תאריך : 25 במאי 2023
מס' בקשה / מינוי : 66-2023
מספרנו : 8533

לכבוד

גב' קלרה קאופמן
באמצעות מר שגיא שער שמאי מקרקעין
דוא"ל : shaar-s@zahav.net.il
[להלן : "המבקשת"]

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

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה [1]

נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש : 6213 חלקה : 250 תתי חלקה : 2
רחוב זכרון יעקב 12
שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה"
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 66-2023 מיום 28.03.2023, 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 : 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 07.05.2023, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

[1] עדכון החלטתי מהיום 15.05.2023, גרסה עדכנית זו כוללת התייחסות פרטנית למגבלה מכח תכנית תא/4444 שנשמטה בשגגה מגרסה הקודמת.

רח' יפו 97 (בניין 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 19.05.2023, ע"י החת"מ. נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][2].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב זכרון יעקב 12, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה", תל אביב-יפו.
גוש	:	6213.
חלקה	:	250.
תת חלקה	:	2.
שטח חלקה רשום [3]	:	767 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות על שם קאופמן קלרה, ת.ז. 045314630, החלק בזכות – בשלמות.
מהות הנכס	:	עפ"י העתק צו רישום בפנקס בתים משותפים: דירה בת 3 חדרים, המסומנת בתשריט במספר 2 ושטח רצפתה 64 ממ"ר תקבל מספר משנה 250/2.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 28.03.2023.

6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 07.05.2023.

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 אשר 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 מנהל התכנון, מיום 12.01.2021, אודות התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.

6.12 החלטת 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.

---

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

[3] 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

6.13 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין הגב' מלכה דור.
- מכתב תגובה מטעם המשיבה מיום 03.05.2023.
- העתק שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

6.14 **<u>מטעם המבקשת</u>**

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר' שגיא שער.
- העתק הסכם מכר דירת מגורים – נכרת ביום 30.11.2021.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- העתק מסמכי תיק הבית המשותף

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>	<u>מועד פרסום אחרון לאישור התכנית</u> [4]
תכנית "תא/3729/א"	17.06.2018	פרסום בעיתונים, 01.06.2018

[4] פרסום לתוקף ברשומות בתאריך 30.05.2018, בי.פ. 7818.

רח' יפו 97 (בניין 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 נשוא ההחלטה.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב זכרון יעקב 12, שכונת "הצפון החדש – סביבת ככר המדינה", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

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

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים, בני 2-5 קומות מעל קומת עמודים, לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה] של מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש. רחוב זכרון יעקב תחילתו ברחוב ויצמן במערב וסופו ברחוב הלסינקי במזרח. רחוב זכרון יעקב הינו רחוב חד סטרי הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצידי הכביש. הנכס מצוי בצדה הדרומי של שכונת "הצפון החדש – סביבת ככר המדינה", דרומית לרחוב זכרון יעקב.

פיתוח

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

נגישות

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב זכרון יעקב.

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחוב זכרון יעקב.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6213.
חלקה	:	250.
שטח חלקה רשום	:	767 מ"ר.
צורת החלקות	:	דמוי מלבן רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 4 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 64 מ"ר, בקומה הראשונה בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים בנויה חלקית.

הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי ומעלית נוסעים.

להלן חלוקה פונקציונאלית של הבניין הנתון עפ"י תשריט הבית המשותף
קומה א' [מעל קומת קרקע] מכילה: 3 תת-חלקות [תתי-חלקות: 3 - 1].
קומה ב' [מעל קומת קרקע] מכילה: 3 תת-חלקות [תתי-חלקות: 6 - 4].
קומה ג' [מעל קומת קרקע] מכילה: 3 תת-חלקות [תתי-חלקות: 9 - 7].
קומה ד' [מעל קומת קרקע] מכילה: 3 תת-חלקות [תתי-חלקות: 12 - 10].

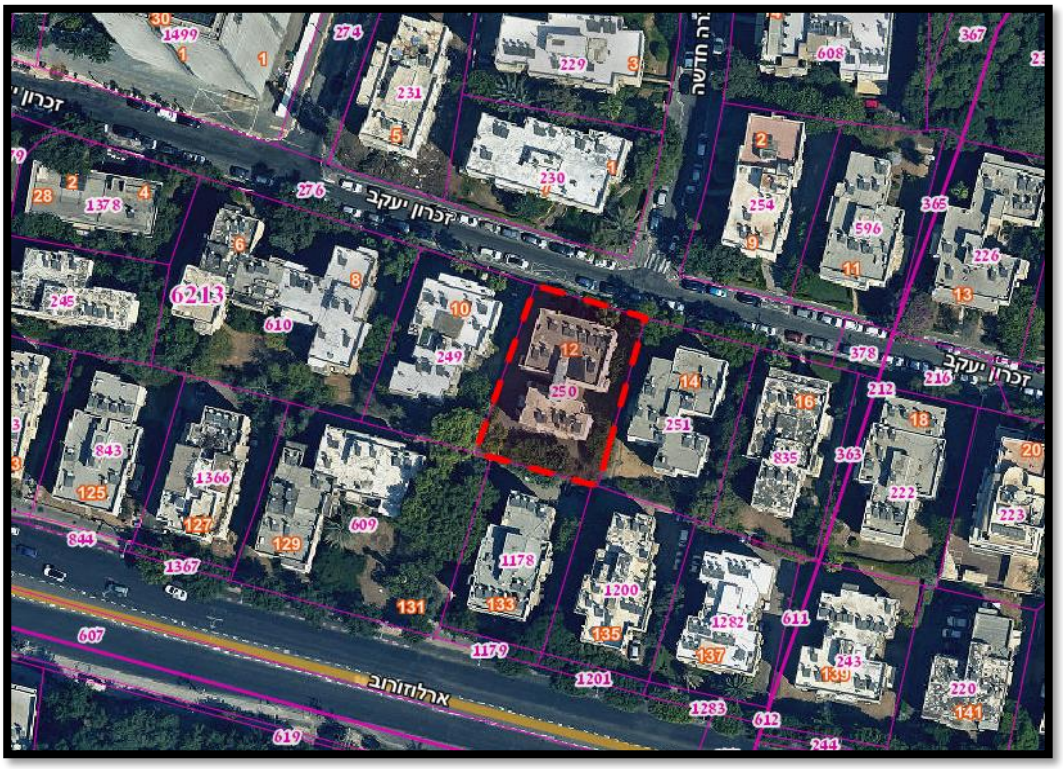
סה"כ הבניין הנתון מכיל 13 תתי-חלקות כולל הרכוש המשותף.

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

מצב פיזי ותחזוקתי
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

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

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 חזית הבנין



רח' יפו 97 (בניין 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 תמצית 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 המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6213.
חלקה	:	250.
תת-חלקה	:	2.

<u>תיאור הנכס</u>

תיאור דירה	:	דירה.
תיאור קומה	:	ראשונה.
שטח הנכס	:	64 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	64/746.
הצמדות	:	אין.

<u>בעלויות</u>

קאופמן קלרה, ת.ז. 045314630 – בשלמות.

<u>הערות</u>

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "אנשי העיר בזכרון יעקב 12 שותפות מוגבלת", חברה במס' ח.פ: 550271894 בגין תמ"א 38 מיום 01/06/2017.

<u>הרכוש המשותף</u>

רשויות	:	עיריית תל אביב – יפו.
שטח חלקה רשום	:	767 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
תתי-חלקות	:	13 [מס' מקורי – 13].
שטר יוצר	:	1116/1965.
תיק יוצר	:	7908/64.
תיק בית משותף	:	784/64.
הערות רשם מקרקעין	:	תיק יוצר 7908/64 ש"ח. בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.

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

9.2. תיק בית משותף [עיקרי תמציתו]

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

גוש	:	6213.
חלקה	:	250.
תת חלקה	:	2 [פירוט רלוונטי להחלטה הנתונה].

צו רישום בית משותף

תיאור הבית:

הבית הוא בן 4 קומות: קומות א', ב', ג' ו- ד' המכילות 3 דירות כל אחת. בס"ה 12 דירות ובהן 36 חדרים.

תיאור הדירה:

דירה בת 3 חדרים, המסומנת בתשריט במספר 2 ושטח רצפתה 64 ממ"ר תקבל מספר משנה 250/2.

9.3. העתק חוזה רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס נשוא ההחלטה.

