

כפתח

ראש השנה תשס"ח, הבא עלינו לטובה, אנו גאים להגיש לקוראינו חוברת חדשה ועדכנית של "מחירון המיליון - המדריך לנדל"ן יוקרה". החוברת מכילה מידע מפורט ועדכני במגוון תחומים הקשורים לנדל"ן יוקרה, כולל התחום המשפטי, האדריכלי, השמאי וכדומה.

בגליון זה התמקדנו בתחום של שימור מבנים, שמהווה לדעתינו מגמה הולכת ומתפתחת באזור תל אביב בטווח הבינוני והארוך, וכן התייחסנו למצב השוק, לנושאים משפטיים, שמאיים ואדריכליים רלוונטיים. ככלל חוברת, הכנו, כשירות מיוחד ללקוחותינו, פירוט מלא של מחירי נדל"ן היוקרה בפילוח אזורי, תוך התייחסות מדוקדקת למצב השוק בכלל האזורים של מגורי יוקרה בגוש דן והשרון, למגמות ולתופעות ייחודיות.

אין זה סוד שבשנתיים האחרונות נמצא שוק נדל"ן היוקרה בישראל במגמה חיובית ביותר, הבאה לידי ביטוי הן בכמות העיסקאות המבוצעות מידי שנה והן ברמות המחירים.

דווקא בתקופה כזו, יש חשיבות מיוחדת למי שמעוניין לרכוש או למכור נדל"ן יוקרה, להתייעץ עם מומחים הבקיאים ברזי השוק, שיסייעו בקבלת החלטות והכוונה לעסקה מוצלחת.

לשם כך, אנו מעמידים לרשות כל לקוח את מיטב הידע שלנו, לצד הכוונה למומחים בתחומים שונים (משפטי, אדריכלי, שמאי, הנדסי), שיידעו להעניק ללקוחותינו יעוץ בהתאם לצרכים הייחודיים שלהם.

אנו מזמינים באופן אישי כל אחת ואחד מכם ליצור עימנו קשר בכל הקשור לרכישה או קניה של נדל"ן יוקרה, ולבוא לפגישת התייעצות על כוס קפה.

באיחולי שנת עסקים פוריה ומוצלחת לכם ולבני משפחותיכם!

נועם דז'לדוב, מאיר מנחם
מנכ"לים משותפים, נאות שירן

תוכן עניינים

סקירת שוק מגורי היוקרה בישראל << 2

מחירי נכסים פרטיים באזורי יוקרה בארץ << 6

שימור בתים בתל אביב << 12

ניוד זכויות בנייה << 16

ערך נדל"ן היוקרה כנגזרת של נדירות הקרקע << 20

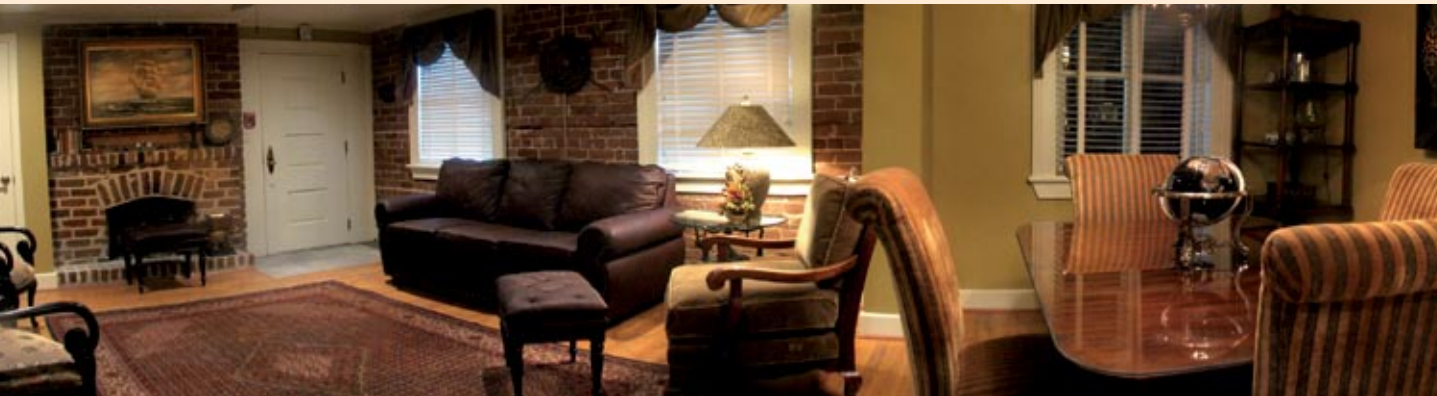
זכויות יוצרים בבניה אדריכלית << 22

האדריכל ריצ'רד מאייר בתל אביב << 26

תוכניות בנין ערים << 28



סקירת שוק מגורי היוקרה בישראל



יציבות, משקיעי חוץ ונדירות נכסים

או נכסי יוקרה במושבים ובפריפריה ולעיתים משקיע גם בנכסי יוקרה במרכז העיר, כמו למשל בדירות יוקרתיות בבנייני מגורים בתל אביב רבתי. בקבוצה זו קיימים גם אלה שנהנים משני העולמות, כלומר, חיים בשני הנכסים לפי הצורך.

« משקיעים אמריקאים: אשר רובם ככולם דתיים, הקונים נכסי יוקרה בירושלים. מגמה זו בהחלט מאפיינת את השנה האחרונה בצורה ברורה ביותר וניתן לכנותה כ"השקעת נישא" (הן המשקיעים כקבוצה מוגדרת והן היעד להשקעה שהוא מוגדר וברור: ירושלים).

אחד המושגים שאנו רואים בו מאפיין למגורי היוקרה בשנה זו בפרט, הינו המושג נדירות. נסקור את האספקטים המאפיינים נדירות ואת ערכם הכלכלי, תוך התמקדות בשתי דוגמאות מרכזיות (שימור מבנים ומגדלים בלב הסיטי).

קיימים שני סוגים של נדירות:

« נדירות שניתן לייצר: לדוגמא, חיבור של מגרשים בהרצליה פיתוח, שאינה מתאפיינת במגרשים גדולים במיוחד, לשם יצירה של מגרש גדול שהופך לנדיר באותו אזור.

« נדירות שלא ניתן לייצר: לדוגמא, בניינים מיוחדים המיועדים לשימור. ערכה של נדירות זו כמובן גבוה ביותר ומהווה השקעה כלכלית אטרקטיבית במיוחד.

בבואנו לסקור את שוק מגורי היוקרה בישראל, עלינו לפרט קודם לכן את מצב השוק בכלל ואת התנאים הקיימים במשק. שנת 2007 מאופיינת עד כה, ביציבות ובטחון כלכלי, צמיחה בריאה ובורסה פורחת בארץ ובעולם. הסימן המובהק ביותר לקיומה של צמיחה יציבה הינו ההשקעות של חברות זרות ובנקים זרים בארץ. מגמה שכזאת מצביעה על מצב כלכלי בריא ועל צמיחה כלכלית המתעתדת להמשיך ולהתפתח גם במהלך השנים הבאות. השונה והמאפיין את השנה הנוכחית לעומת שנים קודמות הוא התווספותם של מספר רבדים של משקיעים, אשר תורמים לדינמיות ולתסיסה של שוק מגורי היוקרה:

« זרים מכל התפוצות (אנגליה, צרפת, שוויץ, ארה"ב ועוד): הקונים בתור "משתמשי קצה", חלקם בכדי שיהיה ברשותם נכס בארץ וחלקם כהשקעה. קונים אלו רוכשים במקרים רבים, יותר מנכס אחד.

« ישראלים העובדים בחו"ל: בעלי יכולת כלכלית גבוהה הקונים נכסי יוקרה בארץ, כחלק מתוכנית השקעות ומגמה רווחת בקבוצה זו. משקיעים אלו מרגישים שזה הזמן והמקום הנכון להשקיע בארץ, כאשר הנדל"ן מבחינתם מניב השקעה כדאית ביותר, לצד הצורך להחזיק נכס בארץ.

« אנשי עסקים ישראלים החיים בארץ: חלקם קונה נחלות

עיתון גלובס לחודש היכרות במתנה!

