תאריך: 24 ביוני 2022
מס' בקשה / מינוי: 1005-2022
מספרנו: 8394

לכבוד

גב' בתיה סמבורסקי
באמצעות מר אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: assaf@levyap.com
[להלן "המבקשת"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר יעקב רונן פריימן שמאי מקרקעין
דוא"ל: ronen-freiman@bezeqint.net
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש: 6217 חלקה: 611 תת חלקה: 9
רחוב ארלוזורוב 140
שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי" [רובע 4]
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1005-2022 מיום 25.04.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

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

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

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 20.06.2022, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 22.08.2021 וביום 31.05.2022 ע"י החת"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
תת חלקה	:	9.
שטח חלקה רשום [2]	:	855 מ"ר.
זכויות רשומות	:	סמבורסקי בתיה, ת.ז. 6972657, החלק בזכות - בשלמות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה ראשונה [מעל קומת קרקע / עמודים מפולשת], בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 25.04.2022.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 20.06.2022.
6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס נשוא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו.
6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.
6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.7 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה – מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.
6.9 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 01.01.2019.
6.10 חוות דעת הררי טויסטר ושות' - מיום 15.04.2019.
6.11 מכתב מאת מינהל התכנון, מיום 12.01.2021, בדבר התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.
6.12 תמ"א 38 הנוסח משולב – דצמבר 2016.
6.13 תעריפים – לאזרח – קרן חניה, עיריית תל-אביב – יפו, מיום 14.06.2021.

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

[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 28.04.2022.

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

6.14 מטעם המשיבה

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר רונן פריימן.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 10.05.2022.

6.15 מטעם המבקשת

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אסף לוי.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגוש: 6217, חלקה: 611, תת חלקה: 9, מיום 28.04.2022.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים לגוש: 6217, חלקה: 611, תת חלקה: 9, מיום 13.05.2021.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים לגוש: 6217, חלקה: 611, מיום 01.10.2021.
- העתק הסכם מכר [לרבות מסמכים נלווים] – נכרת ביום 13.05.2021.
- העתק מסמכי תיק בית משותף [תשריט בית משותף וצו רישום].

7. מועדים קובעים

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/3729/א"	14.06.2018	פרסום ברשומות, 30.05.2018, י.פ. 7818

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

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

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה, משרדים וכיו"ב] מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי המצוי בצפון הישן של העיר תל-אביב, ומוביל מחוף ימה של העיר תל-אביב לכיוון מזרח עד לרחוב על פרשת דרכים.

הרחוב מתחלק לשני חלקים בעלי אופי שונה: הצד המערבי אשר תחום בין הים לרחוב אבן גבירול הינו רחוב בעל מאפיינים דומים לרחובות הראשיים של הצפון הישן, בעוד שצדו המזרחי, התחום בין רחוב אבן גבירול

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

לאיילון, משמש כציר תחבורה ראשי הכולל בינוי בעל אופי שונה ומהווה את אחת הכניסות הראשיות אל העיר. כמו כן, בצדו המזרחי של רחוב ארלוזורוב ישנם מספר מבני ציבור רחבי ממדים הכוללים רחבות כניסה גדולות לפניהם וכיו"ב.
הנכס מצוי בצדה הצפון-מערבי של שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", דרומית לרחוב ארלוזורוב.

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

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

כללי
קיימת מצוקת חניה ברחוב ארלוזורוב.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
שטח חלקה רשום	:	855 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.

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 73 מ"ר [3], המצויה בקומה ראשונה [מעל קומת קרקע / עמודים מפולשת], בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.
הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי.

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

[3] שטח דירת המגורים אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ועפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 28.04.2022.

רח' יפו 97 (בניין 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>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

<u>תמונה מייצגת של חלק מחזית הבניין הנתון</u>



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



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

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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות העדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

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

9.1 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 179120, מיום 28.04.2022, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
תת חלקה	:	9.

תיאור הנכס

הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה, בשטח רשום של 73 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	37/521.

בעלויות :

סמבורסקי בתיה, ת.ז. 6972657, בשלמות.

הערות

ביום 18.05.2021, על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, כדלהלן:

שם המוטב	:	שלו נטלי, ת.ז. 034812560.

ביום 11.07.2021, על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, כדלהלן:

שם המוטב	:	בנק מזרחי טפחות בע"מ, חברה 520000522.
שם הלווה	:	שלו נטלי, ת.ז. 034812560.
סכום	:	1,200,000 ₪.

הרכוש המשותף

רשויות	:	עיריית תל אביב-יפו.
שטח חלקה רשום	:	855 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מירי.
תקנון	:	מצוי.
תת חלקות	:	21.
מס' מקורי	:	21.
שטר יוצר	:	2247/1962.
תיק יוצר	:	17391/61.
תיק בית משותף	:	6/62.
הערות רשם המקרקעין	:	תיק יוצר 17391/61 ש"ח.

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

9.2. העתק מסמכי תיק הבית המשותף

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

גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
תת חלקה	:	9 [פירוט רלוונטי להחלטה הנתונה].
שטח החלקה	:	855 מ"ר.
כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 140, תל-אביב.

צו רישום בית משותף

הבית מכיל קומת מרתף, קומת קרקע, קומות א', ב', ו- ג' וקומה ד', וכולל 2 משרדים, מחסן, ו- 17 דירות המכילות 40 חדרים.

תיאור הנכס	:	דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במספר מס' 9 ושטח רצפתה 73 ממ"ר תקבל מס' משנה 611/9 [פירוט רלוונטי להחלטה].
החלק ברכוש המשותף	:	37/521 חלקים צמודים לדירה מספר שמנה 611/9.

9.3. העתק הסכם רכישה

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

9.4. העתק הסכם מכר – מיום 13.05.2021 [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	13.05.2021.
בין	:	בתיה סמבורסקי, ת.ז. 006972657 [להלן: "המוכרת"]
לבין	:	נטלי שלו, ת.ז. 034812560 [להלן: "הקונה"]
התמורה	:	3,200,000 ₪ [שלושה מיליון מאתיים אלף ₪].

"הואיל והמוכרת הינה בעלים בלעדי של דירה בת 3 חדרים בקומה ראשונה שברחוב ארלוזורוב 140 בתל אביב-יפו, בשטח של 73 מ"ר והידועה כגוש 6217 חלקה 611 תת חלקה 9 [להלן: "הדירה"] ו- 37/521 חלקים ברכוש המשותף בהתאם לנסח טאבו מיום 04.05.2021... "

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

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

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

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

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

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

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

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

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

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

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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/A</u>

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

התכנית מחלקת את החלק האמצעי של אדמות מזרח תל אביב.

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

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

תכנית תא/168

פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1947.

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

תכנית 246

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 202 מיום 06.12.1951.

מטרת התכנית

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

תקון התכנית

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית על ידי:

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

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

תכנית תא/1658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

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

תכנית תא/1680

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התכנית

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

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

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

ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.

ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.

ד. מאגרי מים.

ה. תא מצנח אשפה.

ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.

ז. אנטנה מרכזית לרדיו.

ח. מתקן לתליית כביסה.

ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

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

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

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

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

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

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.

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

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

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

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.
יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

תכנית "ע"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

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

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

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

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

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

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

רח' יפו 97 (בניין 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.

רח' יפו 97 (בניין 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:

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

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

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

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

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

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

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

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

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

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:

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

ב. עליות גג בגגות משופעים:

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

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.

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

2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
   ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.
אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבנינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

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

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

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

<u>הוראות נוספות</u>:
1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנילווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

רח' יפו 97 (בניין 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. 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

<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.

רח' יפו 97 (בניין 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. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

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

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

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

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

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

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'. בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.
עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס הנדון מצוי במתחם **401 - <u>מחוץ</u> לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

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

מסמכי מדיניות

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

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

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

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

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

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

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

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

מצב חדש [8]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

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

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני.
זכויות הבניה הינן שטחים כוללים [עיקרי ושירות] ומימושן מותנה בעמידה בקווי בניין ובמספר הקומות המותר.
זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית - מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת ג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית].
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות [כולל קומת קרקע/עמודים].
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע], בהתאם למיקום המגרש.
ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית) כולל קומת קרקע/עמודים.
5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

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

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

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

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

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

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

לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.

קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.

מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.

בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.

<u>מרתפים</u>: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1 .בתכנית הוראות נוספות.

קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.

תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה.

לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.

בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

רישוי – מצב קיים

רישיון בניה מס' 951 מיום 23.11.1961

רישיון בניה מס' 951, מיום 23.11.1961, ניתן בזאת ל"יד משה" בע"מ, לבית מס' 140 שברחוב ארלוזורוב, לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל:

קומת העמודים מכילה – 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש, ודירה בת 2 וחצי חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר.
קומות א', ב', ג' מכילות – 3 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח"ש, ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה.
קומת גג מכילה – חדר כביסה.

רישיון בניה מס' 952 מיום 23.11.1961

רישיון בניה מס' 953, מיום 23.11.1961, ניתן בזאת ל"יד משה" בע"מ, בית מס' 140 שברחוב ארלוזורוב, להקמת משרד וח"ש במרתף עבור מהנדס עזרא כהן.

