**תאריך : 16 באוגוסט 2022**
**מס' בקשה / מינוי : 875-2022**
**מספרנו : 8382**

**לכבוד**
מר הקטור פליין
באמצעות מר ערן לס שמאי מקרקעין
דוא"ל : eranless@bezeqint.net
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל : Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר מאיר צור ומר חנוך גורן שמאי מקרקעין
דוא"ל : meirtzor@gmail.com
[להלן "המשיבה"]

**א.ג.נ.,**

# החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
## נכס המהווה – מסעדת מקדונלד'ס המצויה בקומת הקרקע של בניין בן 3 קומות [כולל קומת קרקע] וקומת גג חלקית
## המזוהה – גוש: 6937 חלקה : 42 [בחלק]
## שדרות רוטשילד 33
## שכונת "לב תל-אביב"
## תל אביב – יפו

## 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 875-2022 מיום 11.04.2022, 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 מס' תא/2650/ב'.

**גורם המימוש** : בדרך של בקשה לשימוש חורג.

## 3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 16.06.2022, 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 נשוא ההחלטה ובסביבתו נערך ביום 31.05.2022 ע"י החת"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס נשוא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

## 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| כתובת | : | שדרות רוטשילד 33, שכונת "לב תל-אביב", תל אביב-יפו. |
| גוש | : | 6937. |
| חלקה | : | 42. |
| שטח חלקה רשום [2] | : | 600 מ"ר. |
| זכויות רשומות | : | <u>בעלות</u><br>זייגר רחל, ת.ז. 074014119, החלק בזכות - 1/4 [רביעית].<br>שפר ליאורה, ת.ז. 053663050, החלק בזכות - 1/4 [רביעית].<br>בונה מודי דניאל, דרכון ארה"ב 474651143, החלק בזכות - 1/2 [מחצית]. |
| מהות הנכס | : | מסעדת מקדונלד'ס המצויה בקומת הקרקע של בניין בן 3 קומות [כולל קומת קרקע] וקומת גג חלקית. |

## 6. עיקרי המסמכים הרלוונטיים

**6.1** מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 11.04.2022.

**6.2** פרוטוקול עיקרי דיון מיום 16.06.2022.

**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 [לרבות העתק חוזים/הסכמי מכר וכיו"ב], 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** <u>**מטעם המשיבה**</u>

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר מאיר צור וחנוך גורן.
- מכתב תשובה מטעם המשיבה [לרבות מסמכים נלווים] מיום 17.05.2022.

**6.10** <u>**מטעם המבקש**</u>

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר ערן לס.

---

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

[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם ולצד העתק רישום מפנקס הזכויות.



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

- העתק הסכם – נכרת ביום 31.08.1999.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש: 6937, חלקה: 42, מיום 18.04.2022.
- שובר תשלום / קבלה – היטל השבחה, מיום 13.02.2022.

## 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 מס' תא/2650/ב' | 23.09.2008 | פרסום לתוקף ברשומות, 04.06.2008, י.פ. 5846 [3]<br>פרסום לתוקף בעיתונים [המאוחר מבניהם], 08.09.2008 |

## 8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

### 8.1 תיאור סביבת הנכס

**מיקום הנכס**

הנכס נשוא ההחלטה מצוי בשדרות רוטשילד 33, שכונת "לב תל-אביב", הידועה גם בכינוי "לב העיר", תל אביב-יפו.

**תיאור השכונה**

שכונת "לב תל-אביב" מצויה באזור המרכזי של העיר תל אביב-יפו.

**תיאור סביבת הנכס**

הסביבה מאופיינת, בין היתר, בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 2-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, בתי מסחר ותעסוקה וכיו"ב] מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש.

שד' רוטשילד תחומה בין גבולה המזרחי של שכונת נווה צדק, למתחם הבימה בצדה הצפון-מזרחי של שכונת "לב תל-אביב", ומהווה את חוט השדרה המרכזי של שכונת "לב תל-אביב".

שד' רוטשילד הינה שד' דו סטרית בעלת שני נתיבי נסיעה, בעוד השטח הכלוא בין הנתיבים כולל עצים, שטחי גינון, מתקני שעשועים, ספסלים, פסלים סביבתיים, שביל אופניים רחב, ומספר בתי קפה קטנים במבנה קיוסק. הנכס נשוא ההחלטה מצוי בצדה הדרומי של שכונת "לב תל-אביב", צפונית לשדרות רוטשילד.

[3] פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 7001 מיום 08.03.2015.



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

**פיתוח**

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

**נגישות**

הגישה המוטורית לרבות הגישה הרגלית מתבצעת דרך שדרות רוטשילד.

**כללי**

קיימת מצוקת חניה בשדרות רוטשילד.

## 8.2 תיאור החלקה

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6937. |
| חלקה | : | 42 [בחלק]. |
| שטח חלקה רשום [4] | : | 600 מ"ר. |
| צורת החלקה | : | מצולע רגולרי, דמוי צורת האות "ר" [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב - יפו]. |
| טופוגרפיה | : | פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי. |
| בינוי קיים | : | בניין בן 3 קומות [כולל קומת קרקע] וקומת גג חלקית. |

## 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**

מסעדת מקדונלד'ס המצויה בקומת הקרקע של בניין בן 3 קומות [כולל קומת קרקע] וקומת גג חלקית.

להלן החלוקה הפונקציונאלית של הבניין הנתון עפ"י האמור בחוות דעת שמאי הצדדים:

קומת הקרקע מכילה חנות מסחרית [מסעדת מקדונלד'ס (להלן: "הנכס נשוא ההחלטה")].

קומה ראשונה [מעל קומת קרקע] מכילה 3 יחידות של משרדים.

קומה שניה [מעל קומת קרקע] מכילה יחידת משרד ומועדון [הכולל אולם, חדרי שירותים, מטבח ומחסנים].

קומת הגג אשר מהווה חלק מהמועדון מכילה בר משקאות פתוח הכולל אזור ישיבה בעל קירוי "קל" וחדרי שירותים.

**סוג בניה**

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

**מצב פיזי ותחזוקתי**

מבנה התואם את גילו ומצבו הפיזי.

[4] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם ולצד העתק רישום מפנקס הזכויות.



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

## תמונה מייצגת של הבניין הנתון



## תצלום אווירי של הבניין הנתון מתוך אתר המפות GIS של עיריית תל–אביב – יפו




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



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

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

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

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

### 9.1 נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 166417, מיום 18.04.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6937. |
| חלקה | : | 42. |

**תיאור הנכס**

| | | |
|---|---|---|
| רשויות | : | עיריית תל-אביב - יפו. |
| שטח הנכס | : | 600 מ"ר. |

**בעלויות**

זייגר רחל, ת.ז. 074014119, החלק בזכות - 1/4 [רביעית].

שפר ליאורה, ת.ז. 053663050, החלק בזכות - 1/4 [רביעית].

בונה מודי דניאל, דרכון ארה"ב 474651143, החלק בזכות - 1/2 [מחצית].

**הערות**

| | | |
|---|---|---|
| מס' שטר | : | 26517/2010/1. |
| תאריך | : | 04.07.2010. |
| מהות פעולה | : | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27. |
| שם המוטב | : | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב. |
| הערות | : | מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/2650ב'. |

**זיקות הנאה**

| | | |
|---|---|---|
| מס' שטר | : | 38175/2017/4. |
| תאריך | : | 29.08.2017. |
| מהות פעולה | : | זיקת הנאה. |
| מהות הזיקה | : | חלקה נהנית. |
| תיאור הזיקה | : | זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל, כמסומן באות A בצבע כחול בשטח 99 מ"ר. |
| גוש/ספר | : | 6937. |
| חלקה/דף | : | 63. |



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

## 9.2. <u>העתק הסכם [עיקרי תמציתו]</u>

נכרת ביום : 31.08.1999

בין : אלוניאל בע"מ [נציגת מקדונלד'ס בישראל]
[להלן: "השוכרת"]

לבין : ברוך זיגר, ת.ז. 3898905
שרה בונה, ת.ז. 029836
[להלן: "המשכירה"]

1. *המשכירה הינה הבעלים של הנכס המתואר דלהלן:*
*כל קומת הקרקע בבנין בשדרות רוטשילד 33 בתל אביב להלן – "המושכר".*
*[חדר המדרגות אינו נכלל במושכר]*
*שטח הנכס כ- 260 מ"ר יושכר לשוכרת בשכירות בלתי מוגנת לצורך הקמת סניף מקדונלד'ס.*
2. *(א) שכר הדירה הבסיסי יהיה 6,000 $ + מ.ע.מ. לחודש.*
*או -*
*(ב) השוכרת תשלם שכ"ד בשעור של 5% ממחזור המכירות עד 1,000,000 דולר*
*6% ממחזור המכירות בין 1,000 K 2,000 דולר*
*7% ממחזור המכירות שמעל 2,000 K דולר*
*הגבוה מבין סעיפים א ו- ב*
*מחזור המכירות לעיל הינו שנתי ואינו כולל מע"מ.*
*שכ"ד כולל בתוכו דמי ניהול ו/או מסי ועד ו/או כל תשלום אחר שחל על דייר במסגרת בית משותף או קניון.*
3. *תקופת השכירות הינה ל- 20 שנים.*
*לשוכרת יתאפשר לסיים את חוזה השכירות אחת ל- 5 שנים בהתראה בכתב של 6 חודשים מראש..."*

### <u>הערות החו"מ למעב המשפטי</u>

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


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

## 10. מצב תכנוני ורישוי

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

### מצב תכנוני קודם

**תכנית תא/44**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1142 מיום 20.11.1941.**

| | | |
|---|---|---|
| יעוד | : | "אזור דירות I". |
| אחוזי בניה | : | 35% לקומה. |
| שטח מגרש מינימלי [5] | : | 500 מ"ר, פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת, בהן יוכל שטח מגרש להיות קטן בחמשה עשר אחוז אחוז מן המינימום הנ"ל. |
| מס' קומות | : | בכל הרחובות אשר בשטח תכנית זו לא יעלה גובה הבניינים על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים.<br>גובה הבניינים ברחובות, אשר רוחבם אינו עולה על 9 מטרים, לא יעלה על שתי קומות אשר גבהן הכללי לא יעלה על 9 מטרים הנמדדים עד קצה המעקה. |
| קווי בניין | : | חזית - 4 מ'; צדדי [6] - 3 מ'; אחורי [7] - 5 מ'. |
| מבנה שרות | : | 15 מ"ר בעורף הבניין, בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'. |
| גרג' פרטי | : | בחזית הבניין או בצדו, בכפוף לתנאים נוספים. |
| גזוזטראות | : | תותרנה בתנאים. |

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

[6] במגרש שהחזית שלו פחותה מ- 15 מ', יהיה מסמכותה של הוועדה המחוזית להקטין את המרחק הצדדי בין הגבול והבנין, אולם בשום מקרה לא יהיה מרחק צדדי כזה מ- 2 מטרים וחצי.

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



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

**<u>תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 44 – תכנית אזורית כללית</u>**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית [156 ב' – 6] מיום 06.12.1995, במבני מגורים הותרה תוספת שטחי שירות כדלהלן:

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

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

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

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

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



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

**<u>תכנית תא/74</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.1951.**

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

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

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

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

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

שום מבנה לא יוקם על הגג של התוספת בנין בזאת.

**<u>תכנית תא/287</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.**

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

א. שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר מס' 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים [תיקון].

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

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


רח' יפו 97 (בניין 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/636**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.1960.**

התכנית מגבילה את התוספת על הגג שהותרה בתכנית תא/74 רק לבנייני מגורים שאין בהם קומת עמודים או קומת ביניים ואוסרת תוספת זו לבנייני מסחר, תעשייה ומשרדים.

**תכנית 755**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1171 מיום 01.04.1965.**

מטרת התכנית היא:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שמוש קומת עמודים לבניה.

ב. מתן סמכויות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל- 2.5 מ'.

ג. לתקן את תכנית בנין העיר המפורטת מס' 44 – תכנית מאוחדת לקביעת אזורים.



רח' יפו 97 (בניין 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 תכנוני חדש

**תכנית תא/1680**

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

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

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

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

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

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

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'].


רח' יפו 97 (בניין 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 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.

<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>

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

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

**<u>תכנית 1881</u>**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ 2923 מיום 20.05.1983.**

<u>מטרת התכנית</u>

מטרת התכנית לשנות את יעוד השטח המותחם בקו כחול בתשריט, לאזור של מגרשים מיוחדים וכן לקבוע תנאי בניה מיוחדים בו.
על מנת להפכו לחלק אינטגרלי של המע"ר הראשי של תל-אביב - יפו.
התכנית קובעת איחוד רוב המגרשים המקוריים הקטנים למגרשים גדולים עם אחוזי בניה מוגדלים, ביחס לגודל המגרש - כל זאת בהתאם לטבלאות בתשריט המצורף.
בהתאם לאמור לעיל, משנה תכנית זו את ת.ב.ע. מס' 44 [להלן: "התכנית הראשית"].


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

**<u>תוספת שטחי שירות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר / מפורטת מס' 1881, "מתחם ציון"</u>**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית [125 ב' – 2] מיום 17.08.1994, הותרה תוספת שטחי שירות, כדלהלן:

<u>הועדה מחליטה</u>:

לאשר את הבקשה לתוספת שטחי השירות כמפורט מטה:

א. מרחבים מוגנים כמוגדר בתקנות החוק.

ב. חדרי מדרגות ומבואות קומתים בשטח של 30 מ"ר לכל חדר מדרגות.

ג. חדרי מכונות בשטח המזערי הדרוש ובתנאי שלא יעלו על 5% מהשטחים העיקריים.

ד. בליטות כמודר בתקנות החוק.

**<u>תכנית "ע"</u>**

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

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.

קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

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

גובה קומת מרתף בבניין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

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

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

<u>קווי בניין בקומת מרתף</u>

קווי בניין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על הבניין.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור "בטבלת האחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

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

חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעלמות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יותרו מגורים במרתפים.



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>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 "ח"</u>**

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

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



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

**<u>תכנית "ע–1"</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>
תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים [בתים עם דירות צמודות קרקע], שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.


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

הוראות נוספות:

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

בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט

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

הוראות נוספות:

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

**תכנית תא/3440**

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

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.



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

**תכנית תא/2650/ב'**

**פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5846 מיום 04.06.2008.**

**פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 7001 מיום 08.03.2015.**

יעוד: "בניין לשימור בסגנון בניה בינלאומי ללא הגבלות מחמירות".

מטרות התכנית

א. ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכלים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר תל אביב, תוך חשיפתם לציבור הרחב.

ב. להפעיל השימור כמנוף לצורך החייאת והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.

ג. ליצור תמריצים לשיקום המבנים לשימור ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

רשימת המבנים לשימור [סעיף 10.1.1]

א. רשימת המבנים לשימור עפ"י תכנית זו מפורטים בנספח א' בתכנית ואשר נקבעו לשימור בהתחשב בשיקולים של עיצוב, קונסטרוקציה, אדריכל, מיקום, ערך חברתי או היסטורי ודומיהם.

ב. רשימת השימור כוללת:
- ציון כל המבנים לשימור עפ"י תכנית זו ואיתורם עפ"י כתובת, גוש וחלקה.
- ציון מבנים לשימור עליהם חלות הגבלות מחמירות.
- הוראות מיוחדות ביחס למבנים מסוימים.

