי שרביט שפירא | 6903/144 | שטנד 13, ת"א | 0.417 |
| עומר סרחאן | 6968/104 | בן יהודה 95, ת"א | 0.42 |
| אלי כהן | 6106/122 | סנהדרין 15 פינת קוסובסקי 24, ת"א | 0.417 |
| רינת וויס רביב | 6214/525 | עמנואל הרומי 26, ת"א | 0.417 |
| אייל יצחקי | 7078/85 | גורדון 35, ת"א | 0.41727 |

הח"מ מדגיש כי חייבים לקחת בחשבון את הסירוב החד – משמעי של רוב הדיירים שבמשך שנים מתנגדים לקדם את תוספת הבנייה בבניין הנדון, החל משנת 2008, בנוסף, קיים איסור של בנייה בתחום הרכבת הקלה. 2 גורמים אלו מאיינים אפשרות לפעול עפ"י עיקרון הדחייה/אי וודאות.
לחילופין, נקבע מקדם דחייה/אי וודאות של 20 שנה.
כאמור, המבקש ניסה שנים רבות (מאז שנת 2008) לקדם שיפוץ ו/או תוספת בנייה בבניין הנדון אך נתקל בסירוב מוחלט מהדיירים. הדיירים הסרבנים חסמו כל אפשרות לתוספת בנייה, ועל כן נשאר הבניין במצבו כהיום. לפיכך ההתכנות בעתיד להשבחת הנכס הוא מופרך.

**<u>להלן פירוט רשימה של חברות בנייה איתן היה המבקש במו"מ לתוספת בנייה אך רוב הדיירים סרבו לכל פתרון של תוספת בנייה כדלהלן:</u>**

אסיפת דיירים מיום 23/11/12 עם נציגי **חברת "סיטי גרופ"** לעבודות חיזוק תמ"א 38

אסיפת דיירים עם **חברת גאיה** במשרדי עורכי הדין המבורגר עברון מפברואר 2020

אסיפת דיירים מיום 6/9/09 לטובת שיפוץ הבניין ע"פ תמ"א 38 מטעם הקבלן "**ב. עצמון**" לביצוע השיפוץ.

אסיפת דיירים מיום 15/8/09 לטובת שיפוץ תמ"א עם **חברת "אלומי"**.

ביום 14.9.09 התקבלה הצעה מחברת "**פרימה נובה בע"מ**" לעבודות חיזוק תמ"א 38.

ביום 14/12/08 התקבלה הצעה מהיזמים **יניב וערן קופמן** לעבודות חיזוק תמ"א 38

7/12/09 התקבלה הצעה מחברת "**גלים**" לעבודות חיזוק תמ"א 38.

2012 – 2014 - התנהלות מול חברת "לב העיר בע"מ".

יש לציין שכל ההצעות והאסיפות לא צלחו משום שדיירים סרבו לחתום פעם אחרי פעם

**<u>לסיכום:</u>**

1. לאור סירוב הדיירים אין כל היגיון להסתמכות על פתרון של תוספות בנייה על פי עיקרון הדחייה/ אי הוודאות.
2. מקדם הדחייה/אי וודאות בא לידי ביטוי גם בשל אי האפשרות ליישם את מקדם ההסתמכות הדחייה / אי הוודאות בשל פרויקט הרכבת הקלה אשר פורסם לאחרונה ואשר מונע לחלוטין את ההתכנות לבצע תוספות בנייה.


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>להלן קטע שפורסם בעיתונות ובתקשורת כי תיאסר תוספת בנייה בתחום הרכבת הקלה כדלהלן:</u>**



ממון חדשות

# יוקפאו עשרות פרויקטים ליד קווי המטרו

**החלטה דרמטית: לא יינתנו עוד היתרי בנייה להתחדשות עירונית לבניינים בודדים במרחק 100 מטר מתחנות המטרו העתידיות ● התאחדות הקבלנים: "זו החלטה אומללה ומסוכנת"**

מאת הילה איאון





מקורמים ללא כל שינוי. בתחום הט־
בעת השנייה הפוטנציאל להתחדשות
עירונית כולל 12,120 בתים שנבנו
לפני 1980.

חשוב לציין כי המועצה הארצית
קבעה שמגבלות אלו לא יחולו על
היתרי בנייה שהוחלט לאשרם עד
למועד ההחלטה שהתקבלה אתמול.
כמו כן, לא יחולו הגבלות על בקשות
לחיזוק מבנה מפני רעידות אדמה
שאינן כוללות תוספת בנייה.

יו"ר המועצה הארצית ויו"ר מטה
התכנון הלאומי, עו"ד שלומי הייזלר:
"הצלחנו להגיע למנגנון שמאפשר
מחד את ההתחדשות בסביבת תחנות
המטרו באופן מיטבי, ומאידך מתן
פתרונות נקודתיים במקרה הצורך".
מנכ"ל מינהל התכנון, רפי אלמ־
ליח: "התוכנית מייצרת את הקשר
הישיר בין התחבורה הציבורית למ־
רחב האורבני הסובב אותה". אלעזר
במברגר, מנכ"ל הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית: "המתווה מאזן
באופן מיטבי בין הרצון לאפשר תכנון
מתחמי רחב בקרבת המטרו, לבין הר־
צון שלא לעצור פרויקטים של תמ"א
38 מעבר לנדרש".

גורמים המעורים בסוגיה אמרו
ל"ממון" כי ההחלטה מתייחסת לה־
קפאת פרויקטים של בניינים יחידים
במסגרת תמ"א 38, במטרה לאפשר
התחדשות במסגרת של פינוי בינוי
של מתחמים שלמים – ולא של בניינים
יחידים. לדבריהם, מדובר בהתחדשות
עירונית שמתאימה לסביבה המיוחדת
של מרחב המטרו, המאפשרת עירוב
שימושים ותוספת גדולה של יחידות
דיור. עוד מזכירים הגורמים שפ־
רויקטים שהוחלט לאשרם לא יוקפאו,
וכי זכויות בתמ"א 38 אינן זכויות מו־
קנות.

**בשיחה עם "ממון" הסביר במברגר** כי "הקפאת התמ"א 38 בתחום הליבה, עד כ־100 מטרים מתוואי המטרו, אין משמעותה שבניינים אלה לא יחדי־ שו. מטרת ההחלטה להכיא לחידוש אזורים אלה, שהם בצמידות לתחנות המטרו, באופן נרחב ואיכותי, תוך מיצוי הפוטנציאל של אזור זה כצמוד למערכת הסעת המונים. במקום התח־ רשות של בניין בודד, יחודשו מתחמים שלמים של בניינים, בתכנון מודרני מיטבי, תוך עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה".

## מנגנון פיצוי

עו"ד דקלה מוסרי טל אמרה שמ־ רובר במתווה מאוזן. "אישור היום של בניינים בני 6–8 קומות באזורים שכ־ עתיד ניתן יהיה לבנות בהם מגדלים רבי קומות אינו נכון לטווח הארוך". לדבריה, "נכון שיש כרגע בעלי די־ רות ויזמים שנפגעים מההחלטה, קשה מאוד להתנהל כאשר משנים את כללי המשחק אחרי שכבר בוצעו השקעות ונחתמו הסכמים. כרגע נראה שבה־ חלטה לא ניתן לכך מענה, ולכן יכול להיות שיש מקום לקבוע מנגנון פיצוי ליזמים שהגיעו לשלבים מתקדמים של הגשה". מצד אחר מדובר פגיעה קשה במי שקידמו תמ"א 38 וייתק־ עו, אבל בטווח הארוך זכויות הבנייה יגדלו מאוד לפרויקטים של מתחמים שלמים וערך הנכסים יעלה מאוד.