9.4. העתק הסכם מכר [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	30.11.2021.
בין	:	קאופמן קלרה, ת.ז. 045314630 אצל: מרדכי כהן טל: 054-5934009 [להלן: "המוכר"]
לבין	:	ענת אמן, ת.ז. 059277392 [להלן: "הקונה"]
התמורה	:	2,700,000 ₪ [הסכום במילים: שני מיליון שבע מאות אלף שקלים חדשים] [להלן: "התמורה"].

הערות הח"מ למצב המשפטי

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

הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

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

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

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

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

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 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".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית תא/148</u>
פורסמה למתן תוקף מיום 22.07.1943.

התכנית מכילה הוראות בהתאמה כללית לתקנות תכנית תא/50.

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

תכנית תא/CD

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 מיום 01.02.1945.

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

תכנית 247

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 194 מיום 18.10.1951.

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

תכנית תא/763

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

מטרת התכנית

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

תקנות החנייה

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

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

תכנית 679

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1018 מיום 27.06.1963.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

סעיף 13, ציטוט: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

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

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

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

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

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

תכנית "ע"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

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

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית "ס"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

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

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

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

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

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

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

רח' יפו 97 (בניין 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. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. <u>גובה:</u>

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. <u>מיקום:</u>

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

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

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

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

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

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

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

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>

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

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.

רח' יפו 97 (בניין 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. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.

4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

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

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

רח' יפו 97 (בניין 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 "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

<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.

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

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

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

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

מסמכי מדיניות

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

בהחלטות ועדה [8] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

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

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

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

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

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

[8] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

מצב חדש [9]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

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

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

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

[9] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

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

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

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

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980:

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

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

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

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

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

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.

2. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.

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

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

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

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

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

ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות ראשיים:

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

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

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

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

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

רישוי – מצב קיים

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

להלן מסמכי הרישוי העיקריים והרלוונטיים המיוחסים לנכס נשוא ההחלטה בהתאם לאמור בחוות דעת שמאי הצדדים והסכמתם, כדלהלן:

רישיון בניה מס' 1037 מיום 07.01.1964

ניתן בזאת לחברת אדמר בע"מ.
רישיון לבניין בית בן 5 קומות ומקלט בקומה תחתונה המכיל: בקומה א' כניסה ותא מעלית, ביתן פחי אשפה, חדר חשמל, שטח המיועד לחניה ל- 5 מכוניות, שטח פתוח וגדר, ובקומות ב', ג', ד' ו- ה' 3 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש. ותא מעלית בכל קומה, חדר כביסה וחדר מכונות על הגג.

ברחוב זכרון יעקב, גוש 6213 חלקה 250, לפי התכניות המאושרות מס' 1151 הרצופות בזה.

להלן שטחי הבניה הרלוונטיים במופיעים בתשריט היתר בניה מס' 1037:

מהות	שטח בנוי [כולל שטח חדר מדרגות]	שטח מרפסות
קומת קרקע	34.00 מ"ר	-
קומה א'	191.66 מ"ר	57.67
קומה ב'	191.66 מ"ר	57.67
קומה ג'	191.66 מ"ר	57.67
קומה ד'	191.66 מ"ר	57.67

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 721,007	אין השבחה במקרה דנן

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: קאופמן קלרה ת.ז. 045314630.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים [צפון / מערב] חזיתית, הממוקמת בקומה הראשונה, מעל קומת עמודים.
- הבניין: בניין מגורים ותיק, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית הכוללת 12 יח"ד [עפ"י היתר בניה]. בניין קיימת מעלית נוסעים.
- גו"ח: 6213-250-2. שטח חלקה רשום: 767 מ"ר.
- שטח תת חלקה רשום: 64 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 64/746 חלקים.
- תקנון: מצוי.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם מכר שנכרת ביום 30.11.2021.
- 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.

רח' יפו 97 (בניין 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

גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. מיקום הנכס ברחוב זכרון יעקב 12, בתל אביב-יפו.

ב. הדירה הנדונה ידועה כתת חלקה 250/2 בגוש 6213 הנמצאת בקומה הראשונה בבניין, שטחה הרשום 64 מ"ר ושטחה עפ"י היתר בניה הינו כ-83.5 מ"ר.

ג. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 12 יח"ד

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

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

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

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.
3. החלקה הנדונה נמצאת ברחוב לא 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 הריסה ובניה מחדש.

שווי במצב תכנוני קודם:

מצב תכנוני קודם הינו דירת מגורים בשטח של כ-83.5 מ"ר.

שווי במצב תכנוני חדש:

- שווי מצב חדש הינו שווי מגרש בשטח 767 מ"ר המיועד לבניית 32 יח"ד בשטח פלדלת לשיווק של 2,128 מ"ר ב-5 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות גג.

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

- הובא בחשבון מקדם 1.2 לקומת הגג לאור אפשרות הגבהת הקומה ל- 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג.
- הובא בחשבון מקדם 1.2 בגין האפשרות לבניית דירות גן בקומת הקרקע.

5. <u>מקדם דחיה ומושע-</u>

לצורך קביעת מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 54 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין קיימת מעלית ויש מקומות חניה.
- הבניין הנדון הינו בן 4 קומות מעל קומת עמודים וכולל עפ"י היתר בניה כ-12 יח"ד.
- שכונת הצפון החדש בה נמצא הנכס הנדון הינו שכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדלן גבוהים. תכנית רובע 4 מעצימה את זכויות הבניה בחלקה באופן ניכר (מ-935 מ"ר בנוי ל-2,128 מ"ר אקוי') כמו כן התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור מ-12 ל-32 יח"ד. תוספת זו מהווה תמריץ משמעותי לבעלים לפעול למימוש הזכויות.

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

- החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות הבניה הינו 64/746 כלומר, 8.58%.
- הובא בחשבון שימוש ביניים בנכס בתקופה זו.

ז. מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה בתאריך הקובע.

<u>התאריך הקובע</u>

התאריך הקובע לתכנית **תא/3729/א (רובע 4)** הינו 17.06.2018- יום תחילתה של התכנית.

<u>בסיס הנתונים</u>

באומדן שווי הנכס במצב תכנוני קודם התבססתי על עסקאות שנערכו ברחוב אבן גבירול כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח רשום	שטח ברוטו (מקדם 15%)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	שווי למ"ר
16/01/2018	6212/1321-7	90	103.5	2//4	3.5	₪ 3,800,000	₪ 36,715
22/05/2018	6212/1047-27	80	92	3//3	3	₪ 2,815,000	₪ 30,598
24/07/2018	6212/456-19	51	58.65	3//4	2	₪ 2,060,000	₪ 35,124
06/02/2018	6212/419-18	66	75.9	3//3	3	₪ 2,200,000	₪ 28,986
26/10/2017	6212/1321-5	80	92	1//3	4	₪ 3,350,000	₪ 36,413
23/08/2017	6212/424	72	82.8	2//3	2	₪ 2,530,000	₪ 30,556
04/07/2017	6212/1049-8	78	89.7	1//4	3	₪ 2,850,000	₪ 31,773
בממוצע:							**₪ 32,880**

<u>בשומה מכרעת</u> של השמאי ארז כהן לנכס ברחוב קליי 10 קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר בנוי הינו 35,400 וזאת בהתבסס על העסקאות הבאות:

מס"ד	גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	שטח	קומה	שנת בניה	מספר קומות	שווי מ"ר בנוי
1	6107-547-003	4/4/2017	הנשיאים 8	₪2,870,000	87 מ"ר	2	1997	7	₪32,989
2	6108-609-006	6/3/2018	קליי 11	₪3,875,000	112 מ"ר	3	1974	6	₪34,598
3	6108-150-001	19/1/2017	קליי 20	₪2,520,000	70 מ"ר	1	1964	8	₪36,000
4	6108-526-008	26/9/2018	משה שרת 87	₪2,600,000	77 מ"ר	3	1968	7	₪33,766
5	6108-526-007	9/1/2017	משה שרת 87	₪3,030,000	80 מ"ר	3	1968	7	₪37,875
6	6108-618-005	25/09/17	קליי 4	₪3,730,000	100 מ"ר	3	1978	6	₪37,300
ממוצע									₪35,400

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

לאור עסקאות ההשוואה הבאתי בחשבון כי שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון הינו 38,000 ₪.