כמוני שנתי חדש בגלובס, אתה נהנה ממבחר הטבות אטרקטיביות וממגוון המוצרים והשירותים מבית גלובס:

אתר הנדליין - מנוי לשנה ללא תשלום בשווי 319 ש"ח

ארכיון גלובס - 20 כתבות חינם במהלך השנה בשווי 120 ש"ח

ספריית גלובס - 20% הנחה על כל הספרים במשך שנת המנוי הראשונה

גלובס ייזום - כנס חינם במהלך השנה בשווי ממוצע של 500 ש"ח (לא כולל את ועידת ישראל לעסקים)

השיחה של מחר התחילה



**Neot Shiran**
נאות שירן. שיווק בתים החל ממיליון \$

www.globes.co.il

גלובס
עיתון העסקים של ישראל

לקבלת העיתון לחודש היכרות במתנה, ללא כל התחייבות:

**התקשר למח' המכירות לטל': 03-9538787, או 1515 * מכל טלפון נייד
ואמור לנציג את קוד המבצע-236**

או למלא את כל הפרטים ולשלוח לפקס: 03-9519640 או 03-9517297.

שם משפחה _____ שם פרטי _____ ת.ז. _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ כניסה _____ ישוב _____

השם על תיבת הדואר _____ טלפון נייד _____ טלפון בית _____

תפקיד _____ ענף _____ דוא"ל _____

נציג גלובס ייצור עמך קשר מיד עם קבלת הפרטים

■ הזכאות למנוי היכרות הינה עפ"י תקנון מנוי ההיכרות של גלובס ■ המבצע למנויים חדשים בלבד
■ מוגבל לאזורי החלוקה של גלובס ■ המבצע בחוקף עד 31.10.07 ■ קוד מבצע 236

באזור הסיטי הוחלט לשמור על המע"ר הקיים ולכן אמורים להיבנות באזור מעט מאוד מגדלי מגורים ורק באזורים המשתלבים בתוכנית המע"ר (מרכז עסקים עירוני)



בתים לשימור:

בתל אביב ישנו מספר מוגבל של בתים לשימור שהוכרזו ככאלו בזכות מספר קריטריונים: משמעות היסטורית, משמעות אדריכלית, ואלמנטים מיוחדים, כדוגמת: בית הכרזת העצמאות, בית השגרירות הרוסית ועוד. חשוב לציין כי במדינות מערב אירופה ובעיקר בבירות שלהן, כדוגמת: מדריד, פאריז ולונדון, ישנם אזורים שלמים שהוכרזו לשימור וברמה גבוהה ביותר. בערים אלו ישנם חוקים ברורים הניתנים לאזרח בכל הקשור לשימור, לשחזור ולשיפוץ, כולל גם לגבי תחזוקה של בניין, המוגדר כקניין פרטי שלו. ישנה כוונה ברורה ליצור בתל אביב תהליך דומה לזה שקרה בעולם ומכך **שנושא השימור יחייב הן את העירייה והן את האזרח בקניינו הפרטי.**

הבתים לשימור גורמים למיתוג של אזורים ושכונות שלמות - הם משנים את פני העיר הן מבחינה עיצובית אדריכלית והן מבחינה כלכלית, ולפיכך משביחים את איכות החיים במקום. אם ניקח לדוגמא את שדרות רוטשילד, ניתן לראות כי שימור המבנים הרבים באזור גרם לתנועה ומעבר של משרדים רבים (עורכי דין ועוד) ובמקביל לפתיחת בתי עסק המשרתים את בעלי המשרדים, לדוגמא: מסעדות, בתי קפה, בנקים ועוד. מבחינת השקעה וכדאיות כלכלית, הבתים לשימור הינם "כמו יין טוב", ערכם רק עולה ומשתבח ככול שהם מתיישנים, כמובן במקביל לשימור איכותי שלהם ותחזוקה רציפה. לבתים אלו השנים עושות רק טוב, בשונה מכל נכס נדלייני אחר. לדוגמא: בית הפגודה, הבית באחד העם, בית התאומים, השגרירות הרוסית ועוד.





מגדלי מגורים בתל אביב:

בשנה האחרונה דובר רבות בנושא המגדלים ההולכים ומוקמים בתל אביב, בעיקר באזור שדי רוטשילד והסיטי, שם נדירותם גבוהה יותר. ברוטשילד חל תהליך נכון ויציב של שימור בניינים, טיפוח סביבתי ועיצוב אדריכלי, מעבר של בתי עסקים ומשרדים, מסעדות ובתי קפה ובכך יצירת תשתית עירונית בריאה וחזקה המורכבת משלושה אלמנטים מרכזיים:

עסקים, בילויים ומגורים ומאפשרת הקמת מגדלי מגורים. מהי הנדירות בהקשר למגדלים? באזור הסיטי הוחלט לשמור על המע"ר הקיים ולכן אמורים להיבנות באזור מעט מאוד מגדלי מגורים ורק באזורים המשתלבים בתוכנית המע"ר (מרכז עסקים עירוני), מכאן נדירותם של המגדלים וערכם הכספי. בנוסף, קיימים באזור זה מעט מגרשים לבניית מגדלי מגורים.

לסיכום, שנת 2007 עד כה, הינה שנה יציבה, בריאה ופורחת בתחום הנדל"ן - בפרט נדל"ן היוקרה. השקעות ניכרות הן מצד משקיעים ישראליים והן מצד משקיעי חוץ. לאור האמור, נראה כי שוק מגורי היוקרה ימשיך לשמור על צמיחה יציבה בד בבד עם התפתחות לאפיקי השקעה נוספים.

אף על פי שההשקעה בשימור הינה גבוהה, ערכו של הבית לאחר שימורו ולאורך השנים רק יעלה

לא כל הבתים לשימור הינם בתי יוקרה, ישנן דירות קטנות הממוקמות בבניין לשימור במקום טוב, הנרכשות על ידי כאלה המעוניינים בדריסת רגל במרכז העירוני המשופע במרכזי תרבות ובילוי, נוי מטופח ועסקים יוקרתיים (עורכי דין, רואי חשבון, אדריכלים ועוד) – ללא פקקי התנועה בכניסה היומית העירה (נוהג המקובל בעולם כולו). בתי היוקרה יכולים להיות בית פרטי במרכז העיר ששטחו הבנוי יכול להגיע לשש מאות עד שמונה מאות מ"ר ומחירו יכול להגיע גם עד עשרה מיליון דולר. ערכם של הבתים לשימור, לפני השימור ינוע בין שלשת אלפים עד ארבעת אלפים דולר למ"ר ולאחר השימור מחירים יכול להכפיל את עצמו ולהגיע עד לכשמונת אלפים דולר למ"ר ומעלה. זאת בנוסף כמובן לאופיו המיוחד של כל בית לשימור, נקודה חשובה התורמת אף היא לערכו הכספי של הבניין. הרוכשים נכסי יוקרה לשימור הינם גם ישראלים וגם תושבי חוץ בעלי יכולות כלכליות גבוהות, המבינים כי אף על פי שההשקעה בשימור הינה גבוהה, ערכו של הבית לאחר שימורו ולאורך השנים רק יעלה וככול שישנם יותר בתים ששומרו כך גם ערך הנדל"ן בסביבה "קופץ" כלפי מעלה.

neots@bezeqint.net

מאפיינים ייחודיים המשפיעים על מחירי נכסים

בהערכת שווי דירה או פנטהאוז יש חשיבות רבה לגורמים הבאים:

- « הקומה
- « מספר כיווני אויר
- « מרפסות
- « הנוף הנשקף מהדירה
- « מצב הבניין ורמת אחזקתו
- « מערכות מיזוג וחימום מרכזיות
- « מספר מעליות ואיכותן
- « בריכה, חדר כושר, שומר
- « חניון תת קרקעי
- « מפגעי איכות הסביבה באזור
- « חזית או עורף

בהערכת שווי וילות ומגרשים יש חשיבות רבה לגורמים הבאים:

- « גודל הבית והמגרש
- « סוג הקרקע (פרטי או מנהל)
- « גיל הבית
- « סוג הבית (דו משפחתי או בודד)
- « טופוגרפית המגרש וצורתו
- « אחוזי הבניה המותרים
- « איכות הבניה ורמת הגימור
- « נוף
- « פונקציונאליות בתכנון
- « מודרניות והתאמה לרוח התקופה
- « בריכת שחיה, מגרש טניס ומע' תפנוקים
- « פרטיות נוספות
- « צמידות וקירבה לשטחים ירוקים