תעוד מבנים לשימור [סעיף 10.2]

כל מבנה לשימור יתועד בתיק תיעוד המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה ופרטים נוספים, הכל עפ"י הוראות נספח ב' בתכנית.

תיקי התיעוד יהיו נגישים לעיון הציבור, בתנאים שיבטיחו שקיפות מלאה.

חובת עריכת תיק תיעוד [סעיף 10.2.1]

א. סקר תיעוד מקדים כמפורט בנספח ב' יוכן ע"י יחידת השימור ויועמד לרשות המבקש היתר בנייה או אישור עפ"י הוראות תכנית זו, כחלק מהמידע התכנוני הנמסר לצורך בקשה להיתר או לאישור עפ"י הוראות תכנית זו, לפי שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר עפ"י כל דין, או אישור עפ"י הוראות תכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י המבקש ההיתר כהשלמה למסמך בסעיף לעיל, ליחידה לשימור, הכל עפ"י נספח ב' כאמור.

ג. תיק תיעוד מאושר ע"י יחידת השימור יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבל היתר.

פטור מעריכת תיק תיעוד [סעיף 10.2.2]

א. מהנדס העיר רשאי לפטור חלקי או מלא מהכנת מסמכי תיעוד למבנה, כמפורט בנספח ב', אם נמצאו נסיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקש למבנה, או אם קיים בידי היחידה לשימור מבנים מידע מספק לאותו מבנה או תיק תיעוד כנדרש.

ב. במקרים בהם קיים תיק תיעוד כנדרש, רשאית הוועדה המקומית לגבות את הוצאות הכנתו כאמור בסעיף 13 לתכנית זו.



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

חובת השימור של מבנה לשימור [סעיף 10.3]

חלה חובת שימורם של מבנים לשימור ע"פ הוראות תכנית זו, ע"י מניעת פגיעה בהם, ע"י שיקומם וע"י תחזוקתם לאורך זמן, הכל עפ"י הוראות נספח ג' ועפ"י קובץ ההנחיות לשיקום מבנים ואתרים לשימור בתל אביב-יפו [להלן: "קובץ הנחיות לשיקום מבנים"].

איסור הריסת מבנה לשימור [סעיף 10.3.1]

א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.

ב. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הריסת חלקי מבנה במקרים כמפורט בנספח ג' ולאחר ששוכנעה שלא נגרם נזק לערכי השימור של המבנה.

חובת שיקום מבנה לשימור [סעיף 10.3.2]

מבנה לשימור ישוקם עפ"י הוראות השימור של תכנית זו, ע"י שיקום מעטפת המבנה וחלקי המבנה המשותפים והחצרות וכן ע"י ביצוע עבודות נוספות כמפורט בנספח ג' ובקובץ הנחיות לשיקום מבנים.

חובת אחזקה של מבנה לשימור [סעיף 10.3.3]

א. מבנה לשימור יתוחזק עפ"י התוספת הרביעית לחוק ועפ"י כל דין לרבות הוראות תכנית זו על כל נספחיה.

ב. עבודות לאחזקתו של מבנה לשימור יעשו בהתאם למפורט בנספח ג'.

עבודה ושימוש במבנה לשימור [סעיף 10.4]

כל עבודה הטעונה היתר עפ"י סעיף 145 לחוק וכן עבודות נוספות הטעונות אישור שיפוץ כמפורט בנספח ג' או בנספח ד', יחויבו באישור היחידה לשימור במנים טרם ביצועם.

מימוש זכויות בנייה במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות [סעיף 10.5.1]

א. במבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף התוכניות התקפות במגרש.

ב. הוראות לגבי קווי בנין, צפיפות ושימוש במבנה יהיו עפ"י התכניות התקפות, אלא אם הוראות אלה סותרות את האמור בנספח ד' בתכנית זו.

בכל מקרה, קו הבניין לחזית הרחוב יהיה לפי קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור, כאמור בסעיף 1 בנספח ד'.

ג. תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר בתכניות התקפות תיחשב סטיה ניכרת.

ביצוע הבניה המותרת מכח תכנית זו לא תחשב כתוספת קומה.

ד. יחידת השימור תהיה רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ו/או להתנות תנאים לביצוע העבודות.

ה. יחידת השימור תחייב ביצוע עבודות הנדרשות לשיקומו ולאחזקתו של המבנה לשימור כמפורט בנספח ג', ובקובץ ההנחיות לשיקום מבנים.

מימוש זכויות בנייה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות [סעיף 10.5.2]

א. זכויות הבניה במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות תהיינה עפ"י התכניות התקפות, בתוספת התמריצים המפורטים בנספח ה', ומימושן יותנה באמור להלן.

ב. הוראות הבניה לגבי גובה, קווי בניין, צפיפות ושימוש יהיו בהתאם למפורט בסעיף 10.5.1ב' להוראות התכנית.



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

ג. על אף לעיל, במבנים אלו לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש, אלא אם הותר כך בנספח א' [רשימת המבנים לשימור], בהיקף ובתנאים המפורטים בו.
תותר העברת זכויות הבניה שלא ניתן לממשן בתחום המגרש האמור למגרש אחר כמפורט בסעיף 7.10 להוראות התכנית.

ד. באם נדרש הדבר לשם תפקודו ושיקומו של המבנה , הועדה המקומית רשאית להתיר בהמלצת יחידת השימור את העבודות הבאות:

1. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכים ייחודיים של המבנה.
2. על אף האמור בסעיף ג', בניה מתחת לפני הקרקע ובתוך שטח המעטפת כאמור בנספח ד', באמצעים שיבטיחו את שלמות המבנה על מרכיביו וכן שיחזור פני הקרקע עפ"י מצבם המקורי.
3. שינויים החיוניים להמשך תפקוד המבנה, כגון: בניית מעלית, סגירת מרפסות בחזית האחורית והתקנת מקומות חניה ובתנאי שאין בשינויים אלה כדי לפגוע בשימור המבנה.
4. יחידת השימור תקבע את אופן מימוש זכויות הבניה שהותרו למימוש מכח תכנית זו ותהיה רשאית להתנות תנאים לביצוע העבודות , וכן לחייב ביצוע עבודות נוספות הנדרשות לשיקומו ואחזקתו של המבנה לשימור כמפורט בנספח ג', ובקובץ ההנחיות לשיקום מבנים.

<u>תמרוץ לתחזוקה ולשיקום מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה [סעיף 10.7]</u>

במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות, הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר [להלן: "מגרש מקבל"].
ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית.

<u>מבנה לשימור בתחום דרך [סעיף 11.1]</u>

שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו, ויחזרו לייעודם הקודם.
הוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.

<u>חניה במבנה לשימור [סעיף 11.2]</u>

על המגרשים שבהם קיימים מבנים לשימור יחולו הוראות מיוחדות לעניין התקנת מקומות חניה כמפורט להלן:
פטור מהתקנת מקומות חניה:

א. הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור.

התקנת מקומות חניה במגרש:

א. תותר התקנת מקומות חניה בצידי המבנה ומאחור ובלבד שלא תהיה פגיעה בשימור המבנה לרבות החצר אם קיימים בה ערכים הראויים לשימור.
ב. במקרים מתאימים, ובהם בלבד, רשאית הועדה המקומית, בהמלצת יחידת השימור, לאשר חניה בחזית הקדמית של המבנה, בתנאי שאין בכך סתירה למדיניות החניה התקפה,
בתנאי שלא נגרמה פגיעה בשימור ובתנאי שאין באישור החניה כדי לייצר מקומות חניה חדשים שלא היו קיימים במקום קודם לכן, וזאת לאחר ששקלה ובדקה את הנסיבות המצדיקות את התקנת החניה [ראה/י בהרחבה סעיף 11.2.2 להוראות התכנית].
ג. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה המרתף או בקומת מסד במגרש, הכל כמפורט בהוראות תכנית זו ובנספח ד' לעניין מרתפים במבנה לשימור.


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

יחס לתכניות תקפות [סעיף 12]

א. תכנית זו אינה מבטלת תכניות תקפות שקדמו לה.

ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ולהוראות התכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יגברו הוראות תכנית זו על הוראות התכניות כמפורט להלן:

1. תכנית 1680 [תכנית מתאר מקומית "ג"] - לא יחולו הוראות סעיפים 10[ב] ["עליות גג"] ו- 10[ג] ["פרגולות"] באותה תכנית.
2. תכנית "ע" - לא יחולו הוראות סעיפים 6 ["גובה בקומת מרתף וקומת מרתף תחתונה"] ו-7 ["קווי בנין בקומת מרתף"].
3. תכנית 2710 [מעליות] – לא יחול סעיף 9ב[2] סעיף קטן ב' באותה תכנית ["הנחיות בניה בקו בנין קדמי"]. תכנית "מ" – לא יחול סעיף 22 ביחס למרפסות קדמיות.
4. תכניות 280, 281 – הוראות תכניות אלה יחולו על תכנית זו ובתנאי שהזכויות מתוקף תכניות אלה יועברו לייעוד מלונאות בלבד.

ד. תכנית מתאר ארצית תמ"א 23א' – הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 23א', על תיקוניה, גוברת על הוראות תכנית זו.
במבנים לשימור בתחום התמ"א הוצאת היתר עפ"י הוראות תכנית זו, תיעשה בכפוף לתנאים המפורטים בתמ"א.

ה. תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5/1 – הוראות תכנית מתאר מקומית תמ"מ 5/1 על תיקוניה גוברות על הוראות תכנית זו, ובפרט על הוראות ביטול ההפקעה עפ"י סעיף 11.1 בהוראות תכנית זו, אשר תבוצע בכפוף לתנאים המפורטים בתמ"מ.

ו. תכנית מתאר מקומית חלקית "ס" [דירות על גגות בבניינים קיימים"]

1. במבנים לשימור ללא הגבלת מחמירות תותר בניה על הגג בהתאם להוראות תכנית זו המחליפות את הוראות תכנית "ס".
2. במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות ההתייחסות להוראות תכנית "ס" תהיה בהתאם לאמור בסעיף 9 [הגדרות] בתכנית זו.

ז. תכנית לב תל אביב [תכניות 2268, 2331, 2363, 2385, 2720] – מבנים המסווגים בדרגת שימור ב' בתחום תכניות אלה שנקבעו בתכנית זו כמבנים לשימור עם הגבלות מחמירות – יתרת זכויות הבניה להעברה תהיה בהיקף קומה וחצי בקונטור המבנה הקיים, הכל כאמור ברשימת המבנים לשימור.



רח' יפו 97 (בניין 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>נספח ד' – תמריצים לשיקום מבנים לשימור</u>**

<u>תכסית</u>

תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% משטח המגרש ובמגרשים פינתיים עד 70% משטח המגרש.
הגדלת התכסית עפ"י סעיף זה אינה מגדילה את היקף הבניה כמפורט בתכניות התקפות.

<u>מספר מבנים במגרש</u>

תותר הקמת מבנה נוסף במגרש בנוסף למבנה השימור, במגבלות זכויות הבניה המותרות במגרש.

<u>שטחי עזר</u>

יותר חישובם של חלקי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כ- "חדרי כביסה", "גרזים", "חדרי הסקה", ו- "מחסנים" המצויים בתוך מעטפת המבנה, כשטח עיקרי - בנוסף לשטחים העיקריים המותרים במגרש.

<u>מרפסות</u>

מרפסות בקומות עליונות:

א. תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתאום עם יחידת השימור.

ב. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים [כשטח למרפסות בלבד].

תנאים והגבלות - המרפסות החדשות יותאמו למתכונת המרפסות הקיימות במבנה.

<u>מרפסות בקומת הקרקע:</u>

במקומות שבהן בוטלה הפקעה לדרך עפ"י הוראות תכנית זו, יותר המשך קיומן או שחזורן של המרפסות בקומת הקרקע והתקנת מדרגות, רמפות וכו' במתכונת המקורית וכן אמצעי גישה למבנה [כולל במבנה עם חזית מסחרית].

<u>בניה על הגג</u>

חדרים על הגג:

א. יותרו חדרי יציאה לגג מדירות בקומה העליונה [כהגדרתם בתכנית מתאר מקומית ג'] עד לשטח של 40 מ"ר ליחידה ועד לתכסית של 50% משטח הגג [הקטן שבהם].

ב. תותר הצמדת הבניה לחזיתות אחוריות וצדיות בלבד, בכפוף להגבלות המפורטות להלן.

תנאים והגבלות:

1. מיקום הבניה על הגג ייקבע באישור יחידת השימור.
2. בניה על הגג מותנית בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.
3. במבנה ייחודי ובעל מבנה גיאומטרי מורכב, ובמבנה שעל גגו אלמנטים בעלי ערך אדריכלי, הועדה המקומית רשאית לדרוש הגדלת הנסיגה ו/או נסיגות בחזיתות נוספות ו/או נסיגה נוספת מהאלמנטים בעלי ערך אדריכלי כפי שיידרש.
4. גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה.
5. חדרים הפונים לחזית הקדמית ייבנו בו זמנית.
6. לא יותרו חדרים על הגג מעל דירות גג.



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

עליות גג

א. מבנים לשימור שנבנו עפ"י ההיתר המקורי עם גג משופע, יותר שימוש בעליית הגג, ובלבד שהכניסה לעליית הגג תהיה מהדירה או הדירות או החלל שמתחת.

ב. השטחים שתיווספו בעליית הגג יהיו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י התכניות התקפות.

ג. יותרו חלונות שטוחים במישור המשופע על גג הרעפים בתיאום עם יחידית השימור.

תנאים והגבלות:

1. השימוש וביצוע העבודות בעליית הגג יותנו בכך שאין פגיעה במנה ובתפקודו.
2. לא תותר הבלטת חלונות אנכיים חדשים ממימוש גג הרעפים.
3. לא יחולו הוראות סעיף 10ב' בתכנית מתאר מקומית ג' ["עליות גג בגגות משופעים"].
4. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.

דירות גג

א. תותר המרת הבניה המותרת על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטחי הבניה, בכפוף לשמירת נסיגה כמפורט להלן ושאר הגבלות נספח זה ויתר הוראות התכנית.

ב. במבנים אשר היו זכאים לזכויות בניה על הגג מכח תכניות תקפות לולא הוכרזו כמבנים לשימור, וזכויות אלה לא ניתנות למימוש סביר בגין מגבלות תכנית זו, רשאי מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לחרוג באופן חלקי או מלא מהוראות הנסיגה בחזיתות הקדמיות.

ג. בחזית קדמית של 5.2 מטר. השימושים המותרים בבניה על הגג יהיו עפ"י השימוש הקיים במבנה ובנוסף יוותר שימוש למגורים בשטח זה.

תנאים והגבלות:

1. בניה על הגג מותנית בנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.
תותר הצמדת הבניה לחזיתות אחוריות וצידיות באותם חלקים בחזיתות הצידיות שאינם בתחום הנסיגה האמורה.
2. במבנה ייחודי ובעל מבנה גיאומטרי מורכב, ובמבנה שעל גגו אלמנטים בעלי ערך אדריכלי, הועדה המקומית רשאית לדרוש הגדלת הנסיגה ו/או נסיגות בחזיתות נוספות ו/או נסיגה נוספת מהאלמנטים בעלי ערך אדריכלי כפי שיידרש.
3. גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה אלא אם שוכנעה הועדה המקומית שבניה הגבוהה מאמור לעיל אינה פוגעת במטרות השימור.
בכל מקרה, גובה הבניה לא יעלה על גובה קומה טיפוסית במנה.
4. יחידת השימור רשאית להתנות תנאים בעניין שלבי הבניה על הגג, כגון: תנאי כי הבניה על הגג הפונה לחזית הקדמית תבנה בו זמנית.
5. התקנת דירות הגג מוגבלת למפלס הגג בלבד.
6. לא תותר בניה על גג אחד של חדרים על הגג ודירות גג אלא אם החדרים והדירות מופנות לחזיתות שונות, ואין פגיעה בערכי השימור של המבנה.
7. תוספת יח"ד על הגג תהיה עפ"י הוראות סעיף 11 בטבלה זו.