<u>להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה:</u>

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

פרוייקט תמ"א 38 - תוספת בניה ברחוב מוסינזון 3:						
תאריך	גו"ח	שטח הדירה	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
15/06/2017	6213/72	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26/04/2018	6213/72	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17/09/2017	6213/72	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
18/01/2018	6213/72	52	2	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500
בממוצע:						₪ 59,802

עסקאות נוספות:						
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר	
12/12/2017	6214/681	זבוטינסקי 67	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000	
11/06/2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	₪ 3,450,000	₪ 56,557	
27/05/2018	6213/854	שרת משה 16	92	₪ 4,700,000	₪ 51,087	
09/01/2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	₪ 7,700,000	₪ 55,000	
26/12/2017	6212/147	בודנהיימר	98	₪ 5,517,030	₪ 56,296	
22/11/2017	6212/275	יהודה מכבי 31	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333	
26/10/2017	6212/275	יהודה מכבי 31	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067	
בממוצע:						₪ 53,049

<u>תחשיב שווי מ"ר מבונה:</u>

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**

לאור עסקאות ההשוואה הבאתי בחשבון כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו 25,000 ₪.

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

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם

שווי הבנוי		
מהות		**סה"כ**
83.5	38,000 ₪	**3,173,000** ₪
סה"כ שווי מצב קודם		**3,173,000** ₪

שווי מצב חדש

מהות	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	217	1.2	260.8
זכויות בניה למגורים 5 קומות עליונות	1,433	1	1,433
זכויות בניה למגורים בקומת גג התחתונה	251	1	250.8
זכויות בניה למגורים בקומת גג העליונה	227	1.2	272.4
מרפסות גג	60	0.3	17.9
סה"כ שטח אקו'			**2,234**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			55,859,622 ₪
מקדם דחיה בהתחשב במושע		0.705	39,378,829 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף	8.58%	64/746	3,378,345 ₪
שווי שימוש ביניים 3%			515,662 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**3,894,007** ₪
ההשבחה			**721,007** ₪
היטל ההשבחה			**360,504** ₪

ההשבחה

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

תכנית	**תאריך קובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תא/3729/א (רובע 4)	17/06/18	721,007 ₪	360,504 ₪

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

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>המחלוקות בבסיס חישובי שומת הועדה ובסיס תחשיבי חוות דעתי הנגדית</u>

1. <u>מקדמי השווי לזכויות הבניה והפרמטרים לשומה - **אין הסכמה**.</u>

שמאית הוועדה מתעלמת מהפרמטרים הבאים :

- הזכויות בתכנית 3729/א כפופות לחיזוק המבנה ולכן כבר ניתנו עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
- לא הוכח עליית שווי לדירות בסביבה לאור עסקאות ההשוואה .
- לא הובא בחשבון עלויות חיזוק למבנה הקיים ותחשיב ההשבחה מתייחס להריסה בלבד .
- לא הובא בחשבון כי הדירה נשוא השומה כלל לא תהנה מתוספת בניה לפי תכנית 3729/א ו/או מעליית שווי **בשיפוץ הבניין לאור מצבה ו/או <u>בגין תוספת מעלית שכבר קיימת בבניין.</u>**
- לא הובא בחשבון פיצוי לדירות העליונות שהגג צמוד פיסית להן אשר ייפגעו ממהלך הבניה ומאפשרויות הניצול הבלעדי שלהן לפי תיקון 126 לחוק .
- לא הוכח כלכלית ואו פיסית כי התכנית ברת מימוש וכי נדרש חיזוק לבניין .
- לא הובא בחשבון קביעות השמאית לילך בן פורת שבחנה נושא ההשבחה לתכנית בשנת 2013.
- לא הובא בחשבון כי פוטנציאל ההרחבה לזכויות בניה בהיקף זהה מגולם בשווי העסקאות וכבר היה קיים לפי תכנית תמ"א 38 וניתן במקומות דומים בעיר וכי התכנית בעצם לא יצרה פוטנציאל חדש ו/או תוספת בניה **<u>אלא פגיעה ביחס לזכויות התמ"א שהיו נרחבות יותר</u>** .
- **לא הובא בחשבון כי עיריית תל אביב אינה מקדמת פרויקט בבניין הנדון החל משנת 2017 לאור צורך להקמת מעבר בין הבניינים ברח' זכרון יעקב 12 ל – 14 על כל המשתמע .**

2. <u>שווי מ"ר מבונה למועד קובע – **הסכמה**</u>

לאחר בחינת קביעות שמאים מכריעים בסביבה לרבות פסיקת כב' השמאי המכריע דוד דדון ברח' זכרון יעקב 11 בגו"ח 6213/596 מתקבל שווי מבונה של 25,000 ₪ למ"ר למועד הקובע כאשר שווי זה אינו מגלם **עלויות התאמה** ו/או **עלויות חיזוק המבנה .**

<u>תבחיני השומה והסברים</u>

<u>בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, ככל וחלה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:</u>

1. נשוא השומה מהווה דירת מגורים בשטח רשום של כ - 64 מ"ר (84 מ"ר כולל מרפסות מקורות וסגורות) הממוקמת בקומה ראשונה בבניין מגורים בן 5 קומות כולל קומת גג חלקית מעל קומת עמודים .סה"כ קומות קיימות - 6 . הדירה חזיתית לרחוב זכרון יעקב 12 , המהווה גם חלק יחסי של 64/746 שהם 8.57% ברכוש המשותף.

2. סביבת הנכס – הנכס ממוקם במרכז העיר תל אביב בסמוך לכיכר המדינה .

3. 8.3 מימוש תמ"א 38 וכן תכנית 3729א' מותנה בהסכמת כלל הדיירים בבניין והתארגנותם במציאת יזם, הרי שפרויקט מסוג אינו מתקיים בביצוע עצמי, לפיכך יש להביא בחשבון מס' מאפיינים : בנכס הנדון קיימות דירות להן הצמדה פיסית של הגג הקיים. שמאית הועדה לא ייחסה את פוטנציאל לבעלי הדירות הצמודות לגג ומתן פיצוי לדירות אלו. אולם לא די בכך, לאור העובדה כי עצם הצמדת הגג לדירות בקומה העליונה

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

מהווה **זכות תכנונית**, על יתר בעלי הזכויות לשלם לבעלי הזכויות בגג בגין אובדן הפוטנציאל בעת בניה . תשלום זה צריך לבוא בחשבון בבחינת ההשבחה שכן בעלי הזכויות בדירות העליונות יבקשו זאת בעת מימוש הזכויות .

4. בבניין משותף על הדיירים לשקול התארגנות לפרויקט מסוג זה ולהביא בחשבון כי מימוש זכויות מתכנית זו, כרוך במטרד בעלי הזכויות, בין אם בתוספת על הקיים ובין אם בהריסה ובניה מחדש ומחייבת גורם שלישי (יזם) אשר יקים את הפרויקט אך מנגד יבקש לקבל חלק מזכויות הבניה. ע"מ להוציא לפועל את הפרויקט, היזם והבעלים נדרשים לראות לנגד עיניהם כדאיות כלכלית/תכנונית לביצוע הפרויקט.

5. מתחשיב הועדה עולה כי מימוש הזכויות **יעשה באופן עצמאי** על ידי בעלי הזכויות בבניין ללא כל גורם יזמי. תוספת קומה ומעליה קומת גג חלקית במסגרת תכנית תא/3729א'. בניה מסוג זה בבניין בן 5 קומות כרוך בעלויות גבוהות של ביסוס, הקשחה וחיזוק הבניין הקיים, פיצוי לדיירים הקיימים , הסכמה והסדרה חוזית וכיוצ"ב , **לכן גישה זו אינה קיימת בשוק ואינה ריאלית.**

6. בשל מאפייניו הייחודיים של הבניין, הכולל בן היתר מקומות חניה , מעלית, בנייה קיימת , פוטנציאל הרחבה בגג, לובי משופץ ומצב תחזוקתי טוב מאד של הבניין, אין כל תמריץ מצד בעלי הזכויות בבניין להתקשר עם יזם לצורך קידום תוספת בניה עבור יחידות דיור נוספות, מה גם שתקופת הבניה הממושכת לטובת בניית דירות נוספות (דירות יזם – אשר לא יתרמו דבר וחצי דבר לדירות הבעלים למעט שיפוץ חיצוני של הבניין) תגרום לאובדן הכנסות שוכרים, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת.
לא בכדי, לא קודם פרויקט תמ"א 38 שהינו פטור מהיטל השבחה ותרומתו גבוה מזו המוצעת בתכנית תא/3729א'.
תוספת יחידות דיור חדשות יגדילו את הצפיפות, יעמיסו על התשתיות הקיימות, ייצרו בעיית חניה (הגדלת הביקוש ללא שיפור בהיצע) וייקרו את הוצאות האחזקה של הבניין.

