תאריך : 14 באוגוסט 2025
מס' בקשה / מינוי : 1289-2025
מספרנו : 8927

לכבוד

מר אהרון פינטו
דוא"ל:
באמצעות מר רון רודיטי שמאי מקרקעין
דוא"ל: ron@rodittiap.com
[להלן: "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי
דוא"ל: rami@363.co.il
[להלן: "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה

נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש : 6106 חלקה : 301 תתי חלקה : 113
רחוב תלמוד בבלי 38 פינת הכנסת הגדולה 2
שכונת "בבלי" , רובע 4
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1289-2025 מיום 12.06.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה : רובע 4 - תא/3729/א'.

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

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 14.07.2025, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.07.2025, ע"י החי"מ. נערך סיקור חיצוני לנכס מושא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החי"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים][1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב תלמוד בבלי 38 פינת הכנסת הגדולה 2, שכונת "בבלי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6106.
חלקה	:	301.
תת חלקה	:	113.
שטח חלקה רשום [2]	:	4,204 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	עפ"י העתק צו רישום בפנקס בתים משותפים:
		דירה בת 3 חדרים, המסומנת בתשריט במספר 113 ושטח רצפתה 49.2 ממ"ר תקבל מספר משנה 301/113.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 12.06.2025.

6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 14.07.2025.

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

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

6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

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

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

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

6.10 החלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.

6.11 החלטת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

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

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

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

6.12 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר רמי סויצקי מיום 24.03.2025.
- מכתב תגובה מטעם המשיבה מיום 08.07.2025.
- העתק שובר תשלום/קבלה – היטל השבחה.

6.13 **<u>מטעם המבקש</u>**

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר רון רודיטי מיום 07.07.2025.
- העתק הסכם מכר דירת מגורים – נכרת ביום 26.09.2019.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים.
- העתק מסמכי תיק הבית המשותף.

7. <u>מועד קובע</u>

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

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

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

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

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

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

8. תיאור הנכס והסביבה

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

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב תלמוד בבלי 38 פינת הכנסת הגדולה 2, שכונת "בבלי", תל אביב- יפו.

תיאור השכונה

רובע 4, שכונת "בבלי" מצויה בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב-יפו.

תיאור סביבת הנכס

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הנמצאת בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית הנמצא ברחוב בבלי 38 פינת הכנסת הגדולה 2, בשכונת בבלי, תל אביב.

שכונת בבלי הינה שכונה מבוקשת למגורים הממוקמת מדרום לנחל הירקון, ממזרח לדרך נמיר, מצפון לדרך ההלכה וממערב לנתיבי איילון. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

רחוב בבלי משתרע מרחוב הרב ניסים מדרום לרח' קוסובסקי בצפון. רחוב הכנסת הגדולה הינו רח' דו סיטרי המשתרע מרח' בבלי ממערב עד לרח' זמר חנה במזרח. הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפוני של הרחוב.

שטחה הרשום של חלקה 301 בגוש 6106 הינו 10,261 מ"ר. החלקה נמצאת בין הרחובות בבלי ממערב, רחוב הכנסת הגדולה מצפון, רחוב תוספתא ממזרח ורחוב ירושלמי מדרום.

על החלקה בנויים 4 בנייני מגורים. ההערכה מתייחסת לבניין הנמצא בפינת הרחובות תלמוד בבלי והכנסת הגדולה.

הבניין הינו בניין טורי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 3 כניסות. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו ללא מעלית וללא מקומות חניה.

פיתוח

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

נגישות

הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב הכנסת הגדולה.

כללי

קיימת מצוקת חנייה ברחוב הכנסת הגדולה.

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

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6106.
חלקה	:	301.
שטח חלקה רשום	:	10,261 מ"ר.
צורת החלקות	:	דמוי מלבן לא רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת קרקע / עמודים בנויה 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
דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 49.20 מ"ר, בקומה השלישית בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע/עמודים בנויה חלקית.

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

להלן חלוקה פונקציונאלית של הבניין הנתון [בניין IV] עפ"י תשריט הבית המשותף
קומה א' [קומת קרקע] מכילה: 3 תת-חלקות [תתי-חלקות: 105 - 103].
קומה ב' [מעל קומת קרקע] מכילה: 6 תת-חלקות [תתי-חלקות: 111 - 106].
קומה ג' [מעל קומת קרקע] מכילה: 6 תת-חלקות [תתי-חלקות: 117 - 112].
קומה ד' [מעל קומת קרקע] מכילה: 6 תת-חלקות [תתי-חלקות: 123 - 118].

סה"כ בכל הבניינים ישנם 124 תתי-חלקות כולל הרכוש המשותף.

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

מצב פיזי ותחזוקתי
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

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

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



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

תצלום אווירי מיום 10.11.2024 של גג הבניין הנתון [מתוך אתר סימפלקס – לא מוצפן]



רח' יפו 97 (בניין 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 כניסה לבניין מרחוב הכנסת הגדולה



תמונת המבנה חזית רחוב בבלי



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

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

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

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

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

גוש	:	6106.
חלקה	:	301.
תת-חלקה	:	113.

<u>תיאור הנכס</u>

תיאור דירה	:	דירה.
תיאור קומה	:	שלישית.
מבנה	:	4.
שטח הנכס	:	49.20 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	6/662.

<u>בעלויות</u>

פינטו אהרון, ת.ז. 054593272, החלק בזכות – 7/24 חלקים.

אמיר אילה[4], ת.ז. 055963177, החלק בזכות – 17/24 חלקים.

<u>הערות</u>

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אמיר אילה , מס' זיהוי 055963177 על הבעלות של פינטו אהרון מתאריך 07.10.2019.

רשומה הערת אזהרה לתמ"א 38 לטובת "אורבן בבלי תא בע"מ", חברה במס' זיהוי 515256436 על כל הבעלים מיום 01/11/2020.

רשומה הערה על ייעוד מקרקעין. רשומה הערה בדבר העברה לזרים.

<u>הרכוש המשותף</u>

רשויות	:	עיריית תל אביב – יפו.
שטח חלקה רשום	:	10,261 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
תתי-חלקות	:	124 [מס' מקורי – 124].
מבנים	:	4.
שטר יוצר	:	11426/1961.
תיק יוצר	:	8027/59.

[4] החלק במקרקעין על שם אמיר אילה נרשם בחלקו גם על שם פינטו איילה הנושאים מס' זיהוי זהה.

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

תיק בית משותף : 776/59.
הערות רשם המקרקעין : תיק יוצר 8027/59/ש'ח.

9.2. תיק בית משותף [עיקרי תמציתו]

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

גוש : 6106.
חלקה : 301.
תת חלקה : 113 [פירוט רלוונטי להחלטה הנתונה].

צו רישום בית משותף
תיאור הבית:
הבית מורכב מ – 4 מבנים בני 4 קומות כ"א. במבנה 1 – 22 דירות, במבנה 2 – 44 דירות ובמבנה 3 – 36 דירות, במבנה 4 – 21 דירות, בסה"כ 123 דירות.
תיאור הדירה:
דיר דירה בת 3 חדרים, המסומנת בתשריט במספר 113 ושטח רצפתה 49.2 ממ"ר תקבל מספר משנה 301/113.

9.3. העתק חוזה רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לנכס מושא ההחלטה.
בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקש, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס מושא ההחלטה.

9.4. העתק הסכם [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו : 26.09.2019.
בין : אהרון פינטו, ת.ז. 054593272.
[להלן: "המוכר"]
לבין : אילה אמיר, ת.ז. 55963177.
[להלן: "הקונה" ו/או "הרוכשת"]
התמורה : 555,000 ₪ [הסכום במילים: חמש מאות חמישים וחמישה אלף ₪]
[להלן: "התמורה"].

9.5. העתק הסכם תמ"א 38

בשומות הצדדים לא מפורט אודות הסכם תמ"א 38 המיוחס לנכס מושא ההחלטה.
בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקש, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לנכס מושא ההחלטה.

הערות הח"מ למעצ המשפטי

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

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

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

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

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

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התכנית מכילה הוראות בהתאמה כללית לתקנות תכנית תא/50.

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

תכנית תא/CD

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1176 מיום 01.02.1945.

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

תכנית תא/763
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.02.1963.

מטרת התכנית

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

תקנות החנייה

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

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

תכנית תא/679
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1018 מיום 27.06.1963.

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

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

<u>תכנית תא/464</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.07.1968.

יעוד	:	" אזור מגורים II – ד' ".
קומות	:	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה.
אחוזי בניה לקומה	:	בכל קומת מגורים לא יעלו על 25%.
שטח מגרש מינימאלי	:	750 מ"ר.
צפיפות	:	במגרש בן 750 מ"ר לא תעלה על 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים לקומה, וסה"כ 8 דירות בכל ארבעת הקומות או 10.7 יח"ד לדונם נטו.
קווי בניין	:	חזית – כמסומן בתשריט [יהיו כפופים לתנאים שיוטלו מזמן לזמן ע"י הוועדה המקומית]; צדדי - בבנייה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט, ו- 4 מ' מהצד השני; אחורי - 8 מ', פרט למגרשים הגובלים ממזרח לדרך חיפה או לרחוב הזוהר בצדו המזרחי, הגובל בהרחבה – בהם תהיה הוועדה המקומית רשאית להקטין את המרווח האחורי עד 4 מ'.

<u>תכנית תא/495</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11.07.1968.

יעוד: " אזור מגורים II – ד' ".
מטרת התכנית היא לשנות את תכנית תא/50.

<u>תכנית תא/1184</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1620 מיום 30.04.1970.

התכנית קובעת, בין היתר, כי באזור מגורים II – ד' צפיפות המגורים תהיה 3 דירות לקומה.

<u>תכנית תא/1356</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1690 מיום 14.01.1971

מטרת התכנית היא לקבוע את רצועות הקרקע במרווחים הצדדיים של המגרשים הפונים לדרך חיפה ושהגישה אליהם היא מרחוב הזוהר, בדרכים ציבוריות לצורכי גישה ותמרון של כלי רכב כמסומן בתשריט, ולשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 464.

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

<u>תכנית תא/1364</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2015 מיום 09.06.1974.

מטרת התכנית היא להגדיל את הצפיפות באזור מגורים II – ד' לגבי החלקות ששטחן אינו קטן מ- 825 מ"ר ולשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 1184 על שינוייה.

יעוד	:	" אזור מגורים II – ד' ".
שטח מגרש מינימאלי	:	825 מ"ר.
צפיפות	:	4 דירות בכל קומה, סה"כ 16 דירות על החלקות ששטחן אינו קטן מ- 825 מ"ר כמפורט בתכנית מס' 1364.

<u>תכנית תא/1188</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 10.11.1969.

<u>מטרת התכנית</u>

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

<u>תכנית תא/1658</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

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

<u>תכנית תא/1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

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

א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

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

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

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

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

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

הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

<u>סעיף 15, ציטוט</u>: הגשת תכנית.

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

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

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

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

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

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

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.

ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית "ס"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

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

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

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

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

<u>תכנית "ג"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

<u>מטרות התכנית</u>

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.
לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

<u>בגגות שטוחים</u>

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.
תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.
בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

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

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

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

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

4. <u>גובה:</u>
חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. <u>מיקום:</u>

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

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

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

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

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

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

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. <u>היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:</u>
בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

ב. <u>עליות גג בגגות משופעים:</u>
בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

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

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

ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.