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

דירות גן

א. יותרו דירות גן בקומת הקרקע של המבנה בחלקים הפונים לחזיתות אחוריות, לרבות חזיתות הצד האחוריות.

ב. תותר הצמדה של החצר האחורית לדירות הגן.

בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה

א. תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה, במסגרת תכסית המבנה לשימור.
שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכניות תקפות.

ב. השימוש בשטחים אלו יהיה עפ"י השימוש הקיים בקומה שמעליהם.
בכל מקרה - יותר השימוש למשרדים.

ג. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן.

[ראה/ה בהרחבה סעיף 9 לנספח ד']

הרחבת השימושים המותרים במבנה

הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור.

[ראה/ה בהרחבה סעיף 10 לנספח ד']

תוספת יחידות דיור במבנים לשימור

במבנים לשימור אשר בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים עפ"י הוראות נספח זה, יותרו יחידות דיור נוספות.

תנאים והגבלות:

1. שטח דירות חדשות לא יפחת מהשטח הממוצע לדירה כפי שהותר בתכניות התקפות.
2. תוספת יחידות דיור מעבר לאמור בסעיף א' לעיל תותנה באישור היחידה לשימור, בתנאי שתימנע פגיעה בערכי המבנה ובלבד ששטח דירה חדשה לא יפחת מ- 75% מהשטח המותר בסעיף א'.
3. במבנים לשימור באזורים שאינם מיועדים למגורים, גודל דירה חדשה יהיה ע"פ סעיף 5 בנספח ג' לתכנית זו.

**תכנית תא/5000** [8]

**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.

[8] החלטה זו אינה דנה בהשלכות תכנית תא/5000 - תמצית הוראותיה נרשמו לידיעה 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

## רישוי – מצב קיים

**רישיון בניה מס' 976 מיום 09.07.1934**

רחוב: שדרות רוטשילד.
מספר: 33.
שכונה: לב תל אביב.
גוש: 37.
חלקה: 51.

בזה נתן לה: זייגר מרדכי.

רשיון: לבנין 3 קומות:
בקומה א': אולם, משרד ו- 2 ב"כ. בקומה ב': 8 משרדים וב"כ. בקומה ג': 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ.

**רישיון בניה מס' 30 מיום 06.01.1935**

רחוב: שדרות רוטשילד.
מספר: 33.
שכונה: לב תל אביב.
גוש: 37.
חלקה: 51.

בזה נתן לה: זייגר מרדכי.

רשיון: לשנויים במדות הבניין.
בקומה א': שנויים פנימיים והוספת 3 משרדים, חדר המתנה ומרפסת פתוחה.
בקומה ב': שנויים פנימיים והוספת חדר המתנה וב"כ.
בקומה ג': שנוי מ- 6 חדרים וח"ש ל- 8 משרדים, חדר המתנה ו- 2 ב"כ.
על הגג: סככה ובנין גדר בחזית.

**רישיון בניה מס' 1683 מיום 27.01.1942**

נתן בזה לה: זיגר מרדכי.
רשיון להתקין מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האויר בביתו ברחוב שד' רוטשילד מס' 33, גוש 6937, חלקה 51, עבור 35 איש, דירי הבית הנ"ל, לפי התכנית המאושרת מס' 2042 הרצופה בזה.


רח' יפו 97 (בניין 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 חדש

**פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים**

| מספר תיק רישוי: | 61218 | מס' בקשה מקוונת: | 9164537613 | תאריך הגשה: | 16.11.20 |
|---|---|---|---|---|---|

| מהות העסק: | מסעדה | קומה: | קרקע |
|---|---|---|---|

| כתובת: | גוש/חלקה: | תיק בניין: | שטח: |
|---|---|---|---|
| רוטשילד 33 | גוש 6901 חלקה 124 | 8-003 | 244 מ"ר |

| בעל עניין : | שם: | כתובת: |
|---|---|---|
| שם העסק | מקדונלדס | רוטשילד 33 ת"א |
| מבקש | רענן צורי | המייסדים 43 בנימינה |
| בעל זכות בנכס | עידו שפר | רוטשילד 33 ת"א |
| עורך בקשה | הקטור פלמן | קיבוץ בית קשת |

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מאולם ומשרדים בהיתר למסעדה בקומת קרקע בשטח 244 מ"ר.

תיאור המבנה:
בניין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- אולם ומשרדים, בקומה א' - משרדים ובקומה ב' - מגורים על פי היתרי בניה מס' 976 מ-09/07/34 ומס' 30 מ-21/01/35.

הערות המהנדס:
יש לציין שמשנת 2002 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2020 בשטח של 203 מ"ר.

מבקשים הגדלת שטח והארכת תוקף השימוש חורג.

גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 7,967.32 ₪.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה-00:2 בלילה.

**ההחלטה: סעיף 4**
**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2021 מתאריך 05.05.2021:**

**לאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולם ומשרדים בהיתר למסעדה, עד ליום 31.12.2031. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).**

**ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי.**

## הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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



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

## 11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

**במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).**

**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 לחלקה בשלמות [שומת משיבה] | השבחה לחלקה בשלמות [שומת מבקשת] |
|---|---|---|---|
| תכנית תא/2650/ב' | 23.09.2008 | 1,184,828 ₪ | אין השבחה במקרה דנן |

## העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- הנכס: מסעדת "מקדונלד'ס" המצויה בקומת קרקע.
- הבניין: בניין משרדים [רישיון בניה מ – 1934] בן 2 קומות מעל קומת קרקע המהווה את הנכס נשוא הדיון.
- גו"ח: 6937-42.
- שטח חלקה רשום: 600 מ"ר.
- מס' מגרש: 51 [הבניין על המגרש מסומן להריסה. אולם בתכנית השימור 2650ב' נקבע כי המבנה לא ייהרס].
- שטח מגרש: 468 מ"ר.
- זיהוי הנכס: תשריט בקשה לשימוש חורג.
- שטח המסעדה: 243.5 מ"ר [מקור – תשריט בקשה להיתר, שטח מקורה 203.3 מ"ר + שטח לא מקורה 40.2 מ"ר].
- גורמי השבחה, לשיטת המשיבה: שימוש חורג מתכניות תא/44 ו – תא/1881.
- מועד קובע: 23.09.2008 [יום תוקף תכנית השימור 2650ב'].
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר.
- חלקיות מימוש: 50%.


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

# העובדות השנויות במחלוקת

## עמדת שמאי המשיבה

### עקרונות השומה, גורמים ושיקולים:

עקרונות השומה, גורמים ושיקולים:

בבואנו לשום את ההשבחה שחלה עקב אישור השימוש החורג, הבאנו בין יתר שיקולינו את הגורמים הבאים:

1. מיקום הנכס בשד' רוטשילד 33 תל אביב.
2. הנכס מהווה מסעדה (מסעדת מקדונלד'ס) בשטח של כ-244 מ"ר כמפורט בסעיף 5.4 לעיל.
3. במצב תכנוני קודם הותר שימוש למשרדים בהיתר מס' 30 מיום 6.1.1935
4. במצב חדש נלקחה בחשבון הבקשה לשימוש חורג למסעדה עד ליום 31.12.31.
5. על פי חוו"ד משפטית האישור שניתן לשימוש חורג מהווה שימוש חורג מתכנית 44 ומההיתר הקיים ושימוש תואם את תכנית השימור 2650ב' אשר איפשרה שינוי יעוד למסחר בבנין הקיים ללא צורך בהריסתו.
6. המועד הקובע למצב החדש הינו אישור תכנית השימור.
7. נתוני שווי בסביבה ושיעור התשואה המבוקשת לשטחים משרדים ומסחריים בלב תל אביב עבור שוכר יציב.
8. נלקח בחשבון כי בשומתנו 221-28960 מיום 13.1.2022 חושבה השבחה לתכנית 2650ב' עבור מחצית הנכס במכר, ולכן השומה הנוכחית הינה בגין מחצית משטח קומת הקרקע (המסעדה המבוקשת).
9. נלקח בחשבון החלוקה הפנימית של המסעדה על פי המקדמים שנקבעו בשומה המכרעת של נאוה סירקיס מיום 7.9.2015. במצב קודם לא נלקחה בחשבון המרפסת שיועדה להפקעה.
10. לא נלקחו בחשבון הוצאות התאמה כיוון שהשטח מותאם למסחר.
11. שומות מכרעות.

### נתונים ותחשיב

**נתוני שומות מכריעות למשרדים ומסחר במועד הקובע**

| שם השמאי | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר בנוי למסחר | שווי מ"ר מבונה למסחר | שווי מ"ר בנוי למשרדים | שווי מ"ר מבונה למשרדים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שושי שרביט | 6918/59 | נחלת בנימין 23 | 20,000 | 12,000 | | |
| ניקי פרימו | 6924/7 | יהודה הלוי 33 | 20,000 | | | |
| יצחק ברמן | 6918/35 | רמב"ם 8 | 16,000 | | | |
| יצחק ברמן | 6918/15 | רמב"ם 9 | | 11,000 | | |
| מוטי דיאמנט | 6937/34 | אלנבי 103 פינת אחד העם | 17,000 | | [1] 11,250 | |
| שמואל רוזנברג | 6918/57 | רמב"ם 24 | | 10,000 | | |
| גד נתן | 6921/34 | אלנבי 104 | 20,000 | | | |
| דוד טינרמן | 6918/68 | אלנבי 76 | 18,000 | | | |
| אבישי זיו | 7452/20 | יוחנן בן זכאי 6 | | | [2] 15,550 | |
| רמה מאור | 6919/54 | גרוזנברג 29 | 16,000 | | | |
| ערן ירקוני | 7461/28 | רוטשילד 25 | | | | 8,000 |
| **ממוצע** | | | **18,143** | **11,000** | **13,400** | **8,000** |



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

**מסקנה**

בשים לב למיקום ורמת המשרדים נלקח בחשבון, כדלקמן:

- מ"ר בנוי למסחר 18,000 ₪ מ"ר.
- מ"ר בנוי למשרדים 13,400 ₪.
1 – משרדים ישנים.
2 – משרדים ברמה גבוהה.

**תחשיב השטח בשומה (עפ"י שומה מכרעת קודמת)**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח משוקלל | הערות |
|---|---|---|---|---|
| חזית | 143.3 | 1 | 143.3 | |
| עורף | 60 | 0.7 | 42 | עקב פחת פונקציונלי |
| מרפסת פתוחה | 40.2 | 0.6 | 24.1 | |
| **סה"כ** | | | **209.4** | |

**תשואה מבוקשת**

- על פי נתוני השמאי הממשלתי הראשי לגבי שיעורי היוון בנכסים מניבים למחצית שניה של 2008:
- משרדים במיקום מרכזי במע"ר 8%
- נכסים מסחריים במיקום מרכזי במע"ר 8.2%

**תחשיב השומה**

**שווי במצב קודם כמשרדים**

(24.1 מ"ר אקויו. מרפסת - 209.4 מ"ר אקויו.) × 13,400 ₪ × 0.9 [9] 2,234,718 ₪

בגין 50% מהנכס: 1,117,359 ₪

**שווי במצב חדש למסחר לתקופה של שימוש חורג של 12 שנים עד 31.12.2031 ולאחר מכן שווי למשרדים**

ערך נוכחי של התשואה המבוקשת 8.2% לשנה עבור שווי למסחר:

209.4 מ"ר אקויו. × 18,000 ₪ = (3,769,200 ₪)

הכנסה שנתית: 309,074 ₪

היוון ל-12 שנים ב-8.2% ערך נוכחי 2,305,261 ₪

ערך דחוי ל-12 שנה למשרדים ב-8%, מקדם 0.397:

2,805,960 ₪ × 0.397 מקדם = 1,114,285 ₪

סה"כ במצב חדש 3,419,546 ₪

שווי בגין 50% מהנכס: 1,709,773 ₪

ההשבחה: 592,414 ₪ = 1,117,359 ₪ - 1,709,773 ₪

**שומה וסיכום:**

ההשבחה לשימוש חורג עבור 50% מקומת קרקע: 592,414 ₪

ההיטל: 296,207 ₪

היום הקובע: 23.9.2008

[9] (מבטא יעוד להריסה, מושע וסיכון)



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

**<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

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

באומדן היטל ההשבחה הבאתי בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

1. על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, מוגדרת ההשבחה כ"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, הקלה...".
2. מיקומו של הנכס ברח' רוטשילד 33, תל אביב יפו.
3. הובא בחשבון כי התקופה למתן היתר ל"שימוש חורג מהיתר" הנו ל-10 שנים מתאריך 31.12.2021 ועד לתאריך 31.12.2031.
4. הובאו בחשבון עלויות שיפוץ הנכס לשם חידוש תקופת פעילות.
5. הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין מנדפי ומערכות אוורור מאסיביות עקב אופי המסעדה (מטבח פתוח) ועלות השבת הנכס למצבו הקודם בתום תקופת ה"שימוש החורג".
6. הובא בחשבון כי אין לחייב השבחה ו/או לקחת בחשבון בחישוב מניין השטחים את שטח המרפסת החזיתית, בסה"כ של 40.20 מ"ר, וזאת מאחר והצבת הכיסאות והשולחנות במרפסת זו מאושרת מכוח חוק עזר עירוני לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם- 1980 ולא מתוקף תוכנית, הקלה או שימוש חורג, כפי שמצויין בתוספת השלישית לחוק התו"ב.
7. הובא בחשבון כי ישנם שטחים של 21.51 מ"ר (מחסן + חדר קירור + משרד) המהווים שטח "מסחר עורפי" המשמש כשטח שירות לטובת שטח עיקרי. שטח זה אינו נמנה במניין השטחים מאחר ושווי מ"ר בשימוש זה נמוך משווי מ"ר בייעוד מסחרי ואף נמוך משווי מ"ר בייעוד משרדים.
8. הובא בחשבון כי ב"מצב קודם" הנכס הנישום שימש כאולם לבנק ושימוש זה מאפיין שוכר לטווח ארוך בעל איתנות פיננסית גדולה.
9. הובא בחשבון כי ב"מצב חדש" השוכר משתייך לענף המסעדות וכפי שהוזכר בסעיף ה' לשומתי ענף אינו יציב כלל ובעל סיכון גבוהה (והיה סגור בתקופת הקורונה).
10. הובא בחשבון כי מדובר ב"שימוש חורג מהיתר" והתאריך הקובע לחישוב היטל ההשבחה הנו 23.09.2008 יום תחילת תכנית השימור תא/2650/ב'.
11. למעשה היה מקום לחישוב היטל השבחה לצמיתות ולגזור את החלק היחסי עבור השוכר. לצורך זה כבר שולם היטל השבחה משנת 2008 ועד בקשה זו.