7. מבחינה תכנונית זכויות הבניה כפי שמתוארות בתכנית תא/3729א מהוות זכויות המוקנות גם עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה ולכן מבחינה תכנונית אין כלל השבחה בגינן . בעת ההתנגדויות לתכנית נקבע ע"י שמאית לילך בן פורת בודקת התכנית כדלקמן –

> **3. התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות:**
>
> 3.1 **טענת "היטל ההשבחה"** –
>
> לטענת המתנגדים מאחר והתוכנית המופקדת הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התוכנית המופקדת.
>
> באופן כללי – טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייעץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו.
>
> לדעתי, יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.
>
> מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.
>
> לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש ע"פ תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו, במקרים בהם זכויות הבניה ע"פ התוכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש ע"פ תמ"א 38 – יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות ע"פ התוכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים.
>
> בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות הבניה ע"פ תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל ע"פ תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התוכנית המופקדת.

רח' יפו 97 (בניין 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. **<u>להלן הוכחה כי אין השבחה בגין תכנית 3729/א עפ"י עסקאות בסביבה לפני ואחרי אישור התכנית -</u>**

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בטרם כניסה לתוקף של תכנית 3729/א –[10]

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
006213-0927-013-00	04/01/2018	3,650,000	3,650,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	59	3	61,864 ₪
006213-0956-024-00	15/01/2018	2,850,000	2,850,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	68	3	41,912 ₪
006213-0072-005-00	18/01/2018	4,030,000	4,030,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	80	3	50,375 ₪
006213-0178-027-00	12/02/2018	3,380,000	3,380,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	59	2	57,288 ₪
006213-1414-123-00	14/02/2018	12,000,000	12,000,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1970	328	6	36,585 ₪
006213-0196-003-00	22/02/2018	2,000,000	2,000,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	59	2	33,898 ₪
006213-1204-014-00	07/03/2018	4,000,000	4,000,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	81	3	49,383 ₪
006213-0313-003-00	22/03/2018	2,300,000	2,300,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	52	2.5	44,231 ₪
006213-0835-009-00	22/03/2018	3,550,000	3,550,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	88	3	40,341 ₪
006213-0847-006-00	04/04/2018	3,400,000	3,400,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	89	3	38,202 ₪
006213-0842-002-00	10/04/2018	2,300,000	2,300,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	45	2.5	51,111 ₪
006213-0407-008-00	14/04/2018	1,200,000	1,200,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	33	1.5	36,364 ₪
006213-0734-002-00	29/04/2018	2,070,000	2,070,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	45	1.5	46,000 ₪
006213-0178-058-00	10/05/2018	2,275,000	2,275,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	37	2	61,486 ₪
006213-0469-009-00	31/05/2018	3,320,000	3,320,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1970	64	3	51,875 ₪
006213-1351-013-00	04/06/2018	4,800,000	4,800,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1970	130	4	36,923 ₪
006213-1141-012-00	05/06/2018	3,381,500	3,381,500	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	72	3.5	46,965 ₪
006213-0694-010-00	13/06/2018	4,250,000	4,250,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	89	4	47,753 ₪
006213-0496-014-00	13/06/2018	8,800,000	8,800,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	157	5	56,051 ₪
									ממוצע	**<u>46,769 ₪</u>**

להלן עסקאות שנערכו בסביבה לאחר כניסה לתוקף של תכנית 3729/א - [11]

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר בנוי
006213-0417-010-00	12/08/2018	2,520,000	2,520,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	45	2	56,000 ₪
006213-1399-066-00	20/08/2018	5,000,000	5,000,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1970	109	5	45,872 ₪
006213-0498-003-00	21/08/2018	3,100,000	3,100,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	65	2	47,692 ₪
006213-0647-015-00	10/09/2018	3,569,000	3,569,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	84	3	42,488 ₪
006213-0956-103-00	03/10/2018	3,200,000	3,200,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	69	2.5	46,377 ₪
006213-0996-009-00	04/10/2018	3,100,000	3,100,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1940	71	3	43,662 ₪
006213-0758-009-00	24/10/2018	2,679,000	2,679,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	60	2	44,650 ₪
006213-0870-005-00	24/10/2018	3,010,000	3,010,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1960	70	4	43,000 ₪
006213-0059-005-00	26/11/2018	2,500,000	2,500,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	64	2	39,063 ₪
006213-0734-012-00	09/12/2018	2,500,000	2,500,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	62	2	40,323 ₪
006213-0860-007-00	16/12/2018	4,050,000	4,050,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	94	3.5	43,085 ₪
006213-0738-012-00	28/01/2019	2,940,000	2,940,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1950	67	2.5	43,881 ₪
006213-1300-009-00	07/02/2019	3,700,000	3,700,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1970	81	3.5	45,679 ₪
006213-0857-011-00	07/02/2019	3,575,000	3,575,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1980	73	4	48,973 ₪
006213-1177-008-00	08/02/2019	5,000,000	5,000,000	דירה בבית קומות	1	תל אביב -יפו	1970	96	4	52,083 ₪
									ממוצע	**<u>45,522 ₪</u>**

<u>מסקנות לקביעת העדר השבחה</u>

שווי הדירות לפני ואחרי התכנית ו/או באזורים בהם התכנית אינה חלה נע בגבולות של 46-45 אלף ₪ למ"ר בנוי . שווי הדירות מושפע ממצב פנים הדירה ואינו מושפע מזכויות בניה עתידיות ו/או מוקנות של תכנית זו או אחרת לחיזוק ותוספת בניה.

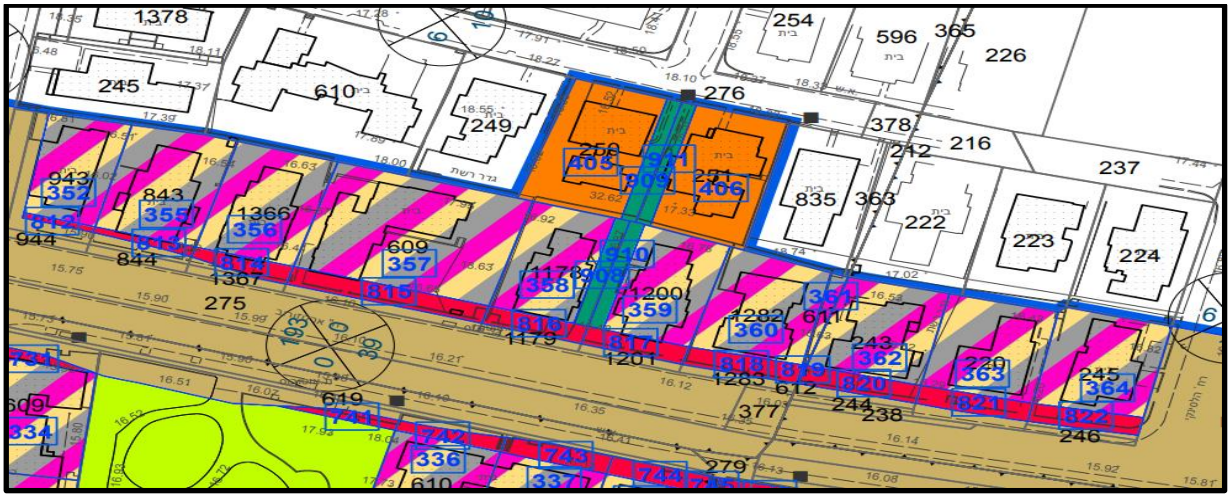
[10] שטחי הפלדלת הינם שטח רשום בפועל לפי דיווח מס שבח וככול הנראה בהתאם לרשום בנסח הרישום , שטחים אלו אינם מדויקים מאחר ואינם כוללים מרפסות שניתנו בהיתר בבניינים ישנים להבדיל מבניינים חדשים .