רישיון בניה מס' 953 מיום 23.11.1961

רישיון בניה מס' 952, מיום 23.11.1961, ניתן בזאת ל"יד משה" בע"מ, לבית מס' 140 שברחוב ארלוזורוב, להוספת חדר כביסה על הגג.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3729/א'	14.06.2018	₪ 1,178,259	אין השבחה במקרה דנן [9]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים, המצויה בקומה ראשונה, בבניין מגורים בן 3 קומות [הבנוי בחצאי קומות] מעל קומת עמודים חלקית ומרתף.
- גו"ח: 6217-611-9.
- שטח חלקה רשום: 855 מ"ר.
- שטח הדירה: שטח רשום 73 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 37/521 חלקים.
- גורם השבחה: תכנית תא/3729 א' (רובע 4), מועד קובע 17.06.2018.
- גורם מימוש: מימוש זכויות בדרך של מכר מיום 13.05.2021.
- חלקיות מימוש: 100% [מכר].
- שימוש מטבי [השימוש הטוב והיעיל]: תוספת בניה לקיים.

[9] שמאי המבקשת ערך תחשיבי חלופי בו אומדן ההשבחה הנובעת מכוח תכנית תא/3729/א' הינו בסך של כ- 134,700 ₪.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

באומדן חישוב היטל ההשבחה בנכס הובאו, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוגדרת ההשבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, הקלה....."
2. השומה נערכה בהתאם לפס"ד בית המשפט העליון, רע"א 4217/04 "פמיני" לפיו ההשבחה תחושב למועד הקובע של כל תוכנית משביחה ("שיטת המדרגות").
3. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים:
   מצב קודם ומצב חדש.
   במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ - A , אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.
   מכאן שההשבחה הינה:
   שווי במצב חדש: A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.
   -
   שווי במצב קודם: A.
   השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.
4. שומה זו נערכה לאור מימוש הנכס בשלמות (100%) בדרך של מכירה ביום 13/05/2021.
5. התכניות המשביחות בהתחשב בבעלות היסטורית:

מס' תכנית	תאריך קובע
1680	25/12/1981
ע'	13/12/1985
ג'	06/05/1994
ע-1	02/04/2003
תא/5000	06/01/2017
תא/3729 א'	17/06/2018

6. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של צפון העיר תל אביב בכלל, וברחוב ארלוזורוב בפרט.
7. מצבו התכנוני של הנכס, ייעודו ואפשרויות ניצולו עפ"י תב"ע תקפות במועדים הקובעים לשומה.
8. אין בשומה זו כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק, ככל שישנה כזאת, או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן, קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.
9. הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד , אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.
10. הובא בחשבון שטחו של הנכס והמבנה בו הוא מצוי.
11. הובא בחשבון תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.
12. לאור מיקום הדירה בקומה ראשונה, ותיקון 126 לחוק התכנון, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תוכניות בניה בגג 1680 ו- ג'.
13. לאור מיקום הדירה בקומה ראשונה, תיקון 126 לחוק התכנון, בינוי של קומת קרקע ומרתף, וחוסר כדאיות כלכלית במועדים הקובע, לא הובאה בחשבון השבחה בגין תכניות בניה במרתף ע' ו- ע/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

14. שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/ 5000, וזאת בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה (ספר החוקים 2733, 18.7.18).

15. הובא בחשבון כי בקומת הגג עפ"י היתר חדר כביסה שנרשם במסמכי הבית המשותף כדירת מגורים בשטח של 14 מ"ר. לא אותר היתר בניה לדירת מגורים על הגג או להסבת חדר כביסה לדירת מגורים.

16. בתאריך 17/06/2020 ניתנה פסיקת שמאית מכריעה גב' נורית ג'רבי בנוגע להשבחה במקרקעין הידועים כחלקת משנה 611/16 בגוש 6217 ברחוב הארלוזורוב 140 – בבניין נשוא השומה.

17. בתאריך 7/10/2021 ניתנה פסיקת שמאי מכריע מר דוד דדון בנוגע להשבחה במקרקעין הידועים כחלקת משנה 611/14 בגוש 6217 ברחוב הארלוזורוב 140 – בבניין נשוא השומה.

18. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגש כתב ערר מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א על שומתו המכריעה של השמאי המכריע דוד דדון לעניין קביעתו בנוגע להשבחה במקרקעין הידועים כחלקת משנה 611/14 בגוש 6217 ברחוב הארלוזורוב 140, הבניין נשוא השומה.

19. לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3729 א' הובאו בחשבון העקרונות השמאיים שנפסקו בשומה המכרעת, כאמור בס"ק 10.18 לעיל, למעט הרכיבים עליהם הוגש כתב ערר, כלהלן:

19.1. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במסגרת התכנית היא חלופה של תוספת בניה.

19.2. מספר קומות התוספת – 3 קומות טיפוסיות נוספות ומעליהן קומת גג חלקית לרבות מרפסת גג.

19.3. הובא בחשבון מקדם קומת גג חלקית של 1.2, ומקדם מרפסת גג של 0.3.

19.4. שווי מ"ר קרקע מבונה – 23,000 ש"ח/מ"ר.

19.5. הובא בחשבון חלק יחסי ברכוש המשותף עולה מנסח רישום המקרקעין

19.6. הובאה בחשבון הפחתה/קיזוז כופר חניה מההשבחה לדירות החדשות הנוצרות מזכויות הבניה המשביחות הנובעות מתכנית 3729 א'. ההפחתה בגין 15 מקומות חניה.

20. כאמור, הובא בחשבון כי על השומה המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון, כאמור לעיל, הוגש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה כתב ערר בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

השומת ההשבחה כלהלן אינה מביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה את העקרונות עליהן הוגש הערר כלהלן:

20.1. אין להביא בחשבון זכויות תכנית תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם.

20.2. יש להביא בחשבון כחלק משטח קונטור המבנה את שטחי המרפסות בעת חישוב קונטור קומה טיפוסית במצב החדש.

לפיכך שטח קומה טיפוסית נקבע כבשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לתת חלקה 16 בבניין:

שטח קומה טיפוסית – 307.19 מ"ר

שטח קומת גג חלקית – 259.58 מ"ר

שטח מרפסת גג – 47.61 מ"ר

20.3. אין להביא בחשובן הפחתה כפולה של 0.1 בגין מקדם מושאע ובנוסף הפחתה בגין דחיה/אי ודאות של 0.25 ביחס למימוש הזכויות מכח תכנית תא/3729 א'..

20.4. אין להביא בחשבון זיכוי בגין זכויות בניה לתכנית ג'.

21. הובא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן ולפיכך שווי קרקע מבונה נקבע על 20,000 ש"ח/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

תחשיב

מהות	שטח/שווי	מקדם אקור	שטח לשיווק	שטח אקוו'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שווי זכויות בניה נוספות						
זכויות בניה ל-3 קומות טיפוסיות חדשות	921.57 מ"ר	100%	100%	921.57 מ"ר	20,000 ש"ח	18,431,400 ש"ח
זכויות בניה לקומת גג חלקית	259.58 מ"ר	120%	100%	311.50 מ"ר	20,000 ש"ח	6,229,920 ש"ח
מרפסת גג	47.61 מ"ר	30%		14.28 מ"ר	20,000 ש"ח	285,660 ש"ח
סה"כ שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות						24,946,980 ש"ח
הפחתת קרן חניה	15				50,045 ש"ח	750,675 ש"ח
סה"כ שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות לאחר קיזוז כופר חניה						**24,196,305 ש"ח**
מקדם דחיה למימוש						0.6651
שווי זכויות בניה נוספות מהוונות למועד הקובע						**16,591,167 ש"ח**
חלק יחסי ברכוש המשותף						7.10%
שווי תוספת זכויות בניה בהתאם לחלק היחסי בנכס						**1,178,259 ש"ח**
השבחה	**1,178,259 ש"ח**					
היטל השבחה	**589,130 ש"ח**					
דחיה למימוש						
n	7					
i	6.00%					
S/P	0.6651					

רח' יפו 97 (בניין 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>

1. <u>התייחסות לשומת הועדה</u>

1.1. לנישומה, גב' בתיה סמבורסקי, הופקה שומת השבחה מטעם הועמ"ק מיום 18.5.2021 בגין מימוש זכויות בחלקת משנה 14 באותו בניין (להלן: "שומת הועדה הקודמת"), בגין אותה שומה הוגשה השגה אשר הוכרעה על ידך ביום 7.10.2021 מס' מינוי 1614-2021.

1.2. בשומת הועדה צוין כי ההשבחה חושבה על בסיס הכרעתה של שמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בחלקה, ואולם התחשיב שנערך היה שונה במהותו מההכרעה, הכל כפי שפורט בהליך הקודם.
שומת הועדה נשוא ההליך שבפניך כעת, נערכה באופן זהה לשומת הועדה הקודמת, שלא בסנכרון עם החלטת הגב' ג'רבי במקרקעין וללא סנכרון עם החלטתך!

שווי מ"ר מבונה בתחשיב שומת הועדה הקודמת: 18,000 ₪.
שווי מ"ר מבונה בתחשיב שומת הועדה בהליך הנדון: 20,000 ₪.
(שווי מ"ר מבונה שנכתב בשומת הועדה בהליך שבנדון: 23,000 ₪).

עלות קרן חניה בתחשיב שומת הועדה הקודמת: 56,000 ₪.
עלות קרן חניה בתחשיב שומת הועדה בהליך הנדון: 50,045 ₪.

התנהלות זו של הועמ"ק מנוגדת וחותרת תחת תכלית השוויון בגביית תשלומי חובה, כפי שעמד על כך בית המשפט העליון ב- בר"ם 2049-15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה:
" במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן."