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

**<u>מאפייני שכירות בבנקים ומסעדות</u>**

**<u>מאפייני שכירות בבנק</u>**

במצב קודם על פי היתרים קיימים השימוש הנו לאולם לבנק. לרוב, לצורך נגישות ונראות, סניפי בנקים נמצאים בקומת קרקע. לסניף בנק יש מספר מאפיינים ייחודיים, בנק הנו עסק יציב וחוזי שכירות מול בנקים, הנם ברוב המקרים, לטווח ארוך וכוללים אופציה להמשך שכירות. יש להביא זאת בחשבון כאשר מחשבים את שווי הנכס ולהתאים את שיעור ההיוון למאפייני הנכס והשימוש המותר בנכס. השכרת שטח מסחרי לבנק נחשבת לעסקה בטוחה ובעלת סיכון נמוך ביחס לעסקת שכירות אל מול עסק "קטן".

**<u>מאפייני שכירות במסעדות</u>**

עסקים כגון מסעדות חשופים לגורמים חיצוניים רבים כגון ביקוש, מחירי המזון ומשברים כלכליים. מחירי השכירות במסעדות בסביבה (רוטשילד, מונטיפיורי, אחד העם, יבנה), בשטח של 35 מ"ר ואילך, נעים בין 125 ₪/מ"ר – 250 ₪/מ"ר. במחיר זה מגולם סיכון גבוה עקב התנודות בענף המסעדות. על פי סקירות כלכליות כ-70% מהמסעדות באזור המרכז נסגרות או מחליפות בעלים במהלך 2.5 שנים. נתון זה מעיד על סיכון גבוה בעסקת שכירות של מסעדה ויש לגלם זאת בשיעור ההיוון שנלקח בחישוב שווי הנכס כמסעדה.

**<u>שימוש חורג (כללי)</u>**

קיימות 3 חלופות בהן חל שימוש חורג מהיתר, כאשר לגבי חלק מהן נקבע בפסיקה כי אין חבות בהיטל השבחה.

**<u>חלופה א'</u>** - הנה כאשר אדם רכש קרקע ולאחר מכן אושרה התכנית חדשה הכוללת חלופות שימוש שונות. אותו אדם בנה חלופה אחת ושילם היטל השבחה (מצב זה הנו מימוש חלקי). כאשר יבקש לשנות שימוש אחר (בהליך של שימוש חורג להיתר) יבחן היטל השבחה נוסף וכך יבוצע מימוש מלא ו/או מימוש חלקי נוסף.

**<u>חלופה ב'</u>** - הנה שאדם רכש קרקע שעליה חלה תכנית הכוללת מספר חלופות שימוש. בעת היתר הבנייה לא ישלם דבר כי כבר שולם היטל במימוש ברכישה (מימוש מלא). גם בקשה לשינוי שימוש בהליך של שימוש חורג להיתר תהיה פטורה עקב התשלום בזמנו בעת הרכישה.

**<u>חלופה ג'</u>** - הנה של אדם שקנה מבנה קיים ובו מאושרת תב"ע הכוללת מספר חלופות שימוש ובעת המכר נגבה היטל השבחה (מימוש מלא) והוא מבקש לשנות את השימוש לשימוש אחר, בהליך של שימוש חורג להיתר, גם פה אין עילה לגבית היטל השבחה עקב התשלום המלא בעת הרכישה.

"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;

(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 מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

<u>מכאן כי שימוש חורג מהיתר לא נופל באף אחת מהחלופות של מימוש זכויות.</u>



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

**<u>עפ"י פס"ד הפ 9/04 , כב' השופט שחורי אליעזר, מיום 29/12/2004</u>**

העילה להטלת היטל השבחה הייתה לטענת המשיבה "התרת שימוש חורג", למרות שבטעות נוסחה הדרישה כדרישה לתשלום היטל השבחה בגין "אישור שינוי ייעוד", טוענות המערערות:

"במקרה זה אין מדובר בשינוי תכנית כמשמעותו בחוק התכנון והבניה אלא במתן רישיון בניה בהסתמך על הת.ב.ע החלה במקום וכו'. כל שביקשו המערערות בבקשתם למשיבה אשר כאמור אושרה על ידיה, אינו אלא להסב את האולמות ל– 4 יחידות נופש במתכונת היחידות הקיימות בבניין זה. (84 במספר). אם כן, אין מדובר בשינוי של התכנית או בהתרת שימושים שאינם מותרים בת.ב.ע ובנסיבות אלה ברור כי לא היה כל מקום לדרוש מהמערערות כל דרישת תשלום".

בנוסף ו/או לחלופין יש לפרש את הביטוי "התרת שימוש חורג" שבהגדרת "השבחה" בסעיף 1 לתוספת השלישית כביטוי המכוון להתרתו של שימוש החורג הן מן ההיתר והן מן התכנית התקפה כך שאישור לשימוש חורג המותר על פי תכנית איננו יוצר אירוע המאפשר הטלת היטל השבחה.

לעניין זה מפנות המערערות לספרו של ה. רוסטוביץ על היטל השבחה ומצטטות דעות המובאות שם בזו הלשון:

"במאמרה שימוש חורג – היטל השבחה במקרקעין וערכם יולי 1989, ערכה שמאית

המקרקעין ד.פריאל אבחנה בין שני מצבים בהם מאושר שימוש חורג. האחד – שימוש החורג מהיתר והשני – שימוש החורג מתכנית. משמעותה של אבחנה זו היא כי שימוש החורג מהיתר הינו במתאם עם התכנית הקיימת. מכאן, ששווים של המקרקעין אינו משתנה עם אישור השימוש החורג ולכן לא חלה השבחה".

אימוץ דעה זו עולה בקנה אחד גם עם תכלית החקיקה:

"התכלית היא להטיל היטל השבחה כל אימת שעלה ערך המקרקעין (זאת אומרת שחלה השבחה) לעומת ת.ב.ע קודמת. הדבר יכול להיות בעקבות שינוי ת.ב.ע לעומת הת.ב.ע הקודמת, או בעקבות מתן היתר החורג מהת.ב.ע הקודמת. בזה גם בזה נוצרה השבחה לעומת הת.ב.ע האחרונה שלגביה שולם בעבר היטל השבחה ולפיכך, לאור עקרון רציפות המס, יש לשלם היטל השבחה על ההשבחה החדשה שנוצרה. זה הרעיון של הטלת היטל השבחה וזו התכלית שביסודה ולאורה יש לפרש את הוראת החוק הרלוונטי וכו' ".

עוד מצביעות המערערות על תוצאות בלתי סבירות המתבקשות מקבלת עמדת המשיבה:

"נניח שהשימושים המותרים על פי הת.ב.ע שהשביחה מקרקעין מסוימים הם מסחרי או מגורים. לשיטת העוררות בעת מימוש (מכירה או קבלת היתר בניה) בודקים מה שווי השוק של המקרקעין בעקבות הת.ב.ע החדשה, זאת אומרת כמה קונה מרצון היה משלם בגינם כשהוא מביא בחשבון את העובדה שישנן שתי אפשרויות ניצול (מסחרי או מגורים) שווי זה פחות השווי לפי הת.ב.ע הקודמת, נותן את ההשבחה.
לשיטת המשיבה, הדרך היא אחרת – אם בהיתר הבניה בעל המקרקעין ביקש לבנות למגורים, נקבע את השווי כאילו שהשימוש המותר על פי הת.ב.ע הינו למגורים בלבד (למרות שלא כך קובעת התב"ע). אם בעתיד יבקש היתר למסחרי, נבדוק מה הפרשי השווי בין מסחרי למגורים ונמסה אותו על ההפרש.

אם לאחר מכן יבקש לחזור בו ולבקש שוב היתר לשימוש כמגורים, שוב נראה בכך אירוע מס (כי לשיטת

המשיבה מדובר בשימוש חורג בניגוד להיתר קודם) ונמסה אותו בגין ההפרש בין מגורים לבין מסחרי. באופן זה ניתן כך להמשיך עוד ועוד וכו'.



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

שיטת המשיבה מנוגדת לעיקרון רציפות המס כפי שעמדנו על כך בסיכומי המערערות. כאמור שם, עקרון רציפות המס קובע כי ממסים פעם אחת את כל העלייה בערך המקרקעין לא פחות מכך, אך גם לא יותר מכך".

**<u>עפ"י ערר מס' תא (י-ם) 10/08 מיום 12.11.2009</u>**

"סבורני כי מאחר שההיתר לשינוי השימוש ניתן בהתאם לתוכנית, הרי שאין בעניינו "השבחה" כהגדרתה בחוק. למעשה, למערערת זכות מוקנית לקבל היתר לבנות בהתאם לתוכנית המקורית, לשמה נועדו המקרקעין, בין אם מדובר במבנה לתעשייה ובין אם למוסד, ועל כן אין כאן שינוי ייעוד המשביח את הנכס.

ראוי להפנות לאמור בספרו של המלומד ה' רוסטוביץ, היטל השבחה, הוצאת אוריאן, מהדורה ראשונה, בעמ' 209, שם מחווה המחבר דעתו, כי שימוש החורג מהיתר, אך במתאם עם התוכנית הקיימת, אינו משנה את שוויים התכנוני של המקרקעין ולכן לא חל במקרה שכזה אירוע המצדיק היטל השבחה."

**<u>עפ"י ערר מס' 832/10, מיום 25.7.2010</u>**

נקבע על פי דעת הרוב, אין להטיל על העורר היטל השבחה, שכן השימוש המבוקש הינו שימוש תואם תכנית, והבנייה אותה הוא ביצע, מתאימה הן לשימוש המקורי, והן לשימוש המבוקש. על כן, אין מקום לדרוש ממנו היטל השבחה.

**<u>עפ"י פרוטוקול מס' 0001-2013 מתאריך 09.01.2013</u>**, הדן בשימוש חורג מהיתר בנכס מסחרי, צוין ע"י מנהלת היחידה לדיני תכנון ובנייה ורישוי עסקים, השירות המשפטי, המשנה ליועמ"ש (תכנון ובניה ורישוי עסקים), עו"ד הראלה אברהם אוזן: "...בעצם השימוש החורג הוא מהיתר ולא מתב"ע לכן, שיקול הדעת של הועדה הוא הרבה יותר מצומצם שבעצם הוא נוגע ליכולות להתאים את השימוש המבוקש בנכס במבחנת ההתאמות הפיזיות הנדרשות לשימוש המבוקש."

מדברים אלו ניתן להסיק כי תפקיד הועדה, במקרה של שימוש חורג מהיתר, להוות גוף מפקח כאשר החלטתו מונעת משיקולים פונקציונאליים בלבד שכן, השימושים המבוקשים אומנם חורגים מהיתר אולם מאושרים עפ"י תב"ע ותואמים את אופי הסביבה בה מצוי הנכס ולכן לא צריכה הועדה לתהות האם השימוש המבוקש עשוי לפגוע באופי הסביבה או מוסיף לה שכן השימוש מאושר מכוח תוכנית החלה באזור ומביאה בחשבון את תמהיל השימושים והתכליות המצוינות בה.

**<u>עפ"י פסיקת השמאי המכריע מר תמיר שדה ברחוב ירמיהו/אוסישקין (קולנוע פאר), תל אביב מינוי מס' 15109.</u>**

העילה להטלת היטל השבחה היתה לטענת המשיבה "התרת שימוש חורג מהיתר" ולאחר מיכן חזר בו שמאי הועדה וטען ל"שימוש חורג מתוכנית", השינוי הנו מבית קולנוע לחדר כושר. נטען על ידי הועדה כי שימוש זה אינו תואם לתוכנית מס' 58 החלה במקום.

טוען המבקש: כי הבקשה אושרה בכפוף לשימושים המותרים בתוכניות תקפות והשימוש הנו "שימוש חורג מהיתר" ובמקרה זה אין מדובר בשינוי או חריגה מהוראות התוכנית. שמאי הועדה טען כי השימוש הנו שימוש חורג מתוכנית (בניגוד לעמדתו הראשונית). להלן תמצית ההכרעה בסוגיה זאת:

"תוכנית 58 קובעת כי ביעוד "אזור מסחר 1" יותרו השימושים המותרים באזור דירות 1 ו-2 הכוללים בין היתר מועדונים פרטיים, ובניינים ציבוריים, בניינים מסחריים ושימושים ועסקים המפורטים ברשימת אזור מסחרי 1 בתוכנית. אומנם אין התייחסות מפורשת לשימוש למכון כושר... אולם מדובר בשימוש, אשר ברוח התקופה הנוכחית, יכול להשתלב בנקל באזור מסחרי או לחלופין להכלל תחת ההגדרה של מעודנים פרטיים או בניינים ציבוריים. הפנייה לפסיקת בהמ"ש המחוזי בעת"מ 35296-06-11 אלעל אגודה שיתופית חקלאית



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

נגד נ' ועדת הערר המחוזית, שם נאמר כי "..... לאור כל האמור לעיל , אני דוחה את את עמדת שמאי הועדה וקובע כי ההשבחה תבחן על פי שימוש חורג מהיתר"
במקרה הנדון כל התוכניות הרלוונטיות לנכס חלות טרם 01.07.1975 וככאלה אין בגינן כל חבות בהיטל השבחה בגין השימושים הנכללים בהוראותיהן...."

בשומה זאת נקבע כי אין השבחה עקב אישור הבקשה.

**<u>החלטת שמאית המכריעה מתאריך 12.01.2011- גב' שרביט שושי שפירא- הפלד 10, חולון</u>**

בשומת הגב' שושי שרביט שפירא, נפסק כי: "כשם שאין גובים היטל השבחה בבנייה חדשה על קרקע התואמת תוכנית, בגינה שולם היטל השבחה, כך אין לגבות היטל השבחה על שינוי ההיתר לאחר הבנייה וזאת כאשר השימוש מותר באותה תכנית ושולם בגינה מלוא היטל ההשבחה בעבר או שההשבחה בגינה פטורה מאחר שאושרה טרם 01.07.1975 ".
עוד נטען בשומה דנן כי: "מתן היתר בנייה לשימוש אחד מתוך השימושים המותרים עפ"י התבצעות שבתוקף, כמוהו כניצול חלקי של הזכויות המותרות והרבה פעמים הבחירה בשימוש מסוים מתוך מס' אפשרויות, משתנה בהתאם לנסיבות ולשווי השוק של כל אחד מהשימושים. קביעה כי קיימת השבחה בגין שימוש חורג מהיתר התואם לתב"ע כמוה כקביעה, שמתן היתר בניה בקרקע שבו שימוש אחד מתוך מגוון של שימושים בתב"ע פוגע בשווי אותה הקרקע-קביעה שלא תעלה על הדעת".

עזר להכרעת השומה הינו אזכור מספרו של המלומד פרופ' אהרון נמדר "היטל השבחה" שם נכתב כי "כדי שההיטל יוטל על השבחה שגרם השימוש החורג ישנה חובה כי השימוש שניתן יהיה חורג מהקבוע ב"תוכנית" ולא מהשימוש שנקבע בהיתר הבנייה. לעניין זה, שינוי שנעשה בהיתר איננו מוסיף על ההשבחה הקיימת בתכנית והוא מהווה מימוש ההשבחה ולא עילה ליצירתה " .

האם נדרש "שימוש חורג להיתר" נידון בערר מס' ימ-8-10/268 בראשות היו"ר עו"ד גלעד הס בסעיפים 47-49 ונפסק ע"י בית המשפט במקרים שונים כי נכס שרוצה לשנות את יעודו ע"פ תב"ע מאושרת צריך היתר ל"שימוש חורג להיתר".
אין מחלוקת ששימוש בנכס צריך לתאום קודם כל תב"ע מאושרת ואחר כך גם היתר מאושר.