[11] שטחי הפלדלת הינם שטח רשום בפועל לפי דיווח מס שבח וככול הנראה בהתאם לרשום בנסח הרישום , שטחים אלו אינם מדויקים מאחר ואינם כוללים מרפסות שניתנו בהיתר בבניינים ישנים להבדיל מבניינים 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>פרטני לנשוא השומה ביחס לבניינים אחרים ברובע 4 ובכלל</u>

חוות דעתי הינה חוות דעת שמתאימה לכלל הבניינים ברובע 4 ומסקנת חוות דעתי ביחס לשינוי שווי הדירות לפני ואחרי התכנית מוכיחה את העדר ההשבחה אולם במקרה דנן של הבניין הנדון קיים שוני מהותי ביחס לבניינים אחרים , בבניין הנדון היתה קיימת התקשרות ראשונית עם יזם כשנה לפני אישור תכנית הרובעים תא/3729/א כאשר הבסיס שהתקשרות היתה תמ"א 38 תיקון 3 א' ואולם למרות מאמצי היזם לקדם תכנית במתחם הוא נתקל בקשיים מול הוועדה המקומית (מלבד קשיים נורמטיביים רגילים באופן כלכלי ו/או משפטי של החתמת בעלים וכדומה) וזאת בשל רצון העירייה לקדם כביש בין בניינים ברח' זכרון יעקב 12 לזכרון יעקב 14 וזאת לאפשר גישה לרח' ארלוזורוב , בסמוך למודע הקובע תוכננה והוגשה תכנית תא/4474 לפיתוח התחדשות רח' ארלוזרוב (שעד היום טרם אושרה) המסמנת בין שני הבניינים כביש ואינה מאפשרת מימוש בניה עד להסדרת נושא זה ובנסיבות אלו גם בניה מעל הקיים אינה ריאלית , להלן קטע מהתשריט -



<u>משפטי</u>

המתודולוגיה של חוות דעתי הינה הוכחה כי שווי הדירות ברובע 4 לא השתנו בעקבות אישור תכנית תא/3729/א וזאת בבחינת עשרות של עסקאות 6 חודשים לפני ואחרי המועד הקובע לשומה יחד עם זאת אני ער להחלטות ועדת הערר בסוגית תכנית הרבעים בעררים 8291/1118 בעניין לויטן מיום 18.8.2022 אשר טרם קיבלה הכרעה מחייבת בערכאה גבוה יותר ואני סבור כי הדרך עד לשם עוד ארוכה ותתברר ככול הנראה רק בפסיקה של העליון אולם אזכיר כי עקרון היסוד שבבסיס גביית היטל השבחה – הוא "צדק חלוקתי" – המתגשם בדרך של חיוב בעל הזכות הרלוונטי – הנהנה מפעולות התכנון של הוועדה המקומית. תנאי לגביית היטל השבחה הוא, שהועדה המקומית תוכיח את **<u>2 אלה כאחד</u>**:

<u>1</u>. התעשרות ; <u>2</u>. ש**מקור ההתעשרות** - הוא ב**<u>פועלה</u>** של <u>הרשות המקומית</u>.

כידוע חיוב בהיטל השבחה מתאפשר, רק עת מוכח **קשר סיבתי מובהק** בין ה"התעשרות" – לבין התכנית ה"משביחה".

בנוסף, על ועדה מקומית המבקשת להשית חיוב בהיטל השבחה, חלה החובה "***<u>לבודד</u>*** *ולגלות* ***<u>אך ורק</u> את ההשבחה שנוצרה מהפעולה התכנונית*** *שניתן לגבות בגינה היטל השבחה*" ככל **<u>ושווי השוק האובייקטיבי</u>** של מקרקעין - <u>גילם בתוכו</u> פוטנציאל כלשהו של תמ"א 38, חובה היה על הוועדה המקומית – בבקשה להשית היטל השבחה על נישומים בתחומה מכוח תכנית הרבעים שהיא קידמה, לקחת זאת בחשבון.

"*<u>מושכלות יסוד</u> בדיני היטלי השבחה הינן, כי <u>פוטנציאל תכנוני או צפיות לעתיד</u>, **<u>מהווים חלק בלתי נפרד משווי</u>***

<u>הנכס</u>, *אותו יש לשום בהתאם לשוויו האובייקטיבי*".

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

בערר בעניין תכנית רחביה בירושלים 9988 אומר עו"ד בנימין זלמנוביץ הדברים הבאים :

"....לטעמנו משעה שיש בפנינו שומות מכריעות רבות של שמאים מכריעים רבים שניתוח שומותיהם מלמד על העדרה של עליית ערך כתוצאה מאישור התכנית, וממילא על העדר ההשבחה מכוחה **ללא תפלול מלאכותי שמהותו התעלמות משווי שוק, והסתמכות על מקדמים שלא ניתן לבססם במתודה שמאית מקובלת**, המסקנה המתבקשת היחידה היא שהתכנית לא השביחה את המקרקעין הכלולים בה, וממילא שגביית היטל השבחה בהתבסס על השומות המכריעות שנערכו לא תביא לגביית מס אמת....."

<u>סיכום השומה –</u>

מהות	מועד קובע	היטל השבחה
תא/3729/א	14.6.2018	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

<u>במכתב תגובת השמאית מטעם המשיבה מיום 03.05.2023, נטען, כדלהלן:</u>

להלן תגובתי לטענות שמאי המבקשת מר שגא שער:

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

2. **<u>התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם</u>**

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

להלן תמצית החלטת ועדת הערר בסוגיות העקרוניות:

1. <u>הוראות הפטור – אינה חלה על מכר</u>

- "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."

2. <u>תכנית 3616א' קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38</u>

- "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 שמצית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה."

3. <u>אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם</u>

- "כפי שהובהר בהרחבה לעיל, ההשבחה על פי תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן ההיתר, וקודם לכן המדובר בתכנית צפה. למעשה כפי שהטיבה ועדת הערר בענין צור מעוף להסביר רק עם מתן ההיתר הופכת התמ"א ל"תכנית" לצרכי היטל השבחה."
- "המדובר במסמכי מדיניות שהינם בזיקה ברורה לתמ"א 38 ובזיקה ברורה לתכנית, שכן בעיקרם אלו הוטמעו בה."
- "מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, אשר אמנם מתווה את שיקול הדעת במתן היתר הבניה על פי תמ"א 38, כאחד מן השיקולים על פיה, ואולם בניגוד לתכנית, אשר קובעת

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

זכויות מוקנות, המדובר בכלל גמיש, אותו יש להפעיל בכל מקרה ומקרה, במסגרת השיקולים הרלבנטיים למתן ההיתר על פי התמ"א. אין המדובר בכלל הגוזר תוצאה חד ערכית."

- "לא זו גם זו. המדיניות של הוועדה המקומית בעניין יישום התמ"א חלו תמורות, ומטיבה מדיניות ניתן לשנות."
- "אנו סבורים כי מבחינה משפטית קיים הבדל, ובעוד שבידי אלמוני אין זכות משפטית, אלא לכל היותר ציפייה שהרשות תפעל על פי המדיניות, ואין זכות משפטית כי מדיניות זו לא תשתנה, הרי שהטמעת המדיניות בתכנית נתנה בידי פלוני זכות לקבל היתר בהתאם להוראות התכנית – דהיינו זכות משפטית. זכות אשר הדין קובע כי יש למסותה."
- "אמנם מרחב שיקול הדעת, לאחר שנקבעה המדיניות הוא מצומצם יותר, מזה שלפני כן (על פי תמ"א 38), אך עדיין הוא נותר על כנו, ומנגנוני השמיעה, ושיקול הדעת לסרה נותרו בעינם. למעשה בידי אלמוני, וכל עוד לא ניתנה החלטה לתת היתר בעניינו, טרם התגבשה הזכות, אלא עסקינן בציפייה בלבד."
- "אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה עניפה, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא בעת אישור ההקלה ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם."
- "סוף דבר בהקשר זה, מסקנתנו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3."

3. **<u>חלופה מיטבית</u>**

החלופה המיטבית הינה תוספת בניה ולא הריסה ובניה מחדש וזאת לאור שטחו של המגרש, מספר יח"ד הקיימות וזכויות הבניה בחלופה זו .

הבניין הנדון הינו כבן 59 שנה, לבניין פחתים פיזיים ותכנוניים. החלופה המיטבית הינה הריסה ובניה המאפשרת לנצל בצורה אופטימלית את זכויות הבניה לרבות בנית דירות גן, הצמדת מרתפים לדירות הגן, בניית פנטהאוזים עם בריכת שחיה **והסדרת מקומות חניה תת קרקעיים.**

מרבית היזמים שפונים לעיריה מאז אישור התכנית מתכננים להרוס את הבנייניים ולבנות חדשים. לראיה, מאז אישור התכנית הוגשו עשרות בקשות להריסה ובניה ברובע 4 לדוגמא: קליי 18, בלוך 37,ברנדיס 10 ,בודנהיימר 51, ליפסקי לואי 9,דוד ילין 20, הזהר 5 (להריסת בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד ובניית בנין חדש הכולל 28 יח"ד).

4. **<u>בתחשיב היטל השבחה יש להעריך את ההשבחה מנקודת ראותם של בעלי הקרקע ולא לבצע תחשיב כלכלי מנקודת ראותו של יזם</u>**

בעל הקרקע מתעשר בעקבות התכנית החדשה בהשוואה למצבו טרם אישורה. יש לקבוע את שווי הקרקע בשני מצבי תכנון בהתאם לשימוש הטוב והיעיל. במקרה הנדון שווי הקרקע במצב הקודם הינו שווי הדירה כבנויה בהתעלם מהשפעת התכנית המשביחה על השווי. שווי מצב תכנוני חדש- שווי הקרקע כריקה ופנויה.