1.3. בנוסף, ברצוני להפנות לטעות תחשיבית לשומת הועדה בסעיף 11 עמוד 22 "שווי זכויות בניה נוספות מהוונות למועד קובע" צריך להיות שם 16,091,925 ₪.
(יוער כי גם בשומת הועדה הקודמת היתה טעות תחשיבית בסעיף זה בדיוק הנובע ככל הנראה מטעות מובנת בתחשיב).

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

2. <u>עקרונות גורמים ושיקולים לשומה</u>

טרם הכנת חוות הדעת נסקרו החלטות של שמאים מכריעים וערכים בסביבת הנכס המתייחסות לתכנית שבנדון.

2.1. טענת סף, אין לגבות היטל השבחה בגין תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א/38 בעת מימוש במכר.

2.1.1. בהחלטת ועדת הערר (ת"א)/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות בנדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין תמ"א/38 בעת מימוש במכר. שכן הטלת היטל השבחה מכח תמ"א/38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק, בין אם בעת המכר ובין אם בעת היתר בניה.

תכנית תא/3616/א שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38 מהווה יחדיו עם תמ"א/38 מהלך תכנוני אחד, ומשכך אין לגבות היטל השבחה במימוש במכר בגין תכניות אלה.

2.1.2. ר' גם הכרעתה של גב ג'רבי בחלקה נשוא השומה: מצרף תמונה.

2.1.3. בהתאם להחלטת הועדה בערר (ת"א) 85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נקבע שהעוררת שהגישה בקשה להיתר לפי תכניות לב העיר, הכוללת חיזוק המבנה לכוחות אופקיים, פטורה מהיטל השבחה:

"אנו קובעים איפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, לגבי הבניה בהיתר הבניה שהתבקשה מכוחן של תכניות לב העיר (2720 ו-2331), בגבול הזכויות שניתן היה ליתן לעוררת מכוח סעיף 11 לתמ"א/38, ומורים על ביטול החיוב בהתאם".

מכאן, שכל זכות בנייה שניתנת בתכנית מפורטת עד לרף הזכויות לתוספת 2.5 קומות, הרחבת הדירות הקיימות בשטח של 25 מ"ר וסגירת קומה מפולשת, במבנה שחיזוקו מבוקש כנגד כוחות אופקיים, פטורה מתשלום היטל השבחה.

קל וחומר עת שהתכנית הינה מכוחו של סעיף 23 לתמ"א.

2.1.4. לאחרונה ניתנה פסיקת בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמנ/33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה.

שם נקבע, כי בעת מימוש זכויות בהיתר בניה במקום בו תכנית מתאר מפורטת קובעת הוראות ותנאים לזכויות בניה והריסת מבנה קיים (שאינה תכנית מכוח 23 לתמ"א/38), אין להתחשב בשווי המצב הקודם בפוטנציאל מתמ"א/38. זאת בהתאם להוראות סעיף 6.2 לתקנון תמ"א 38.

המקרה שבפנינו שונה במהותו מהמקרה הנדון בחיפה כמתואר לעיל במספר הביטים:

- ראשית והחשוב מכל, המימוש בעמ"נ אברהם לביא כמוזכר לעיל הינו בהיתר בניה בעוד שעסקינן במימוש בדרך של מכר.

משמע, אם התכנית היא מכוח סע' 23 לתמ"א 38 ומהווה מהלך משלים, הרי שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר כפי שנטען לעיל.

- שנית, בית המשפט פירט בין הנימוקים להחלטתו גם את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית לאישור בקשות מכוח תמ"א 38 וקבע כי אין וודאות באישור זכויות הבניה מכוחה של התמ"א.

במקרה שפנינו קיימים מסמכי מדיניות של העירייה המייצרים וודאות גבוהה עד מלאה.

יתרה מכך, שמאים רבים וביניהם גם הגב' ג'רבי בהכרעתה בחלקה נשוא השומה, ערכו השוואה בין הוראות תמ"א 38 להוראות תא/3729 לעניין הוודאות ומרחב הפעולה של הועמ"ק באשר לאישור בקשות להיתר בניה מכח שתי התכניות. התוצאות הינן כי תכנית

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

תא/3729 מייצרת התניות נוספות על אלה המוזכרות בתמ"א 38 ולמעשה מגדילה את חוסר הוודאות באישור הזכויות.

לפיכך, זכויות הבניה מכוח שתי התכניות (תמ"א/38 ותא/3729/א) יתגבשו רק עם מתן היתר הבניה.

על כן, אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית תא/3729/א בעת מימוש במכר.

למיטב ידיעתי, ועדה מקומית ת"א הינה ועדת תכנון היחידה אשר מפעילה הליכי גביה של היטל השבחה לתכניות מכוח סע' 23 בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

ועדה מקומית רעננה (רע/מק/1010א') , הרצליה (הר/2213), ראשל"צ (רצ/106/1), ר"ג (רג/340/ג/30) ועוד .. אינן מנסות אפילו לגבות היטל השבחה בהעברת זכויות בפנקסי המקרקעין בשל ההנחיה לעיל.

ר' גם סע' 10.5 בעמוד 35 להכרעתה של הגב' ג'רבי בחלקה נשוא שומה זו .

2.2 ככל והטענה כי אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית תא/3729/א בעת מימוש במכר, לא תתקבל ע"י כבודו, ערכתי תחשיב חלופי ולהלן העקרונות, הגרומים והשיקולים אשר הובאו בחשבון:

2.3 המבנה שבנדון הינו בניין מגורים בן 3 ק' + גג מעל קומת קרקע חלקית, הבנוי בחצאי קומות ונבנה לפני ה-1.1.1980 וככזה עומד בתנאי תמ"א/38.

תכנית תא/3729/א הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38.

2.4 ר' פירוט של בהכרעתה של הגב' ג'רבי בחלקה נשוא השומה: מצרף תמונה.

2.4.1 ר' גם פירוט של השמאי המכריע מר שלומי יפה בהכרעתו ברח' ארלוזורוב 135 ת"א, גו"ח 6213/1200, מס' מינוי 450/2019: מצרף תמונה.

2.5 הובא בחשבון מיקומו של הנכס הנישום ברובע 4, ברחוב ארלוזורוב, מחוץ לתחום ההכרזה.

2.6 הובא בחשבון הוראות סעיף 19 (ב) (10) לחוק התו"ב בעניין הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א/38.

לפיכך, רק זכויות הבניה אשר מעבר לזכויות המתאפשרות בתמ"א/38, חייבות בהיטל השבחה ככל ואלה השביחו את המקרקעין.

על פי סעיף 19 (ב) (10) לחוק: "על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן ב2)."

ר' גם הכרעתו של מר שלומי יפה בגו"ח 6213/1200 כמוזכר לעיל.

2.7 המצב התכנוני הקודם - במסגרת של חיזוק ותוספת בנייה, תמ"א 38 אפשרה תוספת של 2 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית (50%), כך עולה גם ממסמכי המדיניות של הועדה המקומית באזור הנכס הנישום.

בעניין זה, שגתה לדעתי גב' ג'רבי בהכרעתה בחלקה נשוא השומה באשר לניתוח המצב התכנוני הקודם, היות וברחוב ארלוזורוב ניתן היה להוסיף 2.5 קומות ולא יותר מ-6 וחצי קומות.

עומדת לנגד עיני עמדתך ביחס למקדם אי הוודאות של זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב הקודם כפי שנקבע בהכרעתך בחלקה נשוא חוות הדעת והכרעות נוספות אחרות.

2.7.1 <u>מקדם 2/3 לאי וודאות במצב קודם</u>

מכיוון שתכנית תא/3729/א' היא תכנית מכוח סע' 23 לתמ"א והרי שהעדר תחולה לתמ"א 38 משקף העדר תחולה לתכנית תא/3729/א' ורק מסיבה זו אין לקבוע מקדם של 2/3 במצב הקודם.

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

אם אין תמ"א 38 במצב קודם – אין תא/3729/ א' במצב חדש!
עניין זה נובע בלעדית מהיות תב"ע תא/3729/א' תכנית בת של תמ"א 38 מכוח סע' 23 לתמ"א 38 והדברים כתובים בה במפורש כחלק ממטרות התכנית.
לו היתה תב"ע תא/3729/ א' תכנית שאינה מכוח סע' 23 לתמ"א 38 אזי היה מקום לקביעת מקדם אי וודאות.

2.7.2. <u>מקדם 0.1 לאי וודאות במצב קודם</u>

גם כאן אני סבור אחרת - המצב העובדתי משקף סיטואציה אחרת לגמרי - בסמוך לנכס הנישום, ברחוב ארלוזורוב מס' 150 גו"ח 6217/657 התקבל ביום 8.11.2009 היתר בניה לחיזוק הבניין ותוספת בניה מכוח תמ"א/38. היתר זה מייצר תוספת בינוי באותו מצב תכנוני (כמובן לפני אישורה של תב"ע תא/3729/א') עד לבינוי של 6.5 קומות כולל קומת קרקע – מכאן שברור שניתן היה לקבל בוודאות גמורה זכויות בניה של תמ"א 38 בהיקף של 2.5 קומות בנכס הנישום ודברים אלה באים לכדי ביטוי גם במסמכי המדיניות שלכאורה בעלי יכולת לצמצם הוראות של תכנית ארצית.
ר' גם היתר מיום 24.12.2017 בגו"ח 6217/459 לחיזוק ותוספת בניה עד לבינוי של 5 ק' + גג ברחוב אנטוקולסקי (לא רחוב ראשי).
אני סבור כי אין מקום לקבוע כי הייתה אי וודאות מסוימת ביחס לעמדת הוועדה המקומית על היקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת תמ"א/38 במצב הקודם, וזאת לאור היתר הבניה של הנכס בחלקה מס' 657 בגוש 6217.
שם, התקבל היתר לחיזוק המבנה ותוספת בניה עד לכדי 6 קומות על קרקעיות וקומת גג חלקית.
בדיוק כפי הניתן במסמך המדיניות הנסקר לעיל.