בנקודה זו הנני רוצה להרחיב ולציין כי "שימוש חורג להיתר" הנו למעשה היתר בנייה לשינוי שימוש במבנה קיים ויש לראות את המהות של ההליך ולא לקרוא רק את הכותרת שלו.
טענה שחוזרת אצל נישומים במקרים דומים הנם "מדוע בחלופה של הריסת הבניין לא הייתי מחויב בהיטל השבחה ובמידה ואני עושה שינוי במבנה קיים קיימת דרישה להשבחה".
יש להבין כי אין מדובר ב"שימוש חורג לתכנית" שם מתקבל יעוד חדש שלא הותר קודם ואז קם לוועדה זכות לבחינת ההשבחה. בהליך של "שימוש חורג להיתר" בעצם מדובר בהיתר בנייה רגיל שהותר ע"פ תב"ע, וקבלת היתר בנייה הנו מימוש הזכות ולא הזכות עצמה.

לעניין חבות היטל השבחה עקב הליך של "התרת שימוש חורג" בתואנה לשיפור הוודאות והזמינות, יש לטעון כי ההיפך הוא הנכון:


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

השבחה עקב ביסוס "וודאות"- איך יתכן חוסר ודאות כאשר ישנה תב"ע מאושרת ? הרי אם ייהרס המבנה יתקבל היתר לבניין חדש, בייעוד חדש, ללא דרישת תשלום השבחה בגין שינוי הייעוד. האם יש ודאות גדולה יותר מאשר תב"ע מאושרת?
בהליך של "שימוש חורג לתכנית" מחויב מבקש השימוש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק התו"ב – התשכ"ה 1965 והוא חשוף להתנגדויות ולצמצום הבקשה, בעוד שבהליך של קבלת היתר תואם תב"ע אין כל זכות להתנגדויות.

השבחה עקב "זמינות"- עצם הליך של הוצאת "היתר חדש" לשימוש המותר עפ"י תב"ע יוצר דחייה ולא זמינות, כפי שטוענים רבים. במידה והועדה הייתה מתירה בהיתר ראשון את כל השימושים התואמים תב"ע לא היה כלל צורך בהליך נוסף על מנת להחליף שימוש/משתמש. עצם הדרישה לשימוש חורג על כל החלפת שוכר/שימוש יוצרת דחייה ולא זמינות.

**<u>הערה</u>**
במקרה הנדון, לא חלה השבחה הן מבחינה כלכלית (נתוני שווי) והן מבחינת משפטית כפי שתואר בסעיף הזה.

**<u>בערר מספר ימ – 10/268 – 8 נכתב</u>**
"ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים, עו"ד הס, נ.צ קדם ונציג מתכננת המחוז ענתבי, דחתה את הערר ברובו, בקובעה כדלקמן:
מושכלות יסוד של היטל ההשבחה הינן, כי היטל זה בא למסות את ההתעשרות של האזרח כתוצאה מאקט שלטוני של אישור תכנית, הקלה או שימוש חורג, לכן רק כאשר אישור השימוש החורג גורם לעלייה בערך הקרקע, ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה."

**<u>שיעור תקופת "השימוש החורג" עד כה מסך השבחה לצמיתות</u>**
מדובר במימוש חלקי בפעימות כאשר הבקשה לשימוש החורג הראשונה והשניה היו שתי פעימות של מימוש חלקי וגם כיום בבקשה השלישית, יש לראותה כמימוש חלקי נוסף.
בנקודה זאת אבקש את השמאי המכריע לחשב גם חלופה של השבחה למימוש מלא על מנת שהנישום יוכל לבחור לשלם פעם אחת ולתמיד לצמיתות (כמובן משנת 2008).
"השימוש חורג" המבוקש תואם את התכליות והשימושים המפורטים בתכנית תא/2650ב' ומכאן שמדובר במימוש על פי תוכנית שינו גם שימוש חורג להיתר.

לשם אומדן החלק היחסי של תקופת השימוש החלקי הנוסף המבוקשת מוצג להלן תרשים היוון הכנסות לצמיתות ע"פ שיטת היוון הכנסות: מצרף תמונה.

בתרשים המוצג לעיל, ניתן לראות כי בין השנה הראשונה של תקופת השימוש החורג לבין השנה העשירית משולמים כבר 53.68% מסך הפרש השווי בין היעוד הקיים ליעוד המבוקש.
החל מהשנה העשירית של תקופת השימוש החורג ועד לשנה ה-15 משולמים 68.48% מסך הפרש השווי בין היעוד הקיים ליעוד המבוקש.
החל מהשנה ה-15 ועד השנה ה-20 של תקופת השימוש החורג משולמים 78.55% מסך הפרש השווי בין היעודים המבוקשים.
החל מהשנה ה-20 ועד השנה ה-30 של תקופת השימוש החורג משולמים 90.15% מסך הפרש השווי בין היעודים המבוקשים.


רח' יפו 97 (בניין 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 לציין כי זו אנו נמצאים בתקופה שבין השנים 30-20 ולכן שיעור ההשבחה מהווה את ההפרש הנוצר בין השנה ה-20 לשנה ה-30, דהיינו, אם בשנה ה-20 של תקופת השימוש החורג שולמו 78.55% מסך הפרש השווי בין היעוד הקיים ליעוד המבוקש ובשנה ה-30 עתידים להיות משולמים 90.15% מסך הפרש השווי אזי ההשבחה תיבחן ע"פ הפרש שנוצר בין תקופות אלו כלומר – 90.15%-78.55% = 11.60%.

**<u>השומה</u>**

**<u>חלופה א' (שמאית)</u>**

**<u>שומה מכרעת ברחוב רוטשילד 33, תל אביב</u>**

לשימוש החורג משנת 2001 - על פי פסיקת שומה מכרעת להיטל השבחה מתאריך 07.01.2002, שנערכה בגין תקופת השימוש החורג הראשונה לנכס נשוא השומה (על ידי השמאי מר עודד האושנר ששימש כשמאי מכריע מוסכם) ובהתאם להיתר בנייה אחרון, מס' 1683, היעוד אותו יש להכיר במצב הקודם הנו יעוד לבנק. הוספת/שינוי ייעוד למסעדה (מצב חדש) אינו משביח את הנכס מאחר והשפעתו זניחה ביחס לשווי בייעוד לבנק (מצב קודם).

השמאי המכריע אמד את היתרון הכלכלי בהרחבת השימושים בגבולות 5%.

בתחשיב השווי מצא השמאי כי עלות השיפוץ המהווה עלות עודפת עולה על גובה ההשבחה ומכאן שלא חלה השבחה בנכס הנדון.

לשימוש החורג משנת 2014 – על פי פסיקת שומה מכרעת להיטל השבחה מתאריך 07.09.2015 שנערכה למועד הקובע 26.02.2014 (לפני פס"ד יד חרוצים) בגין תקופת השימוש החורג השניה לנכס נשוא השומה (על ידי השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס), נקבע כי בגין שימוש חורג מהיתר ישולם היטל השבחה לפי היחס בין משך השימוש החורג ובין תום חיי הנכס הכלכליים. שומה מכרעת זו נערכה למועד הקובע של יום התרת השימוש החורג.

**<u>שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' דורית פריאל</u>**

בשומה המכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל ברדך העצמאות 1 מגדל העמק ולמועד הקובע 20.12.2011, קבעה השמאית המכריעה, כמו השמאי עודד האושנר, כי דמ"ש לבנק גבוהים מדמי השכירות לחנות מסחרית.

**<u>עדיפות בנק על מסעדה</u>**

בנק הנו שוכר מכובד ויציב ונחשב שוכר AAA. מסעדה הנה שוכר לא יציב, אופנתי ובעל אורך חיים קצר.

להלן מסמך מאת אלחנן משי, מנהל אגף רישוי עסקים, עיריית תל אביב:

במסמך משנת 2000 נכתב על ידי מנהל אגף רישוי עסקים כי "אורך חיים של עסקים רבים הינו קצר יחסית והנסיון מראה שאורך חיי מסעדה בממוצע הינו בסביבות השנתיים..." בהתאם לכך נקבע במכתבו כי בעסקים אלה לא תדרש חובת עריכת שומה. בהתאם לך ממליץ/קובע מר אלחנן משי כי: "שימושים מסחריים לרבות בתי אוכל התואמים את התב"ע לא יחויבו בהיטל השבחה, זאת מהסיבה כי עלויות ההתאמה מעסק לעסק לצורך התאמתו לדרישות חוק רישוי עסקים, כרוכות בהוצאות רבות, העולות לעיתים על ההשבחה הנובעת משימוש חורג לתקופה קצובה"

ככלל, נכס מסחרי ריק עשוי לשמש לכל מטרה שהיא ובבחינת השווי של נכסים מסחריים ריקים אין משקללים את השימוש הסופי. יתרה מכך, דמי השכירות אשר משולמים ע"י בנק אינם פחותים כלל מדמי שכירות המשולמים ע"י מסעדה.



רח' יפו 97 (בניין 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>שטחים שאינם נכללים בתחשיב ההשבחה ושטחי שירות</u>**

הסקר כולל חנויות ומתייחס לשטח עקרי, להבדיל מהנכס הנדון הכולל שטחי שירות רבים כדלקמן:

- מחסן + חדרי קירור בשטח 19.26 מ"ר: אין להביא שטח זה בחשבון מאחר ושטח זה הינו שטח עורפי ושוויו אף נמוך משווי משרדים (שטח שירות שאינו פונקציונאלי לשימוש אחר חוץ ממחסן למסעדה או למשרדים).
- משרד בשטח 2.25 מ"ר: שטח זה משמש כמשרד ואינו בגדר "שימוש חורג מהיתר" מכיוון שהשימוש תואם את היתר.
- מרפסת חזיתית בשטח של 40.95 מ"ר: במרפסת החזיתית ניתן להציב כיסאות ושולחנות מכוח התוספת השלישית לחוק עזר עירוני לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם- 1980 ולא מתוקף תוכנית, הקלה או שימוש חורג.
- יחס שטח ברוטו/נטו (שטחי שירות ושטחים עקריים) בין מסעדה לבין בנק/מסחר הנו הוא שונה לחלוטין בעקבות זאת שבמסעדה נדרשים שטחים נרחבים לבישול, אפייה ואחסון. בשטחי מסחר ובנקים שטחי השירות קטנים יותר וכוללים בעיקר מעברים ומחסנים קטנים.
  לסיכום, השומה צריכה להתבסס על השטח הנקוב בהחלטת הועדה בלבד כמופיע בתוכן הבקשה שהוגשה לועדה המייעצת: "... השימוש המבוקש, מסעדה מצומצמת באולם ומשרדים בהיתר בקומת הקרקע בשטח של 203 מ"ר", כאשר משטח זה יש להפחית את שטח המחסן, חדרי הקירור והמשרד.

**<u>השקעות בשיפוץ</u>**

ע"פ דו"ח הוצאות אשר הוצג לפני ע"י השוכרת, חברת "אלוניאל בע"מ", נמצא כי סה"כ ההוצאות אשר הושקעו בגין שיפוץ המסעדה ורכישת ציוד לשם התאמתה לתקופת השימוש החורג הנוספת הינן כ- 105,500 ₪. יש לציין כי חושבו ההוצאות ששולמו החל משנת 2012 ואילך. הוצאות אשר היו במועדים מוקדמים יותר נלקחו בחשבון בשומה המכרעת שנערכה ע"י מר האושנר עודד ודנה באיון השבחה שחלה בתקופת השימוש החורג הראשונה.

**<u>השבת הנכס לקדמותו</u>**

לאחר תום תקופת השימוש החורג יש לפנות את ההתאמות שנעשו לצורך הסבת הנכס לשימוש כמסעדה מצומצמת ולהשיב את הנכס לקדמותו. לשם כך יש לפנות מהמושכר את שולחנות הישיבה (הפנימיים והחיצוניים), פינוי המנדפים, דלפקי השירות, חדרי הקירור, מערכות הג"א המותאמות למסעדה וכו'. נלקח בחשבון כי העלות הסבירה להשבת הנכס לקדמותו הנה 750 ₪/מ"ר בשטחי המסחר העורפיים (שטחי אחסנה וקירור, חדר צוות ושירותים) ו-1,000 ₪/מ"ר בשטחי המסחר החזיתיים (אולם ישיבה, אזור הגשה, מטבח ומעברים). סה"כ עלות פינוי המושכר והשבתו למצבו הינה כ-188,900 ₪ ובדחייה לסוף תקופת השימוש החורג כ-106,715 ₪ .



רח' יפו 97 (בניין 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:**

**נתוני שווי**

| | |
|---|---|
| דמי שכירות חודשיים לבנק[15] | : 200 ₪/מ"ר בנוי. |
| דמי שכירות חודשיים **למסעדה מצומצמת**[16] | : 160 ₪/מ"ר בנוי. |
| תקופת השימוש החורג[17] | : 10 שנים. |
| שטח לחישוב השבחה[18] | : 181.79 מ"ר. |
| שיעור היוון למסחר (בנק ומסעדה) [19] | : 8.2%. |

**תחשיב ההשבחה**

| | |
|---|---|
| שווי כסניף בנק, לצמיתות (181.79 מ"ר X 29,268 ₪/מ"ר) | : 5,320,683 ₪ |
| שווי כסניף בנק, בדחייה לסוף תקופת השימוש החורג[20] | : 2,419,328 ₪. |
| שווי בתקופת השימוש החורג (**כמסעדה מצומצמת**) [21] | : 2,321,085 ₪. |
| סה"כ שווי הנכס (מסעדה+סניף בנק בסוף תקופת השימוש החורג)[22] | : 4,740,413 ₪. |
| סה"כ השבחה שנוצרה | : (580,270 ₪). |

הפחתות

| | |
|---|---|
| השקעות בשיפוץ לקראת השימוש החורג (התאמה) | : 105,500 ₪. |
| עלות השבת הנכס למצבו (דחוי לסוף תקופת השימוש החורג) | : 106,715 ₪. |
| סה"כ | : 212,215 ₪. |
| **סה"כ השבחה שנוצרה (לאחר הפחתות)** | **: (792,485 ₪)** |

**בהתאם לכל האמור לעיל, לא קיימת השבחה בנכס הנישום.**

---

15 למרות שנמצא שווי למ"ר לבנק גבולות 300 ₪/מ"ר, נלקח בחשבון שווי של 200 ₪/מ"ר.
16 בהתאם לחוזה השכירות הקיים בנכס הנישום (מוצג בפרק "המצב המשפטי" ומהווה נספח לשומה זו).
17 החל מתאריך 31.12.2021 ועד לתאריך 31.12.2031.
18 השטח לחיוב הינו סה"כ השטחים המצויינים בבקשה לשימוש חורג (203.30 מ"ר) בהפחתת שטחי המחסן והמקררים ושטח המשרד (19.26 מ"ר + 2.25 מ"ר).
19 שיעור ההיוון של בנק נמוך משיעור ההיוון של מסעדה עקב מרכיב הסיכון אולם לצורך חישוב ההשבחה נלקח בחשבון כי שיעורי היוון זהים.
20 n=10, r=8.2%, fv= ₪5,320,683.
21 n=10, r= 8.2%, pmt=₪ 1,920 (1,920 ₪/דמ"ש שנתי למ"ר = 160 ₪/דמ"ש חודשי למ"ר X 12 חודשים).
22 שווי כמסעדה בתקופת השימוש החורג + שווי כבנק לאחר תום תקופת השימוש החורג (2,321,085 ₪ + 2,419,328 ₪= 5,320,683 ₪).