4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

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

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

ג. <u>פרגולות</u>:

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

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

במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין.

<u>תכנית תא/2543</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4229 מיום 14.07.1994.

התכנית מיעדת החלקה לאזור מגורים ד'2. התוכנית מאפשרת הרחבת דירות בבניינים קיימים. הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבניין ובכל מקרה לא יעלה שטח יחידת דיור לאחר הרחבה על 110 מ"ר. במקרים של דירות גג בשטח מעל גודל דירה ממוצע באגף, תותר הרחבתן באופן יחסי לשטח הדירה הרשום. לא תותר הרחבת דיור אלא באגף שלם. הועדה המקומית תהיה רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

קו בנין חזית– 4 מ', קו בנין אחורי-6 מ', קו בנין צידי- ללא שינוי מהתכנית ראשית.

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

<u>תכנית תא/2691</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 10.02.1997.

נקבעו הוראות לשיפור ישום תכנית הרחבת הדיור מס' 2543, ביו היתר נקבעו הוראות להלן:

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.
ב. מה"ע רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין ההרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שאחרי ההרחבה.
ג. הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, באופו שיניח את דעתו של מה"ע.

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

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

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

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

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

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

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

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

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

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

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

גובה קומות המרתף

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.

טבלת תכליות והוראות

בית צמוד קרקע

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

הוראות נוספות:

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

בנינים עם דירות צמודות קרקע

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.

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

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

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

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

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

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

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

מסמכי מדיניות

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

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

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

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

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

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

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

[8] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

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

מצב חדש [9]

תכנית רובע 4 – תא/3729 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

הנכס מושא ההחלטה ממוקם <u>מחוץ</u> לתחום הכרזת אונסק"ו.

<u>מטרות התכנית</u>:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.

ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' [זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'], "ס" [תוספת דירת גג], ג' [חדרי יציאה לגג] וכד'.

ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

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

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

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע], בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית) כולל קומת קרקע/עמודים.

[9] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

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

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

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

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות ראשיים:

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

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

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

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

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

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

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

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

רישוי – מצב קיים

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

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

רישיון בניה מס' 85 מיום 11.05.1956

ניתן בזאת ל "שכון" חב' לשכונות עובדים בע"מ.

רישיון לבנין 3 בתים בני 3 קומות וקומת עמודים, המכיל: בקומת עמודים 3 חנויות, 4 מחסנים וח"ש ושטח פתוח וגדר ובקומות א' ב' ג' – 6 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

ברחוב בבלי בית מס' 4 מגרש מס' 2 גוש 6106 לפי התכניות המאושרות מס' 845 הרצופות בזה.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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

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

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

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. 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. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

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

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקש]
תא/3729/א'	17.06.2018	452,702 ₪	אין השבחה במקרה דנן

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקש: מר אהרון פיינטו, ת.ז. 054593272.
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים, הממוקמת בקומה השלישית, מעל קומת עמודים הבנויה חלקית בבניין מס' 4 עפ"י תשריט בית משותף.
- הבניין: בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת קרקע / עמודים בנויה חלקית.
- גו"ח: 6106-301-113. שטח חלקה רשום: 10,261 מ"ר.
- שטח תת חלקה רשום: 49.20 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 6/662 חלקים.
- תקנון: מצוי.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם שנכרת ביום 26.09.2019.
- חלקיות מימוש: 7/24 חלקים מהזכויות בדירה נמכרות.
- גורמי השבחה, לשיטת המשיבה: ת.ב.ע 3729 א' [להלן: "תכנית רובע 4"] מועד קובע: 17.06.2018.
- השימוש המיטבי [השימוש הטוב והיעיל]: תוספת למבנה הקיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **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 גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי לאמוד שווי הנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר , הגורמים והשיקולים הבאים:

א. המצוין בפרק מצב תכנוני .
ב. שטח החלקה.
ג. מיקום הנכס בלב שכונת המגורים.
ד. המבנה הבנוי על החלקה.
ה. מצבו הפיזי של המבנה.
ו. ניתנו אקוויוולנטים לשטחים השונים.
ז. שווי הנכסים בסביבה הקרובה תוך ביצוע התאמות נדרשות לכל אחד מהמועדים הרלונטיים.
ח. רמת הפיתוח באזור.
ט. מחירי מקרקעין לתאריך הקובע.
י. יתכן שקיימות על הנכס תוכניות בנין עיר נוספות מעבר למפורט לעיל. תכניות אלה אינן רלוונטיות לשומת ההשבחה ולכן לא הוזכרו בפרק מצב תכנוני. אין להסיק מכך כי אין לתוכניות אלה משמעות וחשיבות למטרות אחרות.
יא. ההשבחה לכל תוכנית , נעשתה בנפרד בשיטת "המדרגות" , כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד "פמיני" נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
יב. הערכה זו נועדה אך ורק לצורך קביעת היטל ההשבחה שחל על הנכס ולמזמין ההערכה בלבד , אין לעשות בה שימוש לכל ענין אחר.
יג. אין בשומה זאת כדי לקבוע או להכשיר בניה ללא היתר כחוק , ככל שישנה כזאת , או לקבוע קיום זכויות בניה כלשהן , קביעה כזאת הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.
יד. ההשבחה מחושבת כהפרש בין שני מצבים:

מצב קודם ומצב חדש.

במקרה הנדון אם נסמן את השווי במצב הקודם כ - A, אזי השווי במצב החדש הינו A + תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

מכאן שההשבחה הינה:

שווי במצב חדש: A + תוספת שווי עקב אישור התכנית המשביחה.

-

<u>שווי במצב קודם: A.</u>

השבחה: = תוספת השווי עקב אישור התכנית המשביחה.

בחינת הנושא מעלה כי השימוש הטוב והיעיל הינו שווי המגרש כריק ופנוי, ע"פי זכויות הבניה הניתנות לניצול.

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

טו. בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבעניננו, בגין תכנית 3616א' אשר, המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

1) הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.

2) אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.

3) הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.

טז. ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות.

ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – מושא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה– נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם – עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה; כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022).

בקליפת האגוז, לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר– לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 07.12.2014); רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15.07.2014); בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו, 20.4.2016).

יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף (ושגוי) לאימרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים" (26.9.2003)) מאידך.

נוסף על כך, ובכל הכבוד, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (1.4.2020) – שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965; וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחיתי על ידי הוועדה

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

המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטליאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

יז. תכנית 3729א':

הערכת נכס כגון הנדון, נערכת ע"פ השימוש הטוב והיעיל ביותר (HIGHEST AND BEST USE), כאשר במקרה הנדון יש לבחון את שווי הנכס בחלופות הבאות :

1) שווי הנכס הבנוי במצבו הנוכחי.

2) שווי הנכס הבנוי במצבו הנוכחי תוך שינויו והתאמתו ליעוד המותר.

3) שווי המגרש כריק ופנוי, ע"פי זכויות הבניה הניתנות לניצול.

בחינת הנושא מעלה כי השימוש הטוב והיעיל הינו שווי המגרש כריק ופנוי, עפ"י זכויות הבניה הניתנות לניצול.

בהתאם למידע התכנוני, החלקה הנדונה ברחוב לא ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה ולפיכך, ניתן לבנות בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) + שתי קומות גג בנסיגה, מעל מרתפים המשמשים בחלקם לחניה ומחסנים ובחלקם לשטח הצמוד לדירות הגן.

יח. הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' קומת הגג יכולה להיות בגובה של עד 4.5 מ"ר.

יט. הובא בחשבון כי בהתאם לתא/3729 א' תותר בנית בריכת שחיה בדירות הגג.

כ. הובא בחשבון שימוש ביניים בנכס הנישום (שימוש הביניים חופף לתקופת הדחייה).

כא. לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים כדלקמן :

1) המבנים על החלקה נבנו לפני עשרות שנים ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

2) המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב הבעלות ב- 124 תתי חלקות (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

3) שטחי הבניה ומס' הדירות בהתאם להיתרי הבניה וחשבון ארנונה של הבנין כולו.

4) בבניין לא קיימת מעלית ומקומות חניה בקומת העמודים.

5) לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

כב. הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בתכנית מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות, בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

כג. הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 6/662. דהיינו, החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 0.91% משווי המגרש.

כד. הובא בחשבון בקשה להיתר בניה שאושרה בתאריך 10.11.2021.

כה. הובא בחשבון כי בחלקה הנדונה התקבלה שומות מכריעות, עליהם הוגשו עררים על ידי הועדה המקומית.

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

תחשיבים

שווי מצב קודם	שטח	שווי מ"ר	שווי אקוויוולנטי	
שטח דירה	71.00 מ"ר	40,000 ש"ח	2,840,000 ש"ח	
זכויות הרחבה	39.00 מ"ר	25,000 ש"ח	975,000 ש"ח	
		סה"כ	3,815,000 ש"ח	
שווי	**3,815,000 ש"ח**			
שווי מצב חדש				
שטח חלקה	10,261.00 מ"ר			
פרטים	**שטח**	**אקוויוולנט**	**שטח אקוויוולנטי**	
קומת כניסה	2,102.08 מ"ר	120%	2,522.50 מ"ר	
קומה טיפוסית	23,198.27 מ"ר	100%	23,198.27 מ"ר	
גג תחתון	3,092.80 מ"ר	120%	3,711.36 מ"ר	
מרפסת גג	985.42 מ"ר	30%	295.63 מ"ר	
גג עליון	2,476.91 מ"ר	120%	2,972.29 מ"ר	
מרפסת גג	650.50 מ"ר	30%	195.15 מ"ר	
סה"כ אקוויוולנטים	32,895.19 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה	25,000 ש"ח			
שווי הנכס	822,379,862 ש"ח			
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.91%			
חלק א' - שווי החלק היחסי	7,453,594 ש"ח			
			I	N
דחיה עד מימוש	63%		6%	8
חלק ב' שווי שימוש זמני בנכס	598,078 ש"ח	7.0197	3%	8
שווי מצב חדש	5,274,554 ש"ח			
השבחה	1,459,554 ש"ח			
היטל השבחה	729,777 ש"ח			

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

נתונים

תא/3729 א'