2.8. <u>תשלום כופר חניה</u> - תמ"א/38 מאפשרת בנייה חלקית בקומת הגג, בשיעור של 50% משטחה של קומה טיפוסית ובצפיפות שתהא בזיקה לקיים. לפיכך, ולאור העובדה כי בקומה טיפוסית בבניין הנשום 4 יח"ד, אזי כי במצב הקודם ניתן היה להוסיף 4 יח"ד בכל קומה נוספת חדשה , וכן 2 יח"ד בקומת הגג החלקית. סה"כ – 10 יח"ד חדשות במצב הקודם.
ראה לעניין זה סעיף 12 למסמך המדיניות לתמ"א 38 (עמ' 9) : "מספר יחידות הדיור בקומה מכח לתמ"א 38 יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין (יחידות דיור עפ"י היתר)" מנגד, סעיף 4.1.3 ה לתכנית תא/3729/א קובע כי מספר יח"ד החדשות יהיה תוצאה של חלוקת סך שטחי התוספת ל- 70 מ"ר.
לפיכך, היות וקונטור קומה טיפוסית (בניכוי חדר מדרגות) הינו 307.19 מ"ר ובקומת הגג בנויים חדרי כביסה בשטח כולל של 28.91 מ"ר אזי כי סך השטח במצב החדש הינו כמפורט להלן :
השלמת קומת הגג הקיימת 307.19-28.91= 278.28 מ"ר.
תוספת קומה חדשה – 307.19 מ"ר.
תוספת קומה חדשה - 307.19 מ"ר.
תוספת קומה חלקית בכפוף לנסיגות– 259.58 מ"ר4.
סה"כ 1,152.24 מ"ר.
לפי מפתח צפיפות של 70 מתקבל 16.46 יח"ד חדשות ובמעוגל 16 יח"ד חדשות.
לאור זאת, הובא בתחשיב המצב החדש הצורך בתשלום כופר חניה הנובע ישירות מהוראות התכנית, כלומר בגין 6 חניות חדשות הנדרשות בגין יח"ד החדשות שמעבר למצב הקודם.

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

ראה בעניין זה גם שומה מכרעת ברח' דיזינגוף 336 בגו"ח 6369-4 מס' מינוי 1604-2018 והפסיקות המוזכרות שם:
(עמ"נ 2152-05-16, עמ"נ 40035-10-16, עמ"נ 36606-10-16, עמ"נ 5853-05-16, ועדה מקומית לתו"ב בת ים וועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, אורלי בורשטיין, דוד ואיה הלפרן)
בפס"ד זה ניתנה התייחסות גם לפס"ד אלישע רונן.

2.9 <u>הפחתה למושע ודחייה</u>

יש להביא בחשבון כי עסקינן בסל זכויות בניה של כלל הבעלים בבניין ומשכך הזכויות הינן במושעא.
בהתחשב במאפייניו המיוחדים של הנכס הכולל יחידה בנויה בגג הבניין הרשומה בבית המשותף ומהווה חדר כביסה בהיתר הבניה, ברור כי הדחייה במקרה שכזה עולה על זו העשויה להתקבל בנכס סביר אחר.
זאת ועוד, גם הבינוי של הבניין בחצאי קומות אינו מאפשר תוספת מעלית באופן כזה שישרת את כל הקומות, אלא רק מחצית מהקומות בבניין. במקרים כאלה השוק מוכיח כי הסכמת כלל הדיירים למימוש זכויות, בין אם באופן עצמי או בהתקשרות עם יזם היא קלושה, וכל ניסיון להעריך את הדחייה בהיבט זה הינו בגדר הנחה מרחיקת לכת.
לפיכך, אם נאלץ להעריך את הדחייה בשנים, אני סבור כי מדובר ב-20 שנים לכל הפחות.
במקרה זה, והיות ועל הנכס הנשום מתוכננת תכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב תא/4474 בהפקדה הקובעת תנאים להתחדשות עירונית במסלול של הריסה ובניה מחדש. הדחייה במקרה זה אינה רלוונטית וברור כי התכנית אינה משביחה.

לראייה, ניתן לראות בנקל כי סכום המכירה על פי חוזה המכירה אינו משקף שווי לזכויות הבניה כלל וכלל.

ניתוח עסקת המכר			
שווי מ"ר בנוי ללא זכויות בניה למועד קובע 16.6.2018 (על פי מכרעת ג'רבי)			₪ 33,000
X			
שטח הדירה פלדלת מדוד מהיתר			94 מ"ר
שווי הבנוי ללא זכויות בניה			₪ 3,102,000
התאמה למועד העסקה - 13.5.2021*		1.14	₪ 3,521,276
-			
תמורה בעסקה			₪ 3,200,000
החלק בעסקה המיוחס לזכויות הבניה (שווי זכויות הבניה כמושבחות)			₪ -321,276
<u>* הובא בחשבון עליית מחירים שנתית לבנוי כמפורט להלן:</u>			
מ-2018 עד 2019-	3%		
מ-2019 עד 2020-	3%		
מ- 2020 עד 2021-	7%		

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

2.10. הוראות סעיף 4.1.3 ב (5) לבנייה קיימת על הגג מתייחסות לדירה או חדר יציאה לגג. היות ומדובר בחדר כביסה לגג שאינו מהווה דירת מגורים בהיתר אזי כי הוראות סעיף זה אינן רלוונטיות לנכס הנישום.

2.11. <u>ערכי השווי</u>

אני מסכים עם קביעת השווי בהכרעתה של הגב' ג'רבי בחלקה נשוא השומה כי שווי מ"ר מבונה הינו 20,000 ש"ח לפני התאמה לבינוי על הקיים / שיפוץ המבנה / תשלום קרן חניה.

3. <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

	יח'	מ"ר / ש"ח	סך מ"ר	אקו'	מ"ר אקו'
השלמת קומה קיימת	(293.19-28.19)		264.28 מ"ר	1.00	264.28 מ"ר
תוספת קומות חדשות	1	293.19 מ"ר	293.19 מ"ר	1.00	293.19 מ"ר
חצי קומה על פי תמ"א/38	50%	293.19 מ"ר	146.60 מ"ר	1.00	146.60 מ"ר
מרפסת גג			146.60 מ"ר	0.30	43.98 מ"ר
סה"כ					**748.04 מ"ר**

X

שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 20,000
מתקבל ביניים					₪ 14,960,870
עלויות התאמה				0.80	₪ 11,968,696
עלויות חיזוק לשטח קיים	600 ש"ח/למ"ר	X	1330.88 מ"ר	=	₪ -798,528
קרן חניה ל- 10 מקומות	10	X	₪ 56,000	=	₪ -560,000
מתקבל ביניים					₪ 10,610,168
דחייה - 20 שנים				0.31	₪ 3,308,301
חלק הנישום ברכוש המשותף (סה"כ מצב קודם)				**7.10%**	₪ **234,946**

<u>מצב חדש</u>

	יח'	מ"ר / ש"ח	סך מ"ר	אקו'	מ"ר אקו'
השלמת קומה קיימת	(293.19-28.19)		293.19 מ"ר	1.00	293.19 מ"ר
תוספת קומות חדשות	2	293.19 מ"ר	586.38 מ"ר	1.00	586.38 מ"ר
דירת גג בנסיגה	1.00	259.58 מ"ר	259.58 מ"ר	1.00	259.58 מ"ר
מרפסת גג			33.61 מ"ר	0.30	10.08 מ"ר
סה"כ					**1,149.23 מ"ר**

שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 20,000
מתקבל ביניים					₪ 22,984,660
עלויות התאמה				0.80	₪ 18,387,728
עלויות חיזוק לשטח קיים	600 ש"ח/למ"ר	X	1330.88 מ"ר	=	₪ -798,528
קרן חניה ל- 16 מקומות	16	X	₪ 56,000	=	₪ -896,000
מתקבל ביניים					₪ 16,693,200
דחייה - 20 שנים				0.31	₪ 5,205,019
חלק הנישום ברכוש המשותף (סה"כ מצב חדש)				**7.10%**	₪ **369,646**

השבחה		₪ **134,700**
היטל השבחה	**25%**	₪ **33,675**

רח' יפו 97 (בניין 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 השמאי מטעם המשיבה מיום 10.05.2022, נטען, כדלהלן:</u>

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

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

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

> לאור האמור לעיל, אני סבורה כי מאחר ותמ"א 38 הינה כללית וחלה על הנכסים בארץ, כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס הנדון לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

זאת ועוד, אציין את החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב - ערר הר/85092/16 (הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ) אשר בסעיף 61 קובעת כלהלן:
"מסקנה נוספת לכאורית מתבקשת היא כי מאחר שזכויות הבניה על פי תמ"א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות הרי שאין לשום אותן כחלק מהמצב הקודם. מאחר שאנו ערים לכך כי למסקנה זו יכול ויש השלכה על עררים רבים נוספים ומשאין קביעת מסקנה זו, כפי שיפורט להלן, דרושה בנסיבות המקרה הנוכחי נותיר את הנושא בצריך עיון להחלטות הנוספות".