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

5. <u>השפעת הדירות בקומה האחרונה</u>

שמאי המבקשת טוענים כי לבעלי הדירות בקומה האחרונה אין תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות הבניה על גג הבניין.

הבניין הינו בן כ-59 שנה ואינו מחוזק נגד רעידות אדמה. תוספת הזכויות הינה משמעותית ומהווה תמריץ כלכלי לבעלים למימוש הזכויות, גם לבעלי הדירות בקומה האחרונה. מה גם שבעלי יתר הדירות לא יתנו הסכמתם לבנית חדר יציאה לגג.

6. <u>עליית שווי</u>

לטענת שמאי המבקשים אם התכנית מוסיפה שווי הרי שתהיה עליית מחירים במחירי הדירות הנמכרות בשוק. מניתוח עסקאות לדירות ברובע 4 שנערכו לפני אישור התכנית ולאחריה מגיע למסקנה כי לא קיימת עליית שווי עקב אישור התכנית.

עסקאות לדירות בתחום התכנית כוללות בהכרח חלק ניכר ממרכיב ההשבחה שמקורו בתכנית והמגלמות ציפיות ברמת סבירות גבוהה לאישור התכנית ולכן לא ניתן מעסקאות ההשוואה שהוצגו להגיע למסקנות.

> לעניין טענת שמאי המבקשת ולפיה שומת המשיבה נעדרת הוכחת התעשרות אומר כי קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה. אכן, דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה ע"י בחינת עסקאות השוואה עובר למועד אישורה של התכנית ולאחר אישורה של התכנית. אלא שלעיתים השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכוחה את מקור עליית/ירידת השווי. במקרה הנדון נראה כי בניתוח עסקאות השוואה קיים קושי בניטרול יתר הרכיבים שיצרו שינוי בשווי ככל שקיים. השוואת נתוני שווי במקום בו דבר הכנת התוכנית המשביחה פורסם וצוטט לרוב ולכל אורכו של תהליך אישורה, אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה של השבחה או העדרה. מעבר לכך, השוואת שווי נכסים לפני ואחרי אישורה של תכנית יכולה במקרים רבים ליצור עיוות ולטשטש כל השבחה בכל תכנית ובכל נכס.
>
> לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיה יש לבחון את ההשבחה במימוש המוצע בהתאם למבחן התועלת עפ"י קביעת שווי תוספת זכויות הבניה ככל וקיימות.

מתוך הכרעה של אלי כהן לנכס ברחוב בארי 47:

7. <u>פרסום סעיף 77,78</u>

תכנית תא/4474 הגבילה הוצאת היתרי בניה לתקופה מוגבלת אשר הסתיימה ביום 16/12/2020. אין מניעה בזמן זה לפעול להוצאת היתר בניה. לראיה, בקשה להיתר בניה ברחוב ארלוזרוב 132 אשר אושרה ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 1-18-0112 מתאריך 26/06/2018.

בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון תקופת דחיה של 6 שנים החופפת לתקופת דחיה זו.

כו כן , כל מה שקובעת התכנית ביחס לנכס הנדון אינו אמור לעכב הוצאת היתר בנין שכן מדובר בהפקעה במרווח הצידי של המגרש לצורך שביל להולכי רכל ואופניים , כדלקמן :

> 3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב במקטע הרחוב המזרחי באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.

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

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

<u>מר שגיא שער שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

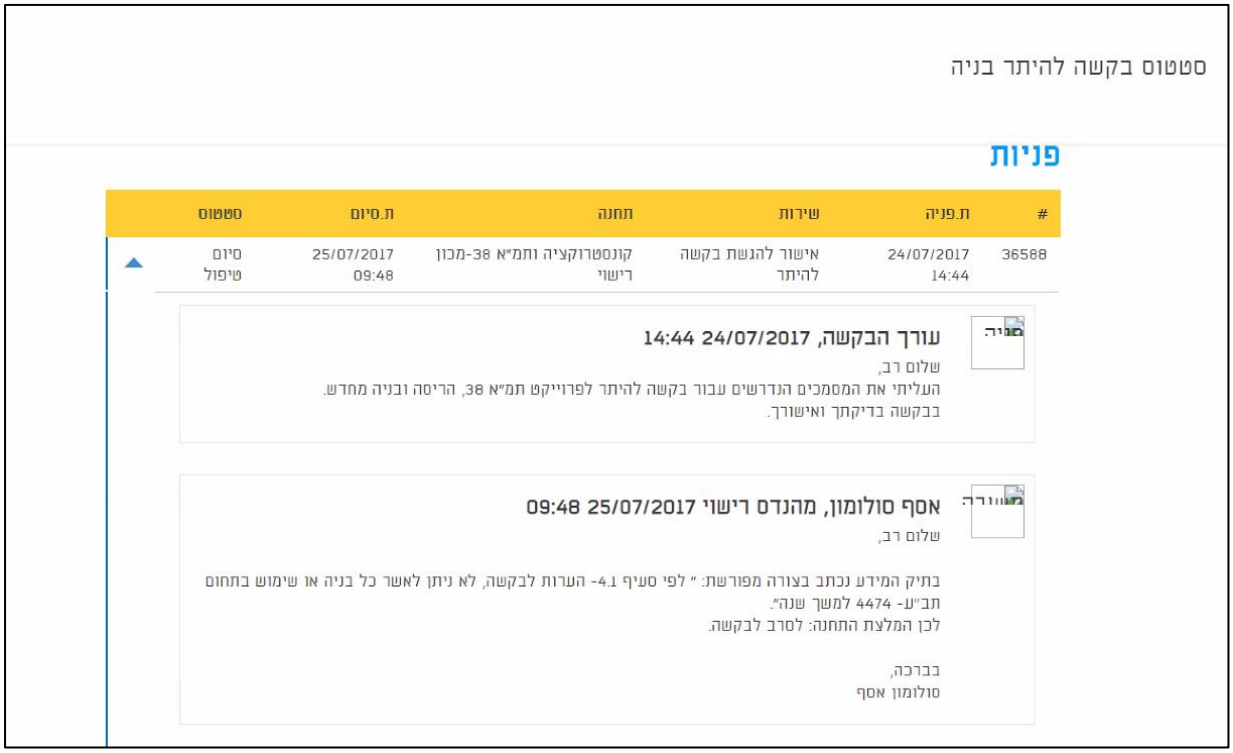
<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

מבוא – הבנין הנדון שונה במהותו מכל בנין אחר בתכנית רובע 4, כבר במרץ 2017 חתמו בעלי הבנין הסכם לביצוע פרויקט הריסה ובניה מחדש לפי תמא 38 תיקון 3 א'.

כבר ביולי 2017 הוגשה בקשה להיתר ראשונה לעיריית תל אביב אולם באותו מועד נדהמו הבעלים והיזם כאשר התברר להם ממהנדס הרישוי אסף סולומון במייל מיום 25.07.2017 כי הבנין הנדון לא ניתן למימוש פרויקט לאור תכנית 4474 ולכן יש ל**סרב לבקשה.**

להבדיל מבניינם אחרים בהם תמא 38 ותכנית הרובעים יצרה אצלם אפשריות בניה במקרה הנדון וכך עד כה לא ניתן לבנות בנכס לאור העובדה כי התכנית כפופה לאישור תכנית 4474 שנקראות תכנית ארלוזורוב.

<u>מציג סטטוס בקשה להיתר בניה, כדלהלן:</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

מציג במהלך הדיון את תשריט התכנית, כדלהלן:



מצרף התנגדות מיום 09 בנובמבר 2021, כדהלן:

9 בנובמבר 2021

לכבוד
ועדה מחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב
דרך בגין 125- קרית הממשלה
Tlv1-tichnun@iplan.gov.il
yaelpe@iplan.gov.il
liatna@iplan.gov.il

ג.א. נ.,

הנדון: התנגדות לתוכנית 507-0634923 – תא/4474 ("תוכנית ארלוזורוב")

בשם מרשי **בעלי הדירות ברחוב זכרון יעקב 12, תל אביב** (גו"ח 6213/250) מוגשת התנגדות זאת הנתמכת בתצהיר המצורף לה.

התנגדות זאת עוסקת **ב"מגרשים העורפיים לאורך שבילי הקישוריות"** המהווים (לצערנו) חלק מתוכנית ארלוזורוב.