מחירי וילות ובתים

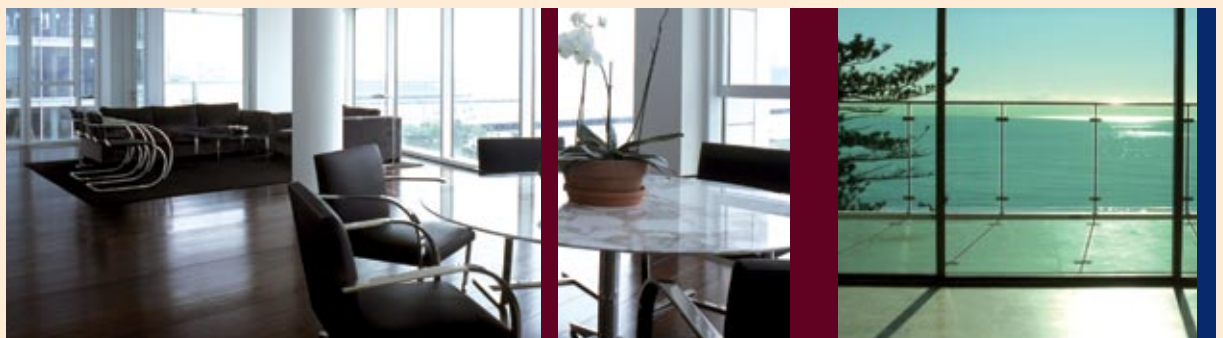
מחיר באלפי דולרים	שטח בנוי	שטח מגרש	אפיון	האזור
3000-2800	400-350	500	רחובות שקטים	אפקה הדרומית
2800-2600	400-350	500	רחובות מרכזיים	
2000-1800	400-350	500	רחובות צמודים לאיילון	
2000-1800	400-350	500	רחובות צמודים לקק"ל	
3200-3000	400-350	500	רחובות שקטים	אפקה הצפונית
3000-2800	400-350	500	רחובות מרכזיים	
2200-2000	400-350	500	רחובות צמודים לאיילון	
2100-2000	400-350	500	רחובות צמודים לקק"ל	
2400-2200	400-350	500	רחובות מבוקשים	הרצליה פיתוח
6500-6000	700-600	1000	בחלק המערבי	
2200-2000	400-350	500	רחובות מבוקשים	
5200-4800	700-600	1000	בחלק המזרחי	
1800-1600	400-350	500	רחובות ראשיים	
4500-4000	700-600	1000		
16,000 ומעלה	800	1000	גלי תכלת צד מערב נוף לים	



מחירי יילות ובתים (המשך)

מחיר באלפי דולרים	שטח בנוי	שטח מגרש	אפיון	האזור
6000-5000	600-500	1000	רחובות שקטים	כפר שמריהו
5200-4500	600-500	1000	רחובות ראשיים	
6500-5500	600-500	1250	רחובות שקטים (קרקע מנהל מהוון)	
2200-2000	450-400	1250		סביון
4000-3800	600-500	2500	רחובות שקטים	
6500-6000	700-600	5000		
2000-1800	450-400	1250		רחובות ראשיים
3400-3200	600-500	2500		
5500-5000	700-600	5000		
2400-2200	400-350	500	רחובות שקטים	צהלה
5500-5000	600-500	1000		
2200-2000	400-350	500	רחובות ראשיים	
1800-1600	280	400	דו משפחתי ברחובות הפרחים	צפון תל אביב
3500-3000	400-350	330	שיכון צמרת (דו משפחתי)	
2200-2000	300	260	רחובות קטנים באזור יהודה המכבי	
1900-1700	350	250	שכון הקצינים (דו משפחתי)	רמת אפעל
1400-1200	300-250	250	רמת אביב ג'י	
1000-950	300	500	שכונה ותיקה (קרקע מנהל)	
1100-1000	350	500	שכונה חדשה קרקע פרטית בניה עצמית	רמת גן (שיכון ותיקים)
900-850	300-250	250	רחובות שקטים	

- << המחירים מתאימים לבתים בני 3-6 שנים
 << תיתכן סטייה של 7% במחיר. ההפרשים נובעים מ: 1. מיקום הנכס 2. צורת המגרש 3. אופן אחזקת הבניית 4. ההשקעות הנלוות.



מחיר באלפי דולרים	שטח בנוי	שטח מגרש	אפיון	האזור
1900-1700	300	500	רחובות שקטים	רמת השרון המערבית
3600-3200	500-450	1000	(קרקע פרטית או מנהל מהוון)	
1800-1600	300	500	רחובות ראשיים	רמת חן
3200-2800	500-450	1000	(קרקע פרטית או מנהל מהוון)	
1500-1300	400-350	500	רחובות שקטים	שיכון דן
1050-950	400-350	500	רחובות ראשיים	
1400-1200	350-300	500	רחובות שקטים	תל ברון
950-850	250	250	רחובות ראשיים	
1400-1200	350	500	רחובות ראשיים	
850-700	250	250	רחובות ראשיים	תל ברון
1400-1200	250	330	הצפונית	
2000-1800	300	500	הדרומית רחובות שקטים	
1800-1600	300	500	הדרומית רחובות ראשיים	

- << המחירים מתאימים לבתים בני 3-6 שנים
 << תיתכן סטייה של 7% במחיר. ההפרשים נובעים מ: 1. מיקום הנכס 2. צורת המגרש 3. אופן אחזקת הבניית 4. ההשקעות הנלוות.

מחירי מגרשים

מחיר באלפי דולרים	שטח מגרש	אפיון	האזור
1500-1300	500	רחובות פנימיים	אפקה הדרומית
1300-1200	500	רחובות ראשיים	
900	500	צמודים לאיילון	
900	500	צמודים לקייל	
1500-1300	500	רחובות שקטים	אפקה הצפונית
1300-1200	500	רחובות ראשיים	
900	500	צמודים לאיילון	
900	500	צמודים לקייל	
1300-1200	500	רחובות מבוקשים בחלק המערבי	הרצליה פיתוח
3200-2800	1000		
1100-1000	500	רחובות מבוקשים בחלק המזרחי	
2700-2500	1000		
900-800	500	רחובות ראשיים	
2400-2200	1000		
12000 ומעלה	1000	גלי תכלת מערבי נוף לים	



מחיר באלפי דולרים	שטח מגרש	אפיון	האזור
2200-2000	1000	רחובות שקטים/זכויות בניה מלאות *	כפר שמריהו * 300 מ"ר + הקלות ** 150 מ"ר + הקלות
1700-1500	1000	רחובות שקטים/מחצית זכויות בניה **	
2000-1800	1000	רחובות ראשיים/זכויות בניה מלאות *	
1500-1350	1000	רחובות ראשיים/מחצית זכויות בניה **	
2300-2000	1250	רחובות שקטים (קרקע מנהל)	סביון
1200-1100	1250		
2400-2200	2500	רחובות שקטים	
3800-3500	5000		
1100-1000	1250		
2000-1800	2500	רחובות ראשיים	
3300-3000	5000		צהלה
1300-1200	500	רחובות קטנים ושקטים	
2800-2600	1000		
1100-1000	500	רחובות ראשיים	
800-750	400	דו-משפחתי ברחובות "הפרחים"	
1800-1600	330-300	שיכון צמרת ברחובות שקטים	
1200-1100	260	רחובות שקטים בסביבת יהודה המכבי	צפון תל אביב
1000-900	250	שיכון הקצינים ברחובות שקטים	
		רחובות שקטים	
900-850	500		רמת גן (שיכון ותיקים)
1000-900	500	רחובות שקטים (קרקע פרטית)	
2100-2000	1000		רמת השרון המערבית
900-800	500	רחובות ראשיים (קרקע פרטית)	
1900-1800	1000		
1000-900	500	רחובות שקטים	רמת חן
750-700	500	רחובות ראשיים	
900-800	500	רחובות שקטים	שיכון דן
800-750	500	רחובות ראשיים	
750-700	330	רחובות שקטים	
1100-1000	500		תל ברוך הצפונית
1200-1100	500	רחובות שקטים	
1000-900	500	רחובות ראשיים	תל ברוך הדרומית

« תתכן סטייה של 5% במחיר. ההפרשים נובעים ממיקום המגרש וצורתו.
 « רוב המגרשים נמכרים עם הבית הישן עליהם.