דירות חדשות מצב חדש							
רחוב	מספר	גוש	חלקה	שטח	שווי	שווי למ"ר	תאריך
שלומציון	8	6212	506	131 מ"ר	7,160,000 ש"ח	54,656 ש"ח	31.3.16
שרת	16	6213	854	58 מ"ר	3,620,000 ש"ח	62,414 ש"ח	22.9.16
חוני המעגל	1	6212	988	124 מ"ר	6,100,000 ש"ח	49,194 ש"ח	23.11.17
חוני המעגל	1	6212	988	118 מ"ר	5,900,000 ש"ח	50,000 ש"ח	13.12.17
ילין דוד	20	6213	391	104 מ"ר	5,500,000 ש"ח	52,885 ש"ח	4.12.16
ילין דוד	20	6213	391	47 מ"ר	2,345,000 ש"ח	49,894 ש"ח	4.12.16
ילין דוד	20	6213	391	80 מ"ר	4,214,927 ש"ח	52,687 ש"ח	4.12.16
ילין דוד	20	6213	391	69 מ"ר	3,535,073 ש"ח	51,233 ש"ח	4.12.16
ילין דוד	20	6213	391	80 מ"ר	4,178,000 ש"ח	52,225 ש"ח	29.11.17
שד' סמאטס	13	6212	642	120 מ"ר	6,750,000 ש"ח	56,250 ש"ח	21.3.18
יהודה מכבי	31	6212	275	75 מ"ר	3,125,000 ש"ח	41,667 ש"ח	9.1.17
יהודה מכבי	31	6212	275	65 מ"ר	3,220,000 ש"ח	49,538 ש"ח	19.1.17
יהודה מכבי	31	6212	275	75 מ"ר	3,220,000 ש"ח	42,933 ש"ח	19.1.17
יהודה מכבי	31	6212	275	75 מ"ר	3,300,000 ש"ח	44,000 ש"ח	1.3.17
יהודה מכבי	31	6212	275	60 מ"ר	3,125,000 ש"ח	52,083 ש"ח	3.10.17
יהודה מכבי	31	6212	275	75 מ"ר	3,230,000 ש"ח	43,067 ש"ח	26.10.17
יהודה מכבי	31	6212	275	65 מ"ר	3,500,000 ש"ח	53,846 ש"ח	22.11.17
יהודה מכבי	31	6212	275	60 מ"ר	3,200,000 ש"ח	53,333 ש"ח	10.6.17
יהודה מכבי	45	6212	275	112 מ"ר	5,199,999 ש"ח	46,429 ש"ח	10.6.16
יהודה מכבי	45	6212	275	108 מ"ר	4,800,000 ש"ח	44,444 ש"ח	29.8.16
בודנהיימר	8	6212	1147	98 מ"ר	5,517,000 ש"ח	56,296 ש"ח	26.12.17

דירות ישנות ללא פוטנציאל							
כתובת		גוש	חלקה	שטח	מחיר	שווי למ"ר בנוי	תאריך
אבן גבירול	113	6214	182	73 מ"ר	2,675,000 ש"ח	36,644 ש"ח	10.5.18
אבן גבירול	105	6214	268	56 מ"ר	2,350,000 ש"ח	41,964 ש"ח	26.3.18
אבן גבירול	63	6111	166	59 מ"ר	2,320,000 ש"ח	39,322 ש"ח	4.1.2018
אבן גבירול	143	214	609	54 מ"ר	1,950,000 ש"ח	36,111 ש"ח	1.9.2017
אבן גבירול	171	6212	424	72 מ"ר	2,530,000 ש"ח	35,139 ש"ח	3.8.2017
אבן גבירול	176	6212	1015	80 מ"ר	2,385,000 ש"ח	29,813 ש"ח	11.9.2016
אבן גבירול	176	6212	1015	80 מ"ר	2,775,000 ש"ח	34,688 ש"ח	18.1.2016
יהודה מכבי	2	6212	972	80 מ"ר	2,630,000 ש"ח	32,875 ש"ח	2.8.2017
יהודה מכבי	3	6212	1047	80 מ"ר	2,815,000 ש"ח	35,188 ש"ח	22.5.2018

השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בתת החלקה הינה כדלקמן :

100%			
תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל
תא/3729א'	17/06/2018	1,459,554 ש"ח	729,777 ש"ח
29%			
תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל
תא/3729א'	14/06/2018	425,702 ש"ח	212,851 ש"ח

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

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בחוות דעת זו הובאו, בין היתר, הגורמים והשיקולים כלדקמן:

א. הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 לעניין היטל השבחה.

ב. דנ"א 9425/06 – פמיני ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים – "שיטת המדרגות".

ג. מיקום הנכס ברחוב הכנסת הגדולה 2 פינת רחוב בבלי 38 בעיר תל אביב.

ד. הובאו בחשבון שטחי החלקה, המבנה והנכס הנדון.

ה. הנכס הנישום הינו דירת מגורים בקומה 3 בבית משותף.

ו. הובא בחשבון חלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

ז. שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 שנערכו בסביבות הנכס.

ח. הובאו בחשבון פסיקות רלוונטיות כמפורט בחוות הדעת.

ט. הובאו בחשבון הוראות תכניות בנין עיר החלות על הנכס והמועדים הקובעים לכל תכנית.

י. הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל נכון למועד הקובע הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש.

<u>דיון ותחשיב לתכניות רלוונטיות:</u>

השבחה בגין תכנית תא/3729א':

- <u>תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38:</u>

סעיף 23 להוראות תמ"א 38 קובע כי במידה ומצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות התכנית למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסד התכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תמ"א 38. עוד נקבע כי מוסד התכנון יהיה רשאי לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 לעניין שטחי בניה, יח"ד, גובה בנייה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

תכנית תא/3729א' מציינת בהוראותיה ובדברי ההסבר כי התכנית הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, בנוסף, התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבנייה קיימת ומקנה זכויות בניה גם עבור תוספות בנייה וכן בנייה חדשה.

בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) בהוראות התכנית נקבע כי "התכנית היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38".

בסעיף 2.1 – מטרת התכנית נקבע בין היתר כדלקמן:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

מהמפורט לעיל עולה כי התכנית מהווה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 וכעולה מהוראות סעיף 23, ההנחה היא שכאשר תכנית מאושרת מכח סעיף 23 לתמ"א היא מחליפה את הוראות סעיפים 14-11 לתמ"א ואין עוד אפשרות לאשר בנייה מכח תמ"א 38 מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת.

- רשימת מבנים בהם ניתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית ובוצעו עבודות הרחבה וחיזוק מכוח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3729א' :

- שטרוק 15 גו"ח 6217/226, תוספת בניה על הקיים וחיזוק הבנין מכוח תמ"א 38, ניתן היתר בניה בשנת 2016, שנתיים לפני אישור תכנית רובע 4.
- מטמון כהן 7 גו"ח 6213/310, תוספת בניה על הקיים וחיזוק הבנין מכוח תמ"א 38, ניתן היתר בניה בשנת 2014, ארבע שנים לפני אישור תכנית רובע 4.

בניה בשנת 2014, ארבע שנים לפני אישור תכנית רובע 4.

- רשימת מבנים בהם ניתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית ובוצעו עבודות הרחבה וחיזוק מכוח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616א' (תכנית רובע 3 המקבילה לתכנית רובע 4) :

- הירקון 14, תוספת בניה על הקיים וחיזוק הבנין מכוח תמ"א 38, ניתן היתר בשנת 2015, 3 שנים לפני אישור תכנית רובע 3.
- יהושע בן נון 10, ניתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 ביום 05/03/2017, כשנה לפני אישורה של תכנית רובע 3.
- חולדה 1, ניתן היתר בניה מכח תמ"א 38 ביום 05/03/2017, כשנה לפני אישורה של תכנית רובע 3.
- רייך 15, ניתן היתר בניה מכח תמ"א 38 ביום 16/07/2014, כשלוש וחצי שנים לפני אישורה של תכנית רובע 3.
- הירשברג 9, ניתן היתר בניה מכח תמ"א 38 ביום 22/11/2015, כשנתיים לפני אישורה של תכנית רובע 3.
- גליצנשטיין 8, ניתן היתר בניה מכח תמ"א 38 לתוספת בניה על הקיים וחיזוק הבנין ביום 25/12/2015, כשנתיים לפני אישורה של תכנית רובע 3.
- גורדון 30, ניתן היתר בניה מכח תמ"א 38 תוספת בניה על הקיים וחיזוק הבנין בשנת 2015, כשנתיים לפני אישורה של תכנית רובע 3.

בהתאם לכל האמור לעיל, לא ניתן להתעלם מכך כי תמ"א/38 מהווה חלק מהמצב הקודם לבחינת ההשבחה ואין כל ספק כי היא משפיעה על שווי המקרקעין.

- מקדם דחייה למימוש התכנית :

מקדם הדחייה למימוש התכנית אותו מביאים בחשבון בתחשיב ההשבחה מגלם בתוכו מרכיבים שונים כמו הרכב הבעלות בחלקה, מאפיינים פיסיים של המבנים בחלקה וכו'.

בחלקה הנדונה רשום בית משותף הכולל 4 מבנים שונים הכוללים 123 תתי חלקות עם בעלים שונים. בשומת הועדה הובאה בחשבון דחייה למימוש של 8 שנים בשיעור 6%. תקופת הדחיה למימוש שהובאה בחשבון

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

בשומת הועדה אינה מגלמת את מורכבות ואופי הפרויקט לרבות מיקומו בשכונת מגורים אשר בנויה בצפיפות גבוהה וכן אינה מתחשבת דיו במרכיב הבעלות בחלקה שפורט לעיל.

בהתאם לכל האמור לעיל יש להביא בתחשיב ההשבחה דחיה למימוש של 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

להלן מספר דוגמאות למקדמי דחיה למימוש שניתנו על ידי שמאים מכריעים בנכסים הממוקמים בתחום תכנית תא/3729א' :

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	תקופת הדחייה בשנים
חגית רבינסון	6212	155	שלומציון המלכה 69	15
בועז קוט	6106	531	סנהדרין 11	12
ערן ירקוני	6106	658	קוסובסקי 56	16
גיל הרצברג	6213	956	יעקב מוזיר 3	12
מרדכי דדון	6212	1193	יהודה המכבי 30 א'	15
ארנון גולדברג	6912	17	המלך ג'ורג' 5	15
חגית רבינסון	6212	500	שלומציון המלכה 5	15
רינת וויס רביב	6212	736 - 737	הרב עמיעל 18	12
גיל הרצברג	6213	956	אפשטיין 6 א'	12
רינת וויס רביב	7091	99	פינסקר 48	15

- <u>אופן חישוב אומדן ההשבחה במקרה שבנדון :</u>

כאמור שמאי הועדה ביצע חישוב לאומדן ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3729 בגישה הכלכלית כאשר שווי המצב הקודם הינו הדירה כבנויה ושווי המצב החדש הינו שווי כלל הפרויקט תוך גזירת חלק יחסי של הנכס.

בעמ"נ 18341-09-24 אשר ניתן ביום 26/06/2025 נקבע כי במקרים מסוג זה – מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית יבוצע אומדן ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה.

בהתאם לאמור לעיל בוצעה בשומתנו 2 חלופות לאומדן ההשבחה כפי שפורטו לעיל תוך מתן משקל לכך שנקבע שהגישה המתאימה יותר לאומדן ההשבחה היא גישת ההשוואה הישירה.

עוד יוער כי במקרה שבנדון, מכר של דירת מגורים בשכונת בבלי המהווה סביבת מגורים מבוקשת קיימות אינספור עסקאות השוואה לפני ואחרי המועד הקובע כך שהשימוש במקרה הנ"ל בגישת ההשוואה הישירה הינו הגיוני וניתן לביצוע.