בהתאחדות הקבלנים מתנגדים לה־ חלטה. יו"ר וועדת ההתחדשות העירו־ נית של ההתאחדות, עמית גוטליב, אומר כי יש פוטנציאל של 40 אלף דירות חדשות סביב תחנות המטרו שיסוכל. לדבריו, "מדובר בהחלטה אומללה ומסוכנת, שבה לאור דרי־ שות כספיות של העיריות, מחליטה המדינה למנוע פעילות מצילת חיים של דיירי בתים ישנים, לא ממוגנים".



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

פרסומים אלו יוצרים אי וודאות גדולה יותר **<u>ודוחים את מימוש הבנייה בשנים נוספות.</u>**
לדעת הח"מ החלטה המצוטטת לעיל של המועצה הארצית לגבי הקפאת פרויקטים של התחדשות עירונית כך שלא ניתן יהיה ליישם את הפרויקטים הסמוכים לקו המטרו מחד – גיסא , ומנגד דרישתה של הוועדה המקומית לחייב היטל השבחה את אותן דירות הנמכרות באזור זה - הינה דרישה מקוממת ובניגוד לכל הגיון בסיסי.
כיצד מחד – גיסא היד האוסרת מימוש התחדשות עירונית מחייבת ומאידך גיסא הוועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה שלעולם לא תוכל להתממש עקב החלטת המועצה הארצית.
מצב זה גורם להשמטת כל אפשרות לעצם קביעת היטל השבחה.
מכל האמור לעיל, כל קביעה של היטל השבחה בניגוד לאמור לעיל, יש בה משום הפרת הכלל של **<u>"עשיית עושר ולא במשפט"</u>**, היינו כאשר לא ניתן לבצע פרויקט של תוספת בנייה , לא ניתן לחייב על השבחה בגין אפשרות לתוספת בנייה. על כן, הדרישה לשלם היטל השבחה כאשר אין כל אפשרות לממש זכויות בניה תואמת את העיקרון של "עשיית אושר ולא במשפט".
לסיכום, 2 מחסומים אלו (דיירים סרבנים והרכבת הקלה) מבטלים לחלוטין את ההתכנות של תוספת הבנייה בבניין הנדון ופועל יוצא מכך משמיט את הבסיס לקביעת היטל השבחה.
לפיכך, נקבעה דחייה לתקופה של 20 שנים בשיעור היוון של 6% המהווה מקדם 0.312 .

7. **<u>מקדם פתרון חנייה:</u>**

בשל תוספת יח"ד ובתוספת שטחים ליחידות הקיימות יש לביא בחשבון פתרון חניה לדירות החדשות ולשטחים שייבנו, לפיכך הובא בחשבון הפחתה של 50,045 ₪ למקום חניה כפי שנקבע על ידי שמאית המשיבה. יחד עם זאת בהתחשב בשטח קומה טיפוסית, הובאו בחשבון 3 דירות נוספות בכל קומה, ובסה"כ 10 יח"ד, לפיכך עבור תוספת 10 מקומות חנייה נקבע סך של = 500,450 ₪.

8. **<u>מקדם מרפסת גג:</u>**

אין מחלוקת עם שמאית המשיבה על מקדם 0.3.

9. **<u>מקדם חיזוק והתאמה של בנייה חדשה על ישנה:</u>**

בהתאם לקביעת שמאים מכריעים בסביבה ובהתייחס למאפייני הבניין נקבע מקדם של 0.75 המהווה מקדם ראוי.

10. **<u>שווי מ"ר מבונה:</u>**

מבדיקת הכרעות שמאים מכריעים בסביבה ובדגש על רחוב ארלוזורוב הרועש והסואן, נקבע שווי מ"ר מבונה של 20,000 ₪ כדלהלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | תכנית | שווי מ"ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|
| נורית ג'רבי | 6217/611 | תא/3729א | 20,000 ₪ | |
| מוטי דיאמנט | 6217/584 | תא/3729א | 20,000 ₪ | |
| מוטי דיאמנט | 6217/576 | תא/3729א | 20,000 ₪ | בנין צמוד |

לסיכום, נקבע שווי מ"ר מבונה על 20,000 ₪.

11. **<u>שיעור החלק היחסי של הדירה הנדונה:</u>**

החלקים ברכוש המשותף של הדירה הנדונה הנם 41/620 המהווים 6.612%.


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

**12. <u>תחשיב אומדן היטל ההשבחה בגין אישור תב"ע 3729א':</u>**

| מהות | שטח במ"ר אקווי' | מקדם אקווי' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| **תחשיב זכויות בניה בהתאם לזכויות תמ"א 38** | | | |
| תוספת קומה בקיזוז שטח מדרגות | 228 | | |
| סה"כ עבור תוספת 2 קומות | 456 | 1 | 456 |
| תוספת קומה חלקית נטו | 148 | 1.1 | 163.02 |
| תוספת מרפסת | 79.80 | 0.3 | 23.94 |
| קיזוז חדר כביסה במצב קודם | -22.00 | 0.8 | -17.60 |
| קיזוז מרפסת גג במצב קודם | -206.00 | 0.2 | -41.20 |
| סה"כ תוספת שטח במ"ר | | | 584.16 |
| מקדם התאמה/עלויות חיזוק בגין בניה חדשה מעל בניין ישן | | 0.75 | 438.12 |
| מקדם התאמה למושעא | | 0.9 | 394.31 |
| מקדם התאמה לדחייה | | 0.312 | 122.95 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 20,000 |
| **סה"כ השבחה לזכויות שניתנות גם מתמ"א 38 לפני הפחתת קרן חנייה** | | | ₪ 2,458,942 |
| קיזוז עלות פתרונות חניה | | | ₪ -500,450 |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 1,958,492 |
| מקדם השבחה (זיכוי זכויות מצב קודם מתמ"א 38) | | | 10% |
| **סה"כ השבחה נטו לזכויות שניתנות גם מתמ"א 38** | | | **₪ 195,849** |
| **תחשיב זכויות בניה מעבר לזכויות תמ"א 38** | | | |
| תוספת קומה שלישית מעבר לתמ"א 38 במצב קודם | 228 | 1 | 228 |
| מקדם התאמה/עלויות חיזוק בגין בניה חדשה מעל בניין ישן | | 0.75 | 171.00 |
| מקדם התאמה למושעא | | 0.9 | 153.90 |
| מקדם התאמה לדחייה | | 0.312 | 47.99 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 20,000 |
| **סה"כ השבחה בגין תוספת קומה שלישית מעבר לתמ"א 38** | | | **₪ 959,735** |
| **סה"כ השבחה** | | | **₪ 1,155,584** |
| חלק יחסי של הנכס הנדון | | | 6.613% |
| סה"כ השבחה | | | ₪ 76,418 |
| **סה"כ היטל השבחה לנכס הנדון** | | **50%** | **₪ 38,209** |

הח"מ חוזר על טענותיו המקדמיות כי האומדן בגין היטל השבחה שפורט לעיל נעשה בכפוף למגבלות של סירוב הדיירים בבניין כמו גם ביטול פרויקט התחדשות עירונית – של פרויקטים הסמוכים לתוואי הרכבת הקלה.