מחירי דירות יוקרה בתל-אביב

מחיר למטר בדולרים		אפיון	האזור
ללא נוף לים	נוף לים	קומות	מגדלי יוקרה
6000-5000	8000-7000	נמוכות	
8000-6000	10000-8000	אמצעיות	
9000-8000	12000-10000	גבוהות	מגדלים יוקרתיים בקו החוף (נוף לים)
11000-9000		נמוכות	
13000-12000		אמצעיות	
14000 ומעלה		גבוהות	

« תיתכן סטייה של עד 15% במחיר: ההבדלים נובעים מגיל הנכס, רמת הבניין והשירותים הנלווים, ממיקום הנכס, קומה, כיווני אויר, נוף, גודל המרפסות ומיקומן והשקעה בעיצוב הדירה.

מחירי נחלות חקלאיות

מחיר באלפי דולרים	גודל חלקה א' בדונמים	שטח הנחלה בדונמים	שם המושב
1700-1500	9-3	כ - 29	אודים
1700-1500	9	כ - 28	בית יהושוע
1600-1400	4	כ - 20	בית ינאי
1700-1500	-	כ - 30	בני עטרות
3500-2800	15-12	כ - 30	בני ציון
1400-1200	15-10	כ - 35	בן שמן
1700-1500	9	כ - 30	בצרה
1500-1300	10	כ - 22	גנות
1500-1300	15-8	כ - 30	גן חיים
4000-3000	10		גני יהודה
1700-1500	15-10	כ - 26	ירקונה
2400-2000	4	כ - 20	כפר אזר
1700-1500	10	כ - 28	מגשימים
1500-1200	10	כ - 30	ניר צבי
1300-1100	8-2	כ - 28	צופית
1700-1500	14.5-6	כ - 28	שדה ורבורג

« המחירים משקפים את ערך הנחלה עם בית ישן ועם כל הזכויות הנלוות.
 « נחלות גבוהות עם נוף, חזית רחבה, מספר חזיתות, או מיקום טוב במיוחד, יכולות להימכר בסטייה של עד 10%.



מחירי משקי עזר

מחיר באלפי דולרים	משקי עזר	שם המושב
1100-900	2.5-2	אודים
1300-1100	2.5-2	בני ציון
800-600	3-2	בן שמן
1000-800	3-2	בצרה
900-700	3-2	גנות
900-700	2.5-2	גן חיים
1800-1400	5-2.5	גני יהודה
800-700	2.5-2	מגשימים
750-500	2.5-1	ניר צבי
900-700	2	צופית
1000-800	2.5-1.5	שדה ורבורג

« המחירים מתייחסים למגרשים עם בית ישן להריסה או לשיפוץ יסודי.



שימור בתים בתל-אביב

פעילות זו תרמה במידה רבה
לכך שתל אביב נחשבת
כיום לאטרקציה בינלאומית
וכמרכז של התנועה המודרנית
באדריכלות, עם הריכוז הגבוה
ביותר בעולם של מבנים
מודרניים המיועדים לשימור



האדריכלית ניצה סמוק, כיום ראש התוכנית ללימודי תואר שני באדריכלות עם התמחות בשימור בטכניון, הינה לדעת רבים הכוהנת הגדולה של שימור בתים בעלי ערך היסטורי בישראל בכלל, ובתל אביב בפרט. אישה אדומת שיער, כריזמטית ונמרצת, שהגיחה אל מרכז השיח הציבורי ב-1990, לאחר 23 שנה בהן שהתה בפירנצה, וניהלה שם משרד אדריכלים. באותן השנים, חשוב לזכור, נחשבה תל אביב לעיר מתיישנת ומתפוררת, עם הנהגה עירונית שנושא השימור היה רחוק ממנה כרחוק מזרח ממערב. ביוזמת ראש העיר דאז שלמה להט (צ'יץ'), כמו גם אמנים והיסטוריונים דוגמת דני קרוואן ומיכה לוי, נכנסה סמוק לעובי הקורה של השימור, תחילה במסגרת קרן תל אביב לפיתוח, עבורה ערכה סקר שקטלג בתוכו 1632 בתים המיועדים לשימור, אחר כך בהקמת צוות השימור במנהל ההנדסה העירוני, ולבסוף בהכנת דו"ח עבור אונסקו שהביא להכרזת ה"עיר הלבנה" של תל אביב כעיר מורשת עולם.



מגדלי טיילת דויד



פרוייקט משולב - מגדל מגורים יוקרתי המקבל שרותים ממלון 5 כוכבים בטיילת תל אביב

**Neot Shiran**
נאות שירן. שיווק בתים החל ממיליון \$

שיווק בלעדי רחוב הגלים 6 ארסוף 46920 ת.ד. 1568 ■ טל: 09-9559556 ■ דוא"ל: neots@bezeqint.net ■ www.neot1.com

שימור בתים (המשך)

בתור אחת שפרצה לתוך הנוף העירוני של תל אביב ב-1990, האם קיבלת גיבוי לקידום נושא שימור המבנים?

"ברור שהיו לי מתנגדים רבים בתוך הממסד העירוני ובכלל בנוף המקומי, אך קיבלתי גיבוי יוצא מן הכלל מראשי העיר: ציפי' ובהמשך מרוני מילוא, מאמנים דוגמת דני קרוואן ומיכה לוי, ממהנדסי העיר הראשונים: שמאי אסיף וברוך יוסקוביץ ועוד. חשוב לי לציין כי באירופה, בניגוד אלינו, יש מקום מרכזי בתהליך השימור לא רק לאדריכלים, אלא גם להיסטוריונים של האמנות. ציפי' בהמלצת דני קרוון, הזמין לתל אביב את גוסטב רונטה, מחשובי ההיסטוריונים של האמנות בעולם, שקבע בשנות ה-80 שתל אביב היא אוצר בלום ויש לה פוטנציאל להפוך למכה של האדריכלות המודרנית, אם ידעו לטפל נכון בשימור המבנים שלה. האינטואיציה של ציפי', שהבין את הפוטנציאל העצום, תרמה מאוד למהפך בתפיסת השימור בתל אביב."

ספרי קצת על הסקר המפורסם שעשית שהפך את תל אביב ל"עיר לבנה".

"בשנות השלושים והארבעים נבנו בתל אביב 4,000 מבנים בסגנון הבינלאומי (באוהאוס) ורובם ככולם קיימים עדיין במרכז העיר הלבנה. כיום קיימים בתל אביב בסך הכל 40,000 בניינים ולאחר הסקר יועדו לשימור 1,632 מבנים מכל תקופות הבנייה, שהם בסופו של דבר פשרה משמעותית ביחס למה שהיה ראוי לקבוע, בעיר שנקבעה בהמשך כמרכז עולמי של המודרניזם. גם היום, אני חייבת לציין, רק כ-300 מהמבנים שומרו בפועל, כלומר רק כחמישית מתוך המבנים שמופיעים בתוכנית השימור המופקדת. "תכנית ג'דס" ההיסטורית, חלה

גוסטב רונטה, מחשובי ההיסטוריונים של האמנות בעולם, שקבע בשנות ה-80 שתל אביב היא אוצר בלום ויש לה פוטנציאל להפוך למכה של האדריכלות המודרנית, אם ידעו לטפל נכון בשימור המבנים שלה



פעילות זו תרמה במידה רבה לכך שתל אביב נחשבת כיום לאטרקציה בינלאומית וכמרכז של התנועה המודרנית באדריכלות, עם הריכוז הגבוה ביותר בעולם של מבנים מודרניים המיועדים לשימור, ואבן שואבת לאנשי עסקים ומשקיעים המוכנים לשלם כמעט כל מחיר עבור בניין היסטורי בשדרות רוטשילד או כל רחוב אחר בלב תל אביב. אדרי' ניצה סמוק זכתה ב-2006 בפרס "אמת" לאדריכלות, שנחשב לפרס הנובל הישראלי, עבור תרומתה הציבורית. בראיון מיוחד ל"מחירון המיליון", פרשה סמוק מקצת מהתובנות שלה בתחום שימור הבתים בישראל ובכלל.

אדריכלית ניצה סמוק, איך נולד בכלל בעולם רעיון שימור מבנים?