עמדה דומה ננקטה בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, עת"מ 11071-06-19 שילוני ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח' מיום 31/01/2021 סעיף 63:
"סיכומם של דברים עד כה: "אין חולק, כי אכן קיימת חשיבות לאומית בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אולם כעולה מן האמור, אין בכך כדי להביא לאישור אוטומטי של כל בקשה להיתר שמוגשת מכוח תמ"א 38; ואין בכך כדי להביא לאישור סל הזכויות המרבי האפשרי באופן אוטומטי. ההפך הוא הנכון. על מוסד התכנון להפעיל שיקול דעת ולבחון ולשקול את כל השיקולים הרלבנטיים טרם מתן ההיתר וככל שיינתן, בקביעת היקף הזכויות שיאושרו" (עניין יסודות, ס' 41)."

לאור כל האמור לעיל, ובהתייחס לעמדת המבקש בשומתו, לרבות סעיף 9, אין המשיבה מקבלת את הטענות המבקש לעניין תמ"א 38 במצב הקודם.

<u>התייחסות להשגות המבקש</u>

בנכס הנדון ניתנו 2 הכרעות של שמאים מכריעים כלהלן:

1. בגין תת חלקה 16 הכרעת השמאית המכריעה נורית ג'רבי.
2. בגין תת חלקה 14 הכרעת השמאי המכריע דוד דדון.

בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגשו כתבי ערר מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א על שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בנוגע להשבחה במקרקעין הידועים כחלקת משנה 16, ועל שומת השמאי המכריע דוד דדון לעניין קביעתו בנוגע להשבחה במקרקעין הידועים כחלקת משנה 14 והכל בגוש 6217 ברחוב ארלוזורוב 140, הבניין נשוא השומה.

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

על אף האמור בסעיף 8 בשומת המשיבה, יצוין כי המשיבה אימצה בתחשיב ההשבחה לנשוא השומה את עקרונות השומה המכרעת למעט נקודות המחלוקת בשומת השמאי המכריע דוד דדון, עליהן הגישה הועדה ערר כאמור וכמפורט בגוף השומה.
כיוון שכך, תחשיב המשיבה מכיל הן את הפרמטרים עליהן לא הוגשו עררים הן במסגרת תת חלקה 16 והן במסגרת תת חלקה 14, ואת הפרמטרים לעמדת המשיבה אותן לא קיבלה במסגרת הערר.
והכל כמפורט בשומת ההשבחה.

לעניין כופר חניה, שטחי הבניה, מקדמי הפחתה למושעא ודחיה הינם כמפורט בשומת המשיבה ובהתבסס על השומות המכריעות כמובהר לעיל.

השבחה הטמונה במסגרת תכנית תא/3729 א' בחלופה של תוספת בניה על גבי הקיים:

<u>מרפסות מחוץ לקווי הבנין</u>
בהתאם לפס"ד עמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן בגלל מגבלות קווי הבנין לא יחוייבו במועד התכנית המקנה אלא במועד התכנית המאפשרת ניצולן.

<u>מצב חדש</u>
תכנית 3729 א' מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין. בכך מאפשרת תכנית תוספת שטחי גזוזטראות, תורמת לשווי הנכס ומשביחה את הנכס.

<u>מצב קודם</u>
במצב קודם, לאור הבניה במלוא השטח הכלוא בין קווי הבניין, נלקח בחשבון כי ניתן היה להקים מרפסות בחזית קדמית בלבד, עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ' ובמרווח האחורי בעורף החלקה אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין.
בערר מס' תא/85002/14 מתאריך 30.12.2015 נקבע כלהלן:
"במקרה דנן, גם לגופו של עניין, איננו סבורים כי יש ממש בטענות העוררת ולמצער איננו סבורים כי עמדת הוועדה המקומית היא כה שגויה עד כי היא מצדיקה קביעה מצידנו כי הליך ההקלה היה מיותר. ההקלה דנן התבקשה לצורך הבלטת גזוזטראות מקו הבניין הקדמי והאחורי. המקור החוקי לבניית הגזוזטראות דנן הינו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, בהן נקבעה האפשרות לבניית גזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38. עמדת הועדה המקומית לפיה תמ"א/ 38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4), ולא לעניין גזוזטראות – היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת היתה זכאית להקטנה זו מכח התמ"א".

<u>גובה קומה</u>
תכנית תא/3729 א' התירה הגבהת קומת הגג עד לגובה של 4.5 מ'.
הגובה במצב הקודם של תוספת שטח חדרי היציאה לגג הינו 2.5 מ' לפי תוכנית הגגות הבסיסית.
כלומר, גובה קומת גג במצב קודם הינו 2.5 מ' ועפ"י תכנית תא/3729 א' הותר גובה קומת גג עד 4.5 מ'.
הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר ותורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.
בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י אלי כהן ברחוב טבריה 10 חלקה 154 בגוש 7091 כדלקמן:

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

יש לבחון את המימוש המוצע ביחס לתכנית תקפה ובמקרה הנדון וכאמור לעיל עפ"י תכנית הגגות הרלוונטית. מעיון בהוראות הגובה עפ"י תכנית ג' גובה הקומה הינו 2.5 מ' נטו.
מעיון בבקשה להיתר עולה כי גובה הקומה העליונה הינו 2.93 מ' נטו דהיינו הגבהה של 43 ס"מ ולא 70 ס"מ כאמור בשומת המשיבה.
בשומת המשיבה נטען כי בשומת פריאל נקבע מקדם השבחה של 1% לכל 10 ס"מ מוגבהים.
לאחר שעיינתי במספר הכרעות מצאתי לנכון לאמץ את עקרון ההשבחה שבשומת המשיבה עם מקדם השבחה מופחת. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון השבחה עפ"י מקדם 0.05 כמקדם השבחה לשווי מ"ר מבונה".

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 12.9.2012 לנכס ברחוב הירקון 81, תל – אביב (חלקה 1 בגוש 6907) נקבע מקדם של 50% להגבהת קומה מ – 2.5 מ' ל- 2.58 מ'.

בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע מנחם מלוכנא מיום 22.8.2018 לנכס ברחוב בן יהודה 50 תל - אביב (חלקה 150 בגוש 6905), נקבע מקדם של 5% בגין הגבהת קומה של 20 ס"מ.

בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס ברחוב גרוזנברג 31 תל אביב (חלקה 53 בגוש 6919), נקבע מקדם השבחה של 5% בגין הגבהה של 35 ס"מ (3.05 מ' במקום 2.7 מ').

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י דורית פריאל ברחוב אח"י דקר 6 חלקות 70-69 בגוש 7321 נקבע כי בגין הגבהת קומה יש לחשב השבחה לפי תוספת שווי בשיעור של 1%. לתוספת גובה של 10 ס"מ.

<u>בריכת שחיה בגג</u>

להלן מספר דוגמאות של בניינים בהם התבקשה בניה של בריכת שחיה בגג.

מס"ד	גו"ח	כתובת	מהות
1	6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	תוספת בניה
2	6960/25	ויתקין 5	בניה חדשה
3	6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה
4	6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה
5	6968/87	רופין 20	בניה חדשה
6	6903/101	שולמית 7	בניה חדשה
7	6903/98	שולמית 9	בניה חדשה
8	6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה
9	6901/32	ז'בוטנסקי 6	בניה חדשה
10	6954/56	גוש חלב 18	בניה חדשה
11	7091/23	פרוג 2	בניה חדשה
12	6961/88	מיכה 10	תוספת בניה
13	6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה

<u>הגדלת הצפיפות המותרת בבנין.</u>

תכנית תא/3729 א' התירה הגדלת צפיפות דבר המעלה את ערך המקרקעין לאור אישור התכנית.

<u>סיכום</u>

לתוכנית תא/3729 א' קיימת תרומה כלכלית עצומה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם. לכן, לאור כל האמור לעיל קיימת השבחה בגינה. לראיה, בתוכניות הרובעים תא/3729/א' ותא/3616/א' התבקשו מאות היתרי בניה דבר המעיד על צורך אמיתי של הריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתוכניות הרובעים.

רח' יפו 97 (בניין 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 אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת.

במקרה הנתון דרוש לדעתי חלופה נוספת [להלן: "חלופה רביעית].

אין מחלוקת לעניין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הדברים עולים מחוות דעת משפטית שצורפה לתגובה, תכנית רובע 4 היא תכנית לפי סעיף 23א' לתמא 38.

רבות דובר ועוד ידובר על מצב משפטי שנוצר פה.

אני רוצה לחדד נקודה מסוימת שהיא בעניי מעל הכל.

אומרת המשיבה שתכנית הרובעים ותמא 38 הם מהלך תכנוני אחד. ולכן, לא יכול להיות שווי של תמא 38 במצב קודם. ככל וזה נכון ותכנית הרובעים היא זרועה הארוכה של תמא 38 אזיי לא יכול להיות שאני יחויב בהיטל השבחה שלא במימוש שלא בדרך של היתר.

לא ניתן גם בקונסטלציה המשפטית הנוכחית לגישת המשיבה גם להגיד שתכנית הרובעים ותמא 38 הם מהלך אחד ובאותה נשימה גם לחייב במימוש זכויות של מכר בשעה שיש פטור ברור שלא מאפשר לגבות היטל השבחה לתמא 38 ולזרועותיה ארוכות במכר.