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

**<u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:**

בבואי לחוות דעתי המקצועית לעניין הנכס הנדון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים כדלקמן:

1. השומה למקרקעין שבנדון, נערכה לאור עיקרון השימוש היעיל והטוב (H.B.U) – Highest And Best Use במועד הקובע לשומה.
2. הובא בחשבון מיקומו של הנכס במרקם האזור הנדון, המצוי ברחוב ארלוזורוב 130 , בעיר תל אביב.
3. הובא בחשבון גיל המבנה והדירה, שטחה, שטח החלקה והחלק של הדירה הנדונה ברכוש המשותף.
4. הובא בחשבון מיקום הנכס הנדון המאופיין בעיקר בבנייה רוויה למגורים.
5. הובא בחשבון המצב המשפטי החל על מקרקעי הנכס נשוא חוו"ד, כפי שפורט בסעיף 5 לחוות דעתי, לרבות תקנון הבית המשותף.
6. הובא בחשבון המצב התכנוני והרישוי החל על מקרקעי הנכס נשוא השומה, כפי שפורט בסעיפים 6 ו –7 לחוות דעתי דלעיל.
7. בשומה הנדונה הגעתי למסקנה כי לא חלה השבחה מכוחה של תכנית תא/3729/א' ביחס לזכויות הניתנות מכח תמ"א 38. כתגובה לשומת שמאי המשיבה הובאה בחשבון חלופת תחשיב לבחינת השבחה במקרה של תוספת בניה מעל מבנה קיים כפי שקבע.
8. ביחס לתכנית תא/3729/א', היות ומדובר בתכנית המטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 על תיקוניה, והיות ותכנית תא/3729/א' מעניקה זכויות בדומה לתמ"א 38, לרבות עקרונות תכנון והתניות הדומות לתמ"א/38, **הריני סבור כי תכנית תא/3729/א פטורה מהיטל השבחה ביחס לזכויות שניתנות מכח תמ"א 38, (בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק תו"ב.**
9. בתוספת השלישית נקבע שלא חלה כל השבחה מכח תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 כדלהלן:

> (10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה **או** להרחבה של דירת מגורים, **שניתן מכוח תכנית** כמפורט להלן:
>
> (א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה,
>
> מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה,
>
> (ב) יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);
>
> (ב) **<u>תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</u>**; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

10. יחד עם זאת, בוצע, כאמור, תחשיב השבחה מעבר לזכויות שניתנות מכח 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

**11.** נלקחו בחשבון נתוני השוואה מנכסים הסמוכים לנכס והכרעות שמאים מכריעים לנכסים סמוכים, אשר חלים בהם מאפיינים דומים לנכס הנישום.

**12.** בעיצוב השומה נעשה שימוש "בגישת ההשוואה" (גישת השוק) המבוססת על מחיר היצע ו/או עסקת השוואה לנכסים דומים לנכס נשוא השומה, תוך כדי ביצוע כל ההתאמות הנדרשות לפי נסיבות העניין.

**13.** הובא בחשבון המועד הקובע לשומה שהינו: **מועד אישור תכנית תא/3729/א'.**

**<u>סיכום חוות דעת:</u>**

**1.** בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לכל העקרונות, הגורמים והשיקולים אשר פורטו בגוף חוות דעתי דלעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי תב"ע 3729א', **<u>פטורה מהיטל השבחה</u>** עפ"י סעיף 19(ב)(10)(ב) עד לזכויות הניתנות מכח תמ"א 38, היות ומדובר בתכנית שהוכנה עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית (תמ"א/38 על תיקוניה) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. לפיכך, היטל ההשבחה אשר חל על הנכס הנדון, בגין אישור תב"ע 3729א, בעת מימוש במכר, הינו בגבולות סך של:

<u>חלופת השבחה בהתחשב בכך שהזכויות של תמ"א 38 חלות גם במצב קודם:</u>

**השבחה: כ – 64,000 ₪. היטל השבחה: כ – 32,000 ₪ במעוגל.**

<u>חלופת השבחה של כ - 10% לזכויות הנובעות מאישור תב"ע 3729א:</u>

**השבחה: כ – 76,000 ₪. היטל השבחה: כ – 38,000 ₪ במעוגל.**

**2.** הריני מצהיר בזאת, כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון ו/או במזמין השומה, וכי חוות דעתי זו נערכה עפ"י מיטב הכרתי, ידיעתי וניסיוני המקצועי.



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

**במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 18.12.2022, נטען, כדלהלן:**

**להלן תגובתי לטענות שמאי המבקשים:**

**1.** המועד הקובע לתכנית 3729א' (רובע 4) הינו 17/06/2018.

**2. התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם:**

אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם , כך נקבע בערר תא/8291/1118 +8290 ועוד 8 עררים.

**ערר זה אשר נקבע בתל אביב ומתייחס לתוכנית הספציפית זו הוא הקובע והמחייב.**

להלן תמצית החלטת ועדת הערר בסוגיות העקרוניות:

**א.** הוראות הפטור – אינה חלה על מכר

- "כפי שיפורט להלן, הוראת הפטור הקבועה בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר."
- "מן המקובץ עולה כי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינו חל על ההשבחה בגין מימוש במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א."
- "אשר על כן, אין תחולה להוראת פטור מהיטל השבחה בעת מכר על פי תכנית לפי סעיף 23, ואין מנוס מלהיזקק לשאר השאלות המחייבות הכרעה."

**ב.** תכנית 3616א' קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38

- "הנה כי כן, הן מטרותיה והן עיקרי ההוראות של התכנית (3616א') קובעים סל זכויות מוקנה ולא מותנה."
- "אנו סבורים כי גם אם התכנית קובעת הוראות מקיפות, הכוללים דרישות להוצאת היתר על פיה, כגון חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, כתנאי להוצאת היתר במסלול תוספת בניה, אין בכך כדי להפוך את הזכויות על פיה לזכויות מותנות."
- "על כן, אנו בדעה כי אין המדובר בתכנית שההשבחה ביחס אליה מתגבשת בעת מתן היתר, אלא בהיותה תכנית הקובעת זכויות מוגדרות וקונקרטיות היא בבחינת תכנית שההשבחה ביחס אליה מתגבשת עם אישורה."
- "סוף דבר בהקשר זה – התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר הוא זה שמציית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."

**3. שטחים רלוונטיים- ע' 39 לשומת המבקשים:**

חדר כביסה בגג אינו שטח עיקרי ולכן אין לתת זיכוי בגין שטח זה .

שטח קומת הגג:

המגרש הנדון הינו מגרש פינתי, מחוץ לאזור ההכרזה. שמאי המבקשים לקח נסיגה של 65% משטח הגג. יש לקחת בחשבון את הנסיגות עפ"י הוראות תכנית רובע 4, לפיהן מתקבלת קומה טיפוסית בשטח של 161 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 67 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

להלן חלק מהוראות התכנית לעניין הנסיגות:

8. **נסיגות** בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

א. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם קיימות שלוש חזיתות קידמיות, רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.