אלו נימוקי ההתנגדות-

מאחר ואנו דנים בהשבחה ככל ונוצרה שתכנית רובע 4, הרי שבמועד אישורה היה סעיף לפי 77, 78 חוק התכנון והבניה השכ"ה, לתכנית רחוב ארלוזורוב ולכן בפועל במועד הקובע לא רק שלא הייתה השבחה אלא שהייתה ירידת ערך או חוסר ודאות מוחלט לגבי כיום פרויקט אף על פי שהיה יזם חתום כבר במועד אישור התכנית. כלומר, היזם שהגיע לא ידע על תכנית ארלוזורוב ואת הצעתו ביסס על תמ"א 38 תיקן 3א', וכעת לא רק שהזכויות הופחתו בתכנית הרובעים אלא גם הוקפאו עד עצם היום הזה.

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

מהמסמכים ומהסכם המכר וכן שומת הוועדה וחוות דעתי עולה כי השימוש המטבי הינו הריסה ובניה מחדש ולכן בתחשיב השבחה שכזה יש לבחון מעבר לטענות הרגילות של תמ"א 38 במצב הקודם [ארחיב בעניין זה], צריך לבחון שווי המקרקעין, קרי, 12 דירות בנויות במצב קודם לעומת שווי קרקע עם מלוא הזכויות והפוטנציאל.

במקרה שכזה שווי בנוי קודם עולה על השווי החדש.

לעיתים, אנו רואים מצבים שבהם באופן תחשיב של היטל השבחה אנו רואים חוסר כדאיות כלכלית ואולם בתחשיב של תקן 21 בעיני יזם רואים רווחיות.

עובדה זו אסור שתבלבל אותנו בקביעת השבחה.

המכר בנכס הנדון התבסס על העובדה כי לתכנית רובע 4 אין נפקות כלל לאור תכנית ארלוזורוב וככל ויונפק היתר בניה הוא יהיה מכח תכנית ארלוזורוב ולא מכח תכנית הרובעים, לכן המחשבה בחוזה כי לא יידרש כלל היטל השבחה.

לטעמי וועדה מקומית אמורה לנהוג במשנה זהירות ביחס לקביעת השבחה ולנמק מדוע התכנית שבגינה גובים את ההיטל היא זו שיצרה את עליית השווי בסביבה, כפי שהוכחתי בחוות דעתי הנגדית בסעיף 8.8, כי תכנית הרובעים לא יצרה כלל עליית שווי המקרקעין בכל רובע 4 ובוודאי שלא בבנין הנדון כאשר במועד הקובע תכנית רובע 4 אינה ניתנת כלל למימוש לאור תכנית ארלוזורוב.

בסעיף 10 לחוות דעתי הסברתי כי יש להוכיח קשר סיבתי מובהק בין עליית השווי לתכנית ובמקרה הספציפי הזה לא רק שהתכנית הקטינה את זכויות הבניה לעומת תמ"א 38 תיקון 3 א', היא גם הקפיאה אותם לאור תכנית ארלוזורוב, ברור שבנסיבות אלו לא ניתן לקבוע השבחה.

<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 המבקשת, כדלהלן:</u>

תכנית 4474 – אנחנו בהלכת ציון פימני, צריך לבחון מה היה במועד הקובע בשנת 2018 בשנה זו יש הודעה על פי סעיפים 77, 78 לחות"ב, עד ליום 16.12.2020. כלומר, שנתיים.

הבאתי בחשבון דחיה של 6 שנים.

כלומר, השנתיים נמצאות בתוך התקופה הזאת.

כל מה שחברי טוען זה מידע בדיעבד.

לטענה שהשבחה היא מכח תכנית 4474 ולא רובע 4 – ראשית, תכנית רובע 4 חלה שם ולכן צריך לבחון אם היא משביחה. לגבי תכנית 4474 הדבר היחיד שהיא יוצרת זה שביל בחלק ולא משנה את יעוד החלקה.

לכן לטעון שהיא מבטלת את תכנית רובע 4.

התכנית לא משנה שום דבר בחלקה הזאת רק יוצרת שביל.

טענה של חלופה הריסה ובניה – לטענה של שווי בנוי גבוה משווי הריסה ובניה מחדש, משומתי ניתן להבין שזה לא מדויק. שווי בנוי נמוך בהרבה משווי מצב חדש. וגם אם נניח שטענה זאת נכונה עדיין יש חלופה של תוספת בניה להשאיר את הבנוי ולהוסיף זכויות.

תמ"א 38 – ראה החלטת ועדת ערר שאין להביא את תמ"א 38, ועדת הערר קובעת את דרך השבחה וזה לא על ידי הוכחת עליית שווי.

רח' יפו 97 (בניין 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>מר שגיא שער שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שמאית המשיבה מסכימה כי במועד קובע של תכנית רובע 4 להבדיל מבניניים אחרים ברובע קיימת בנכס הערה לפי סעיפים 77, 78 בגין תכנית ארלוזורוב.

ולכן, כל בר דעת שהיה בא לקנות דירה בבנין הנדון על פני דירה אחרת ברובע ללא הערה שכזו היה משלם הרבה פחות לאור מגבלת הבניה הצפויה.

העובדה שהערה הוסרה לאחר שנתיים הינה עובדה שבדיעבד כי הרי לא היה ברור מתי תוסר ההערה ועדיין שלוש שנים לאחר מתן תוקף הוגשה התנגדות הבעלים לתכנית ארלוזורוב אשר עדיין אינה מאפשרת את הבניה בנכס וכמובן עד היום.

לאור תכנית ארלוזורוב והפקעה המסתמנת לכביש הקישוריות האופציה לתוספת לבניה הקיים אינה אפשרית, הן לאור העובדה שחלק מהדירות לא יוכלו לקבל הרחבה לכיוון הפקעה והן כי הבנין לא יעמוד בקווי הבנין המותרים מכח תכנית הרובעים ובכלל.

לכן, אני סבור כי להתייחס לבנין הנדון באופן שונה מכל בנין אחר ברובע ולהבין שבמועד הקובע לא ניתן היה לממש את הזכויות וגם לא היה צפי אמיתי מתי יהיה כן לממשם. וכיום 5 שנים לאחר המועד הקובע אין עדין צפי שכזה.

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

הכרעה

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/3729/א' [רובע 4]

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 ?

הסוגיה 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"] – עמדתי למועד מתן החלטה

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
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 המבקשת"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

<u>חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]</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 שווים של **מקרקעין** עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/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 אמתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב ליישמה. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות מלאה אלא רק קרבה לוודאות.

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

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

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

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

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

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

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

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של 25,000 ₪.

בשים לב להחלטות אשר ערכתי בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לצד מיקומו של הבניין הנתון, הנני סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של 25,000 ₪ אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים 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 13 תתי-חלקות שונות [כולל הרכוש המשותף].

לאור זאת, הנני סבור כי 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 תכניות צריכה לבוא לידי ביטוי בקביעת מקדם מתאים בהתאם לכללים השמאים 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 הייתה 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 ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית ו/או התכנונית בסך של 0.9 [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 [12] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

[12] 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 המבקשת.

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

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

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

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

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

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

היתכנות פיזית וכלכלית למימוש הזכויות הנוספות, השימוש הטוב והיעיל בנכס וקונטור הקומה

בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס

הנני סבור שבמקרה דנן, החלופה המיטבית הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת בניה" בהתאם להסכמת שמאי המבקשת, 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.

שטח התוספת לכלל הבניין

סיווג הנכס נשוא ההחלטה בהתאם להוראות תכנית תא/5000

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

הוראות תכנית תא/3729/א' [בתמצות רב]

סעיף 4.1.3.ב' [3] – שטח קומות התוספת

[למעט קומות גג חלקיות] יהיה לפי קונטור גג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

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

מחוץ לאזור ההכרזה:

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

סעיף 4.1.3.ב' [6] – מס' קומות

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

מסקנה

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

שנית, בבחינתי את הוראות תכנית תא/3729/א', עולה, בין השאר, כי הבניין הנתון מצוי בתחום סעיף 4.1.3.ג' [2][א'][1] כמפורט דלעיל, אזי, תוספת "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/3729/א' במקרה דנן הינה בהיקף של **תוספת קומה טיפוסית מלאה, ומעליה קומת גג חלקית, לרבות מרפסת גג** [בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.ג' (2)(ב')(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

קונטור הקומה

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

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **אין** [13] להביא בחשבון את שטח המרפסות המצויות בחזית הבניין הנתון בעת חישוב שטח הקונטור של קומה טיפוסית.