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

<u>השומה נערכה על בסיס החלטות ועדת ערר כלהלן</u>:

- ✓ בערר 85143/13 רון צ'ין נ' הוועדה המקומית רמת גן ובערר 85151/16 דניאל טולדו נ' הוועדה המקומית תל אביב נקבע בין היתר כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38.
- ✓ ערר 075/15/49 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת שבו נקבע כי יש להביא בחשבון השפעה של תמ"א 38 בקביעת שווי השוק.
- ✓ ערר דן הוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בו נקבע כי יש להתחשב באפשרויות הבניה מכוח תמ"א 38.
- ✓ ערר תא/85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א: הערר נסוב סביב דרישת השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר. לאחר פירוט נרחב נקבע כי: "סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38 ." בהמשך צוין כי: *" החשש של הוועדה המקומית על כי לא תוכל לגבות היטל השבחה בגין תכנית תמ"א 38 עם הוצאת ההיתר, שכן אז הבעלים או החוכר לדורות לא יהיה הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 ראשית – מתאיין, נוכח קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת לעניין היטל השבחה עם מתן ההיתר, ושנית – לגופו של החשש – אין לו מקום, נוכח הפטור שקבע המחוקק מהיטל השבחה בעת הוצאת היתר על פי תמ"א 38".*
- ✓ עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב בה נקבע בסופו של דבר כי מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי מצב קודם של הנכס, אין להתעלם ממנה במצב הקודם ויש לקבוע מקדמים ביחס לעליית הערך מבקרקעין כתוצאה מתמ"א 38.
- ✓ עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בנוי הארץ בפסק הדין נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך לאומדן ההשבחה הינה גישת ההשוואה הישירה. בעת שימוש בגישת ההשוואה הישירה אין להביא תוספת שווי בגין שימוש ביניים.

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

<u>אומדן ההשבחה בגישה הכלכלית בדומה לשומת הועדה המקומית:</u>

תחשיב זכויות מצב קודם מצב חדש:

מצב קודם				
מרכיב	שטח	שווי מ"ר בנוי/מבונה		סה"כ
שטח דירה קיים	71	₪ 40,000		₪ 2,840,000
ז.ב לא מנוצלות להרחבה	39	₪ 25,000		₪ 975,000
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 3,815,000**
מצב חדש				
שטח החלקה				10,261
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח לשיווק**	**סה"כ**
קומת קרקע	2,161	1	1	2160.52
קומות טיפוסיות	23,152	1	1	23,152
גג תחתון בנסיגה	3,088	1.1	1	3396.80
מרפסת גג	985	0.3	-	295.62
גג עליון בנסיגה	2,469	1.1	1	2716.23
מרפסת גג עליונה	650	0.3	-	195.147
סה"כ שטח אקו'			-	31,917
שווי מ"ר מבונה			-	₪ 25,000
שווי כזמין			-	₪ 797,913,770
עלויות הריסה	12,493	400	-	₪-4,997,200
חלק יחסי בר"מ			-	0.91%
שווי חלק יחסי			-	₪ 7,186,555
דחיה למימוש	6%	15	-	0.417
שווי כדחוי				₪ 2,998,698
שימוש ביניים	2.7%	15	-	₪ 987,865
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 3,986,563
השבחה				₪ 171,563
היטל השבחה				**₪ 85,782**

<u>גישת ההשוואה הישירה:</u>

<u>עסקאות השוואה בסמוך או לאחר המועד הקובע לחוות הדעת:</u>

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שנת בניה	קומות	קומה	חדרים	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
1	14/04/2019	6106	554	1	בבלי	35	1970	4	1	3	70	₪ 3,000,000	₪ 42,857
2	10/04/2019	6106	571	19	הזוהר	45	1970	6	5	3.5	80	₪ 3,349,999	₪ 41,875
3	21/03/2019	6106	668	6	בן סירא	12	1970	4	2	4	85	₪ 3,675,000	₪ 43,235
4	27/01/2019	6106	301	26	תוספתא	5	1950	4	1	3	64	₪ 2,700,000	₪ 42,188
5	08/11/2018	6106	452	7	הזוהר	36	1960	5	2	3	60	₪ 2,700,000	₪ 45,000
6	28/10/2018	6106	483	15	המשנה	5	1960	4	4	3	60	₪ 3,025,000	₪ 50,417
7	12/08/2018	6106	301	98	בבלי	32	1960	4	4	3	70	₪ 3,200,000	₪ 45,714
8	05/06/2018	6106	598	16	קוסובסקי	26	1960	6	4	3	70	₪ 3,350,000	₪ 47,857
9	04/06/2018	6106	146	9	קוסובסקי	50	1970	4	3	4	95	₪ 4,400,000	₪ 46,316
10	04/06/2018	6106	115	5	קוסובסקי	14	1970	4	2	3.5	79	₪ 3,600,000	₪ 45,570
11	21/05/2018	6106	430	2	בבלי	37	1960	4	1	3	65	₪ 2,960,001	₪ 45,538
12	14/05/2018	6106	430	1	בבלי	37	1960	4	1	3	65	₪ 2,960,000	₪ 45,538
13	06/05/2018	6106	442	5	תוספתא	2	1960	4	2	2.5	65	₪ 2,300,000	₪ 35,385
ממוצע שווי מ"ר בנוי													**₪ 44,422**

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

עסקאות השוואה טרם המועד הקובע לחוות הדעת:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שנת בניה	קומות	קומה	חדרים	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
1	29/03/2018	6106	471	1	המשנה	3	1960	4	1	2.5	56	₪ 2,600,000	₪ 46,429
2	08/02/2018	6106	598	1	קוסובסקי	26	1970	6	1	3	72	₪ 3,270,001	₪ 45,417
3	22/01/2018	6106	582	3	ירושלמי	12	1960	4	1	2.5	58	₪ 2,800,000	₪ 48,276
4	07/01/2018	6106	276	8	הרב הרצוג	7	1960	4	3	3	71	₪ 3,215,000	₪ 45,282
5	27/12/2017	6106	633	4	הכנסת הגדולה	21	1970	4	1	3	67	₪ 2,700,000	₪ 40,299
6	10/12/2017	6106	539	3	המשנה	2	1970	4	1	3	62	₪ 3,140,000	₪ 50,645
7	20/11/2017	6106	614	13	סנהדרין	12	1970	4	4	3	69	₪ 2,800,000	₪ 40,580
8	10/11/2017	6106	601	10	בן סירא	10	1960	4	4	3	57	₪ 3,095,000	₪ 54,298
9	01/11/2017	6106	192	1	המשנה	13	1970	4	1	3	63	₪ 2,750,000	₪ 43,651
10	10/10/2017	6106	647	3	קוסובסקי	38	1970	4	1	4	91	₪ 4,000,000	₪ 43,956
11	25/09/2017	6106	434	10	ירושלמי	8	1960	4	3		40	₪ 2,160,000	₪ 54,000
12	18/09/2017	6106	664	9	המשנה	15	1970	4	3	4	96	₪ 4,350,000	₪ 45,313
13	16/07/2017	6106	115	3	קוסובסקי	14	1970	4	1	4	107	₪ 4,100,000	₪ 38,318
14	21/06/2017	6106	629	16	המשנה	8	1970	4	4	3	64	₪ 3,150,000	₪ 49,219
15	06/06/2017	6106	449	1	הזוהר	34	1960	4	4	3	70	₪ 3,180,000	₪ 45,429
16	29/05/2017	6106	505	5	הזוהר	21	1967	4	2	3	78	₪ 3,200,000	₪ 41,026
17	09/05/2017	6106	552	2	המשנה	4	1968	4	1	3	72	₪ 3,200,001	₪ 44,444
18	23/04/2017	6106	513	10	סנהדרין	9	1968	3	2	3	64	₪ 2,950,000	₪ 46,094
19	14/03/2017	6106	601	7	בן סירא	10	1975	4	3	3	66	₪ 3,200,000	₪ 48,485
20	01/03/2017	6106	554	5	בבלי	35	1970	4	2	3	70	₪ 2,800,000	₪ 40,000
21	20/02/2017	6106	606	8	הכנסת הגדולה	20	1975	4	3	3.5	75	₪ 3,359,999	₪ 44,800
22	12/02/2017	6106	668	8	בן סירא	12	1970	4	3	3	61	₪ 3,290,000	₪ 53,934
23	25/01/2017	6106	479	13	הזוהר	28	1960	5	5	3	70	₪ 2,700,000	₪ 38,571
24	22/01/2017	6106	541	8	הכנסת הגדולה	10	1970	4	2	3.5	76	₪ 3,600,000	₪ 47,368
25	05/01/2017	6106	490	13	הכנסת הגדולה	13	1960	4	4	3	64	₪ 3,200,001	₪ 50,000
26	22/11/2016	6106	399	11	סנהדרין	7	1960	4	3	3	59	₪ 3,100,000	₪ 52,542
27	15/11/2016	6106	541	1	הכנסת הגדולה	10	1967	4	1	2	51	₪ 2,420,000	₪ 47,451
28	25/10/2016	6106	513	13	סנהדרין	9	1960	3	3	3	71	₪ 2,380,000	₪ 33,521
29	05/10/2016	6106	440	4	תוספתא	4	1970	4	2	3	52	₪ 2,559,999	₪ 49,231
30	30/09/2016	6106	462	12	הזוהר	29	1960	4	3	3	55	₪ 2,300,001	₪ 41,818
31	25/09/2016	6106	601	12	בן סירא	10	1968	4	4	3	65	₪ 3,050,000	₪ 46,923
32	11/09/2016	6106	301	116	הכנסת הגדולה	6	1955	3	2	2.5	49	₪ 2,500,000	₪ 51,020
33	15/08/2016	6106	571	13	הזוהר	45	1970	6	4	2.5	54	₪ 2,165,000	₪ 40,093
34	04/08/2016	6106	717	9	הזוהר	25	1970	6	2	4	84	₪ 3,000,000	₪ 35,714
35	09/06/2016	6106	481	9	תוספתא	6	1970	4	3	3	57	₪ 2,875,000	₪ 50,439
36	06/06/2016	6106	193	4	המשנה	7	1970	4	2	2	45	₪ 1,957,204	₪ 43,493
37	31/05/2016	6106	629	6	המשנה	8	1970	4	1	3	54	₪ 2,837,000	₪ 52,537
38	29/05/2016	6106	533	6	בן סירא	3	1969	4	2	3.5	81	₪ 3,825,000	₪ 47,222
39	24/05/2016	6106	473	7	הכנסת הגדולה	8	1970	4	2	2.5	58	₪ 2,550,000	₪ 43,966
40	23/05/2016	6106	473	6	תוספתא	14	1970	4	2	3	72	₪ 2,999,999	₪ 41,667
41	01/05/2016	6106	301	53	תוספתא	13	1956	4	3	3	47	₪ 2,600,000	₪ 55,319
42	29/04/2016	6106	301	83	בבלי	28	1966	4	3	3	72	₪ 2,700,000	₪ 37,500
43	21/04/2016	6106	432	11	בבלי	39	1966	4	3	4	65	₪ 3,300,000	₪ 50,769
44	19/04/2016	6106	714	7	הרצוג	1	1970	4	4	3	62	₪ 2,370,001	₪ 38,226
45	07/04/2016	6106	554	6	בבלי	35	1970	4	2	3	70	₪ 2,600,000	₪ 37,143
46	03/04/2016	6106	537	4	בן סירא	14	1965	4	2	3	56	₪ 2,550,000	₪ 45,536
47	03/04/2016	6106	442	3	תוספתא	2	1965	4	1	4.5	100	₪ 3,650,000	₪ 36,500
48	27/03/2016	6106	599	4	הכנסת הגדולה	11	1970	4	1	3.5	76	₪ 3,140,000	₪ 41,316
49	14/03/2016	6106	591	11	הכנסת הגדולה	17	1970	4	3	3	60	₪ 1,374,999	₪ 22,917
50	13/03/2016	6106	614	14	סנהדרין	12	1960	4	4	3.5	72	₪ 4,100,000	₪ 56,944
51	07/03/2016	6106	146	2	קוסובסקי	50	1970	4	1	2.5	70	₪ 2,810,001	₪ 40,143
52	24/02/2016	6106	584	2	הזוהר	39	1969	3	1	4	75	₪ 3,110,000	₪ 41,467
53	16/02/2016	6106	117	4	קוסובסקי	18	1970	4	2	3	73	₪ 3,125,000	₪ 42,808
54	03/02/2016	6106	479	9	הזוהר	28	1966	4	3	3	65	₪ 3,000,000	₪ 46,154
55	09/01/2016	6106	595	9	קוסובסקי	28	1960	5	3	3	80	₪ 2,680,000	₪ 33,500
₪ 44,540	**ממוצע שווי מ"ר בנוי**												

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

הערות:

- סקר העסקאות נערך לדירות מגורים בבניה ותיקה בשטח ממוצע של כ – 69 מ"ר.
- לא הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות במיקומים כמו דרך נמיר או רחובות סואנים אחרים אשר אינם רלוונטיים במקרה שבנדון.