4. **<u>דחיה ומושע</u>:**

ראשית , מקדם דחיה ומושע הינם מקדמים חופפים ולכן אין להביא בחשבון את שניהם.

תקופת הדחיה הראויה הינה 8 שנים וזאת בהתחשב בגורמים הבאים, כפי שפורטו בחוות דעתי:

- גילו של הבניין במועד הקובע הינו 61 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין מקומות חניה . גג המבנה פנוי.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).
- הבניין הנדון הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע וכולל עפ"י היתר בניה בסה"כ - 9 יח"ד.
- שכונת הצפון החדש בה נמצא הנכס הנדון הינו שכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדל"ן גבוהים. התכנית מוסיפה שטחי בניה משמעותיים (תוספת של כ- 899 מ"ר אקוי לעומת 833 מ"ר בנויים) ששווין הכלכלי כ- 18.4 מיליון ₪ . שווי זה מהווה תמריץ משמעותי לבעלים לפעול למימוש הזכויות .
- **הבאתי בחשבון את התנאים למתן היתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב.**

הכתבה שצוינה בעניין המטרו אינה רלוונטית למועד הקובע שכן פורסמה הרבה אחרי המועד הקובע. שמאי המבקשים טוען כי הדיירים ניסו במשך שנים רבות לקדם שיפוץ ו/או תוספת בניה בבניין ונתקלו בסירוב. כל אספות הדיירים שצוינו התקיימו שנים רבות לפני אישור תכנית רובע 4. תכנית רובע 4 מסדירה את נושא התמ"א ומעצימה את הזכויות , כמו כן במשך השנים חלה עליה משמעותית במחירי הדירות כך שאסיפת הדיירים שהתקיימו שנים רבות קודם לכן אינן רלוונטיות.



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 החלטות שמאים מכריעים בנדון:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | יח"ד בבניין | מקדם דחיה |
|---|---|---|---|---|
| אבישי זיו | 6214/357 | סוקולוב 38 | 12 | ל- 6 שנים 6% |
| ארז כהן | 6954/46-6 | גוש חלב 3 | 6 | ל- 5 שנים 6% |
| מוטי דיאמנט | 6212/564 | דה האז 5 | 16 | ל- 6 שנים 6% |
| אריה אריאל | 6956/88-6 | בזל 7 | 8 | ל- 5 שנים 6% |
| גבע בלטר | 6213/1280-4 | פרופסור שור 21 | 12 | ל- 4 שנים 6% |
| נורית ג'רבי | 6957/197-20 | אלקלעי 5 | 26 | ל- 6 שנים 6% |
| עאטף עאלם | 6956/86-2 | בזל 11 | 7 | ל- 6 שנים 6% |
| גבע בלטר | 6106/452-7 | הזוהר 36 | | ל- 4 שנים 6% |
| שלומי יפה | 6212/525 | יותן הגדי 6 | 12 | ל- 8 שנים 6% |
| עאטף עאלם | 6213/738 | ליפסקי לואי 23 | | ל- 8 שנים 6% |
| גבע בלטר | 6961/72 | בן יהודה 242 | | ל- 6 שנים 6% |
| אלי כהן | 6111/853-10 | דוד המלך 16 | 11 | ל- 5 שנים 6% |
| תמיר שדה | 6960/88-4 | שדרות נורדאו 28 | 12 | ל- 8 שנים 6% |
| רינת וויס רביב | 7092/26 | זמנהוף 16 פינת שלמה המלך 17 | 11 | ל- 6 שנים 6% |
| מוטי דיאמנט | 6212/619 | חוני המעגל 9 | 12 | ל- 8 שנים 6% |

5. **<u>פתרון חניה</u>:**

שמאי המבקשים מביא בחשבון תוספת של 10 יח"ד. עפ"י היתר בניה קיימות 2 יח"ד בכל קומה טיפוסית, לפיכך הבאתי בחשבון 2 יח"ד נוספות בכל קומה, ובסה"כ 7 יח"ד. לפיכך עבור תוספת 7 מקומות חנייה נקבע סך של 350,315 ₪.

6. **<u>מקדם התאמה בנייה חדשה על ישנה</u>:**

בשומתי הבאתי בחשבון עלויות התאמה בערכים כספיים ולא במקדם וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר.



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>שווי למ"ר מבונה מצב חדש</u>:**

שמאי המבקשים טוען כי שווי למ"ר מבונה הינו 20,000 ₪. בשומתי נלקח בחשבון שווי למ"ר מבונה 22,500 ₪.

להלן החלטות של שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה– רחוב ראשי:

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



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

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

**<u>עוה"ד ושמאי מקרקעין ירון עובדיה נאמן [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

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

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

הנני חוזר כל טענותיי שנפרסו באופן רחב בשומתי.

**1.** + **2** : התייחסות להחלטות וועדות ערר שניתנו לאחרונה בעניין:

החלטת וועדת ערר של תל אביב מהווה החלטת ביניים שאין להתייחס אליה מאחר ובהתאם להחלטה יש להשלים חוות דעת שמאי מייעץ שימונה על ידי וועדת ערר שתאמץ או לא תאמץ או תאמץ חלקית את המלצותיו השמאיות. לפיכך אין להביאה בחשבון.

מאידך החלטת וועדת ערר של ירושלים הינה החלטה סופית וגמורה שאליה יש להתייחס וקבעה באופן מפורש שיש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 במצב קודם.

כך גם נקבע על ידי השמאים המכריעים שלומי יפה ובועז קוט.

**2.** ביחד עם 1.

**3.** על פי בדיקתי וניסיוני שטח הקומה החלקית הנו כ – 65% משטח הקומה העלינה ואך נמוך מזה ראה דוגמא הבניין ברחוב ארלוזורוב 128 הסמוך לבניין הנדון ששיעור הקומה החלקית מהקומה הטיפוסית הנו כ - 60%.

יש לזכות מההשבחה שטח חדר כביסה ומרפסת גג מצב קודם היות

לחדר כביסה יש שווי ופוטנציאל היות ולעיתים הוא נרשם כתת חלקה נפרדת, לרוב הוא בשימוש למגורים, לפיכך יש להביאו בחשבון במצב קודם.

**4.** בשומתי פירטתי הכרעות שמאים מכריעים שנקטו במקדמי דחייה ומושע של כ – 15 שנים. השמאי המכריע אלי כהן קובע בכל הכרעותיו מקדם דחייה של 15 שנים. השמאי גד נתן בהכרעתו בגו"ח 6904/36 קבע דחייה של 20 שנים.

להערכתי בהתחשב בכך שישנם 2 מהמורות שלא ניתן לעבור אותם, האחד שעל פי הפרסומים והחלטת המועצה הארצית תיאסר כל בנייה בסמוך לרכבת הקלה כמו שהנכס הנדון ממוקם, והשני סירובם החד משמעי של דיירי הבניין לפעול לכל מהלך ו/או שינוי או תוספת בנייה בבניין, יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 20 שנים.

כלומר, בהתחשב ב – 2 המהמורות שהוזכרו לעיל, אין סיכוי בעתיד הנראה לעין לקבל היתר בניה.