אני כשמאי וועדה כפר סבא, רעננה בעבר, הרצליה לא מחייבים, ראשון לציון לא מחייבים מתוך הבנה שלא מחייבים לפי סעיף 23 א'. וזה בעניי דבר ראשון.

ככל ועמדת המשיבה נכונה שיבטלו לי את החיוב.

שיגבו ממבקש ההיתר כפי שעושים בכל ביצוע של תמא 38.

מכאן, שאני מבין שככל ואני מתבקש לשלם היטל השבחה על תכנית הרובעים אזיי מגיע לי מצב קודם שכן לא מדובר באותו מהלך תכנוני אחד.

אני מבקש מהחתום מטה לתת את דעתו לעניין זה במסגרת חוות דעתו.

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

ברצוני להתייחס לשומתה המכרעת של גב' נורית ג'רבי לנכס הנדון.

טוען חברי כי ערך את שומתו בהתאם להכרעה של גב' ג'רבי.

לעומת זאת שטח התוספת שחישב בקומות הטיפוסיות שונה מזה שחושב בשומת הגב' ג'רבי נורית וכך גם הדחייה שביצע וערכי השווי.

גורם הוודאות למימוש הזכויות – נערכו לא מעט מבחנים שמוכיחים שהתבע הוסיפה תנאים על תמא 38 וככל והייתה אי ודאות הרי שגורם זה גדל, לדוגמא סעיף 3.2 לחוות דעתי המפורטת.

באשר למקדם 0.1 שהחתום מטה המשוקלל במצב קודם, במקרה הנדון קיים מבנה קרוב מאוד גו"ח 6217/657 אשר מימש את זכויות התמא 38 טרם אישורה של תכנית 3729א' עד לבינוי של 6.5 קומות הכולל קומת קרקע הכל מכחה של תמא 38. לפיכך, ברור שניתן היה לממש בינוי תוספת של 2.5 קומות בנכס הנישום ולדעתי אין מקום במקרה מיוחד זה להפעיל מקדם אי ודאות של 0.1 במצב קודם.

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

התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:
שמאי המשיבה טוען להשבחה עקב אפשרות לבנות גזוזטראות בחריגה של 1.6 מ' מקווי הבניין.
לא ראיתי השבחה בתחשיב שלו בגין מרכיב זה.
בנוסף לכך על פי סעיף 4.13 ט' סעיף קטן 2ב' בתחום המתע"ן שיעור הבלטה על פי תכניות תקפות כך שבמקרה שלנו אין שינוי בהיבט זה.
גובה קומת הגג – אני סבור יש טעות בפרשנות של הוראות התכנית לעניין גובה הקומה. אסביר, סעיף 4.13 ב' 9 ד' קובע שגובה מרבי של קומת הגג כולל מעקה שעל הגג העליון לא יעלה על 4.5 מטר ממפלס קומת הגג.
כלומר, בהנחה שגובה מעקה הבטיחות על פי התקנות הינו לפחות 105 ס"מ וגובה ריצפת גג עליון [כלומר תקרת קומת הגג הינה כשלושים ס"מ אזי כי הגובה האפקטיבי בין ריצפת קומת הגג לבין תקרת הגג נותר כ – 3.1 מטר] לכן אינני רואה השבחה בהוראה זאת.
לחילופין, בדירה בגובה שכזה יש עלויות בניה גבוהות יותר, עלויות אלומיניום גבוהות ואחזקה בעת קירור או חימום הדירה וככל שמחשבים יתרון מסוים בגובה הדירה צריך להביא מנגד את העלות העודפת הזאת.
מחסנים – אני לא מבין את טענת המשיבה לעניין מחסנים. שמאי המשיבה לא חישב השבחה בגין שטחי המחסנים ואף הסכים כי במועד הקובע לתכנית ע1 אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות.
בריכת שחיה בגג המבנה – בניה של בריכת שחיה על הגג מיקרת מאוד את עלות החיזוק ומאיינת את השבחה שנוצרת מתוספת זו. קל וחומר בעת שהחלופה למימוש הזכויות הינה בחיזוק המבנה ולא בבניה חדשה [הריסה ובניה מחדש]. די להביט בדוגמאות שמפנה שמאי המשיבה ולראות שרובן המכריע הינם בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש ורובם אף באזורים הקרובים לים לאורך רחוב בן יהודה וקרבתו להוציא שלושה מקרים באזורים יוקרתיים יותר בשכונת צמרות וכיכר המדינה.
הגדלת צפיפות – שמאי המשיבה טוען שתכנית רובע 4 הגדילה את הצפיפות ובכך העלתה את ערכם של המקרקעין. ראשית, הגדלת הצפיפות שלעצמה פוגעת בערכן של הדירות הקימות והדבר מייצר עומס על השטחים הציבוריים מעליות וכיוצ"ב, בוודאי בבניין שעובר חיזוק ואינו בניין חדש. ככל והגדלת הצפיפות הינה בד ובד עם תוספת שטח הרי בתחשיבי שמאי המשיבה ותחשיבי משקפים שווי זה.
מקרה מיוחד של הבניין הנדון [בנין לא נורמטיבי] – אנחנו מדברים על בנין שבנוי בחצי קומות כך שתוספת מעלית תשרת רק מחצית מהקומות, למה זה גורם ? אין תמריץ כביכול יתר הבניינים שבנויים שלא בחצאי מפלסים והדחיה כאן ארוכה וגדולה יותר מאשר בבניין נורמטיבי שלא בנוי בחצאי קומות.
יש בבניין שלנו חדר כביסה על הגג בהיתר בניה אשר רשום בטאבו כדירת מגורים.
גם מקרה זה הוא מקרה שמייצר דחייה נוספת על בניין נורמטיבי אחר שכן לא ניתן לממש את הזכויות ללא הקצאה של דירה לבעל הזכויות בתת חלקה של חדר הכביסה, עולה השאלה שתתברר במשא ומתן בין הדיירים או עם יזם האם יקבל בקומת הגג כנהוג בדירות גג בהיתר בניה או לא.

<u>מר רונן פריימן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט.
ברצוני לחזור על האמור בתגובה אחרונה קיבלתי את כל האמור בשומה מכרעת שנתקבלה במסגרת המכר של תת חלקה 14 למעט, נושא זכויות תמא 38 במצב קודם.
עמדת המשיבה ידועה בעניין שאין להביאה בחשבון במצב קודם לפיכך למעט סוגיה זו אימצתי את כל יתר החלטתך.
כפי שציינתי על החלטתך הוגשה השגה בעניין שאין להביא בחשבון זכויות תמא 38 כאמור.
לעניות דעתי הסוגיית הבלעדית שצריכה להטען כאן זה זכויות תמא 38 מצב קודם האם להביאן בחשבון.

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

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:
עמדת המשיבה לעניין תמא 38 במצב קודם ידועה ומגובה בחוות דעת משפטית ונדונה באין ספור מקרים דומים גם בפני החת"מ ולכן אני לא מוצא מקום להרחיב בסוגיה זו על מה שכבר ידוע.
בבניין התקבלה פסיקה של שמאית מכריעה, שומת המשיבה אימצה את מרבית המקדמים ועקרונות שומה המכרעת למעט, סוגיית תמא 38 במצב קודם, ומן הסתם אינה מקובלת על המשיבה. כמו כן, תקופת הדחיה נקבעה 7 שנים ולא 10 שנים כבשומה מכרעת. נראה ששמאי המבקש טוען כי השטחים שהובאו בחשבון בתחשיב המשיבה אינו תואם את השטחים בשומה המכרעת אז רציתי להדגיש שלעניין זה שומת המשיבה מטיבה עם הנישום באשר בשומה המכרעת הובא בחשבון שטח ברוטו של קומה ובעוד בתחשיב המשיבה קוזז חדר המדרגות לפיכך, סה"כ שטחי הבניה לחיוב במצב חדש נמוכים מסך כל השטחים בשומה מכרעת.
בתגובתי הבאתי קווים כללים למהות השבחה בהוראות תכנית הרובע.
הרכיבים הללו מגולמים באומדן שווי מ"ר קרקע מבונה.
נושא של חריגה מקו בנין, כמו גם נושא גובה קומה ובריכת שחיה חויבו בהיטלי השבחה בפסיקות שמאים מכריעים, לדוגמא רחוב שרת 39 תל אביב, רחוב כצנלסון 7 תל אביב ועוד ועוד.
הנקודות הללו משקפות את מהות השבחה בתכנית הרובע.
הדעה שלנו חלוקה לעניין גובה השבחה.
חברי טוען שבגג חדר כביסה אשר מאושר במסגרת בית משותף כתת חלקה, אנחנו עוסקים בבניה בהיתר וכך צריך להסתכל על השבחה, ככל שישנה בניה ללא היתר אין להביאה בחשבון, ולכן שככל שחדר בניה על הגג נרשם כתת חלקה זה לא רלוונטי ולא יכול לבוא כסעד לטובת הנישום.
יש פסקה של וועדת ערר שאין להביא בחשבון בניה ללא היתר.