לסיכום, משימוש בגישת ההשוואה הישירה תוך שימוש בעשרות נתוני השוואה רלוונטיים ניתן לראות בבירור כי לא קיימת מובהקות להיווצרות השבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א'.

בהתאם לכך שבמקרה הנגדון הדרך העדיפה לחישוב אומדן ההשבחה בנכס היא גישת ההשוואה הישירה הננו סבורים כי לא חלה כל השבחה בנכס בגין אישור תכנית תא/3729א',

<u>סיכום ומסקנות:</u>

בהתאם לאמור בגוף חוות הדעת ולאחר שבחנתי את כל המרכיבים, כל אחד לחוד ובמצטבר, הגעתי לכלל דעה כי **<u>לא חלה</u>** השבחה בנכס נכון למועד הקובע.

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

<u>במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 08.07.2025, נטען, כדלהלן:</u>

להלן התייחסותי לחוות הדעת של שמאי המבקש:

<u>כללי</u>

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

הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית 3729א' החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.

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

יתרה מזאת, תכנית 3729א' מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 (כפי שיפורט בהמשך) ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.

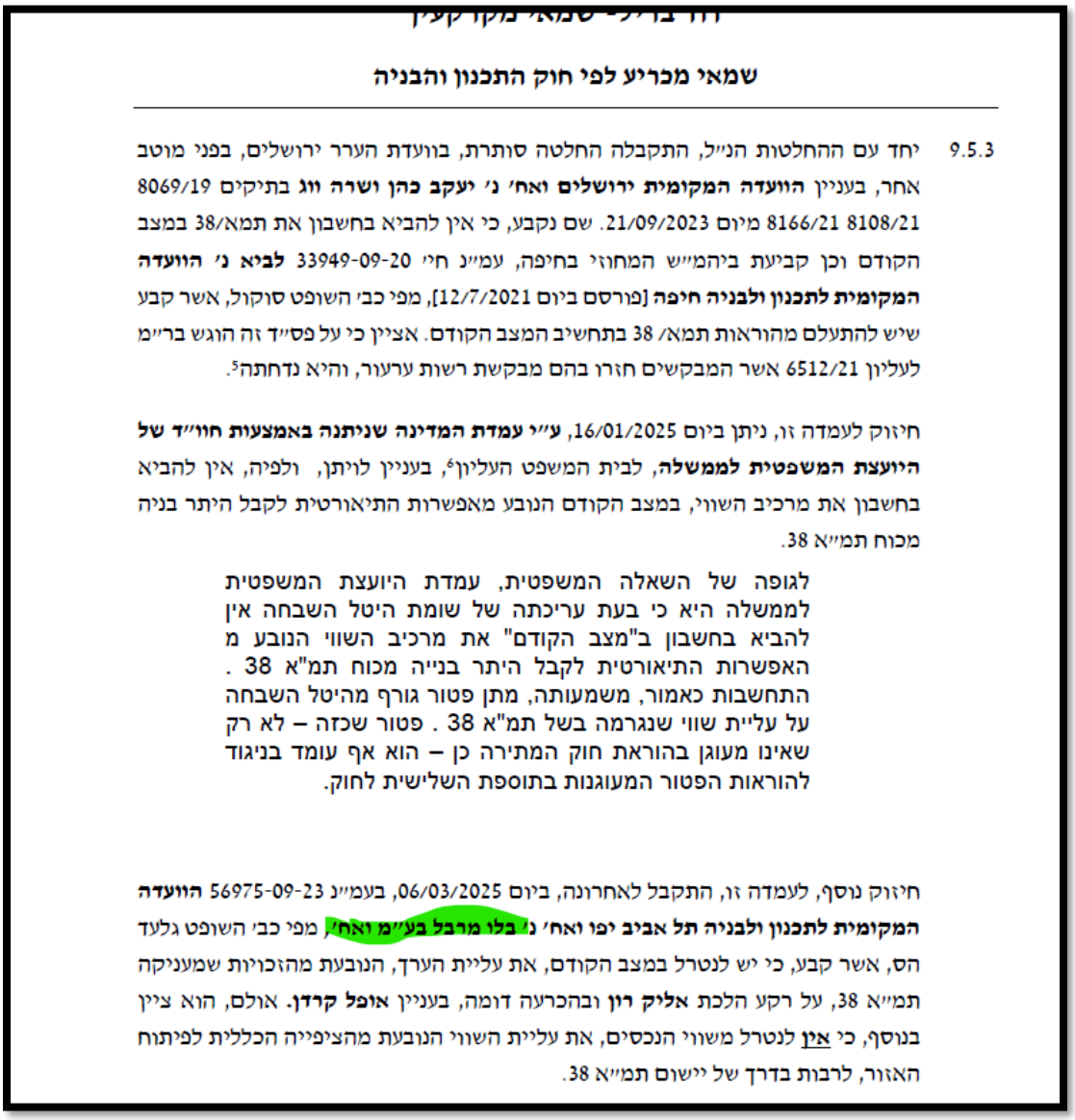
פסק דיין שהתקבל ביום 6.3.2025, בעמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח', מפי כב' השופט גלעד הס, אשר קבע, כי יש לנטרל במצב הקודם, את עליית הערך, הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38.

1. **<u>שאלת רוחב שלישית – השפעת תמ"א 38 על קביעת היטל ההשבחה (סעיפים 113-86 לפסק הדין)</u>**
   - **בית המשפט מקבל את עמדת הוועדה המקומית וקובע כי <u>כאשר עורכים חישוב של היטל השבחה או פיצוי לפי סעיף 197 לחוק אין מקום להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38</u>.**

2. **<u>שאלת רוחב רביעית – התחשבות בפוטנציאל הכלל מכוח תמ"א 38 במצב הקודם (סעיפים 122-114 לפסק הדין)</u>**
   - **בכל הנוגע לעליית שווי הנובעת מהצפייה הכללית לפיתוח האזור בפרט והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של "שום תמ"א 38, הרי ששווי כללי זה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם. ראו "שום קביעתו זו בסעיף 122 לפסק הדין.**
   - **מדגיש כי קביעה זו שונה ממסקנתו ביחס לתביעות פיצויים לפי סעיף 197, שם אנו נדרשים לנטרל גם שווי הנובע מצפייה כללית.**

רח' יפו 97 (בניין 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 לראות את השומה המכרעת של השמאי דוד בריל בנכס ברחוב ועידת קטוביץ 44 תל אביב (גוש : 6212 חלקה : 1080) :



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.5.3 יחד עם ההחלטות הנ"ל, התקבלה החלטה סותרת, בוועדת הערר ירושלים, בפני מוטב אחר, בעניין **הוועדה המקומית ירושלים ואח' נ' יעקב כהן ושרה ווג** בתיקים 8069/19 8108/21 8166/21 מיום 21/09/2023. שם נקבע, כי אין להביא בחשבון את תמא/38 במצב הקודם וכן קביעת ביהמ"ש המחוזי בחיפה, עמ"נ חי' 33949-09-20 **לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה** [פורסם ביום 12/7/2021], מפי כב' השופט סוקול, אשר קבע שיש להתעלם מהוראות תמא/ 38 בתחשיב המצב הקודם. אציין כי על פס"ד זה הוגש בר"מ לעליון 6512/21 אשר המבקשים חזרו בהם מבקשת רשות ערעור, והיא נדחתה[5].

חיזוק לעמדה זו, ניתן ביום 16/01/2025, **ע"י עמדת המדינה שניתנה באמצעות חוו"ד של היועצת המשפטית לממשלה**, לבית המשפט העליון[6], בעניין לויתן, ולפיה, אין להביא בחשבון את מרכיב השווי, במצב הקודם הנובע מאפשרות התיאורטית לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38.

> לגופה של השאלה המשפטית, עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא כי בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את מרכיב השווי הנובע מ האפשרות התיאורטית לקבל היתר בנייה מכוח תמ"א 38 . התחשבות כאמור, משמעותה, מתן פטור גורף מהיטל השבחה על עליית שווי שנגרמה בשל תמ"א 38 . פטור שכזה – לא רק שאינו מעוגן בהוראת חוק המתירה כן – הוא אף עומד בניגוד להוראות הפטור המעוגנות בתוספת השלישית לחוק.

חיזוק נוסף, לעמדה זו, התקבל לאחרונה, ביום 06/03/2025, בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלי מרבל בע"מ ואח'** מפי כב' השופט גלעד הס, אשר קבע, כי יש לנטרל במצב הקודם, את עליית הערך, הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38, על רקע הלכת **אליק רון** ובהכרעה דומה, בעניין **אופל קרדן**. אולם, הוא ציין בנוסף, כי אין לנטרל משווי הנכסים, את עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38.

הערה : עסקאות שמוצגות על ידי שמאי המבקש בעמוד 23 לחוות דעתו כוללת פוטנציאל.

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

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

יש לראות את השומה המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב שד' נורדאו 28 תל אביב (גו"ח 6960/88 – רובע 3) בה קבע כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.
יש לראות את השומה המכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה ברחוב יהונתן הופסי תל אביב (גו"ח 6212/513 – רובע 4) בה קבע כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.

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

<u>רחוב יהונתן הופסי 4 תל אביב</u>

<u>הכרעה</u>

7.9 בהכרעותיי הקודמות דנתי באופן מפורט בכל סוגיית השפעת תמ"א 38 על המצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה, במימוש בדרך של מכר, ולכן לא מצאתי צורך לחזור על החלטותיי שם, מעבר לכך שאציין, בקליפת האגוז, שכפי שקבעתי בהן, ומכוון שלא שוכנעתי כאן אחרת, אני מקבל את עמדת הועדה בדבר אי תחולת תמ"א 38 והשפעתה על השווי, ככל שקיימת, ערב אישור תכנית הרובעים.