"כמעט תמיד מדובר באוונגארד, קומץ אינטלקטואלים, בעיקר אמנים ואנשי רוח, הניחנים במטען תרבותי וחושיים אסתטיים שבדרך כלל אין ל"מיין סטרים" של החברה. זה התחיל בסוף המאה התשע עשרה וראשית המאה העשרים באירופה והתפתח לאזורים נוספים בארצות הברית, לדוגמה: במיאמי ביץ' - פלורידה, קבוצה קטנה של צלמים ואמנים גילתה מחדש לפני כעשרים שנה את ה"ארט דקו דיסטריקט". יחד עם זאת, עד לאחר מלחמת העולם השנייה תופעת השימור הייתה כמעט שולית.

מה באמת קרה בעקבות מלחמת העולם השנייה שגרם לכך שהשימור הפך למרכזי בהווה של ערים גדולות באירופה?

"ההרס שגרמה מלחמת העולם השנייה, שהחריבה את מרכזן של מרבית הערים הגדולות והבינוניות, חייב בהמשך התייחסות מקצועית לשחזור ושיקום ההרס. נקודת הציון המרכזית הייתה, ללא ספק, "אמנת ונציה" משנת 1964, שקבעה קריטריונים ברורים לנושא השימור. מדינות דוגמת איטליה וצרפת הפכו באותן השנים לנושאות הדגל של השימור, והתהליך היה דומה כמעט בכל המקומות: בעקבות קומץ אמנים ואינטלקטואלים, התחילו גם מקבלי ההחלטות, הפוליטיקאים והקהילייה העסקית, להבין את הערך האסתטי, התרבותי וגם הכלכלי של השימור."

איך חדרה תודעת השימור גם לתל אביב?

"במשך שנים רבות זה היה בבחינת ילתת לחתול לשמור על השמנת! ממשלת ישראל העניקה לעיריות את האחריות לשימור המבנים אבל לא נתנה להן את הכלים ולא הנחתה אותן כיצד יש לטפל בנושא השימור. בפועל התהליך בתל אביב היה דומה לתהליך במדינות אחרות: מספר אמנים ואנשי רוח הכירו בערך השימור של אזורים מסוימים כדוגמת יפו, פלורנטיין, נווה צדק או מתחמים אחרים בתל אביב והתמקמו באזורים אלה, בדיוק כפי שקרה בטרייבקה, ניו יורק, או בוויז', בפאריז, לפני 20-30 שנה, ובעקבות אותו קומץ אינטלקטואלים ואמנים הגיעו בסופו של דבר גם המשקיעים ואנשי העסקים הגדולים."



ברוטשילד 84, הבניין הראשון בתל אביב שנבנה על עמודים ותוכנן על ידי האדריכל זאב רכטר".

זה נכון לומר שתל אביב הפכה לנושאת הדגל של שימור בעולם?

"יש לנו עדיין הרבה ללמוד מהאירופאים, אם כי אני חייבת לציין שבאירופה חלה בעשרים השנים האחרונות נסיגה בנושא שמכווית האכיפה על השימור. אנחנו עשינו צעדים גדולים אך עוד דרך ארוכה לפנינו. אני חייבת לציין שאם בהתחלה הסיבות היו אסתטיות ותרבותיות, הרי שכיום מבינים כולם שגם כלכלית זה מאוד משתלם. כל מגמות המודרניזם בעולם וגם אצלנו, שגרסו כי כדאי לבנות בית לתקופה של עד חמישים שנה ואחרי כן להרוס אותן, נמצאות כיום לשמחתי בנסיגה. כיום רווחת בקרב כל הנוגעים בדבר הבנת הערך העצום של השימור. אין ספק כי מראה העיר תל אביב היום ובעתיד יצא נשכר אם תמשך ותגבר מגמת השימור. כולם ירוויחו מכך: הציבור כולו, תושבי העיר וקהיליית העסקים והמשקיעים!"

לסיום, היית שמחה אם היו משמרים את כל 4,000 המבנים בסגנון הבינלאומי?

"בהחלט! בל נשכח מה קורה כבר היום כשרק כ-300 מבנים משומרים. איזו מהפיכה נוצרה! לא קשה לדמיין מה יקרה אם כל ה-1,632 שנכללים בתוכנית השימור ישומרו, שלא לדבר על מה יקרה אם כל ה-4,000 שלדעתי היו ראויים לשימור, ישומרו. תל אביב באמת תהפוך למכה של המודרניזם בעולם. בפועל היא כבר היום כזו, אלא שלא רבים מכירים בזאת!"

nitza@szmuk.com

על אזורי ה"עיר הלבנה" ומשפיעה על איכות המגורים והשהייה בה. גדס היה מתכנן ערים סקוטי ודגל בתפיסת "עיר הגנים" שהייתה דומיננטית בסוף המאה התשע עשרה ובראשית המאה העשרים. ב-1925 הכין תכנית אב לתל אביב בהזמנת מאיר דיזנגוף, שהפכה את תל אביב לעיר יפהפייה, עטורת שדרות ורחובות המצטלבים איתן, עם בתים שגובהם אינו עולה על 3 קומות, ועם יחס נכון בין רוחב הרחובות לגובה הבתים. תוכנית השימור כוללת בתוכה מבנים אקלקטיים שנבנו בשנות העשרים בדרום העיר ("העיר האדומה"), את מבני הבאהואוס של שנות השלושים והארבעים ("העיר הלבנה") ומבנים מתקופות בנייה אחרות עד לשנות ה-60 של המאה הקודמת. אזורי ההכרזה של אונסקו חולקו ל-3 מתחמים עיקריים: מתחם כיכר דיזנגוף וסביבתו (A), מתחם שדרות רוטשילד וסביבתו (B), ומתחם רחוב ביאליק וכיכר ביאליק וסביבותיהם (C)".

מה באמת קרה שלפתע פתאום הפכה תל אביב למבוקשת הן תרבותית, והן נדלנ"ית?

"זה התחיל בשנות ה-90, כשכוחות השוק הבינו את הפוטנציאל והתחילו להיכנס לעובי הקורה. התחילו להגיע קבוצות משקיעים (עורכי דין למשל), שקנו דירות בכל מיני רחובות קטנים בלב העיר, במבנים שהיו מיועדים לשימור. בהמשך התופעה התרחבה וחלחלה גם לצירים ראשיים דוגמת שדרות רוטשילד שהפכו בשנים האחרונות ליהלום שבכתר מבחינת המשקיעים. בשדרות רוטשילד בוצעו עסקות במחירים אסטרונומיים, במבנים היסטוריים לדוגמא: "בית לוי" ברוטשילד 46 (לשעבר השגרירות הרוסית) ו"בית אנגל"

ניוד זכויות בנייה

בעקבות תכנית השימור של
העיר תל-אביב התפתחה
פרקטיקה חדשה של ניוד
זכויות בנייה





מומחים העריכו שכאשר תכנית השימור תקבל תוקף יוגשו כנגד הוועדה המקומית תביעות פיצויים, בסכומי עתק בגין הנזקים שנגרמו בעטייה

במקומם והן משום האיסור לנצל את זכויות הבנייה שהוקנו לנכסים מכוח תכניות תקפות ולהוסיף בנייה על בניינים אלה. נוסף על כך מטילה התכנית על בעלי הנכסים מטלות שימור ושיפוץ של הבניינים הכרוכות בהשקעות כספיות כבדות. נשמעו גם דעות, שבצד האיסורים וההגבלות הני"ל, אין בתכנית המופקדת תמריצים שדי בהם כדי להניע את בעלי הבניינים לשמר ולשפץ את הבניינים. מומחים העריכו שכאשר תכנית השימור תקבל תוקף יוגשו כנגד הוועדה המקומית תביעות פיצויים, על-פי סי' 197 לחוק התכנון והבנייה, בסכומי עתק בגין הנזקים שנגרמו בעטייה.

התקופה שלאחר הפקדתה של תכנית השימור התאפיינה בהעדר עניין וחוסר כדאיות בשיפוץ המבנים מצד הבעלים. הסיכוי להגשים את חזון השימור, שגולת הכותרת שלו היא "העיר הלבנה", בזמן סביר, נראה רחוק. מצב זה אילץ את הוועדה המקומית לחפש מנגנון שיצור כדאיות כלכלית לבעלים להשקיע בשיפוץ הבניינים ובשחזורם על-פי תכנית השימור, עוד בטרם ניתן לה תוקף, ובה בעת גם יחסוך מהוועדה המקומית את הצורך בתשלום פיצויים בעין.