**חלופה ב' (למימוש חלקי ביחס למימוש מלא)**

| | |
|---|---|
| דמי שכירות למסעדה מצומצמת | : 160 ₪/מ"ר |
| תקופת השימוש החורג | : 10 שנים. |
| שטח לחישוב השבחה | : 181.79 מ"ר. |
| שיעור היוון למסחר | : 8.2%. |
| סה"כ השבחה לתקופת השימוש החורג | : 2,321,085 ₪. |
| שיעור ההשבחה בגינה לא שולם בבקשות קודמות | : 11.60%. |
| סה"כ : | : 269,246 ₪. |
| הפחת השקעות בשיפוץ + החזרת המצב לקדמותו | : 212,215 ₪. |
| השבחה | : 57,000 ₪. |
| היטל השבחה בעבור 50% מקומת הקרקע | : 28,500 ₪. |


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

**במכתב תשובת השמאי מטעם המשיבה מיום 17.05.2022, נטען, כדלהלן:**

1. **כללי**

שומת הועדה מיום : 25.1.2022

שומת הבעלים מיום : 2.5.2022

המועד הקובע לשימוש החורג : 23.9.2008 יום אישור תכנית השימור תא/2650ב'.

2. **תמצית עמדות הצדדים**

| עמדת שמאי הבעלים | עמדת שמאי הועדה |
|---|---|
| **הנושא: היתר קודם לשימוש חורג** | |
| - בתאריך 21.2.2001 אושרה על ידי הועדה המקומית בקשה לשימוש חורג להיתר מאולם משרדים לעסק של מסעדה מצומצמת בשטח של 203 מ"ר לתקופה של 5 שנים.<br>- נערכה שומה מכרעת (לפני תיקון 84) על ידי עודד האושנר.<br>השמאי המכריע קבע כי אין השבחה לשימוש חורג.<br>הבקשה לשימוש חורג תואמת את השימוש למסחר בתכנית 44 אולם מאפשרת הרחבת השימושים המסחריים בנכס מעבר לרשימת השימושים המפורטת בתב"ע.<br>- בתאריך 26.2.2014 הוחלט על ידי הועדה המקומית לאשר בקשה לשימוש חורג מהיתר מתאריך 31.12.13 עד תאריך 31.12.20 | - ראה סעיף 3.1. להלן.<br>- בתאריך 26.2.2014 אישרה ועדת המשנה בקשה לשימוש חורג מאולם ומשרדים בהיתר לעסק של מסעדה מצומצמת בשטח של 203 מ"ר. |
| - נערכה שומה מכרעת של נאוה סירקיס בה נקבע כי מדובר על שימוש המותר על פי תב"ע תקפה אולם השימוש כמסעדה אינו מצויין בהיתר המקורי. | - ראה סעיף 3.2. להלן. |
| **הנושא: היתרי בניה** | |
| - היתר מס' 976 מיום 9.7.1934<br>- היתר 30 מיום 21.1.1935 למשרדים ואולם של סניף בנק בקומת קרקע.<br>- היתר מס' 1663 מיום 27.1.1942 ניתן להתקין במבנה מקלט להגנה מפני רסיסי פצצות עבור 35 איש.<br>על פי תשריט המצורף להיתר מסומן הנכס ביעוד אולם לבנק. | - רישיון מס' 976 מיום 9.7.34 לבנין 3 קומות:<br>- בקומה א', אולם משרד ו-2 ב"כ.<br>- רישיון מס' 30 מיום 6.1.35 לשינויים.<br>- בקומה א' – שינויים פנימיים והוספת 3 משרדים חדר המתנה ומרפסת פתוחה.<br>- רישיון מס' 1683 מיום 27.1.42 לבנית מקלט בכניסה.<br>- ראה סעיף 3.3 להלן. |
| **הנושא: מצב תכנוני חדש** | |
| ועדת משנה לתכנון ולבניה מיום 24.11.21 לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם ומשרדים בהיתר למסעדה בקומת הקרקע עד 31.12.31 | ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 24.11.21 החליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם ומשרדים בהיתר למסעדה בקומת הקרקע בשטח של 244 מ"ר עד ליום 31.12.331.<br>עפ"י חוו"ד משפטית שהוצגה לועדה המבוקש מהווה שימוש חורג מתכנית 44 ומתכנית 1881 ותואם תכנית השימור 2650ב'. ההיתר הינו לאולם ומשרדים ולכן מדובר בשימוש חורג מהיתר התואם את תכנית השימור.<br>נערכה שומה קודמת במכר לתכנית 2650ב' בגין מחצית מהבנין ולכן שומה הנוכחית הינה בגין מחצית מהזכויות בנכס – ק"ק.<br>ראה סעיף 3.4 להלן. |



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

| | |
|---|---|
| **הנושא: חוזה שכירות** | |
| - חוזה השכירות מיום 31.8.1999. ביום אישור השימוש החורג דמי השימוש היום כ-34,070 ₪ המגלמים דמ"ש של כ-160 ₪/מ"ר.<br>- נלקחו בחשבון עלויות שיפוץ הנכס לשם חידוש תקופת הפעילות וכן עלויות התאמה של מערכות ועלות השבת הנכס למצבו בתום תקופת השכירות. | ראה סעיף 3.5 להלן. |
| **הנושא: מאפייני שווי במצב קודם ובמצב חדש** | |
| במצב קודם קיים היתר לשימוש לאולם לבנק ולכן חישוב השווי במצב קודם מתאים לשימוש של בנק עם שיעור היוון נמוך עקב סיכון נמוך.<br>במצב חדש כמסעדה קיים סיכון גבוה אשר יש לגלם זאת בשיעור היוון גבוה. | ראה סעיף 3.3 להלן<br><br>ראה סעיף 3.6 להלן. |
| **הנושא: אירוע מס** | |
| - מדובר בשימוש חורג מהיתר אשר אינו מהווה מימוש זכויות.<br>- על פי פס"ד שימוש חורג מהיתר אשר בו השימוש מותר על פי תכנית אינו יוצר ארוע המאפשר הטלת היטל השבחה.<br>- ראה פס"ד הפ/09/04 מיום 29.12.04.<br>- ראה ערר תא/10/08 מיום 12.11.09.<br>- ראה ערר 823/10 מיום 25.7.10<br>- ראה דעתה של עו"ד הראלה אוזן בפרוטוקול 2013-0001 מיום 9.1.13.<br>- ראה החלטת שמאי מכריע תמיר שדה ברח' ירמיהו (קולנוע פאר).<br>- ראה החלטת שמאית מכריעה שושי שרביט ברח' הפלך 10, חולון.<br>- ראה ערר 268-10-8 ברשות גלעד הס בו נקבע כי רק כאשר השימוש החורג גורם לעליית ערך הקרקע ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה. | - מדובר בשימוש חורג מהיתר ומתכנית.<br>- תכנית 44 אינה מתירה שימוש למסעדה ולכן מדובר בשימוש חורג מתכנית.<br>- תכנית 1881 מתירה שימוש מסחרי בקומת הקרקע בבנין משרדים חדש אולם קובעת את המבנה הקיים להריסה ולכן שימוש למסעדה במבנה הקיים אינו תואם תכנית 1881.<br>- תכנית השימור מתירה הרחבת שימושים כולל מסחר לרבות מסעדה אולם בגין בתכנית זו נקבעה השבחה רק עבור מחצית הנכס ולכן השימוש החורג מתייחס למחצית הנותרת שת הנכס.<br>- ראה סעיף 3.7 להלן. |


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

| עמדת שמאי הבעלים | עמדת שמאי הועדה |
|---|---|
| **הנושא: תקופת החישוב** | |
| - תכנית השימור 2650ב' מאפשרת את השימוש המבוקש לצמיתות.<br>- בפועל התבקשו ואושרו שתי תקופות של שימוש חורג התואם את תכנית 2650ב' ועתה מתבקשת תקופה שלישית. מכאן שמדובר במימוש חלקי של שימוש לצמיתות התואם תכנית.<br>- החל מספטמבר 2008 (יום תוקף תכנית 2650ב') ועד 5.5.21 חויבו הנישומים בגין מימושים חלקיים לתקופת שימוש חורג. כלומר מתוך שימוש חורג לצמיתות כבר נוצלו ושולמו בין 53.68% ובין 68.48% מתקופת השימוש החורג לצמיתות.<br>- אנו נמצאים בתקופה שבין השנים 30-20 לכן שולמו כבר 78.50% מסך השימוש האפשרי ובשנה השלושים עתידים להיות משולמים 90.15% מסך הפרש השווי ולכן ההשבחה שנוצרה הינה בשיעור 11.6% משימוש חורג לצמיתות. | תקופת השימוש החורג למסעדה חושבה עבור תקופת הבקשה כלומר 12 שנים.<br>ראה סעיף 3.8 להלן. |
| **הנושא: שומות מכרעות בנושא** | |
| - עפ"י שומה מכרעת של עו"ד האושנר בנכס הנדון תוספת היעוד למסעדה זניחה ביחס לשווי ליעוד כבנק.<br>- על פי שומה מכרעת של דורית פריאל בדרך העצמאות מגדל העמק נקבע כי דמי שכירות לבנק גבוהים מדי"מי שכירות לחנות מסחרית.<br>- דמי שכירות למסעדה אינם פחותים מדמי שכירות לבנק. | ראה סעיף 3.1 להלן.<br>ראה סעיף 3.9 להלן. |
| **הנושא: שטחים לחיוב** | |
| יש לצאת מתוכן החלטת הועדה בה צוין שטח של 203 מ"ר.<br>משטח זה יש להפחית שטח המחסן וחדרי הקרור 19.26 מ"ר. יש להפחית משרד 2.25 מ"ר.<br>אין לקח בחשבון שטח המרפסת כיוון שניתן להציב בה כסאות ושולחנות מכח התוספת השלישית לחוק העזר העירוני ולא מתוקף תכנית, הקלה או שימוש חורג. סה"כ השטח לחיוב: **181.79 מ"ר**. | **תחשיב השטח בשומה:**[1]<br>ראה סעיף 3.10 להלן. |

| תאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח משוקלל | הערות |
|---|---|---|---|---|
| חזית | 143.3 | 1 | 143.3 | |
| עורף | 60 | 0.7 | 42 | עקב פחת פונקציונלי |
| מרפסת פתוחה | 40.2 | 0.6 | 24.1 | |
| **סה"כ** | | | **209.4** | |

1 – עפ"י שומה מכרעת קודמת.



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

| **הנושא: הוצאות התאמה והשבת המצב לקדמותו** | |
|---|---|
| - על פי דו"ח הוצאות שהוצג לשמאי הבעלים בגין שיפוץ המסעדה ורכישת ציוד לשם התאמתה לתקופתה שימוש החורג הנוספת בסכום של 105,500 ₪. יש לציין כי חושבו ההוצאות ששולמו החל משנת 2012.<br>- יש לקחת בחשבון הוצאות להחזרת הנכס לקדמותו בתום תקופת השימוש החורג.<br>- סה"כ 188,900 ₪ ובדחיה עד סוף תקופת השימוש החורג 106,315 ₪. | דו"ח ההוצאות לא התקבל.<br>ניתן להניח כי בדומה להסכם המקורי ל-20 שנה, שם כל ההוצאות חלות על השוכר, גם כאן ההוצאות חלות על השוכר.<br>אין לחשב הוצאות שחלו משנת 2012.<br>ראה סעיף 3.11 להלן. |
| **הנושא: נתוני שווי** | |
| דמי שכירות לבנק 200 ₪<br>דמי שכירות למסעדה מצומצמת 160 ₪<br>(על פי הסכם שכירות)<br>שיעור היוון למסחר 8.2%<br>שיעור היוון למשרדים 8.2%<br>תקופת שימוש חורג – 10 שנים. | שווי בנוי למשרדים 13,400 ₪<br>שווי בנוי למסחר 18,000 ₪<br>שיעור היוון למסחר 8.2%<br>שיעור היוון למשרדים 8%<br>תקופת שימוש חורג – 12 שנים. |
| **הנושא: תחשיב השומה** | |

**<u>עמדת שמאי הבעלים</u>**:

**<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| | |
|---|---|
| שווי כסניף בנק, לצמיתות (181.79 מ"ר X 29,268 ₪/מ"ר) | : 5,320,683 ₪ |
| שווי כסניף בנק, בדחייה לסוף תקופת השימוש החורג [20] | : 2,419,328 ₪. |
| שווי בתקופת השימוש החורג (**כמסעדה מצומצמת**) [21] | : 2,321,085 ₪. |
| סה"כ שווי הנכס (מסעדה+סניף בנק בסוף תקופת השימוש החורג) [22] | : 4,740,413 ₪. |
| סה"כ השבחה שנוצרה | : (580,270 ₪). |

<u>הפחתות</u>

| | |
|---|---|
| השקעות בשיפוץ לקראת השימוש החורג (התאמה) | : 105,500 ₪. |
| עלות השבת הנכס למצבו (דחוי לסוף תקופת השימוש החורג) | : 106,715 ₪. |
| סה"כ | : 212,215 ₪. |
| **<u>סה"כ השבחה שנוצרה (לאחר הפחתות)</u>** | **: (792,485 ₪)** |

**בהתאם לכל האמור לעיל, לא קיימת השבחה בנכס הנישום.**

[20] n=10, r=8.2%, ₪5,320,683=fv.
[21] pmt=₪ 1,920, r= 8.2%, n=10 (1,920 ₪/דמ"ש שנתי למ"ר = 160 ₪/דמ"ש חודשי למ"ר X 12 חודשים).
[22] שווי כמסעדה בתקופת השימוש החורג + שווי כבנק לאחר תום תקופת השימוש החורג (2,321,085 ₪ + 2,419,328 ₪= 5,320,683 ₪).



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

| עמדת שמאי הבעלים | | | עמדת שמאי הועדה |
|---|---|---|---|
| **הנושא: תחשיב ההשבחה – עמדת שמאי הבעלים (המשך)** | | | |
| **חלופה ב' (למימוש חלקי ביחס למימוש מלא):** | | | |
| דמי שכירות למסעדה מצומצמת | : | 160 ₪/מ"ר | |
| תקופת השימוש החורג | : | 10 שנים. | |
| שטח לחישוב השבחה | : | 181.79 מ"ר. | |
| שיעור היוון למסחר | : | 8.2%. | |
| סה"כ השבחה לתקופת השימוש החורג | : | 2,321,085 ₪. | |
| שיעור ההשבחה בגינה לא שולם בבקשות קודמות | : | 11.60%. | |
| סה"כ: | : | 269,246 ₪. | |
| הפחת השקעות בשיפוץ + החזרת המצב לקדמותו | : | 212,215 ₪. | |
| השבחה | : | 57,000 ₪. | |
| היטל השבחה בעבור 50% מקומת הקרקע | : | **28,500** ₪. | |
| ראה סעיף 3.12 להלן. | | | |
| **הנושא: תחשיב ההשבחה – עמדת שמאי הועדה** | | | |
| **תחשיב ההשבחה:** | | | |
| **שווי במצב קודם כמשרדים:** | | | |
| (24.1 מ"ר אקוויו. מרפסת - 209.4 מ"ר אקוויו.) × 13,400 ₪ × 0.9 [1] | | | 2,234,718 ₪ |
| בגין 50% מהנכס: | | | 1,117,359 ₪ |
| **שווי במצב חדש למסחר לתקופה של שימוש חורג של 12 שנים עד 31.12.2031 ולאחר מכן שווי למשרדים:** | | | |
| ערך נוכחי של התשואה המבוקשת 8.2% לשנה עבור שווי למסחר: | | | |
| 209.4 מ"ר אקוויו. × 18,000 ₪ = | | (3,769,200 ₪) | |
| הכנסה שנתית: | | 309,074 ₪ | |
| היוון ל-12 שנים ב-8.2% ערך נוכחי | | 2,305,261 ₪ | |
| ערך דחוי ל-12 שנה למשרדים ב-8%, מקדם 0.397: | | | |
| 2,805,960 ₪ × 0.397 מקדם = | | 1,114,285 ₪ | |
| סה"כ במצב חדש | | 3,419,546 ₪ | |
| שווי בגין 50% מהנכס: | | 1,709,773 ₪ | |
| **ההשבחה:** | | **592,414** ₪ = 1,117,359 ₪ - 1,709,773 ₪ | |

1 – המבטא יעוד להריסה, מושע וסיכון.