אציין כי טענת שמאית המשיבה כי כל אספות הדיירים התקיימו לפני המועד הקובע , אינה נכונה ומטעה היות ורק לאחרונה, בשנים 2020 -2021 כפי שציינתי בשומתי התקיימו פגישות רבות עם חברה יזמית - חברת גאיה וגם המבקש יחד עם הדיירים פנה למשרד עו"ד שייצג אותם במו"מ ובהליכים להתחדשות עירונית אך הדיירים שוב התנגדו בצורה נחרצת לכל תוספת בנייה.

יצוין כי חברת גאיה הציעה רמה מצוינת של בנייה לרבות בטחונות המפחיתים את הסיכון לפי חוק המכר.

ניתן לראות גם כי כעת שאנו כמעט כ – 5 שנים לאחר אישורה של התכנית הנדונה, מספר פרויקטים בודדים בסמוך לנכס הנדון ברחוב ארלוזורוב אשר מימשו את הזכויות. וזה לא קשור לרמה הסוציואקונומית של הדיירים.



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

התמריץ עליו מדברת שמאית המשיבה היה כבר קיים לפני אישורה של התכנית הנדונה ועדיין זה לא הגביר את הרצון של הדיירים לממש את הזכויות. הנתונים שהובאו בשומתי לעניין קידום כל פרויקט לתוספת בנייה מלמדים על רצון הדיירים לבצע תוספת בנייה שהוא שואף ל – 0. לפיכך הדחייה במימוש הזכויות אמורה להיות גבוהה ביותר.
ערך הזכויות הנוספות אשר נובעות מהתכנית, הינן לא רלוונטיות מאחר ואותו דייר שגר בבניין יקבל בכל מקרה, אם בכלל, דירה חדשה בבניין בלי קשר לאפשרויות הבנייה של הקבלן אם זה ל – 2 קומות נוספות או 3 קומות נוספות. כך שהשווי הכלכלי של הזכויות, כטענת שמאית המשיבה, אינו רלוונטי.
חייבים להתייחס גם לעניין עשיית עושר ולא במשפט כפי שטענתי בשומתי לפי פסק דין הנדרס נגד הרלי דיון נוסף 2082. ובענייננו לא ניתן לגבות היטל השבחה בעת שלא ניתן ליישם את השבחה [התייחסות של רכבת הקלה וסירוב הדיירים] הדרישה של השבחה בגין המהמורות הללו מהוות חוסר תום לב, היות ולא ניתן לממש את הבניה.

**5.** ככל שתתממש תוספת הבנייה בבניין יש להביא בחשבון 3 דירות טיפוסיות בכל קומה + יח"ד אחת בקומה החלקית, ובסה"כ 10 יח"ד.
לפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין 10 מקומות חניה.

**6.** מקדם הפחתה לתוספת בנייה חדשה על ישנה מובא בחשבון ברוב ההכרעות של השמאים המכריעים. המקדם שננקט בשומתי הנו סביר. שמאים מכריעים מביאים מקדם ולא שווי כפי ששמאית המשיבה טוענת.

**7.** לעניין שווי מ"ר מבונה – בשומתי הובאו בחשבון הכרעות שמאים מכריעים ברחוב ארלוזורוב בסמוך לנכס הנדון. הנכס הנדון הנו פינתי לפיכך, שווי מ"ר מבונה של 20,000 ₪ משקף את השווי במועד הקובע.

**8.** לסיכום, בהתחשב בכל הטענות, המקדמים והשיקולים, היטל ההשבחה אמור להיות, לכל היותר, בין 32,000 ₪ ל – 38,000 ₪ כפי שנקבע בשומתי.

**<u>עו"ד וינר אמנון [המבקש]</u>**

ברצוני להתייחס להיבטים משפטיים, כדלהלן:
ראשית, אני כמשפטן יש לי בעיה להתמודד עם מקרה קלאסי של עשיית עושר ולא במשפט.
עקב שתי המהמורות שהועלו על ידי השמאי מטעמנו מר ירון קרי, אפשרות בגלל הרכבת הקלה, הסרוב החד משמעי של הדיירים.
למרות זה הוועדה המקומית או העיריה דורשת היטל השבחה בגין דבר שלא יכול כלל להתממש.
לכן מכרתי את הנכס כי לא הסכמתי להמשיך לאשר בדירה בקומת קרקע איפה שאני הבעלים שלה. ולכן החלטתי לעשות צעד ולמכור את הנכס.
פס"ד עשיית עושר ולא במשפט המנחה שצוטט על ידי מר ירון.
זהו פס"ד קובע שאומר ברגע שיש מצב שלא יתכן שיאושר על ידי הניזוק ובית המשפט רואה שיש מקום להתערב בחיוב או בהפסדו של בעל הדין שפנה לבית המשפט, בית המשפט יתערב.
כשאנו לוקחים בחשבון את 2 המהמורות הללו כפי שהגדיר מר ירון, למרות זאת הוועדה המקומית סבורה שיש מקום לחייב את המבקש בהיטל השבחה, זה מצב שלא יעלה על הדעת, מצב שאינו הגיוני. בית המשפט


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

בהלכה שבסיסה את תורת עושר ולא במשפט, בכל מקרה שבו יש חוסר תום לב בהתנהגות מצד השני וחוסר תום הלב הזה אינו חייב להתבסס או להיבדק על חוק או על הליך חוקי אלא מבוסס על הגיון והשכל הישר.
זה צריך להיות על הגיון והשכל הישר. ברגע שאני רואה שעשיית העושר נעשתה בניגוד להגיון ולשכל הישר אני מבטל זאת.
אני, בית המשפט אבטל את החיוב שנעשה שלא כדין.
עשיית עושר ולא במשפט חלות על כל תחומי המשפט.
גם על דיני היטלי השבחה, גם על דיני חוזים, דיני תאגידים, הכל.
כל חוק יש בו מעטפת עליון כדי למנוע עשיית עושר ולא במשפט.
אני לא מבין איך אפשר לחייב בהיטל השבחה כאשר המצב כיום ברור לא ניתן לעשות שימוש בהתחדשות העירונית.
טענתה של שמאית המשיבה שהמועד הקובע לתכנית רובע 4 [תכנית 3729] היא הקובעת, עם כל הכבוד זה לא רלוונטי. זה לא חוק יסוד.
הוא לא הקובע היחידי ישנם כל מיני מרכיבים אחרים שמונעים את היישום שלו.
זה לא תורה משה מסיני.