אי לכך החלה להתפתח פרקטיקה של ניוד זכויות בנייה, לפיה מתקשרים בעלי בניינים לשימור בהסכם מסחרי להעברת זכויות הבנייה לנכסי מקרקעין אחרים, והוועדה המקומית מאשרת תכנית המאפשרת את ההעברה ואת ביצוע העסקה. בפסק-דין נכסי ר.א.ר.ד [ראה להלן בפרק "היבט המיסוי"] שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון מציינת כבי' השופטת חיות: "המצאיאות הכלכלית והמסחרית בארץ וגם בעולם מייצרת כל העת תבניות חדשות של עסקאות במקרקעין המקדימות את המשפט והמחייבות מענה הולם בהוראות סטטוטוריות...".

ואומנם, ניוד זכויות הבנייה הינו נושא חדשני והחקיקה התכנונית, הקניינית והפיסקאלית טרם נערכה לקראתו, והוא מעורר בעיות מהיבטים שונים שחלקם יפורט להלן:

מזה שנים הייתה מקובלת ההלכה כי זכויות בנייה הן זכויות "צמודות מקרקעין" ואינן בגדר מיטלטלין שיכולים בעליהם לנתק אותם ממקומם ולהעתיקם למקרקעין אחרים.

דו"ח מבקר המדינה על השלטון המקומי בשנת 2000, עסק, בין היתר, באחת עשרה בקשות לניוד זכויות בנייה שאושרו על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באשדוד בשנים 1995-1999. הכוונה הייתה, שהזכויות ינידו מרובעים צפופים או מיושנים לאזורים פחות צפופים ומודרניים. באחד המקרים נמצא שזכויות בנייה שימשו כתשלום מצד העירייה כפיצוי כספי לזימים בגין זכויות בנייה שנלקחו מהם. משרד מבקר המדינה ראה את השיטה הזו, שיצרה שוק משני של סחר בין יזמים בזכויות בנייה במנותק ממקרקעין, כשיטה פסולה מהבחינה התכנונית. בישיבה של הוועדה לביקורת המדינה של הכנסת מיום 12.11.00 ציין יושב הראש אופיר פינס-פז: "זה פטנט אשדודי. זה עוד לא קיים בארץ". הוא טעה, אולם מדבריו ניתן ללמוד שהנושא היה בצעדיו הראשונים ולא היה מוכר.

אמנם תכנית השימור טרם קיבלה תוקף, אך הבנייה בבניינים לשימור עם הגבלות מחמירות הוקפאה זה מכבר על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעקבות תכנית השימור של העיר תל-אביב התפתחה פרקטיקה חדשה של ניוד זכויות בנייה. בתכנית השימור הכוונה לתכנית מתאר מוצעת ת"א / 2650 ב'. תכנית זו "צבעה" כ- 1300 בניינים ברחבי העיר תל-אביב וייעדה אותם לשימור, מתוכם כ- 160 בניינים במגבלות מחמירות. לגבי האחרונים אוסרת תכנית השימור להרסם ולהוסיף עליהם בנייה כלשהי. אמנם תכנית השימור טרם קיבלה תוקף, אך הבנייה בבניינים לשימור עם הגבלות מחמירות הוקפאה זה מכבר על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה המקומית") בתחילה מכוח סי' 78 לחוק התכנון והבנייה ובהמשך, עקב הפקדתה של התכנית.

התכנית וההקפאה פוגעים פגיעה קשה בזכות הקניין של בעלי הבניינים לשימור. הם אינם יכולים להפיק תועלת מקניינם הפרטי הן משום האיסור להרוס את הבניינים ולבנות חדשים

היבט המיסוי

זכויות הבנייה אינן מהוות, בהגדרה, זכות עצמאית במקרקעין ואף אינן כלולות בהגדרת "זכות במקרקעין" בחוק מיסוי מקרקעין ועל כן התעוררה שאלה אם דיני מיסוי מקרקעין חלים על עסקה בהן. בפסק-דין שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון (ע"א 7394/03 נכסי ר.א.ר.ד חברה לבניין בע"מ ואח' נגד מנהל מס שבח מקרקעין), אשר דחה ערעור שהוגש על החלטות של ועדת הערר שליד בית המשפט המחוזי בתל-אביב, בדבר מיסוי ניווד זכויות בנייה מקרקע אחת לאחרת, אימץ בית המשפט העליון את עמדת רשויות המס. בית המשפט קבע, כי נוכח המשקל המכריע שיש לזכויות הבנייה בקביעת שוויה של הקרקע, ולאור הגישה הפרשנית התכליתית ובחינת התוכן הכלכלי של העסקאות, הקרקע, לצורך חוקי המס, היא במידה רבה זכויות הבנייה הניתנות לה על-פי תכנית. קיומן או העדרן של זכויות בנייה והיקפן של זכויות אלה בקרקע הם ממאפיינייה המרכזיים של הקרקע ועל פיהם נקבע שוויה. על כן קבע בית המשפט כי זכות במקרקעין לצורכי מס, במובן הכלכלי, כוללת גם את זכויות הבנייה.

בית המשפט קבע, באופן חד משמעי, כי זכויות בנייה הן זכות במקרקעין, כהגדרתו של מונח זה בחוק מיסוי מקרקעין וכי מכירתן מהווה מכירת זכות במקרקעין החייבת במס. מן הראוי לציין, כי בית המשפט הבחין בין מקרה של ניווד זכויות בעסקה חוזית מסחרית מובהקת בין שני צדדים, לבין מקרה בו רשות תכנונית מאשרת תכנית, במסגרתה מוענקות או נגרעות זכויות בנייה ממקרקעין, בלא שברקע הדברים מצוי הסכם בין בעלי הזכויות במקרקעין לניוד זכויות הבנייה שנוספו או נגרעו בתכנית זו. במקרה האחרון - אין מדובר בעסקה למכירת זכויות בנייה החייבת במס.



היבט התכנון

על-מנת לנייד את זכות הבנייה מהמקרקעין בהם מצוי הבניין לשימור במקרקעין אחרים, יש צורך ביום תכנית אשר תקבע את העברת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות מהחלקה המעניקה לחלקה המיועדת לקבל את זכויות הבנייה.

תכנית כזו כרוכה גם בהיבטים שמאיים, זאת בשל הצורך בהערכת שווי זכויות הבנייה המועברות בחלקה המעניקה כנגד שוויין בחלקה המקבלת. התכנית עשויה גם להוות בסיס להטלת היטל השבחה בגין עליית שוויין של הזכויות המועברות וכן בסיס להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 של נפגעים פוטנציאליים. יש לציין, שכתנאי לאישור התכנית על-ידי הוועדה המקומית, צפויים הבעלים של החלקה המעניקה (את הזכויות) להידרש על-ידי הוועדה המקומית לחתום על כתב ויתור על תביעות לפי סעיף 197 בגין פגיעתה של תכנית השימור.

הליכים תכנוניים כאלה, על בסיס עקרונות תכנית השימור, נעשו כבר בתל-אביב, ולאחרונה בוצעו עסקאות אחדות לרכישה של זכויות בנייה המנוידות מבניינים לשימור בדרך שתוארה לעיל. חלק מהרכישות נועד ליצירת "בנק" של זכויות בנייה בידי גופים המתמחים בעסקאות מסוג זה, מתוך כוונה למכור את זכויות הבנייה ליוזמים שונים ברחבי העיר תל-אביב, המעוניינים לעבות פרויקטים מתוכננים.

לרשויות התכנון אינטרס מובהק לשתף פעולה ולעודד תכניות לניוד זכויות, כיוון שניוד כזה מקדם את האינטרס הציבורי של שיקום ושימור הבניינים, מעשיר את הקופה הציבורית הודות לגביית היטלי השבחה, אגרות בנייה והיטלים שונים בגין מימוש הזכויות במקרקעין המקבלים, וגם יחסוך את הצורך בתשלום פיצויים בגין תביעות צפויות על-פי סי' 197 עקב פגיעתה של תכנית השימור.

היבט הקניין

כפי שצינו בראשית המאמר, ההלכה השולטת הייתה כי זכויות הבנייה אינן בגדר זכות עצמאית במקרקעין אשר ניתן להעבירן ולסחור בהן במנותק מהקרקע, אלא שהן הגבלה מתחום המשפט הציבורי על זכותו של בעל הקרקע לעשות בה כאשר ישאנו ליבו. במשך השנים פינתה גישה זו מקומה לגישה גמישה יותר, בעיקר משום שניוד הזכויות משיג יתרונות רבים ומאפשר ניצול כלכלי מרבי ויעיל של המקרקעין וחוסך במשאבי הרשויות.