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות], במעוגל [14]	כ- 192 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל	כ- 13 מ"ר
שטח השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית	**179 מ"ר** = 13 מ"ר - 192 מ"ר

חישוב תוספת השטח לקומת לגג בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א'

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [לא שטח מרפסות], במעוגל [10]	כ- 192 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [10]	כ- 13 מ"ר
שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8) [להוראות התכנית], במעוגל [15]	כ- 43 מ"ר
שטח קומת גג [נטו], במעוגל	**136 מ"ר** = 43 מ"ר - 13 מ"ר - 192 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	**43 מ"ר** = 13 מ"ר - 136 מ"ר - 192 מ"ר

הארה לעניין חישוב כלל השטחים

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

---

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

[14] בהתאם למדידה גראפית אשר ביצע החת"מ [יוער כי החת"מ איננו מודד מוסמך].

[15] 43 מ"ר = 3 מ' x 14.3 מ' [אורך צלע החזית לרחוב זכרון יעקב].
יוער כי אורך צלע הבניין הנתון הובאה בחשבון בהתאם לתשריט היתר 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>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 מלוא 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- 272 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 130 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 143 מ"ר

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

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

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

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

[...]

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

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

<u>מסקנה כללית</u>

ידוע לכל כי בסביבת הנכס נשאו ההחלטה קיימת מצוקת חניה קשה.

למיטב הבנתי, בהתחשב בצורת המגרש והחלקה שבתחומן 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 הצדיים 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 הקדמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.

האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצדיים 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 בצדו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי, 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 הקדמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 277,374 ₪ [16] [מגלם תוספת של 5 מקומות חניה].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

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

<u>תכנית תא/4474 ["תכנית ארלוזורוב"]</u>

במקרה הנתון בעלי הדירות ברחוב זכרון יעקב 12, תל אביב הגישו התנגדות לתכנית, בהתאם לטיעוני שמאי המבקשת בדיון המקצועי, כדלהלן:

" מאחר ואנו דנים בהשבחה ככל ונוצרה שתכנית רובע 4, הרי שבמועד אישורה היה סעיף לפי 77, 78 חוק התכנון והבניה השכ"ה, לתכנית רחוב ארלוזורוב ולכן בפועל במועד הקובע לא רק שלא הייתה השבחה אלא שהייתה ירידת ערך או חוסר ודאות מוחלט לגבי כיום פרויקט אף על פי שהיה יזם חתום כבר במועד אישור התכנית. כלומר, היזם שהגיע לא ידע על תכנית ארלוזורוב ואת הצעתו ביסס על תמ"א 38 תיקון 3א', וכעת לא רק שהזכויות הופחתו בתכנית הרובעים אלא גם הוקפאו עד עצם היום הזה.

מהמסמכים ומהסכם המכר וכן שומת הוועדה וחוות דעתי עולה כי השימוש המטבי הינו הריסה ובניה מחדש ולכן בתחשיב השבחה שכזה יש לבחון מעבר לטענות הרגילות של תמ"א 38 במצב הקודם [ארחיב בעניין זה], צריך לבחון שווי המקרקעין, קרי, 12 דירות בנויות במצב קודם לעומת שווי קרקע עם מלוא הזכויות והפוטנציאל.

במקרה שכזה שווי בנוי קודם עולה על השווי החדש.

לעיתים, אנו רואים מצבים שבהם באופן תחשיב של היטל השבחה אנו רואים חוסר כדאיות כלכלית ואולם בתחשיב של תקן 21 בעיני יזם רואים רווחיות.

עובדה זו אסור שתבלבל אותנו בקביעת השבחה.

המכר בנכס הנדון התבסס על העובדה כי לתכנית רובע 4 אין נפקות כלל לאור תכנית ארלוזורוב וככל ויונפק היתר בניה הוא יהיה מכח תכנית ארלוזורוב ולא מכח תכנית הרובעים, לכן המחשבה בחוזה כי לא יידרש כלל היטל השבחה.

לטעמי וועדה מקומית אמורה לנהוג במשנה זהירות ביחס לקביעת השבחה ולנמק מדוע התכנית שבגינה גובים את ההיטל היא זו שיצרה את עליית השווי בסביבה, כפי שהוכחתי בחוות דעתי הנגדית בסעיף 8.8, כי תכנית הרובעים לא יצרה כלל עליית שווי המקרקעין בכל רובע 4 ובוודאי שלא בבנין הנדון כאשר במועד הקובע תכנית רובע 4 אינה ניתנת כלל למימוש לאור תכנית ארלוזורוב.

בסעיף 10 לחוות דעתי הסברתי כי יש להוכיח קשר סיבתי מובהק בין עליית השווי לתכנית ובמקרה הספציפי הזה לא רק שהתכנית הקטינה את זכויות הבניה לעומת תמ"א 38 תיקון 3 א', היא גם הקפיאה אותם לאור תכנית ארלוזורוב, ברור שבנסיבות אלו לא ניתן לקבוע השבחה.".

לאחר שבחנתי את טענות שמאי המבקשת אני סבור שביחס למצבים השיגרתים ברובעים, במקרה הנתון בגין הגבלה תכנונית זו יובא בחשבון מקדם הפחתה 0.5 המבטא את המגבלה ביחס ליתר הנכסים ברובעים.

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

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"] – עמדתי למועד מתן החלטה

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.

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 קודם - [להלן: "תכנית ג' "]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
חדר יציאה לגג	69 מ"ר	1	1	69 מ"ר
מרפסת גג	167 מ"ר	0.3	1	50 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"				**119 מ"ר**

מצב חדש - [להלן: "תא/3729/א"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	179 מ"ר	1	1	179 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	136 מ"ר	1.2	1	163 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	43 מ"ר	0.3	1	13 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש"				**354 מ"ר**

השבחה

השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	235 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 25,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 5,869,950
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 5 מקומות חניה]	- ₪ 277,374
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 5,592,576
מקדם משוקלל	0.486
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 2,717,992
מגבלה בגין תכנית תא/4474 ("תכנית ארלוזורוב")	0.5
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [64/746 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 116,589**
היטל השבחה לנכס נשוא ההחלטה [64/746 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 58,295**

רח' יפו 97 (בניין 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 [להלן: "עמדת המבקשת"]</u>

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **<u>יש</u>** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

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

מצב קודם - [להלן: "תמ"א 38"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	272 מ"ר	1	1	272 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	272 מ"ר	1	1	272 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	1	156 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	143 מ"ר	0.3	1	43 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"				**743 מ"ר**

מצב חדש - [להלן: "תא/3729/א"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	179 מ"ר	1	1	179 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	136 מ"ר	1.2	1	163 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	43 מ"ר	0.3	1	13 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש"				**354 מ"ר**

<u>השבחה</u>

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

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

<u>תחשיב חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]</u>

חלופה זו מתבססת על פרשנות משפטית נוספת שכבוד בית המשפט 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'.

מצב קודם - [להלן: "תמ"א 38"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווויולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקווויולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	272 מ"ר	1	0.667	182 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	272 מ"ר	1	0.100	27 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	130 מ"ר	1.2	0.667	104 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	143 מ"ר	0.3	0.667	29 מ"ר
סה"כ שטח אקווויולנטי "במצב הקודם"				**341 מ"ר**

מצב חדש - [להלן: "תא/3729/א"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווויולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקווויולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	179 מ"ר	1	1	179 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	136 מ"ר	1.2	1	163 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	43 מ"ר	0.3	1	13 מ"ר
סה"כ שטח אקווויולנטי "במצב החדש"				**354 מ"ר**

<u>השבחה</u>

השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקווויולנטי בין שני מצבי התכנון	13 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 25,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 325,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 5 מקומות חניה]	- ₪ 277,374
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 47,626
מקדם משוקלל	0.486
מגבלה בגין תכנית תא/4474 ("תכנית ארלוזורוב")	0.5
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 11,573
השבחה לנכס נשוא ההחלטה [64/746 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 993**
היטל השבחה לנכס נשוא ההחלטה [64/746 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 497**

רח' יפו 97 (בניין 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

תכנית תא/3729/א' [רובע 4]

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

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

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

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 2, חלקה: 250, גוש: 6213, רחוב זכרון יעקב 12, שכונת "הצפון החדש – סביבת ככר המדינה", תל-אביב – יפו [להלן: "הנכס נשוא ההחלטה"], בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"] – עמדתי למועד מתן החלטה

במידה והפרשנות שבמצב קודם, תמ"א 38 ומסמכי המדיניות אינם חלות

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.

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

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.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 116,589	₪ 58,295

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

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]

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

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, כי "במצב הקודם" **יש** לכלול את כלל הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות.

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 חבות בהיטל השבחה	

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]

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

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	993 ₪	497 ₪

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 25.05.2023.



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