רח' יפו 97 (בניין 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. התייחסות ותגובה לשומת שמאי הבעלים

### 3.1. היתר קודם לשימוש חורג

- בשומת האושנר מיום 7.1.2002 נקבעה השבחה לשימוש חורג אשר קוזזה עקב עלויות השיפוץ שהיוו עלות עודפת. האושנר קבע כי השימוש כמסעדה אינו תואם את רשימת השימושים בתכנית 44 וכן קבע יתרון כלכלי בהרחבת השימושים.

### 3.2. שומה קודמת של נאוה סירקיס

השמאית המכריעה קבעה ביום 7.9.2015 כי לא נמצאו היתרים מאושרים לשימוש בנכס כבנק. כמו כן קבעה כי מדובר בהרחבת שימושים למסעדה מצומצמת שאינה בהיתר המקורי.

### 3.3. רישיונות בתיק בנין והותר לשימוש כבנק

- בניגוד לעמדת שמאי הבעלים, ברישיון מס׳ 30 לא מופיע היתר לאולם בנק.
- היתר מס ׳ 1683 ניתן לצורך הכנת מקלט בכניסה בק״ק.
- תשריט 1683 אינו תשריט מאושר ואינו מהווה אסמכתא להיתר.
- גם אם מצוין בתשריט הבלתי חתום אולם בנק אין הדבר מעיד כי השימוש קיבל היתר. לא נמצא היתר לבנק.
- גם השמאים המכריעים שדנו בנושא עד כה לא קבעו כי קיים היתר לבנק.

### 3.4. מצב תכנוני חדש

ועדת משנה לתכנון ולבניה תיקנה את החלטתה מיום 24.11.21 כדלקמן:

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מספר 0020-2021 מיום 22.12.21 סעיף 27:

״לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מאולם ומשרדים בהיתר למסעדה עד 31.12.31״.

### 3.5. חוזה השכירות של הנכס מיום 31.8.1999

- הסכם השכירות מיום 31.8.1999 היה ל-20 שנה ולכן הסתיים ביום 1.1.2020.
- לא הוצג חוזה שכירות לתקופת השימוש החורג ולכן התחשיב לפי דמי שכירות הינם 160 ₪/מ״ר אינו מגובה.
- הסכם השכירות שהוצג קובע כי כל הוצאות ההתאמה יחולו על השוכר.
- מכאן שאין כל הוצאות התאמה לתקופת הארכת הסכם השכירות עד 31.12.31.
- לא הוכח כי קיימות הוצאות התאמה כלשהם.
- בשים לב לעובדה כי הנכס הושכר (במצטבר) לתקופה של 30 שנה, אין מקום להניח כי יהיה צורך להחזיר את המצב לקדמותו אלא נהפוך הוא; היתרון הכלכלי בשימוש כמסעדה ימשיך להתקיים.

### 3.6. שיעור היוון במצב חדש כמסעדה

- במקרה הנדון, כאשר השימוש החורג למסעדה מתייחס למסעדת מקדונלדס אשר שוכנת במקום יותר מ-20 שנה ומבקשת להישאר 10 שנים נוספות (לפחות), שיעור ההיוון צריך להיות נמוך מעסק מסעדה רגילה. מדובר בעסק יציב עם רמת סיכון נמוכה.
- מדובר בהיתר למסעדה. בדרפט הועדה המקומית לא נזכר כלל המונח מסעדה מצומצמת.

### 3.7. קיום אירוע מס

- טענה כנגד עילת ההשבחה יש להפנות לוועדת ערר ולא לשמאי מכריע.



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

- עם זאת העמדה של השירות המשפטי הייתה כי מדובר בשימוש חורג מתכנית 44 ומתכנית 1881 ותואם תכנית 2650ב', בגינה לא שולמה השבחה עבור מחצית הבניין. כמובן שהשימוש גם חורג מהיתר כיוון שלא נמצא היתר בק"ק למסעדה ואף לא הותר למסחר ו/או לבנק.
- כל הדוגמאות שהציג שמאי הבעלים לגבי החלטות המתייחסות לשימוש חורג מהיתר אינן רלוונטיות למקרה הנדון בו מדובר בשימוש חורג הן מתכנית והן מהיתר. כמו כן עולה מתחשיב השומה כי נוצרה השבחה.

**3.8. <u>תקופת החישוב</u>**

טועה שמאי הבעלים במודל התאורטי אשר הוא מנסה לבנות כאילו מדובר במימוש חלקי מתוך שימוש חורג לצמיתות.

- על פי התוספת השלישית, היום הקובע בהיתר למימוש חורג הינו יום אישור הועדה ולא יום אישור תכנית.
- ביום אישור תכנית השימור (23.9.2008) לא התבקש ולא אושר שימוש חורג לצמיתות ולכן לא יתכן שמדובר במימוש חלקי.
- בכל שלב לאחר תכנית השימור היה ניתן לבקש מימוש חורג לצמיתות ואף בבקשה הנוכחית היה ניתן לבקש זאת. לא ניתן להניח בדיעבר כי התבקשה ואושרה בקשה תאורטית.

**3.9. <u>דמי שכירות לבנק</u>**

- לא קיים היתר לבנק בנכס הנדון.
- לא הוצגו דמי שכירות לבנק.
- קיימות הוצאות התאמה רבות בין משרדים רגילים ובנק.

**3.10. <u>השטחים לחיוב</u>**

- השטח האקוויוולנטי העיקרי לחיוב בשומתנו 185.3 מ"ר.
- ההיתר שנטען מכח חוקי העזר העירוניים אינו רלוונטי לענייננו כיוון שהוא מתייחס להעמדת כסאות ושולחנות ברחוב.
- השימוש החורג בענייננו אינו ברחוב אלא במרפסת המהווה חלק מהמסעדה אותה כימתנו בשטח אקוויוולנטי של 60%.

**3.11. <u>הוצאות להשבת המצב לקדמותו</u>**

- אין מקום לקזז הוצאות מסוג זה במקרה הנדון כאן.
- ניתן להניח כי השימוש המיטבי הינו מסעדה ולכן ימשך שימוש חורג לתקופה נוספת או לצמיתות.
- לא התקבלו רשימת הוצאות התאמה.

**3.12. <u>תחשיב שומת הבעלים</u>**

- לא נמסר הסכם השכירות הרלוונטי לתקופת השימוש החורג.
- לא הוצגו נתוני שכירות ו/או נתוני שווי.
- אין להשוות נתוני שכירות והיוון של בנק כיוון שאין היתר לבנק.
- לעניין השטחים ראה סעיף 3.10 לעיל.
- לעניין הוצאות התאמה ראה סעיף 3.11 לעיל.
- ההיתר שהתקבל אינו למסעדה מצומצמת אלא למסעדה.
- אין לחשב שיעור השבחה חלקי (11.6%) כיוון שאין מדובר במימוש חלקי. ראה סעיף 3.8 לעיל.



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

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

**<u>עו"ד ושמאי מקרקעין ערן לס [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

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

<u>הקדמה</u>: ישנה אבחנה בין מסלול רישוי למסלול היטל השבחה.

במרוצת השנים נעשו שינויים בחוק ובפסיקה, במקור היה הקבלה במסלולים בין היטל השבחה לרישוי, לאחר מכאן החל הפרדה של הלכת פימני, הלכת יד חרוצים וכדומה.

מבחינת הרישוי, תכנית מקורית 44, בהתאם לתכנית זו קיימת מדרג ליעודים ובכל מדרג יש תוספת שימושים מותרים, אנחנו מצויים במדרג נמוך אזור דירות 1, המתיר שימושים בין היתר בנקים, בתי מרקחת ומלון.

באזור דירות 2 מופיע מסעדות.

נכנסה תכנית 1881 רצתה לשדרג את שדרות רוטשילד בקטע זה, מתחם ציון עודד לאחד מגרשים וככל שהבניה תהיה גדולה יותר תקבל זכויות גדולות יותר, התכנית מאפשרת הרחבת הכביש ומסחר [בתקופה זו לא היה עדיין שימוש חורג להיתר, התכנית אושרה בשנת 1983].

שימוש חורג בזמנו היה בסמכות ועדה מחוזית ולא ועדה מקומית.

בשנת 2008 נכנסה לשימור וסיווגה את הבניין כבניין לשימור, כלומר הבניין לא ניתן להריסה. ומכאן כל בנין לשימור שלא ניתן להריסה היושב על דרך הפקעה באופן אוטומטי מתבטלת.

בתאם לסעיף 10 לתכנית השימור ישנה הרחבת שימושים הכוללת גם את המסעדה [מסעדות ובתי אוכל].

נכון להיום מבחינת הרישוי אם רוצים להוציא היתר בניה אני יכול להוציא שימוש חורג להיתר ושהוא גם שימוש חורג לתכנית לצמיתות [מפני שזה תואם תכנית].

בחוק אני יכול לבקש שימוש חורג להיתר לתקופה מוגבלת מראש ולא לצמיתות [גם לתקופה מגובלת ולאו דווקא לצמיתות].

במקרה נדון מדובר ב "מקדונלד'ס" השוכרת את המקום, זו חברה שמקפידה בעיקר על המזון ולא על הרישוי מפני שהיא השוכרת. במקרה הנדון היא משלמת ולא הבעלים. לכן היא עושה זאת לחידוש חוזה ולא לצמיתות.

החברה בקשה שתהיה לה אופציה לשלם היום גם לצמיתות שלא תצטרך לחדש זאת בעוד 10 שנים.

התנהלות כללית והיטל השבחה

בשנת 2001 הייתה התקשרות ראשונה.

הוצאה היתר לשימוש חורג ל – 10 שנים, על פי שומה מכרעת מצב קודם בנק ומצב חדש מסעדה של "מקדונלד'ס", נקבע השבחה זניחה עקב עלות שיפוץ, התאמות ושווי היעודים.

בזמנו בנקים היו גורם חזק [כיום הבנקים צמצמו שטחי השכרה].

בשנת 2013 נעשה שימוש חורג שני, ל – 7 שנים [בפועל לא גבו 3 שנים מתוך 10 שנים, לא היה סמכות היות ולא הוציאו בקשה לשימוש חורג], שמאית מכרעת נאווה סירקיס.

עוד לא היה מושג של שימוש חורג להיתר ולא היה פסיקת יד חרוצים אז לא טענו לשימוש חורג מהיתר.

אנחנו שוכרים ולא בעלים, רצינו לקבל את המקום ולעבוד לכן לא הקפדנו על המונחים והליכים משפטים תכנוניים.

בשנת 2020 הגשנו בקשה שלישית, עקב הקורונה קיבלנו ארכה על פי חוק של שנה [הוראת שעה], ולכן התקופה היא גם בהליך הרישוי מתאריך 31.12.2021 עד 31.12.2031 [זה 10 שנים].

קיבלנו שימוש חורג להיתר שהוא גם שימוש חורג מתכנית על מחצית מהזכויות בנכס.

מפני שנעשתה מכירה של מחצית הנכס בתקופה מסוימת ושולם היטל השבחה לצמיתות.



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

היטל השבחה – אין מחלוקת לעניין מועד קובע 2008.
אנחנו טוענים שמשנת 2008 ועד 2021 שילמנו בפועל [שומת מר האושנר + שומת נאווה סירקיס + הוראת שעה].
חלופה א' – צריך לשלם לצמיתות על מחצית הנכס.
חלופה ב' – מימוש חלקי לתקופה השלישית [10 שנים נוספות].
הצגתי את התחשיב המתמטי.
עד שנת 2008 מדובר בשימוש חורג לא מהיתר ולא מתכנית [בזמנו לא היה מושג שכזה].
ולכן התשלום הזה הולך לתקופת הזמן ומתאדה בזמן שנגמרה.
החלק השני משנת 2008 ועד היום זה פעימות של זכויות שאני קונה בחלקים.
החלק הראשון עד שנת 2008 דומה לחוזה שכירות ומשנת 2008 זה כמו חוזה רכישה, מפני שאני קונה את זה מהתבע. היום אחוז המימוש של 11.8%.
מרפסת – זה לא שטח ובטח שזה לא 60 אחוזים [מקדם גבוהה מאוד].
בסעיף 4.9.1 לחוות דעתו, מקטין את שווי קודם ב – 10 אחוזים מבטא מושאע, הריסה וסיכון – לטענתי זה סתם מספר מדובר בבניין לשימור שאסור להרוס אותו.
בסעיף 4.9.2 מעבר ל – 12 שנים – הוא עושה שווי למסחר ועוד שווי למשרדים דחוי, בסעיף 4.9.1 טען להריסה וכאן לא מוריד מהמשרדים.
שמאי המבקשת מבקש שימציא שמאי המשיבה תשובת הוועדה האם נחתם הסכם וויתור הדדי על תביעות סעיף 197 והיטל השבחה בגין תכנית השימור.

**מר חנוך גורן שמאי מקרקעין ממשרד מאיר צור שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:**

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:

מסעדה מוגבלת – ההיתר ניתן למסעדה. אין מונח של מסעדה מוגבלת מלאה וכדומה. ניתן למסעדה.
דמי שכירות למסעדה של "מקדונלד'ס" נמוכים יותר צריך להוכיח זאת. כלומר, שדמי שכירות נמוכים יותר צריך להשוות בין מסעדה רגילה לבין "מקדונלד'ס".
הטענה ש "מקדונלד'ס" יכלה לבקש שימוש חורג לצמיתות היא לא רלוונטית, כיוון שהבקשות שהתבקשו הם לתקופה מוגבלת ולא ניתן לתקן אותם אחורנית. גם לא בצורה תיאורטית. ולכן אנחנו מתנגדים למודל התיאורטי שמנסים לבנות כאילו מדובר במימוש חלקי מתוך שימוש חורג לצמיתות. כוון שלא נתבקש שימוש חורג לצמיתות. לא ניתן לתקן אחורנית את הבקשה.
שומת גב' נאווה סירקיס – אציין שקבעה שאין היתר לבנק וזאת למען הסר ספק.
מרפסת – לקחנו שווי של 60 אחוזים משווי מ"ר רגיל מכוון שזה חלק המשמש את המסעדה ויש תקדים של שומה מכרעת של מר גיא צדיק גוש 6923 חלקה 13 ברחוב לילנבלום 23, קבע חצר פנימית למסעדה 60 אחוזים משווי מלא.
הפחתה שביצענו להריסה משואע וסיכון בשיעור 10 אחוזים, רציתי להסביר שהפחתה במצב קודם לפני תכנית 2650ב' שבה הבניין היה מיועד להריסה ולכן הפחתה.
במצב חדש לפי תכנית 2650ב' הריסה בוטלה ולכן אין הפחתה.