7.10 הכרעתי הינה שאין לכלול במצב הקודם, בעת בחינת ההשבחה, הן את תמ"א 38 והן את השפעתה על השווי, ככל שקיימת, ולבטח את השפעת הפקדת תכנית הרובעים על השווי טרם אישורה.

יש לראות את השומה המכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב הזוהר 8, תל אביב (גו"ח 6107/303 – רובע 4) בה קבעה כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.

<u>רחוב הזוהר 8 (שכונת בבלי) תל אביב</u>

<u>עמוד 35</u>

לסיכום, ביחס להשפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב קודם יש לנהוג בהיקש מהשפעת הציפיות על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, שאם לא כן המשמעות היא הרחבת הפטור מתשלום היטל השבחה מעבר לכוונת המחוקק:

א. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מכירה בהתעשרות המוכר, על אף שבפועל אינו ממלא חלקו בביצוע החיזוק.

ב. התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם מהווה באופן עקיף, גם פטור מהיטל השבחה לתכניות שאינן פטורות מהיטל השבחה .

ג. פס"ד אליק רון קבע כי זכויות התמ"א אינן מוקנות. לכן, לא ניתן לייחס זכויות שבית המשפט קבע כי הן אינן מוקנות במצב קודם ובכך לדלג למעשה על מדרגת השבחה .

לאור כל האמור לעיל, סבורני כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם.

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

להלן אזכור פסקי דין בהם נקבע כי תכנית תמ"א 38 הינה זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן היטל השבחה היות שהזכויות מותנות:

- ✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון.

מהות ההחלטה: ההשבחה בגין תמ"א 38 מתגבשת במועד הוצאת היתר הבנייה. דהיינו, לא ניתן לייחס במצב הקודם שווי הנובע מתמ"א 38 כל עוד אין היתר בנייה באותו בניין.

- ✓ צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

מהות ההחלטה: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין. אין לגבות היטל השבחה במכר בגין תמ"א 38.

- ✓ אור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.

עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.

מהות ההחלטה: כאשר הזכויות אינן מוקנות, מועד התגבשות הזכויות ואירוע המס הינו אישור הזכויות בהקלה, ואין לייחס להן שווי יחסי במצב הקודם, וכך גם לעניין זכויות לפי תמ"א 38.

- ✓ ערר: הר/8509/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ.

"מסקנה נוספת לכאורית מתבקשת היא כי מאחר שזכויות הבניה על פי תמ"א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות הרי שאין לשום אותן כחלק מהמצב הקודם. מאחר שאנו ערים לכך כי למסקנה זו יכול ויש השלכה על עררים רבים נוספים ומשאין קביעת מסקנה זו, כפי שיפורט להלן, דרושה בנסיבות המקרה הנוכחי נותיר את הנושא בצריך עיון להחלטות הנוספות".

להוכחת טענה זו מובאות מספר שומות מכריעות שהתקבלו ברובע 4, למימוש **בדרך של היתר בניה** בהן נקבעה השבחה מתכנית 3729א'. כלומר, גם בהיתר בניה בו אין מחלוקת לגבי פטור מתמ"א 38, עדיין נקבעה השבחה.

להלן ריכוז שומות מכריעות בנושא של מימוש בדרך של היתר בניה, שקבעו היטל השבחה בגין זכויות בניה, מכוח 3729א' העולות על הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	השבחה בשומה המכרעת
בועז קוטי	רמת דוד 26	6213/965	3,092,500 ש"ח
בועז קוטי	ילין דוד 20	6213/391	8,925,000 ש"ח
אריה אריאל	פנקס 43	6212/131	13,744,320 ש"ח
עומר סרחאן	סמאטס 13	6212/642	1,296,250 ש"ח
אייל יצחקי	בארי 9	6217/29	3,454,300 ש"ח
משה נדם	ברנדיס 10	6212/932	4,909,406 ש"ח
דיאמנט מרדכי	ארלוזורוב 132	6217/576	1,125,534 ש"ח

שומות אלו מוכיחות מעל לכל ספק, שגם במידה שנקבע שתמ"א 38 מהווה חלק מהמצב הקודם, אזי קיימת השבחה משמעותית של זכויות, שהינן מעבר לזכויות הפטורות של תמ"א 38.

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

<u>השימוש המיטבי</u>

החלופה המיטבית **<u>הינה הריסה ובניה</u>** המאפשרת לנצל בצורה אופטימלית את זכויות הבניה לרבות בנית דירות גן, הצמדת מרתפים לדירות הגן, בניית פנטהאוזים עם בריכת שחיה והסדרת מקומות חניה תת קרקעיים.
מרבית היזמים הפונים לעירייה מאז אישור תכנית 3729/א' מתכננים להרוס את הבניינים ולבנות חדשים.
לראיה, מאז אישור התכנית הוגשו עשרות בקשות להריסה ובניה ברובע 4 לדוגמא:

גו"ח	כתובת	כמות יח"ד קיים	כמות יח"ד מבוקש
6213/845	ליפקיס לואי 9	12	24
6107/307	הזוהר 5	16	28
6213/391	דוד ילין 20	10	25
6213/176	משה שרת 22	15	27
6213/818	דוד ילין 7 פינת אפשטיין	9	17
6213/1139	ליפסקי לואי 12	15	28
6213/828	מוזר יעקב 10	11	21
6212/1106	ויצמן 113-115	19	38
6213/297	אפשטיין יצחק 9	12	27
6217/208	מודיליאני 3	11	21
6213/1140	חנקין 5	15	30

<u>זכויות אותן ניתן לנצל במסגרת הריסת הבנוי ובניה לפי תוכנית הרובעים תא/3729 א':</u>

<u>מרפסות מחוץ לקווי הבניין</u>

<u>מצב חדש:</u>

תכנית 3729 א' מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין. בכך מאפשרת תכנית תוספת שטחי גזוזטראות, תורמת לשווי הנכס ומשביחה אותו.

<u>מצב קודם:</u>

במצב קודם, לאור הבניה במלא השטח הכלוא בין קווי הבניין, נלקח בחשבון כי ניתן היה להקים מרפסות בחזית קדמית בלבד, עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ'.
במרווח האחורי בעורף החלקה אסורה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבניין.
להלן פסיקת מוטי דיאמנט בשומה מכרעת ברחוב ז'בוטינסקי 6, גו"ח 6901/32:

11.3. <u>השבחה בגין גזוזטראות</u>

סה"כ שטח גזוזטראות הבולטות ב-1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר (1.2 מ')	33.9 מ"ר
מקדם שווי מרפסת	0.4
סה"כ	13.56 מ"ר
שטח מרפסות אקו' לקיזוז $(0.6 * 20.6)^2$	12.3 מ"ר (-)
הפרש שטח לחיוב	1.26 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 25,000
סה"כ השבחה	**₪ 31,500**

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

המקדם שנקטתי בשומתי לשטחים בקומת הגג הינו 1.2. מקדם זה נקבע על ידי שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם ק.גג	מרפסת גג
גיל הרצברג	6213/956-103,95	אפשטיין יצחק 8א	1.2	-
גד נתן	6957/178	נורדאו 91	1.2	0.3
דורית פיראל	7092/103-3	דיזינגוף 74	1.2	0.3
אייל יצחקי	7085/44	בילו 49	1.2	0.3
אבישי זיו	6108/231	הלסנקי 15	1.2	0.3
ארז כהן	6213/1162-2	ז'בוטינסקי 135	1.2	0.3
אריה אריאל	6956/38	סוקולוב 69	1.2	0.3
נורית ג'רבי	6956/135--7	סוקולוב 35	1.2	0.3
עומר סרחאן	6955/125-4	לוי יצחק 10	1.2	0.3
רינת וויס רביב	7092/8	בר כוכבא 65	1.2	0.3
עאטף עאלם	6213/738	ליפסקי לואי 23	1.2	0.3
גד נתן	6213/113-4	רמז 29	1.2	0.3
נורית ג'רבי	7091/140-8	לוריא 7	1.2	0.3
בועז קוט	6108/568-1	ז'בוטינסקי 152	1.2	0.3
גבע בלטר	6108/187-3	שדרות הציונות 4	1.3	0.3
תמיר שדה	6960/88-4	שדרות נורדאו 28	1.2	0.3

<u>בריכות שחיה:</u>

עמדתי היא כי הקמת בריכת שחיה משביחה ולראיה כמות הבקשות להיתרי בניה הכוללת בריכת שחיה מעידה על כך, כולל בקשות לתוספת בניה ולא רק בבניה חדשה.

להלן רשימת בקשות להיתר הכוללת בריכת שחיה:

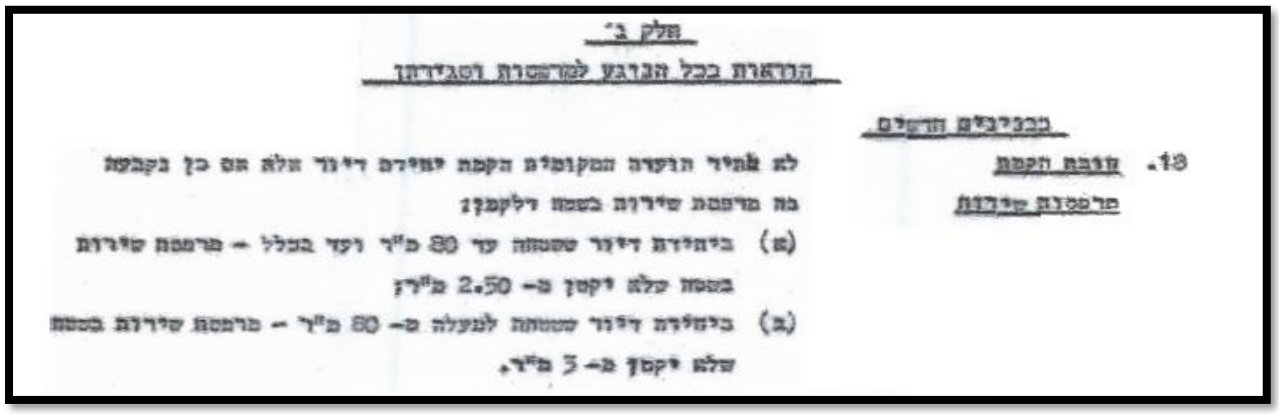
גו"ח	כתובת	מהות	תאריך הגשה
6906/133	מנדלי מוכר ספרים 14	תוספת בניה	22/06/2017
6960/25	ויתקין 5	בניה חדשה	24/05/2018
6213/965	דוד רמז 26	בניה חדשה	27/03/2017
6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה	19/01/2017
6968/87	רופין 20	בניה חדשה	13/01/2016
6903/101	שולמית 7	בניה חדשה	10/04/2016
6903/98	שולמית 9	בניה חדשה	10/04/2016
6956/3	שדרות נורדאו 38	בניה חדשה	03/11/2015
6901/32	ז'בוטנסקי 6	בניה חדשה	19/07/2018
6954/56	גוש חלב 18	בניה חדשה	05/08/2018
7091/23	פרוג 2	בניה חדשה	21/10/2018
6961/88	מיכה 10	תוספת בניה	16/08/2018
6107/307	הזוהר 5	בניה חדשה	27/06/2018
6217/576	ארלוזורוב 132	תוספת בניה	08/05/2019
6213/845	ליפסקי לואי 9	בניה חדשה	27/06/2018

רח' יפו 97 (**בניין 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>ביטול מרפסת שרות (במקרה שת.ב.ע מ' חלקה על המקרקעין)</u>

<u>במצב קודם</u>

ע"פ תכנית מ' **<u>חובה</u>** בהקמת "מרפסות שירות".