**<u>גב' מלכה דור 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 המבקש, כדלהלן:</u>**
<u>סעיף 1 + 2</u> – החלטה היחידה והרלוונטית נכון לעכשיו היא החלטת ועדת הערר שדנה בתכנית רובע 3 ומסקנתה היא שאין להביא בחשבון תמ"א 38 במצב קודם.
בנספח א' נקבע איך לחשב את ההשבחה, השמאי המכריע צריך לפעול לפי זה.
החלטת ועדת הערר בירושלים, אינה רלוונטית, התכנית שונה, עם מאפיינים שונים, ואין להשוות בין 2 התכניות.
<u>סעיף 3</u> – תכסית קומת הגג, יש בתבע הוראות מדויקות איך לחשב את תכסית קומת הגג וצריך לפעול לפי הוראות אלו.
חדר כביסה – בנכס הנדון, חדר כביסה הוא חדר כביסה, לא משמש למשהו אחר, לא נרשם כיחידה נפרדת.
אין להתייחס אליו כשטח עיקרי אלא כחלק משטחי שירות בבניין.
<u>דחיה ומושע</u> – פרטתי באריכות בשומתי את תקופת הדחיה שהבאתי בחשבון. אני חוזרת שוב צריך לבדוק מה קורה במועד הקובע, זהו התאריך היחידי לא רלוונטי, הכתבה של המטרו והרכבת הקלה אינם רלוונטיים למועד הקובע.
<u>סירוב הדיירים</u> – הטענה נטענת בעלמא ללא הוכחות, נשלחו כל מיני מסמכים שהיו לפני אישורה של תכנית רובע 4, תכנית רובע 4 משנה את התמונה לגמרי, הזכויות מדויקות, אין עמימות, ישנה תוספת משמעותית, כל אלו מביאים לכך שישנה כדאיות כלכלית ללכת למימוש התכנית רובע 4.
יכול להיות שחלק מהדיירים מציגים דרישות מוגזמות ולכן הפרויקט לא יוצא לפועל יש דרכים לאכוף זאת.
לא יתכן שכל בעל נכס יגיע לשמאי מכריע ויטען לסירוב השכנים ויחסוך היטל השבחה, כל דייר יכול לטעון זאת מעכשיו ואלה.
<u>תמריץ</u> – חברי טען שתמריץ זה היה גם לפני, אבל זה לא רלוונטי, ישנה החלטת ועדת ערר שקבעה שאין להביא זאת בחשבון.


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

ערך שווי זכויות נוספות נובעות מהתכנית – חברי טען שזה לא רלוונטי, היות והדייר יקבל בכל מקרה דירה חדשה. מדובר בהיטל השבחה, לא עושים תחשיב כלכלי של יזם. בעל הדירה בעל הזכויות והוא זה שמתעשר, לזכויות יש שווי וזו השבחה שלו.

מספר הדירות – גם פה ישנם הוראות ברורות בתכנית, מספר הדירות בקומות התוספות יהיו בהתאם לקומות הקיימות. אם יש 2 דירות בקומה מותר להוסיף רק 2 דירות בקומה.

מקדם המושע – פרטתי באריכות בתגובתי את הסיבות למקדם הנבחר.

מקדם הפחתה – פעלתי בהתאם לנספח א' להחלטת ועדת ערר שיש להביא בחשבון ערכים כספים.

שווי מ"ר מבונה – פרטתי טבלה עם ערכי שווי.

לגבי כל הטענות של עו"ד וינר, בא לדיון בכובע של בעל דירה ולא בכובע של עו"ד.

אני מבקשת להתעלם מכל הטענות מכיוון שזה נוגד את הליך.

ככל שישנם טענות משפטיות הוא מוזמן לגשת לוועדת ערר לאחר קבלת החלטת החת"מ ולכן אני מבקשת להתעלם מכל הטענות.

**עו"ד וינר אמנון [המבקש]**

לא יתכן מצב בהליך שיפוטי או מעין שפוטי כמו שאנו עוסקים היום שבו יהיו הכרעות סותרות לעניין החלות של היטל השבחה.

בירושלים דחו מאותה סיבה את היטל השבחה הואיל ולא היה מדובר בישום שניתן ליישם את התכנית, העיקרון אותו עקרון בתל אביב. ובתל אביב ההפך. זה פוגע באחדות המשפט. פוגע בוודאות המשפט.

טוענת השמאית המשיבה, למרות הכל היה אפשר לכפות על הסרבנים בבניין, הם הרוב לכן אני לא יכול לכפות עליהם. כדי שאוכל לפנות למפקח על בתים משותפים ולעתור בבקשה לחייב אותם להסכים אין לי בכלל מעמד, מפני שאני לא הרוב. הרוב שם לא רצו, יש 9 דירות, 4 בעלי דירות תמיד התנגדו, לקראת משא ומתן אחרון עם חב' גיאה שהיה אחרי המועד הקובע שנת 2018. הם עדיין התמדו הדיירים בסירובם העיקש. זאת שהיינו במשא ומתן חב' קבלנית גיאה והם לא הסכימו.



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

## הכרעות במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

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

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

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

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

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

**הארה**

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

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

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

**חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]**

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

**המשיבה תומכת את עמדתה בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, כדלהלן, ציטוט:**

*" סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3. ".*

במועד כתיבת החלטתי זו העמדה המשפטית שנקבעה על ידי כבוד ועדת הערר ולאור זאת החבות בהיטל השבחה הינה בהתאם לחלופה זו.



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

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

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

**<u>חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]</u>**

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

חלופה זו מתבססת על הנחת עבודה ש- "במצב הקודם" יש לשקף את "שווי שוק" המקרקעין בהתאם להסתברות "סל" הזכויות התכנוניות שהוקנו לאותם מקרקעין וכל זאת ערב המועד הקובע.

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

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

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3616/א'.

**<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 הקומה החמישית מקדם 2/3, עבור קומת גג חלקית [בתוספת מרפסת גג] מקדם 2/3, עבור הקמת קומה שישית מקדם 0.1 [סבירות נמוכה].
- תוכנית תא/3729/א': מדובר בתוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה המהווה כייחוס ולכן מקדם 1.


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

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

כידוע לכל, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר / עסקה" ו- "שווי".

"מחיר / עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית.

על אף זאת, לעתים הקונה לחוץ ומשלם תמורה גבוהה אשר איננה משקפת שווי שוק, בעוד לעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל תמורה נמוכה אשר איננה משקפת שווי שוק.

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

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

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

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

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה.

יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

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

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



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

**<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**<u>מסקנה</u>**

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

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

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

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

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



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

**<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>**

- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 235, בכתובת: רחוב ליליאן 6, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 279, תת חלקה: 1, בכתובת: רחוב סוטין 4, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 265, תת חלקה: 4, בכתובת: רח' שטרוק 11, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 28, בכתובת: רחוב בארי 7, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 611, תת חלקה: 14, בכתובת: רחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 206, בכתובת: רחוב בצלאל 1, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.
- בהתאם להחלטה שערכתי במקרקעין המזוהים כגוש: 6217, חלקה: 58, בכתובת: רחוב בלוך דוד 14, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", הבאתי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 23,000 ₪.

**<u>מסקנה</u>**

לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לצד ההחלטה אשר ערכתי כמפורט דלעיל ומיקום הבניין הנתון, הנני סבור כי השווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 23,000 אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה סביר בהחלט, לפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

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

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


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

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

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 9.1. בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין", לצד האמור בשומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה ישנן 12 תתי-חלקות שונות [כולל הרכוש המשותף].

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

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

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

כמו כן, לאור העובדה כי בבניין הנתון לא קיים תקנון מוסכם, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין יצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.

**לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית ו/או התכנונית בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].**

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

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

<u>רביעית</u>, בהתאם לשומות הצדדים ולצד הסכמתם, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

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

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

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



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

**מסקנה**

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**

**הערה:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**<u>הערה כללית בעניין מקדמי התועלת</u>**

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

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

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

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

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

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

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



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

**<u>עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה [לרבות שימוש הביניים בתקופה זו והתקנת מעלית נוסעים]</u>**

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

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

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

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

**<u>מסקנה</u>**

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

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

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

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

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

**<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>**

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



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

## האם יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור ?

ישנן דעות רווחות לשני צדי המתרס אודות היתרון ו/או החיסרון הטמון בקרבתו של נכס מקרקעין למבנה ציבור.