רח' יפו 97 (בניין 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 והכרעתי, כדלהלן:

### אומדן השבחה בגין בקשה לשימוש חורג – מועד קובע 23.09.2008

#### שווי מ"ר בנוי למשרדים / שווי מ"ר בנוי למסחר

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 2022-764], בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי למסחר הינו כ- 18,000 ₪.

**בעניין קשיי נגישות ואילוצי בנייה**

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.

#### שיעור היוון למשרדים / מסחר

שמאי הצדדים תמימי דעים כי שיעור ההיוון לנכסי משרדים הינו 8.0% ולנכסים מסחריים הינו 8.2%.

כמו כן, בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית שניה של שנת 2008 [השמאי הממשלתי], עולה כי שיעור התשואה [שיעור ההיוון הכולל] בממוצע כלל ארצי, בנכסי משרדים במיקום מרכזי [במע"ר של ערי גוש דן] הינו 8.0%, ובנכסים מסחריים במיקום מרכזי [במע"ר של ערי גוש דן] הינו 8.2%.

לאור זאת, בעת עריכת תחשיבי אאמץ את הסכמתם של שמאי הצדדים.

#### השימוש הטוב והיעיל "במצב הקודם"

ראשית, "במצב הקודם", קרי, ערב מועד אישור השימוש החורג, הבניין הנתון מסומן לשימור עפ"י הוראות תכנית תא/2650/ב', כאשר עפ"י מצב הרישוי המאושר בידי הועדה המקומית קומת הקרקע של הבניין הנתון משמשת כמשרדים.

היות וכך, הנני סבור כי השימוש הטוב וביעיל "במצב הקודם" ייגזר בהתאם למצב הרישוי המאושר בידי הועדה המקומית, קרי, **עפ"י שימוש למשרדים**.



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

## "סל הזכויות" לצורך חישוב אומדן ההשבחה

**לעניין שטח המשרד**

**א.** שטח המשרד משמש את המסעדה ולפיכך מהווה חלק אינטגרלי ממנה, כל זאת בשים לב כי כלל רכיבי השטחים המיוחסים למסעדה כשלעצמה מכוסים תחת הבקשה ל"שימוש חורג", קרי, לרבות שטח המשרד כשלעצמו.

**ב.** כמפורט בהחלטתי לעיל, היות ו"במצב הקודם" השימוש הטוב והיעיל ייגזר בהתאם למצב הרישוי המאושר בידי הועדה המקומית, קרי, עפ"י שימוש למשרדים, הרי ששטח זה [להלן: "שטח משרד בסך של 2.25 מ"ר כמופיע בתשריט הבקשה לשימוש חורג"] מתקזז בין שני מצבי התכנון.

**לעניין שטח המחסן וחדרי קירור**

הבקשה לשימוש חורג מתייחסת לכלל רכיבי הנכס נשוא ההחלטה המצוינים בטבלת השטחים המופיעה בתשריט הבקשה, לרבות שטח המחסן וחדרי הקירור, כאשר שוויו הכלכלי ורמת אינטנסיביות השימוש של כל רכיב ורכיב תבוא לידי ביטוי בנפרד עפ"י המקדמים האקוויוולנטיים שינקטו בגינם בהתאמה.

**לעניין שטח המרפסת**

להלן ציטוט רלוונטי מתוך האמור בסעיף 41[א], פרק ה', חוק העזר לתל-אביב – יפו [שמירת הסדר והנקיון], התש"ם – 1980:

*" ראש העירייה רשאי לתת היתר, להתנותו, לשנותו, להתלותו או לבטלו, להעמיד **ברחוב** כסאות או שולחנות או פרגודים לצורכי מסעדה בית קפה, או מזנון, שמשיות, מאזניים אוטומטיים..."* [ההדגשות אינן במקור]

מפרשנות דווקנית של האמור לעיל עולה כי מתן האפשרות להעמיד כסאות או שולחנות או פרגודים לצורכי מסעדה הינה בדגש על העמדה **"ברחוב"**, ללא כל תלות בקיומה של מרפסת, כך שהלכה למעשה ניתן להקיש כי שטח המרפסת מהווה חלק אינטגרלי משטח הבניין כשלעצמו ובד בבד משוויו הכלכלי, ללא כל תלות במתן האפשרות להעמדת כסאות או שולחנות או פרגודים בתחומה.

**מסקנה**

לאור מכלול האמור לעיל, בעת חישוב אומדן ההשבחה שטח הנכס נשוא ההחלטה יובא בחשבון בהתאם למצוין בטבלת השטחים המופיעה בתשריט הבקשה לשימוש החורג, פרט לשטח המשרד אשר מתקזז בין שני מצבי התכנון.

כמו כן, עבור שטח המרפסת [אזור ישיבה – לא מקורה] יובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי של 0.6 [בהתאם למופיע בחוות דעת המשיבה היות ומדובר במקדם אקוויוולנטי סביר, אשר ננקט בצורה שמרנית וזהירה].



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

להלן, חישוב סך השטח האקוויוולנטי אשר יובא בחשבון בעת חישוב אומדן ההשבחה:

| שימוש / סוג השטח | שטח רצפה מקורה | שטח לא מקורה | מקדם אקוויוולנטי | סה"כ שטח אקוויוולנטי |
|---|---|---|---|---|
| אזור ישיבה | 94.60 מ"ר | - | 1 | 94.60 מ"ר |
| מטבח [כולל אזור גישה] | 41.60 מ"ר | - | 1 | 41.60 מ"ר |
| משרד | - | - | - | - |
| חדר שטיפה | 3.38 מ"ר | - | 1 | 3.38 מ"ר |
| חדר צוות | 7.58 מ"ר | - | 1 | 7.58 מ"ר |
| מחסן [כולל חדרי קירור] | 19.26 מ"ר | - | 1 | 19.26 מ"ר |
| מעברים | 20.00 מ"ר | - | 1 | 20.00 מ"ר |
| שירותים | 14.66 מ"ר | - | 1 | 14.66 מ"ר |
| אזור ישיבה - לא מקורה | - | 40.20 מ"ר | 0.6 | 24.12 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקוויוולנטי** | | | | 225.20 מ"ר |

## מקדם הפחתה בגין מרכיב אי הוודאות / הדחיה "במצב הקודם"

מעיון באמור בנספח ה' להוראות תכנית תא/2650/ב' – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור – תנאים והיקפים, עולה, בין היתר, כי לצורך מימוש "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/2650/ב' [להלן: "מצב קודם"], ישנו צורך לערוך תיק תיעוד הכרוך בהוצאות תכנון נלוות, בהכנת תכנית מפורטת לצד התארגנות בעלים לשם כך, העדר האפשרות להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו וכיו"ב.

לאור זאת, בעת חישוב שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם" אביא בחשבון מקדם בגין מרכיב אי הוודאות / הדחייה של 0.84 [10] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 16% במעוגל].

## אומדן עלויות התאמה / השבה

### אומדן עלויות התאמה

מעיון בפרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים [מס' תיק רישוי: 31218 ; תאריך הגשה: 16.11.2020] עולה, בין היתר, כי עוד "במצב הקודם", קרי, ערב מועד אישור השימוש החורג, הנכס נשוא ההחלטה [להלן: "מסעדת מקדונלד'ס"] פעל בתחום קומת הקרקע של הבניין הנתון.

להלן ציטוטו רלוונטי מתוך האמור בגוף הפרוטוקול:

*" תוכן הבקשה:*

*תיאור המבנה:*

*בניין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע - אולם ומשרדים, בקומה א' - משרדים ובקומה ב' - מגורים על פי היתרי בניה מס' 976 מ- 09/07/34 ומס' 30 מ- 21/01/35.*

*הערות המהנדס:*

***יש לציין שמשנת 2002 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2020 בשטח של 203 מ"ר."*** [ההדגשות אינן במקור]

[10] מקדם דחיה המשקף דחיה של 3 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

רוצה לומר, מאחר ו"במצב הקודם", קרי, ערב מועד אישור השימוש החורג, הנכס נשוא ההחלטה [להלן: "מסעדת מקדונלד'ס"] פעל בתחום קומת הקרקע של הבניין הנתון, הרי שעם אישור הבקשה לשימוש חורג לא יתעורר הצורך לבצע התאמות משימוש של משרדים לשימוש של מסחר [להלן במקרה הנתון: "מסעדה"] אשר קיימות בפועל מבעוד מועד.

**<u>אומדן עלויות השבה, דחויות לתום תקופת השימוש החורג</u>**

בהתאם ל"מחירון דקל" - חודש ינואר לשנת 2007, עולה, בין היתר, כי במבני משרדים [מבנה עליון], מחיר בנייה בסטנדרט גימור ממוצע אשר כולל: מעליות, מיזוג אויר [מזגנים], תקרות אקוסטיות, ריצוף אריחי מוזאיקה וציפוי חוץ [פסיפס, אקרילי וכד'], הינו כ- 3,570 ₪/מ"ר [לא כולל מע"מ].

יוער כי אומדן העלויות דלעיל איננו כולל עלויות קרקע, עבודות פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, היטלים ומע"מ, לפיכך, בהינתן תוספת בשיעור של 20% בגין עלויות עקיפות ובצ"מ מתקבל אפוא מחיר בנייה [ישיר + עקיף] בסטנדרט גימור ממוצע למבני משרדים מתואם של כ- 4,284 ₪/מ"ר [לא כולל מע"מ].

בענייננו, הן בשים לב לגילו הכרונולוגי של הבניין הנתון, בד בבד למצבם הפיזי של המחוברים הקיימים בפועל, זאת נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, והן בשים לב למהות השימושים בשני מצבי התכנון, קרי, משרדים ומסחר [להלן במקרה הנתון: "מסעדת מקדונלד'ס"], אומדן עלויות ההשבה במקרה הנתון יוערך על-ידי כשליש [1/3] ממחיר בנייה [ישיר + עקיף] בסטנדרט גימור ממוצע למבני משרדים [לא כולל מע"מ].

לאור זאת, בהינתן מחיר בנייה בסטנדרט גימור ממוצע למבני משרדים של כ- 4,284 ₪/מ"ר [לא כולל מע"מ] כמפורט לעיל, מתקבל אפוא במקרה הנתון עלות השבה משימוש מסחרי לשימוש משרדים של כ- 1,428 ₪/מ"ר [4,284 ₪ x 1/3].

**<u>שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם"</u>**

| מהות | תוצאה |
|---|---|
| סה"כ שטח אקוויוולנטי של הנכס נשוא ההחלטה | 225.20 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי למשרדים | 13,400 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין מרכיב אי הוודאות / הדחיה, במעוגל | 0.84 |
| **שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם"** | **2,533,702 ₪** |


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

## שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש"

| מהות | תוצאה | מרכיב |
|---|---|---|
| שווי הנכס נשוא ההחלטה עפ"י שימוש למשרדים, דחוי לתום תקופת השימוש החורג [11] | ₪ 1,006,168 | A |
| ערך נוכחי של שווי התקבולים במשך תקופת השימוש החורג עפ"י שימוש למסחר [12] | ₪ 2,479,205 | B |
| ערך נוכחי של אומדן עלויות ההתאמה [משימוש של משרדים לשימוש של מסחר] [13] | - ₪ 114,028 | C |
| **שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש" [A + B - C = D]** | **₪ 3,371,345** | **D** |

## סיכום אומדן ההשבחה בגין בקשה לשימוש חורג – מועד קובע 23.09.2008

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| סה"כ שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב החדש" | ₪ 3,371,345 |
| סה"כ שווי הנכס נשוא ההחלטה "במצב הקודם" | ₪ 2,533,702 |
| **סה"כ אומדן השבחה בין שני מצבי התכנון ב-** ₪ | **₪ 837,642** |

[11] ₪ 1,006,168 = 0.397 x ₪ 2,533,702

מקדם דחיה - 0.397 [מגלם דחיה לתקופה בת 12 שנים, בשיעור היוון של 8%]

שווי הנכס נשוא ההחלטה עפ"י שימוש למשרדים לצמיתות - ₪ 2,533,702.

[12] PMT = ₪ 332,395 [תקבולים שנתיים]; N = 12 שנים [תקופת השימוש החורג]; I = 8.2% [שיעור היוון למסחר]

להלן אופן חישוב התקבולים השנתיים:

| מרכיב | | תוצאה |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי למסחר | : | ₪ 18,000 |
| שטח אקוויוולנטי המיוחס לנכס נשוא ההחלטה | : | 225.20 מ"ר |
| שווי הנכס נשוא ההחלטה עפ"י שימוש למסחר | : | ₪ 4,053,600 |
| שיעור היוון שנתי | : | 8.2% |
| דמ"ש שנתיים עפ"י שימוש למסחר | : | ₪ 332,395 |

[13] ₪ 114,028 = 0.388 x ₪ 1,428 x 201.08 מ"ר]

מקדם דחיה - 0.397 [מגלם דחיה לתקופה בת 12 שנים, בשיעור היוון של 8%]

סך שטח הרצפה המקורה [בהתאם למצוין בטבלת השטחים המופיעה בתשריט הבקשה לשימוש החורג] -

| שימוש / סוג השטח | | שטח רצפה מקורה |
|---|---|---|
| איזור ישיבה | : | 94.60 מ"ר |
| מטבח [כולל איזור גישה] | : | 41.60 מ"ר |
| משרד | : | - |
| חדר שטיפה | : | 3.38 מ"ר |
| חדר צוות | : | 7.58 מ"ר |
| מחסן [כולל חדרי קירור] | : | 19.26 מ"ר |
| מעברים | : | 20.00 מ"ר |
| שירותים | : | 14.66 מ"ר |
| איזור ישיבה - לא מקורה | : | - |
| סך שטח רצפה מקורה | : | 201.08 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>טענה מקדמית של שמאי המבקש לעניין חלופת אומדן השבחה נוספת עפ"י שימוש חורג למציתות</u>**

שמאי המבקש מעלה טענה מקדמית בזו הלשון:

*"[...] בנקודה זאת אבקש את השמאי המכריע לחשב גם חלופה של השבחה למימוש מלא על מנת שהנישום יוכל לבחור לשלם פעם אחת ולתמיד לצמיתות (כמובן משנת 2008)..."*

חלופת אומדן ההשבחה עפ"י שימוש חורג לצמיתות מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לבצעה.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב".

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות עריכת חלופת אומדן ההשבחה עפ"י שימוש חורג לצמיתות, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

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

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

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

**<u>טענה מקדמית של שמאי המבקש לעניין משך תקופת השימוש החורג במקרה דנן</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי תקופת השימוש החורג במקרה דנן הינה בת 12 שנים, בעוד שמאי המבקש סבור כי הינה בת 10 שנים.

משך תקופת השימוש החורג מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את אורכה במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב".

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות משך תקופת השימוש החורג, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

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

עוד יובהר, משך תקופת השימוש החורג אשר תובא בחשבון בהחלטה זו הינה בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, קרי, 12 שנים.

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

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 42 [בחלק], בגוש: 6937, שדרות רוטשילד 33, שכונת "לב תל-אביב", תל אביב [המקרקעין, כמוגדר על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 9164537613 [בתאריך 05.05.2021 החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבה מס' 2021-0008 לאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולם ומשרדים בהיתר למסעדה, עד לתאריך 31.12.2031], בגין 12 שנים, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה בשלמות | היטל השבחה לתשלום | היטל השבחה לתשלום עפ"י חלק יחסי – 50% |
|---|---|---|---|---|
| תכנית תא/2650/ב' | 23.09.2008 | ₪ 837,642 | ₪ 418,821 | ₪ 209,411 |

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 16.08.2022.

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

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






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