<u>מר דניאל גב שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת] , עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
באשר לשטחים שחושבו בשומת הוועדה מדובר בסך כולל של 921 מ"ר בקומות טיפוסיות בעוד בשומת השמאית המכרעת גב' נורית ג'רבי חושבו 907 מ"ר. סך הכל אקוו' משתנה, ראה שומה המכרעת.
<u>ערכי שווי</u> – במתודולוגיה התחשיבית חברי לא ערך תחשיב מלא לשווי קודם ולשווי חדש אלה, חישב את הדלתא [הפער] ובכך שגה כאשר לא הפחית את עלויות החיזוק לשטחים הקיימים כפי שחישבה שמאית המכרעת גב' נורית ג'רבי, לו היה רוצה לאמץ את ערכי השווי בשומה המכרעת היה צורך בהפחתה של עלות החיזוק מהשווי המבונה האקוו' בסך 18,000 ₪.
ברצוני להפנות לטעות תחשיבית לשומת הוועדה בסעיף 12 עמוד 23 "שווי זכויות בניה נוספות מהוונות למועד קובע" צריך להיות שם לשיטתו 14,373,402 ₪.
בהוראות החוק יש מקום לחייב בהיטל של 25 אחוזים בגין זכויות העולות על 2.5 קומות.
מפנה לשומה מכרעת בחלקה 1200 גוש 6213.
<u>חדר כביסה</u> – אני לא טענתי שיש להתייחס לשטחים שאינם בנויים בהיתר, אלה להיפך דווקא בגלל שבהיתר הבניה שטח זה מסווג כחדר כביסה פה נוצרת אנומליה אשר עשויה לייצר דחייה גדולה מבניין נורמטיבי אחר.
<u>שומה מכרעת של החתום מטה</u> – בניגוד לטענת שמאי המשיבה כי ערך את שומתו לפי שומה מכרעת של החתום מטה בתת חלקה 14 קיימות אי התאמות בין השומות, בין אם במקדם דחיה, היקף שטחים, ועוד ולא רק באשר לסוגית זכויות בניה במצב קודם.
ברצוני לציין שהנכס שלנו הינו מיוחד גם בהיבט הדחיה המתבקשת מדובר במקרה הנתון בנכס המצריך דחיה גדולה יותר מנכס נורמטיבי אחר וזאת בשל הסיבות אשר נסקרו.

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>מר רונן פריימן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שווי מצב קודם אינו רלוונטי מאחר והוא מתקזז ב – 2 מצבים, אנו עוסקים בתוספת בניה.
חדר כביסה על הגג רשום כתת חלקה לא צריך לבוא בחשבון למועד הארכת תקופת הדחיה באשר הרישום שלו ללא היתר בניה.
תמא 38 אין להביא בחשבון במצב קודם לכן כל הטיעונים של 25% או 50% אינו רלוונטי כלל.

<u>מר אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני לא שמעתי שום תגובה לגבי הטיעון שעלה בפתח דבריי וגם בחוות דעתי. אני חושב שלא בכדי שלא ניתנה תגובה בעניין זה, גם שוועדה מקומית מלא פיה במים אני מבקש מחתום מטה לחוות דעתו בנושא.
חדר כביסה – אנחנו שמים את שווי הנכס כאילו נמכר בשוק החופשי ולכן, זה שווי שוק למהדרין. ודווקא בגלל העמדה הזאת של הוועדה המקומית שמתכחשת לבניה ללא היתר בניה מחד גיסא ומאידך גיסא מאפשרת לי לרשום את החריגה הזאת בטאבו תוך התרשלות דיני התכנון והבניה כלפיי היא זאת שמייצרת את הדחיה הגדולה ככל והייתה משנה סדורה בנושא זה לא היינו נדרשים לדחייה גדולה.

<u>מר רונן פריימן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

רישום הבית המשותף הוצא מקדמת דנא בזמן שבאופן עקרוני לא היה נדרש הסכמת הוועדה לרישום בית משותף, היום ככל שהיה נדרש הבית המשותף הוא לא היה מקבל את אישור הוועדה לרישומו, לבוא ולטעון שיש התרשלות זה לא נכון ולא מדויק ובמקרה הנדון קצת היתממות.

<u>מר אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אבקש להתייחס לסוגית טענת הסף שלנו, לפיה וועדה מקומית תל אביב יפו זו הוועדה היחידה שמנסה לגבות היטל השבחה לתכנית לפי סעיף 23 א' לתמא.
אני חושב שכדאי שוועדת הערר תשמע התייחסות שמאית לעניין הזה שכן השמאים המכריעים הם מעין פיקחו עליון הליכי הגביה ובוודאי יצא לחתום מטה להתעסק עם נכסים בערים אחרות שבוודאי חלות עליהם תכניות לפי סעיף 23 א' וביקשו אישורים לטאבו, אני לא מכיר אף החלטה של שמאי מכריע שבה קבע שמאי מכריע למרות שהוועדה המקומית לא דורשת היטל השבחה לתכנית לפי סעיף 23 א' קבע השמאי המכריע כי נכון היה לגבות היטל השבחה בהעברה בטאבו לפי סעיף 23א'. מכאן אנו למדים שבשתיקתם של השמאים המכריעים בכל המקרים שאינם חלים בתחום הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו שלא אמור לחול חיוב בנסיבות המקרה הנדון.
אני חושב שחשוב שדברים הללו יאמרו בצורה מפורשת שכן בוודאי ידוע שכל התיקים בתחום תכנית הרובעים עומדים לפתחה של וועדת ערר ואין נפקא מינה מה החלטה שהתקבלה.

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

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

הכרעות במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

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

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

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

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

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

הארה

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

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

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

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

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

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

" שנית – השפעות (ככל שנוצרו) בשווי המקרקעין עקב אישור תמ"א 38.
כפי ששנינו לעיל, לצורכי היטל השבחה מבוצעת הערכת שווי המקרקעין, ככלל, בהתאם לשווים בשוק החופשי. מכאן עולה ומהדהדת טענת העוררת הסבורה כי במצב התכנוני הקודם, ערב אישור בקשתה להיתר, נדרש ליתן ביטוי גם ל"מרכיב זכויות בניה תמ"א 38, "כלומר לא רק לשווי הקרקע ולשווי המבנים הקיימים בהם כדין, אלא גם לזכויות הפוטנציאליות שמכוח התמ"א להן ניתן בפועל שווי מסוים בשוק החופשי עוד מלפני הפקת ההיתר. ודוק; זאת גורסת העוררת לעומת שווי המקרקעין במצבם התכנוני החדש, הנובע אך משווי הקרקע

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

ומשווי הזכויות אשר מומשו בהם בפועל מכוח התמ"א ומכוח התכניות המקומיות השונות. ממילא על פי גישה זו לו תאומץ, השבחה החייבת בהיטל לרוב לא תתכן, על כל פנים תהא על הצד הנמוך.

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

נסביר עמדתנו:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

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

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

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

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

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

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.
ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.
ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".
ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.
ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".
ו. לעתים, מימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עלול לשנות את החלק היחסי ב- "סל" זכויות הבניה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

<u>מסקנה</u>

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

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

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

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

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

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

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, לצד ההחלטה אשר ערך הח"מ בבניין הנתון בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה [מס' בקשה / מינוי 1614-2021], בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן הינו בסך של 23,000 ₪.

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

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

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי לא אביא הפחתה קונקרטית נוספת בגין מרכיבים אלו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 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 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 ממוקם הנכס נשוא ההחלטה ישנן 21 תתי-חלקות שונות [כולל רכוש משותף].

כמו כן, מעיון בהעתק מסמכי תיק הבית המשותף, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון ישנו תקנון מצוי, קרי, גג הבניין איננו מוצמד לתת -חלקה כלשהי באופן קונקרטי, אלא מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין הנתון.

רוצה לומר, עובדה זו מהווה נדבך נוסף לעננת אי-הוודאות השוררת סביב היום בו יבוקש לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכניות הרובעים [להלן: תכנית תא/3616/א' ו/או תא/3729/א'].

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

מקדם משוקלל **0.9 x 0.8 x 0.75 = 0.54**

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

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

<u>הערה</u>:

כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", 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

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

בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1614-2021].

היות וכך, "בחינת השימוש הטוב והיעיל" הובאה בחשבון בהתאם להחלטה זו.

שטח התוספת לכלל הבניין

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1614-2021].

היות וכך, "שטח התוספת לכלל הבניין" [להלן: "חישוב שטח קומה טיפוסית" ו/או "חישוב שטח קומת הגג"] הובא בחשבון בהתאם להחלטה זו.

שטח התוספת לכלל הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 – נוסח משולב

בבניין הנתון נערכה בעבר החלטה על-ידי הח"מ [מס' בקשה / מינוי 1614-2021].

היות וכך, "שטח התוספת לכלל הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38" [להלן: "חישוב שטח קומה טיפוסית" ו/או "חישוב שטח קומת הגג"] הובא בחשבון בהתאם להחלטה זו.

הארה לעניין חישוב כלל השטחים

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

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

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

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

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

[...]

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

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

<u>מסקנה כללית</u>
ידוע לכל כי ברחוב ארלוזורוב קיימת מצוקת חניה קשה.

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

<u>בנוסף, להלן, תמצית סעיף 6.6 להוראות תכנית הרובעים [להלן: " תכנית תא/3616/א', ותכנית תא/3729/א']</u>
<u>סעיף 6.6 [5], ציטוט</u>: *" בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש.*
המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן.
<u>לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי של המגרשים</u> ".

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

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

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

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

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 832,125 ₪ [11] [מגלם תוספת של 15 מקומות חניה] [12].