יחד עם זאת, כיוון שזכויות הבנייה אינן מהוות זכות עצמאית במקרקעין, קשה להבטיח את הזכויות הקנייניות בעסקאות הניוד. הזכויות אינן מועברות עם חתימת העסקה, אלא רק בעת מתן התוקף לתכנית, שהוא הליך תכנוני ואינו פעולה קניינית המסתיימת ברישום. צדדים המתקשרים בעסקה לניוד זכויות צריכים להיות מודעים לכך שקיומה של העסקה מותנה בהתקיימותם של תנאים שאינם בשליטת הצדדים ולתת לסיכונים הנובעים מכך מענה במסגרת החוזה.

תנו כבוד

ליין

משה זוארץ ומיכל ברון חברת EURO CAVE

« **שקט ושלווה** המאפשרים ליין להתפתח לאיכויות גבוהות, מושג על-ידי שימוש בחומרים בולמי הזעזועים המתקדמים ביותר בעולם.

« **תצוגה ותאורה נקיות** מקרניים אולטרה-סגולות (UV) המאפשרות ליין להרגיש, להתפתח ולהשתבח, כאילו היה גר במרתף.

EURO CAVE מציעה מערכת בקרת אקלים המעניקה ליין את התנאים האידיאלים, שהופכת כל חדר בבית למרתף יין אמיתי.

בימים אלה חוגגת EURO CAVE שלושים שנה כמובילת נושא שימור היין בעולם. הקפדה בלתי מתפשרת על איכות המוצרים, מחלקת פיתוח מתקדמת וחדשנית והתמקדות פרטנית ביין, בייננים ובאספנים, העמידו את החברה בצמרת התעשייה. ברגעים אלה ממש, למעלה מ-70 מליון בקבוקי יין ברחבי העולם, נהנים מתנאי השימור המעולים של EURO CAVE.

י. ברון סוכניות, נציגת EURO CAVE העולמית במזרח התיכון, מייבאת את מוצרי EURO CAVE משנת 1988 לשביעות רצונם של אין ספור לקוחות מרזצים.

*** michal@eurocave.co.il

יותר ויותר אספני יין במדינת ישראל משדרגים את אוספי בקבוקי היין שלהם ובהתאמה גם את השיטות לאחסון. התמקצעות זו של אנשים פרטיים דורשת אמצעי שימור מתוחכמים יותר מאלו שהיו נהוגים עד כה. בשנות השבעים של המאה הקודמת, בהן ההתפתחות האורבאנית הפכה את מרתפי הבתים לחנייות רכב ובקבוקי היין נדדו אל הקומות העליונות, נתקלו גם אספני היין בצרפת בבעיות דומות. על רקע דרישות השימור הקפדניות של אניני היין הצרפתיים נוסדה חברת EURO CAVE ששמה לעצמה למטרה לחקות באופן מלאכותי את כל התנאים המתקיימים במרתף הטבעי. מחלקות הפיתוח והייצור של החברה הצליחו, תוך הקפדה בלתי מתפשרת על איכות היין ותשומת לב מרובה לנוחות המשתמש ולצרכיו, לפתח את פתרון האחסון המושלם ליינות הזוכים לכבוד מצד בעליהם.

« **טמפרטורה קבועה** של בין עשר לארבע-עשרה מעלות. המאפשרת ליין להתפתח באופן איטי, טבעי והדרגתי, להגיע לשיאים גבוהים יותר ולהשמר למשך זמן רב יותר.

« **רמת לחות אופטימלית** של כחמישים עד שבעים אחוזי לחות, לשמירה מושלמת על היין.

« **מניעת עובש וטחב** שמקורם בלחות הגבוהה, ע"י יצירת תנועה מתמדת של אוויר טרי סביב בקבוקי היין.



ערך נדל"ן היוקרה

כנגזרת של נדירות משאב הקרקע

המוביליות של משאב הקרקע גבוהה, במיוחד במדינה קטנה וצפופה כישראל, קל וחומר באזורים הממוקמים בממשק למטרופולין או בתוכו



פוטנציאל ההשבחה העתידי הנובע מנדירות משאב הקרקע, משמעותי וחזק במיוחד בישראל

האיילון, שהפכה לשכונת צמרות היוקרתית; שייח' מוניס שערך הקרקע בה הרקיע לשחקים משום מיקומה ליד אוניברסיטת תל אביב; שכונת סומייל שהייתה על השטח שבו ממוקם היום "חוף הילטון" ומלוונת הפאר של תל אביב; היישוב ארסוף, שעד שנות התשעים כלל מספר וילות בודדות שלא היו מחוברות אפילו למערכת החשמל הארצית של ישראל; שכונת נורדיה שהייתה ממוקמת בשטח שכיום נמצא "דיזנגוף סנטר"; כפר שמריהו, שעד שנות החמישים הייתה יישוב כפרי פריפריאלי של בעלי משקים קטנים, ועוד ועוד. כל אלה הן דוגמאות בודדות, שממחישות עד כמה המוביליות של משאב הקרקע גבוהה, במיוחד במדינה קטנה וצפופה כישראל, קל וחומר באזורים הממוקמים בממשק למטרופולין או בתוכו. חשוב להדגיש כי עקרונות הביקוש לנכסים נדלניים בישראל דומים למדי לעקרונות הביקוש במערב אירופה ובאמריקה.

רבות נכתב בישראל ובחו"ל, על משמעות נדל"ן היוקרה מבחינת נדירות הנכס, המיקום, המיתוג של אותו אזור, המפרט הטכני הגבוה, האדריכל שעיצב את הווילה או הפנטהאוז ועוד. משתנים אלה הינם ללא ספק מרכזיים בהערכת ערך הנכס. ברור שאם מדובר בוילה ליד הים בארסוף, בנחלה רחבת ידיים במושב בני ציון, בפנטהאוז חלומי בנוה אביבים או בבית נדיר לשימור בשדרות רוטשילד, מחיריהם ירקיעו לשחקים. זה נכון לגבי ישראל, נכון לגבי הערים הגדולות במערב אירופה דוגמת פאריז או לונדון, נכון לאזורים "סקסיים" דוגמת הריביירה הצרפתית או פרובאנס וגם נכון לגבי ניו יורק.

אולם בנוסף לכל אלה קיימת בישראל נקודה מרכזית נוספת שרוכשי נדל"ן יוקרה ומשקיעים אסטרטגיים לא תמיד נותנים עליה את הדעת והיא נדירות משאב הקרקע. ישראל, כידוע, אינה מבורכת כלל ועיקר במחצבים, לא בזהב, לא בעופרת, לא בנחושת, ועד כה גם לא נמצאו בה כמויות נפט מסחריות. אבל קיימים בישראל משאבי מקרקעין, שדווקא בשל נדירותם, במיוחד באזורים הנחשבים ל"פריים לוקיישן", שווה מאוד להשקיע בהם. דוגמאות היסטוריות לכך לא חסר, ואני אמנה רק אחדות מהן: פרדס ליטוונסקי שהפך לכמה מאזורי היוקרה היותר מבוקשים לאורך כביש החוף; שכונת תל עמל, ליד ציר



חשיבותו של מרכיב שטח הקרקע בנכסי היוקרה, הוא משתנה אופייני מאוד לישראל, זאת כמובן בשל העדר כרוני במשאבי קרקע

לים ובסמוך לו תהיה לעולמי עד שמורת טבע, ערכו של הנכס צפוי לעלות. מצד שני, אם מתוכננת בסמוך לילת החלומות בנייה גבוהה או כביש מהיר, ערכו, מן הסתם, יישחק בעתיד. שלישית, יש לבדוק את מרכיב הנדירות של הסביבה בה ממוקם הנכס. ברור שבמדינה בעלת חוף ים קצר יחסית, שרובו ככולו תפוס על ידי מתקנים שונים, ערכה של וילה הצופה במישרין לים, צפוי לעלות, ובהרבה. באותו אופן נכון הדבר גם לגבי אזור שקט הנהנה מנגישות תחבורתית ללב תל אביב. רביעית, נכס הנהנה ממגרש גדול יחסית למגרשים המקובלים באותה שכונה, עשוי לתרום לערך הנכס פי כמה וכמה, זאת בשל ייחודיותו ובראש וראשונה בשל נדירותו, קריא: "אין עוד אחד כזה!"