לטעמי, סיווג קרבתו של נכס מקרקעין למבנה ציבור כיתרון ו/או חיסרון זהו עניין של טעם אישי אשר תלוי בעיני המתבונן.

יחד עם זאת, האפשרות לכמת את שיעור ההשפעה של מבנה ציבור על ערכו של נכס מקרקעין מסוים זהו עניין דינמי ולא פשוט, אשר איננו בעל תוצאה חד ערכית.

מחד, צמידות למסעדות ופאבים, אולמות לאירועים קטנים, רחובות ראשיים וסואנים עם מספר רב של תחנות אוטובוס וכיו"ב, מפריעות לאורך רוב שעות היום ונחשבות בדרך כלל למטרד / מפגע רעש קיצוני.

מאידך, המטרד / מפגע הנובע מצמידות לבית הספר איננו קיצוני במיוחד, זאת מכיוון שמרבית האוכלוסייה מתעוררת לה ויוצאת אל העבודה בשעות הבוקר ושבה אל ביתה לאחר שעות הפעילות של בית הספר.

אדרבא, מערכות חינוך איכותיות אף יכולות להוביל לעליות במחירי המקרקעין בעיר, זאת על ידי מיתוגה של העיר כיוקרתית ואיכותית.

בסיכומו של דבר, סביר להניח כי לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

משכך, ולצד זאת כי יתכן שהיתרונות והחסרונות בעלי משקל זהה, הנני סבור כי במקרה דנן אין לבצע הפחתה קונקרטית בגין מרכיב זה.



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

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

**<u>בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס</u>**

**ראשית, שמאי הצדדים תמימי דעים כי החלופה המיטבית במקרה דנן הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".**

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

**<u>שטח התוספת לכלל הבניין</u>**

**שמאי הצדדים תמימי דעים כי תוספת זכויות הבנייה הנובעת מכוח תכנית תא/3729/א' במקרה דנן הינה בהיקף של השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית מלאה + קומה טיפוסית מלאה נוספת ומעליה קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג.**

בבחינתי את הוראות תכנית תא/3729/א', הנני מאמץ את הסכמתם.



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

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

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

| | |
|---|---|
| שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו, [ללא שטח מרפסות], במעוגל [12] | כ- 184 מ"ר |
| <u>שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [12]</u> | <u>כ- 9 מ"ר</u> |
| שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק [נטו], במעוגל | **175 מ"ר** = 9 מ"ר - 184 מ"ר |

**<u>חישוב שטח קומות התוספת לגג בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'</u>**

| | |
|---|---|
| שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו, [ללא שטח מרפסות], במעוגל [12] | כ- 184 מ"ר |
| שטח שרות גרעיני לניכוי בקומת הגג [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [12] | כ- 9 מ"ר |
| <u>שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8) להוראות התכנית], במעוגל [13]</u> | <u>כ- 70 מ"ר</u> |
| שטח קומת גג לשיווק [נטו], במעוגל | **105 מ"ר** = 70 מ"ר - 9 מ"ר - 184 מ"ר |
| שטח מרפסת גג לשיווק [נטו], במעוגל | **70 מ"ר** = 105 מ"ר - 9 מ"ר - 184 מ"ר |

**<u>הארה לעניין חישוב כלל השטחים</u>**

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

---

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

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

[13] 51.0 מ"ר = 3 מ' x 17.0 מ' [אורך צלע החזית לרחוב ארלוזורוב]
19.4 מ"ר = 1.2 מ' x 16.1 מ' [אורך צלע החזית לרחוב רמברנדט]
יוער כי אורך צלעות הבניין הנתון הובאו בחשבון בהתאם לתשריט הבית המשותף.



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

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

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

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

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

**<u>מסקנה</u>**

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

| | |
|---|---|
| שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק, במעוגל | כ- 255 מ"ר |
| שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל | כ- 123 מ"ר |
| שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל | כ- 132 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>מתן אפשרות להבלטתן של המרפסות מעבר לקווי הבניין</u>**

שמאי המשיבה סבור כי עקב אישורה של תכנית תא/3729/א' ניתן להרחיב את המרפסות הפתוחות הקיימות בקומות הטיפוסיות על-ידי הבלטתן ב- 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין, הן בעורף והן בחזית, וכפועל יוצא מכך נוצרת השבחה אשר יש לייחסה לדירה נשוא ההחלטה.

תחילה, מעיון בהוראות תכנית תא/3729/א', עולה, בין היתר, כי סעיף 4.1.3 [ט][2] מכפיף הלכה למעשה את מתן האפשרות להבלטתן של המרפסות הפתוחות הקיימות בקומות הטיפוסיות מעבר לקווי הבניין במס' תנאים "מתלים", ביניהם, סעיף 4.1.3 [ט][2][ג], בו נאמר כדלהלן, ציטוט: *" בקומות הקיימות **<u>תותר תוספת מרפסות פתוחות</u>** בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד **<u>ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד</u>**... "*

היות וכך, הנני סבור כי הוראות סעיף 4.1.3 [ט][2][ג] אינן עולות בקנה אחד עם מצב הבינוי הקיים בפועל, ואפרט.

מחד, סעיף 4.1.3 [ט][2][ג] מתיר לבצע תוספת מרפסות פתוחות בקומות הקיימות על-ידי הבלטתן ב- 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין, הן בעורף והן בחזית, **<u>כל זאת בכפוף לכך ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד</u>**.

מאידך, בהתאם לפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", סך השטח הבנוי **<u>בפועל</u>** של המרפסות הפתוחות בקומות ב' ו- ג' [מעל קומת קרקע/עמודים] הינו כ- 40 מ"ר כ"א [עפ"י היתר בניה מס' 667] ובממוצע לכל יח"ד בקומה הינו כ- 20 מ"ר [2 יח"ד / 40 מ"ר], רוצה לומר, עוד מקדמא דנא, טרם אישורה של תכנית תא/3729/א' המאפשרת להגדיל את שטח המרפסות הפתוחות על-ידי הבלטתן מעברי לקווי הבניין, הן בעורף והן בחזית, סך השטח הבנוי **<u>בפועל</u>** של המרפסות הפתוחות בכל קומה טיפוסית גדול מ- 14 מ"ר, דהיינו, הנני סבור שהבניין הנתון נמצא מחוץ לתחום הוראות סעיף 4.1.3 [ט][2][ג].

בסיכומו של דבר, לאור מכלול האמור דלעיל לצד טעמי שמרנות וזהירות, הנני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי במקרה דנן, עקב אישורה של תכנית תא/3729/א' ניתן להרחיב את המרפסות הפתוחות הקיימות בקומות הטיפוסיות על-ידי הבלטתן ב- 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין, הן בעורף והן בחזית.



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

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

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

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

[...]

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



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

**<u>מסקנה כללית</u>**

ידוע לכל כי ברחובות רמברנדט וארלוזורוב קיימת מצוקת חניה קשה.

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

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

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

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

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

**<u>מסקנה</u>**

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקידמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.
האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצידו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.
לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקידמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 388,325 ₪ [14] [מגלם תוספת של 7 מקומות חניה].