[11] 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].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאור העובדות לעיל, השווי היחסי של מושא ההחלטה ביחס לרכוש המשותף חושב בהתאם להסכמת הצדדים. במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

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

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

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

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

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

מצב קודם [ראה/ בהרחבה החלטתי בהמשך – "בעניין תכנית ג]

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
חדרי יציאה לגג לשיווק	72	1	1	72
מרפסת גג לשיווק	138.88	0.3	1	41.7
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל				**114**

מצב חדש

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומת גג חלקית לשיווק	183.27	1.2	1	219.9
מרפסת גג לשיווק	47.61	0.3	1	14.3
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל				**988**

השבחה

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	874 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,000
תשלום קרן/כופר חניה [כמפורט בהחלטתי דלעיל]	₪ 832,125
מקדם משוקלל [מושע, בניה חדשה על גבי בניה קיימת, דחיה/אי וודאות]	0.54
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 10,405,733
השבחה לדירה [37/521 - בהתאם לחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 738,990**

רח' יפו 97 (בניין 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>בעניין תכנית "ג"</u>

כעולה מחוות דעת המשיבה לעניין ההשבחה הנובעת מכוח תכנית תא/3616/א', בעת עריכת התחשיב, לא הובאו בחשבון "במצב הקודם" זכויות בנייה, ככל וקיימות, הנובעות מכלל התכניות בניין עיר החלות על הדירה נשוא ההחלטה, ביניהן, תכנית ג'.

מחד, כאשר קיים מקרקעין בעל "סל" זכויות בנייה המהווה רכוש משותף בבית משותף, הוראות תיקון 126 בסעיף 11[ב] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה משתיתות את חובת תשלום היטל ההשבחה על בעל/י דירה פלונית בלבד, שלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמיד אליה את הרכוש המשותף, כגון חדר יציאה לגג ו/או הרחבה ו/או מרפסת גג וכיו"ב, רוצה לומר, הוראות תיקון 126, המעוגנות בחוק התכנון והבניה, יכולות להחיל רק את חובת תשלום היטל ההשבחה על בעל/י דירה פלונית, דהיינו, במקרה דנן, על בעל/י הדירה/ות הממוקמת/ות בקומת המגורים העליונה של הבניין הנתון.
מאידך, הוראות תיקון 126 אינן יכולות לשייך לדירה פלונית את "סל" זכויות הבנייה **הקנייניות**, ככל וקיימות, המהוות רכוש משותף של כלל בעל/י הדירות בבניין כמו במקרה נשוא החלטה זו, הרי ידוע לכל כי שיוך זה יכול להיעשות רק במסגרת חוק המקרקעין.

יתרה מכך, על מנת ליישם את "סל" זכויות הבנייה **התכנוניות** הנובעות מכוח תכנית "ג", ישנם מס' סעיפים בהוראות התכנית שכתוצאה מהם נוצרת תולדה של דרישות קנייניות, כדלהלן:

סעיף 9[א][2], ציטוט: " 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 ".

סעיף 11[א][3][ז], ציטוט: " הוכחת זכות הקנין במקרקעין ".

לאור סעיף 9[א][2] וסעיף 11[א][3][ז] להוראות תכנית "ג", ניתן לראות כי לצורך יישום "סל" זכויות הבנייה התכנוניות הנובעות מכוח תכנית "ג", נדרשת הוכחת הזכות הקניינית.
לפיכך, ניתן לראות כי אף הוראות תכנית "ג" מכירות בכך כי על מנת לממש את "סל" זכויות הבנייה **התכנוניות** הנובעות מכוח תכנית "ג", ישנו צורך מקדים במימוש "סל" זכויות הבנייה **הקניינית**, היות ואין במתן "סל" זכויות בנייה **תכנוניות** הקניה וודאית של "סל" זכויות בנייה **קניינית** השייכות לכלל בעל/י הדירה/ות בבניין הנתון.
לפיכך, לטעמי, יש לעשות הפרדה בין זכות **תכנונית** לזכות **קניינית**, הרי לאו דווקא שתיהן יעלו יחד בקנה אחד.

בנוסף, בהתאם לעיון ובדיקה אשר ערכתי בהוראות תכנית תא/3616/א', לא מצאתי כל הוראה ו/או דרישה השוללת את האפשרות כי קומת המגורים החדשה אשר תוקם מעל קומת המגורים העליונה של הבניין הנתון, בין אם מדובר בקומה טיפוסית מלאה, ובין אם מדובר בקומת גג חלקית, לא תוכל לשמש "כהרחבה" של קומת המגורים העליונה הקיימת של הבניין הנתון, קרי, הדירה/ות הקיימת/ות הממוקמת/ות בקומת המגורים העליונה של הבניין הנתון יוכלו להפוך ולשמש כדירת/ות דופלקס.
אולם, תכנית תא/3616/א' מגבילה את מס' הדירות, דהיינו, רוצה לומר, כי על אף זאת שהוראות תכנית תא/3616/א' מאפשרות תוספת קומת מגורים חדשה [מעל קומת המגורים העליונה הקיימת של הבניין הנתון] אשר תכיל דירה/ות חדשות, באותה נשימה, היא איננה שוללת את האפשרות להרחבתן של הדירה/ות הקיימת/ות הממוקמת/ות בקומת המגורים העליונה הקיימת של הבניין הנתון והפיכתן לדירה/ות דופלקס.

רח' יפו 97 (בניין 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 מכלול הדברים דלעיל, הנני סבור, כי כפי שהמשיבה מייחסת את "סל" זכויות הבנייה **התכנוניות** הנובעות מכוח תכנית תא/3616/א' לכלל בעל/י הדירות בבניין, כך בהתאם להלכת פמיני, "במצב הקודם", כנגד "סל" זכויות אילו יש לייחס את "סל" זכויות הבנייה **התכנוניות** הנובעות מכוח תכנית "ג" לכלל בעל/י הדירות בבניין, בעוד לעניין השתת החבות בתשלום היטל השבחה הנובעת מכוח תכנית "ג", ככל וחלה, יש להחיל על בעל/י הדירה/ות הממוקמת/ות בקומת המגורים העליונה הקיימת של הבניין הנתון, זאת בהתאם להוראות תיקון 126.

מהפרט אל הכלל, כפי שציינתי בסעיף 10 בהחלטתי דלעיל - "מצב תכנוני ורישוי", עולה, כי לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מכוח תכנית "ג", בין היתר, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות במפורש יציאה לגג.
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

מעיון ובדיקה שערכתי, כפי הנראה, קיים "סל" זכויות בנייה בלתי מנוצלות בבניין הנתון, הנובעות מכוח תכנית "ג", אשר יש להביאן בחשבון במקרה דנן "במצב הקודם", זאת בהתאם לשומות הצדדים, לצד סעיף 10 בהחלטתי דלעיל – "מצב תכנוני ורישוי", מהם עולה, בין היתר, כי אנו עסקינן בבניין מגורים בעל קומות טיפוסיות, דהיינו לא קיימת קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחתיה.
הבניין הנתון איננו חד קומתי, לא הוכרז לשימור, איננו כלול במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני והרחבת דיור, ולא חלה עליו תכנית האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.

<u>מסקנה</u>

לאחר שבחנתי את הוראות תכנית "ג", לצד בדיקה אשר ערכתי אודות שטח הגג של הבניין הנתון, כפי הנראה, במקרה דנן, יהיה ניתן לבנות חדר/י יציאה לגג בבניין הנתון.

<u>חישוב שטח התוספת המתאפשרת בכפוף למגבלות והוראות תכנית "ג"</u>

שטח חדרי יציאה לגג לשיווק, במעוגל	72 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	138.88 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>תחשיב חלופה שנייה [עמדת המבקשת]</u>

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

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

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	342.85	1	1	342.9
קומה טיפוסית לשיווק	342.85	1	1	342.9
קומת גג חלקית לשיווק	144.97	1.2	1	174
מרפסת גג לשיווק	177.6	0.3	1	53.3
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל				**913**

<u>מצב חדש</u>

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומת גג חלקית לשיווק	183.27	1.2	1	219.9
מרפסת גג לשיווק	47.61	0.3	1	14.3
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל				**988**

<u>השבחה</u>

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,000
תשלום קרן/כופר חניה [כמפורט בהחלטתי דלעיל]	₪ 832,125
מקדם משוקלל [מושע, בניה חדשה על גבי בניה קיימת, דחיה/אי וודאות]	0.54
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 482,153
השבחה לדירה [37/521 - בהתאם לחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 34,240**

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

תחשיב חלופה שלישית – עמדתי

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

מצב קודם

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	342.85	1	2/3	228.6
קומה טיפוסית לשיווק	342.85	1	0.1	34.3
קומת גג חלקית לשיווק	144.97	1.2	2/3	116
מרפסת גג לשיווק	177.6	0.3	2/3	35.5
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל				**414**

מצב חדש

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקוויוולנטי	מקדם וודאות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומה טיפוסית לשיווק	251.16	1	1	251.2
קומת גג חלקית לשיווק	183.27	1.2	1	219.9
מרפסת גג לשיווק	47.61	0.3	1	14.3
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי, במעוגל				**988**

השבחה

מרכיב	**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	574 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,000
תשלום קרן/כופר חניה [כמפורט בהחלטתי דלעיל]	₪ 832,125
מקדם משוקלל [מושע, בניה חדשה על גבי בניה קיימת, דחיה/אי וודאות]	0.54
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 6,679,733
השבחה לדירה [37/521 - בהתאם לחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 474,380**

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

13. <u>החלטה</u>

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

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

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

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 9, חלקה: 611, גוש: 6217, רחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

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

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

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	14.06.2018	₪ 738,990	₪ 369,495

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

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקשת"]

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

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

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	14.06.2018	₪ 34,240	₪ 17,120

חלופה שלישית [להלן: "עמדתי"]

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

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

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	14.06.2018	₪ 474,380	₪ 237,190

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 24.06.2022.

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

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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

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