חלק ב'
הוראות בכל הנוגע למרפסות וסגירתן
בניינים חדשים
18. חובת הקמת מרפסות שירות
לא אושר תוספת המקומות הקטנה יחידת דיור אלא אם כן נקבעה גם מרפסת שירות בשטח דלקמן:
(א) ביחידת דיור שטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל – מרפסת שירות בשטח כלא יקטן מ- 2.50 מ"ר;
(ב) ביחידת דיור שטחה למעלה מ- 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

הפיכת שטח השרות לשטח עיקרי.

להלן פסיקת מוטי דיאמנט בשומה מכרעת ברחוב ז'בוטינסקי 6, גו"ח 6901/32 :

ב. <u>ביטול שימוש כמרפסות שירות</u>

כפי שקבעתי בשומות מכריעות קודמות בהן דנתי בסוגיה הנדונה הרי שלטעמי בדירות בגודל הנדון ההקלה התכנונית שניתנה בגין ביטול שימוש כמרפסות שירות מאפשרת תכנון מיטבי ומפחיתה את אילוצי התכנון. לפיכך, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה בגין שטח של 35 מ"ר לפי מקדם שיפור תכנון 0.15 המהווה את מקדם הפרש השווי בגין שטח זה.

11.2. <u>השבחה בגין ביטול שימוש כמרפסות שירות</u>

שטח מרפסות שירות ע"פ תכנית מ' ל-12 יח"ד – 35 מ"ר	
סה"כ שטח כמרפסות שירות	35.0 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 25,000
מקדם שיפור תכנוני	0.15
סה"כ השבחה	**₪ 131,250**

בשומה המכרעת מקדם השבחה זהה לשומת הוועדה.

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

מצורפות מגוון התייחסויות של שמאים מכריעים בנושא:

השמאית המכריעה נורית גירבי קבעה בגו"ח 6954/18, רח' חולדה 1: "ההוראה להצמדת מרפסת שירות למטבח מהווה הוראה תכנונית. הקלה מדרישה זו מאפשרת ניצול השטח האמור בהתאם לתכנון המיטבי, התואם את הרצון הסובייקטיבי של המבקשת, לכן ביטול חובה זו מאפשר תכנון משופר. מאחר שהגדרת השטח במצב הקודם היא למטרת שירות ובמצב חדש למטרה עיקרית, יש בשינוי סיווגה משום השבחה. בתחשיבי הבאתי בחשבון מקדם 0.2 להשבחה בעניין זה."

השמאי המכריע מוטי דיאמנט קבע בגו"ח 6915/49, רח' הרב קוק 27: "ביטול החובה למרפסת שירות מאפשרת גמישות תכנונית לשימושי מגורים אחרים בעיקר כאשר מדובר ביחידות דיור בעלות שטח עיקרי קטן יחסית. מקדם תוספת השווי הראוי הינו בשיעור 20%."

השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קבעה בגו"ח 6936/172, רח' רוטשילד 84: "..הפטור ממרפסת שירות כהגדרתה בתכנית מ' מאפשרת גמישות לגבי המיקום והשימוש בשטח. מקובל מקדם התרומה 0.2."

השמאי המכריע ניקי פרימן קבע בגו"ח 6916/83, רח' עזרא הסופר 11: "..אני סבור שביטול מרפסות השירות בהקלה תורם לשווי המקרקעין.. ביטולן של מרפסות השירות מאפשר גמישות תכנונית רבה יותר, ואם התאמה לשינויים בטעמי התכנון מושגת באמצעות אישור הקלה, הרי שיש בכך תרומה לשווי." לוקח בחשבון מקדם 0.15.

השמאי המכריע יעקב פז קבע בגו"ח 6920/30, רח' מונטפיורי 7: "הנני סבור כי ביטולן של מרפסות השירות מאפשר גמישות תכנונית לעניין מיקום מרפסת השירות והשימוש בשטחה. לפיכך יש להקלה זו השפעה על שווי המקרקעין. הבאתי בחשבון מקדם של 0.15 לשיפור התכנון בגין אלמנט זה."

השמאי המכריע בועז קוט קבע בגו"ח 6963/20, רח' ירמיהו 29: "אני סבור במקרה הנדון ובהתחשב בשטח הקטן של הדירות, אישור ההקלה לביטול מרפסות השירות מאפשר גמישות רבה יותר והרי יש בכך תרומה לשווי.. מקדם השווי 0.15."

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה בהתבסס על פס"ד בעמ"נ 57521-12-12, 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (21.6.23) (להלן –"פס"ד קבוצת הירדן")

פס"ד קבוצת הירדן עוסק בסוגיה אחת ויחידה והיא אופן חישוב ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש בגין הקומה הנוספת אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213 מעבר לקומות שהותרו בתמ"א 38 תיקון 3.

בתחום המרחב התכנוני של הרצליה לא חל תיקון 3א לתמ"א 38 ולכן, נוסח הפטור מהיטל השבחה הרלוונטי לקבלת היתר לבניית בניין מגורים מכוח תכנית הר/2213 ותמ"א 38 הוא בנוסחו של החוק לפני תיקון 115.

תיקון 3א' לתמ"א 38 אושר ביום 8.12.16 ועוסק באופן חישוב שטחי הבניה מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש. התיקון יצר שיטת חישוב חדשה לזכויות התמ"א במסלול הריסה ובניה, כאשר קבע "סל זכויות" הנגזר מהמבנה הבנוי .

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

לאחר אישור תיקון 3 א' תוקן סעיף הפטור בתוספת השלישית וצומצם הפטור מהיטל השבחה, כך שנקבע לראשונה שייגבה היטל השבחה בגין שטחים שניתנים מכוח תמ"א 38 בשיעור רבע ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה של בניינים בני 3 קומות ומעלה.

המחוקק גילה דעתו בתיקון 3א לתמ"א 38 ובתיקון 115 לחוק התכנון והבניה כי השטחים הנוספים מכוח תיקון 3א אינם נדרשים לצורך חיזוק המבנים ולכן חייבים בהיטל השבחה.

תכנית רובע 4 (3729א) אושרה לאחר תיקון 3א לתמ"א 38, ביום 30.5.2018 ולאחר תיקון 115 לחוק התכנון והבניה. ולכן פס"ד קבוצת הירדן אשר דן בבקשה להיתר שהתקבלה לפני תיקון 3 א', אינו רלוונטי.

לראיה, בית המשפט העליון דחה את בקשת רשות הערעור שהגישה הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על פסק הדין "קבוצת הירדן" בנימוק כי מדובר במקרה ספציפי ובעניין שמאי כדלקמן:

"לאחר שעיינתי בבקשה על נספחיה הגעתי לכלל מסקנה שדינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובותיהן של המשיבות. זאת, בשים לב לאמת המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק דין של בית המשפט לעניינים מינהליים הדן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה , שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה. התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, ועל כן אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור.

"אין מחלוקת על כך שהיטל ההשבחה צריך לחול רק על הבנייה שלא נעשתה על-פי התמ"א, כך שהמחלוקת נוגעת רק לשאלת יישומו של עיקרון זה בהיבט השמאי. לפיכך, אני רואה לנכון לדחות את הבקשה הזאת, כמובן, מבלי להביע עמדה לגופו של עניין. אין בהכרעתי זו כדי לגרוע מן העיקרון הכללי כי ברגיל מרחב ההתערבות בהחלטות שמאי מכריע הוא מצומצם, ואף הולך ומצטמצם ככל שבעלי הדין מתקדמים במעלה הערכאות".

כלומר, פס"ד קבוצת הירדן חל רק על המקרה הספציפי בהרצליה ואין לו השלכות רוחב. כמו כן ההחלטה מהי הדרך הנכונה לחישוב היטל ההשבחה הינה שמאית.

מצ"ב חוות דעת משפטית מפורטת המסבירה את אי הרלוונטיות של פס"ד קבוצת הירדן לתכנית רובע 4.

<u>לענין הדחיה</u>

לעמדת הוועדה המקומית, הבאה בחשבון של מקדם דחייה כאמור, המגלם דחייה בת 8 שנים (בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר ארז כהן בחלקה מושא חוות הדעת) במיוחד בעניינו, עת הבקשה להיתר הוגשה לוועדה המקומית בשנת 2021.

כלומר כ-3 שנים לאחר אישורה של תכנית 3729א'.

הערת האזהרה לטובת היזם החתום עם בעלי המקרקעין נרשמה כבר בשנת 2019, כך שהליכי קידום הבקשה להיתר אל מול הוועדה המקומית, החלו עוד קודם לכן וככל הנראה, בסמיכות למועד אישורה של התכנית.

דיהינו אין להביא בחשבון דחייה כלל ובוודאי שלא דחייה בת 10 שנים - דחייה אשר הלכה למעשה מפחיתה שלא כדין את השבחת המקרקעין.

<u>סיכום</u>

לתוכנית תא/3729 א' קיימת תרומה כלכלית עצומה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם.

לראיה, בתוכניות הרובעים תא/3729/א' ותא/3616/א' התבקשו מאות היתרי בניה, דבר המעיד על צורך אמיתי בהריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתוכניות הרובעים.

לכן, לאור כל האמור לעיל קיימת השבחה

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

<u>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" מיום 14.07.2025</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקש</u>: מר אהרון פיינטו, ת.ז. 054593272.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירת מגורים הממוקמת המצויה בקומה השלישית.

<u>הבניין</u>: בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע.

<u>גוש</u>: 6106 <u>חלקה</u>: 301 <u>שטח רשום</u>: 10,261 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 124 <u>תקנון</u>: מצוי. <u>מבנים</u>: 4.

<u>תת חלקה</u>: 113 <u>תיאור</u>: דירה <u>קומה</u>: שלישית <u>שטח רשום</u>: 49.2 <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 6/662. <u>מבנה</u>: 4.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאי משיבה	שמאי מבקש	
תא/3729א'	17.06.2018	₪ 1,459,554	₪ 0	עבור 100%
		₪ 452,702	₪ 0	חלקו של המבקש 29% [7/24 חלקים]

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 26.09.2019.

<u>חלקיות מימוש</u>: 7/24 חלקים מהזכויות בדירה נמכרות.

<u>מר רון רודיטי ומר דור אנדלמן שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

ברצוני להוסיף, פס"ד בעמוד 21 לחוות דעתנו בסיפא, ערר מנהלי 18341/02/24 הוועדה המקומית תל אביב נגד נועה לב והתאחדות הקבלנים, נקבע במקרה של מכירת דרך המלך הינה גישת השוואה.

הבאנו עסקאות השוואה עמודים 24-23.

הכל נאמר בסוגיות ובתיקים שנדונו לא מעט בעבר.