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



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

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

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

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

ככל שהמבקש חולק 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 המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

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

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

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

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

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.



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

## תחשיבים

### תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

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

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

**עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, התחשיב כדלהלן:**

**מצב חדש**

| קומה | שטח | מקדם אקווויולנטי | מקדם וודאות | סה"כ שטח אקווויולנטי |
|---|---|---|---|---|
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומת גג חלקית לשיווק | 105 מ"ר | 1.2 | 1 | 126 מ"ר |
| מרפסת גג לשיווק | 70 מ"ר | 0.3 | 1 | 21 מ"ר |
| **סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי "במצב החדש", במעוגל** | | | | **673 מ"ר** |

**השבחה**

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי בין שני מצבי התכנון | 673 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | ₪ 23,000 |
| תחשיב ביניים – השבחה גולמית | ₪ 15,483,407 |
| תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 7 מקומות חניה] | - ₪ 388,325 |
| תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה | ₪ 15,095,082 |
| מקדם משוקל<br>[מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות] | 0.486 |
| השבחה מלאה לבניין בשלמות | ₪ 7,336,210 |
| **השבחה לנכס נשוא ההחלטה [לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל** | **₪ 485,140** |



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

**<u>תחשיב חלופה שנייה [עמדת המבקש]</u>**

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

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

**<u>מצב קודם</u>**

| קומה | שטח | מקדם אקוויוולנטי | מקדם וודאות | סה"כ שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|---|
| קומה טיפוסית לשיווק | 255 מ"ר | 1 | 1 | 255 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 255 מ"ר | 1 | 1 | 255 מ"ר |
| קומת גג חלקית לשיווק | 123 מ"ר | 1.2 | 1 | 148 מ"ר |
| מרפסת גג לשיווק | 132 מ"ר | 0.3 | 1 | 40 מ"ר |
| **סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל** | | | | **698 מ"ר** |

**<u>מצב חדש</u>**

| קומה | שטח | מקדם אקוויוולנטי | מקדם וודאות | סה"כ שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|---|
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומת גג חלקית לשיווק | 105 מ"ר | 1.2 | 1 | 126 מ"ר |
| מרפסת גג לשיווק | 70 מ"ר | 0.3 | 1 | 21 מ"ר |
| **סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל** | | | | **673 מ"ר** |

**<u>השבחה</u>**

**אין 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

**<u>תחשיב חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]</u>**

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט בערכאות גבוהות יותר עשוי לפסוק לפיה, כי "במצב הקודם" יש להביא את **<u>הפוטנציאל</u>** הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שזכויות תמ"א 38 הינן מותנות ובכפוף למסמך המדיניות [להלן: "שווי שוק של המקרקעין במצב קודם"].

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

**<u>תחשיב השבחה לפי עמדה זו, כדלהלן:</u>**

**<u>מצב קודם</u>**

| קומה | שטח | מקדם אקוויוולנטי | מקדם וודאות | סה"כ שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|---|
| קומה טיפוסית לשיווק | 255 מ"ר | 1 | 2/3 | 170 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 255 מ"ר | 1 | 0.1 | 26 מ"ר |
| קומת גג חלקית לשיווק | 123 מ"ר | 1.2 | 2/3 | 99 מ"ר |
| מרפסת גג לשיווק | 132 מ"ר | 0.3 | 2/3 | 26 מ"ר |
| **סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם", במעוגל** | | | | **321 מ"ר** |

**<u>מצב חדש</u>**

| קומה | שטח | מקדם אקוויוולנטי | מקדם וודאות | סה"כ שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|---|
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומה טיפוסית לשיווק | 175 מ"ר | 1 | 1 | 175 מ"ר |
| קומת גג חלקית לשיווק | 105 מ"ר | 1.2 | 1 | 126 מ"ר |
| מרפסת גג לשיווק | 70 מ"ר | 0.3 | 1 | 21 מ"ר |
| **סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל** | | | | **673 מ"ר** |

**<u>השבחה</u>**

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון | 352 מ"ר |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | ₪ 23,000 |
| תחשיב ביניים – השבחה גולמית | ₪ 8,096,000 |
| תשלום קרן/כופר חניה [מגלם הפחתה עבור 7 מקומות חניה] | - ₪ 388,325 |
| תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה | ₪ 7,707,675 |
| מקדם משוקל<br>[מושע, מורכבות תכנונית ו/או משפטית, בניה חדשה על גבי ישנה, דחיה/אי וודאות] | 0.486 |
| השבחה מלאה לבניין בשלמות | ₪ 3,745,930 |
| **השבחה לנכס נשוא ההחלטה [לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל** | **₪ 247,710** |



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

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

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

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

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

ביום 18.08.2022 ניתנה החלטה על ידי כבוד ועדת הערר בעניין תכנית תא/3616א' "רובע 3". אולם, טרם ניתנה החלטה ספציפית לתכנית תא/3729א' "רובע 4".
הנני סבור שנכון למועד עריכת החלטתי זו [כמפורט לעיל] ניתן לראות במדיניות המשפטית שנקבעה לתמ"א 38 במצב קודם ביחס לתכנית תא/3616א' כמדיניות משפטית המתאימה גם לתכנית תא/3729א'.

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 1, חלקה: 574, גוש: 6217, פינת הרחובות רמברנדט וארלוזורוב, שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", תל-אביב - יפו [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

**<u>חלופה ראשונה – חלופה לתשלום, בהתאם למדיניות המשפטית הקיימת ביום מתן החלטתי</u>**
**<u>בהתאם להחלטת כב' וועדת ערר, מס' ערר/תא/8290/1118 + 8290 ואחרים [להלן: "עמדת המשיבה"]</u>**
**<u>הפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות אינם חלות ["תכנית שקופה"]</u>**

**עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כב' וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, בעניין תכנית תא/3616 א' (להלן: "תכנית רובע 3").**
**לאור החלטה מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, הקיימת ביום מתן החלטתי, אזי יש לשלם היטל השבחה בהתאם לחלופה זאת.**
חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה הנתמכת על החלטה האמורה, כי "במצב הקודם" **<u>אין</u>** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות, וזאת לאור העובדה כי מדובר "בתכנית שקופה" [כהגדרת המשיבה, להלן: "שווי אפס לתמ"א 38"].
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

**<u>ההשבחה והיטל השבחה, כדלהלן:</u>**

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה לתשלום |
|---|---|---|---|
| תא/3729/א' | 17.06.2018 | ₪ 485,140 | ₪ 242,570 |



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

**חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]**

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

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

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

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה לתשלום |
|---|---|---|---|
| תא/3729/א' | 17.06.2018 | אין השבחה במקרה דנן | |

**חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]**

**במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות הינם ברמת פוטנציאל / ציפיות כללי הקיימת בשוק [פס"ד לוסטרניק – רע"א 4487/01, 22.02.2003 ]**

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

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

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה לתשלום |
|---|---|---|---|
| תא/3729/א' | 17.06.2018 | ₪ 247,710 | ₪ 123,855 |

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 נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 23.01.2023.

שמאי מקרקעין מוסמך
דוד דדון
DAVID DADON
743
Real Estate Appraiser

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

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



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