ישנם 2 שומות שמציגות תזות שונות, אנו חושבים לפי הגישה שנתמכת בפסיקות קודמות אין להביא בחשבון טענות חדשות העלות מתיקי עבר שדיברו על היטל כתוצאה ממימוש בהיתר ומהטעם שהיו פסיקות קודמות בבניין עצמו ונישומים הסתמכו על כך יש להגן על אינטרס ההסתמכות ולאמץ את הקביעות הקודמות.

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

<u>אינג' ושמאי מקרקעין רמי סויצקי [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן</u>:

ישנם מספר תיקים בחלקה כולל בקשה להיתר שבגינה גם יצאה שומה והוגש בגינם עררים לכן הם אינם סופים.

עם כל הכבוד השמאי המכריע החלטתו אינם סופיים, כל אחד יכול לחשוב אחרת ולכן הסתמכות אינה רלוונטית.

<u>מחירים</u> – חברי מציג עסקאות ברובע הם כוללים פוטנציאל.

<u>דחיה</u> – אני לא חושב שצריך לקחת כלל דחיה. התיישרנו עם הדחיה של מר ארז כהן עקב כך שהוועדה אינה מערערת על סוג שכזה כגון מקדמים ושווי.

<u>מר רון רודיטי ומר דור אנדלמן שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

אין לי מה להוסיף מעבר לאמור 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

הכרעה

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

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

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

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

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

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

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

הארה

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

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

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

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המשיבה, כי "במצב הקודם" **אין** לכלול כלל את הזכויות ו/או הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה.
חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

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

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

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

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]

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

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – להלן עמדתי

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

חלופה זו נתמכת בהחלטת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כדלהלן, ציטוט:

" לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" ..."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>בחינת "השימוש הטוב והיעיל"</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

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

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

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

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

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

בשים לב להחלטות אשר ערכתי בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד מיקומו של הבניין הנתון, הנני סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של 25,000 ₪ אותו הביאה בחשבון המשיבה סביר בהחלט, לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

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

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

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

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

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

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 9.1. בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין", לצד האמור בשומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקמת הדירה מושא ההחלטה ישנן 124 תתי-חלקות שונות [כולל הרכוש המשותף].

לאור זאת, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" בסך של 0.75 [להלן: הפחתה בשיעור של 25%].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

מקדם משוקלל **0.75 x 0.9 x 0.8 x 0.75 = 0.405**

<u>הערה</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>הערה כללית בעניין מקדמי התועלת</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

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

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

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

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

<u>בעניין התקנת מעלית נוסעים</u>

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

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

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

בחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס

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

שטח התוספת לכלל הבניין

סיווג הנכס מושא ההחלטה בהתאם להוראות תכנית תא/5000

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

הוראות תכנית תא/3729/א' [בתמצות רב]

סעיף 4.1.3.ב' [3] – שטח קומות התוספת

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

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

מחוץ לאזור ההכרזה:

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

סעיף 4.1.3.ב' [6] – מס' קומות

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

מסקנה

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

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

קונטור הקומה

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

לאור הכתוב בהוראות תכנית תא/3729/א', סעיף 4.1.3 ב [3], הנני סבור כי במקרה דנן, **אין** [11] להביא בחשבון את שטח המרפסות המצויות בחזית הבניין הנתון בעת חישוב שטח הקונטור של קומה טיפוסית.

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות], במעוגל [12]	כ- 394 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל	כ- 26 מ"ר
שטח השלמת קומת הגג הקיימת לכדי קומה טיפוסית	**368 מ"ר** = 26 מ"ר - 394 מ"ר

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

שטח קונטור קומה טיפוסית ברוטו [ללא שטח מרפסות], במעוגל [10]	כ- 394 מ"ר
שטח שרות גרעיני לניכוי בקומה טיפוסית בבניין [חדר מדרגות וכיו"ב], במעוגל [10]	כ- 26 מ"ר
שטח נסיגות נדרשות [בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3.ב (8) [להוראות התכנית], במעוגל [13]	כ- 151 מ"ר
שטח קומת גג [נטו], במעוגל	**217 מ"ר** = 151 מ"ר - 26 מ"ר - 394 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	**151 מ"ר** = 26 מ"ר - 217 מ"ר - 394 מ"ר

הארה לעניין חישוב כלל השטחים

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

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

[12] בהתאם למדידה גראפית אשר ביצע החי"מ [יוער כי החי"מ איננו מודד מוסמך].

[13] 140.9 מ"ר = 3 מ' x 46.95 מ' [אורך צלע החזית לרחוב הכנסת הגדולה]
10.1 מ"ר = 1.2 מ' x 8.39 מ' [אורך צלע החזית לרחוב בבלי].
יוער כי אורך צלע הבניין הנתון הובאה בחשבון בהתאם לתשריט היתר הבניה.

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

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

שטח קונטור קומה טיפוסית לשיווק, במעוגל	כ- 440 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לשיווק, במעוגל	כ- 207 מ"ר
שטח מרפסת גג לשיווק, במעוגל	כ- 233 מ"ר

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

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

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

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

[...]

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

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

<u>מסקנה כללית</u>

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

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

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

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

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

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

<u>מסקנה</u>

<u>ראשית</u>, ניתן לראות כי סעיפים 6.6 [5], ו- 6.6 [7] מדגישים ומבהירים כי לא יהיה ניתן למצוא פתרון למקומות חניה במרווח הקדמי של המגרש, דהיינו, בחזית/ות המגרש.

האומנם, סעיף 6.6 [5] מאפשר הלכה למעשה למצוא פתרון חניה באחד מהמרווחים הצדיים של המגרש, אך לרוב, פתרון זה איננו ישים מאחר וכפועל יוצא מהבנייה הקיימת בתחום המגרשים לא נותר מספיק שטח אשר יכול להוות מקום חניה סטנדרטי בצדו של הבניין.

<u>שנית</u>, סעיף 6.6 [6] מאפשר למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי, אולם, הוא מתנה זו בשמירה של רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית.

לאור היקפו של מתקן חניה סטנדרטי, לצד מגבלת קווי הבניין הקיימים בבניין הנתון, סביר להניח כי במקרה דנן, לא יהיה ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי.

בסיכומו של דבר, לצד מכלול האמור דלעיל, תשלום קרן החניה חושב על הפחתה בסך של כ- 445,579 ₪ [14] [מגלם תוספת של 9 מקומות חניה].

[14] בהתאם לבדיקה שערכתי באתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, עולה, בין היתר, כי הבניין הנתון מצוי באזור חניה 6.
עפ"י תעריפי קרן חניה לאזרח של עיריית תל-אביב – יפו, באזור חניה 6, תשלום קרן/כופר חניה הינו בסך של כ- 49,509 ₪, במעוגל [לכל מקום חניה].

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

תחשיבים

תחשיב חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

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

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

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

מצב חדש - [להלן: "תא/3729/א"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	368 מ"ר	1	1	368 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	217 מ"ר	1.2	1	261 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	151 מ"ר	0.3	1	45 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש"				**674 מ"ר**

השבחה

השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי בין שני מצבי התכנון	674 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 25,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 16,850,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 9 מקומות חניה]	-₪ 445,579
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 16,404,421
מקדם משוקלל	0.405
סה"כ השבחה מלאה לכל הבניין בשלמות	₪ 6,643,790
השבחה לנכס מושא ההחלטה [29.16% מ- 6/662 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 17,560**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה [29.16% מ- 6/662 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 8,780**

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

<u>תחשיב חלופה שנייה [להלן: "עמדת המבקש"]</u>

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

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

מצב קודם - [להלן: "תמ"א 38"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	440 מ"ר	1	1	440 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	440 מ"ר	1	1	440 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	207 מ"ר	1.2	1	249 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	233 מ"ר	0.3	1	70 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב הקודם"				**1,199 מ"ר**

מצב חדש - [להלן: "תא/3729/א"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	368 מ"ר	1	1	368 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	217 מ"ר	1.2	1	261 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	151 מ"ר	0.3	1	45 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש"				**674 מ"ר**

<u>השבחה</u>

במקרה דנן אין חבות בהיטל השבחה.

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

<u>תחשיב חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"] – עמדתי למועד מתן החלטה</u>

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

חלופה זו נתמכת על ידי עמדת בהחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, התחשיב כדלהלן: חישוב שווי "המצב החדש" יחושב בהתאם לתכנית תא/3729/א'.

מצב קודם - [להלן: "תמ"א 38"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי־וולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקווי־וולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	440 מ"ר	1	0.667	293 מ"ר
קומה טיפוסית לשיווק	440 מ"ר	1	0.100	44 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	207 מ"ר	1.2	0.667	166 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	233 מ"ר	0.3	0.667	47 מ"ר
סה"כ שטח אקווי־וולנטי "במצב הקודם"				**550 מ"ר**

מצב חדש - [להלן: "תא/3729/א"]				
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי־וולנטי**	**מקדם וודאות**	**סה"כ שטח אקווי־וולנטי**
קומה טיפוסית לשיווק	368 מ"ר	1	1	368 מ"ר
קומת גג חלקית לשיווק	217 מ"ר	1.2	1	261 מ"ר
מרפסת גג לשיווק	151 מ"ר	0.3	1	45 מ"ר
סה"כ שטח אקווי־וולנטי "במצב החדש"				**674 מ"ר**

<u>השבחה</u>

השבחה	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח אקווי־וולנטי בין שני מצבי התכנון	124 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 25,000
תחשיב ביניים – השבחה גולמית	₪ 3,100,000
תשלום קרן/כופר חניה [מגלם 9 מקומות חניה]	-₪ 445,579
תחשיב ביניים – השבחה גולמית לאחר ניכוי תשלום קרן/כופר חניה	₪ 2,654,421
מקדם משוקלל	0.405
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 1,075,040
השבחה לנכס מושא ההחלטה [29.16% מ- 6/662 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 2,840**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה [29.16% מ- 6/662 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 1,420**

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

13. החלטה

תכנית תא/3729/א' [רובע 4]

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

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

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

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

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 113, חלקה: 301, גוש: 6106, רחוב תלמוד בבלי 38 פינת הכנסת הגדולה 2, שכונת "בבלי", תל-אביב – יפו [להלן: "הנכס מושא ההחלטה"], בגין מימוש בדרך של מכר 7/24 חלקים, הסכם המכר נכרת ביום 26.09.2019, כדלהלן:

חלופה ראשונה [להלן: "עמדת המשיבה"]

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

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

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

עמדת המשיבה נתמכת בין היתר, בהחלטת כב' וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, בעניין תכנית תא/3616 א' (להלן: "תכנית רובע 3"). לאור החלטה מס' ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, הקיימת ביום מתן החלטתי, אזי יש לשלם היטל השבחה בהתאם לחלופה זאת.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 17,560	₪ 8,780

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

חלופה שניה [להלן: "עמדת המבקש"]

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

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

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	אין חבות בהיטל השבחה	

חלופה שלישית [להלן: "עמדה נוספת"]

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

חלופה זו נתמכת על ידי החת"מ, בפסיקת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו כדלהלן, ציטוט: *" לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" ...".*

לאור הפסיקה הקיימת ביום מתן החלטתי זו, אזי יש לשלם היטל השבחה בהתאם לחלופה זאת.

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3729/א'	17.06.2018	₪ 2,840	₪ 1,420

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 14.08.2025.

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

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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

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