חשוב להדגיש שחשיבותו של מרכיב שטח הקרקע בנכסי היוקרה, הוא משתנה אופייני מאוד לישראל, זאת כמובן בשל העדר כרוני במשאבי קרקע. אם בפריפריה של הערים הגדולות במערב אירופה ובצפון אמריקה ניתן בנקל למצוא נכסים המשתרעים על פני דונמים ואפילו עשרות דונמים, הרי שאצלנו אפילו דונם אחד נחשב יותר ויותר למשאב יקר מציאות. מבחינה זו אין ספק שנחלות במושבים, הנהנות מעתודות שטח גדולות של עד עשרות דונמים במקרים מסוימים, עשויות להיות לטווח הארוך השקעה מצוינת, כמובן בהתחשב במדיניות הממשלה והמנהל בנושא הזכויות במקרקעין ושינוי ייעוד מחקלאי למגורים.

לסיכום: העליתי בריעה קצרה זו את הנקודות המרכזיות הקשורות לנדירות משאב הקרקע. אין לי ספק כי בעתיד תהפוך סוגיה זו למרכזית יותר ויותר בהערכת נכסי יוקרה בישראל, שהיא כה קטנה וממוקדת באזורי היוקרה שלה.



ברור שנכס הנהנה מנוף ישיר לים שווה הרבה יותר. ברור שנכס הממוקם בלב העיר, באזור היסטורי ומבוקש, יהיה שווה הרבה. זה נכון לגבי השדרה החמישית בניו יורק, זה נכון לגבי השאנו אליזה בפאריז, צ'לסי בלונדון וגם שדרות רוטשילד בתל אביב. אולם המרכיב הנוסף שיש לתת עליו את הדעת, פוטנציאל ההשבחה העתידי הנובע מנדירות משאב הקרקע, משמעותי וחזק במיוחד בישראל. לא הייתי רוצה כמובן להיכנס לספקולציות של איפה ובכמה יעלה ערך הקרקע באזורים שונים, אולם קיימים מספר משתנים שחשוב שכל משקיע נדל"ן רציני ישים לב אליהם:

ראשית, מעבר למיקום הנכס ואיכות הבניה, חשוב לבדוק את ההיסטוריה הנדל"נית של אותו אזור וגלגוליה. כמה שווה היה בית באותו אזור לפני ארבעים שנה, עשרים שנה וכו', ובמיוחד מה קרה במהלך השנים האחרונות לאותה שכונה, אזור או מתחם. דוגמה מעניינת לכך אפשר למצוא בצפון יפו, אזור שבמשך עשרות שנים נחשב ללא מבוקש ואף לבעייתני, ובמהלך השנים האחרונות הוא צובר תאוצה כלפי מעלה.

שנית, יש לבדוק את הממשק של אותו נכס לתביעות (תכניות בניין עיר) שונות, האם צפוי כי הן תתרומנה בעתיד לערך הנכס או שמא להיפך, תפוגעה בו. ברור שאם נכס ממוקם בקו ראשון

■ ■ ■ wran@isdn.net.il





זכויות יוצרים

בבנייה אדריכלית

חוק זכות יוצרים מגן, בין היתר,

על "יצירה אמנותית" הכוללת

"מעשי אמן אדריכליים".

אלו האחרונים פירושם "כל

בניין או מבנה שיש לו אופי או

שרטוט אמנותי".



1. ארוע

הלקוחות, א.ס. ר-ש.ס אשר רכשו בשנת 2001 אחוזה בת 5 דונם באתר יוקרתי בכפר שמריהו שכללה מבנה הטעון שיפוץ וחידוש, החליטו כדבר המובן מאליו להרוס את המבנה הקיים ולהקים במקום את בית חלומותיהם. לאור הרווחים שהופקו מעסקיו הפורחים של א' נשכרו שירותיו של משרד האדריכלים ב.ד. ושות' לתכנון מפורט, חיזוני ופנימי, של המבנה ללא מגבלות תקציביות.

ואכן, האדריכלים באישור הבעלים תכננו את המבנה כיצירה אדריכלית מעשה אמן אשר זכתה בבקורת נלהבת בשל ייחודה האמנותי מצד אחד ופתרונותיה הפונקציונליים מצד שני. הבניה הושלמה במאי 2003.

בינואר 2005 נמסר לבעלים כי ברחוב הסמוך לביתם מוקם מבנה הדומה דמיון מפתיע לביתם. לאחר ברור הסתבר כי אותו משרד אדריכלים הוא המתכנן של המבנה החדש. לדעת האדריכלים יש שינויים משמעותיים בין שני המבנים. עם זאת, לגופו של עניין, עמדת האדריכלים כלפי הלקוחות היתה כי זכות היוצרים במבנה הראשון היתה ונשארה שלהם ואף ללא שינויים כלשהם בהעדר הסכם אחר זכותם לעשות שימוש חוזר בתכניות.

ההכרעה בסכסוך בין הצדדים הועברה לבית המשפט. מה יהיה פסק דינו?! ארוע דמיוני זה עלול לצוץ הלכה למעשה והמציאות מפתיעה יותר מכל דמיון.



2. המצב המשפטי

אלחנני נ' עיריית תל אביב יפו) בשנת 1992 נקבע, בין היתר, כי לעניין הגנת דיני זכות יוצרים, יש להבחין בין הרעיון גופו, האידאה המופשטת שאינה מוגנת על ידי דיני זכות יוצרים, לבין היישום שנעשה בה - המוגן לפי דינים אלה.

בפסק דין תקדימי אחר שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה משנת 1992 (ת.א. (חי), 977/86, פרופ' אבשלום טאו נ' הטכניון) עלתה לדיון שאלת משמעותו ויישומו של המושג "מעשה אמן אדריכלי" שהובא לעיל, ופסק דינו של בית המשפט קבע את ההלכות הבאות:

« סיווגה של יצירה כיצירה אמנותית הוא אחד הנושאים הקונטרברסליים בתרבות האנושית, בהיותו ממוגז טעם אישי סובייקטיבי עם ערכי תרבות ורוח אובייקטיביים.

« הדברים נכונים לא רק באשר ליצירה אמנותית לשמה, אלא גם באשר ליצירה מוזמנת, שבה משמשים בערבוביה מעשה אמנות ותכלית שימושית. עם קטגוריה זו נמנית הארכיטקטורה.

« ככל שהייחוד האמנותי ביצירה שיש לה גם תכלית שימושית הוא הדומיננטי לעומת התכלית השימושית, כך גדל הצורך להגן עליה, וככל שייחוד זה מתבטל בפני השימושית, כך קטן צורך זה.

המחבר זכאי שלא ייעשה ביצירתו כל סילוף, פגימה או שינוי אחר או כל פעולה שיש בה משום הפחתת ערך של יצירתו, העלולה לפגוע בכבודו או בשמו של המחבר

בישראל מיושמים דיני זכות יוצרים על פי חוק זכויות יוצרים 1911 שהוא חוק בריטי אשר חוקק לפני כ-100 שנה. למותר לציין כי החוק מתחילת המאה הקודמת לפני מלחמת העולם הראשונה בדור שלא ידע את המחשב, אינו מתאים למאה העשרים ואחת על אף שהוא כולל תיקונים ותוספות שונים שנוספו לו במהלך התקופה.

כמו כן חלה בארץ פקודת זכות יוצרים המנדטורית משנת 1924 שאף היא קיימת בספר החוקים משנות השלושים של המאה הקודמת ואשר על פיה נקבעה "זכות מוסרית" של מחבר יצירה (ספרותית, דרמטית, מוזיקלית ואמנותית) ולפיה הוא זכאי ששמו ייקרא על יצירתו. המחבר זכאי שלא ייעשה ביצירתו כל סילוף, פגימה או שינוי אחר או כל פעולה שיש בה משום הפחתת ערך של יצירתו, העלולה לפגוע בכבודו או בשמו של המחבר. (סעיף 4 לפקודה).

ומן הכלל את הפרט.

חוק זכות יוצרים מגן, בין היתר, על "יצירה אמנותית" הכוללת "מעשי אמן אדריכליים". אלו האחרונים פירושים "כל בניין או מבנה שיש לו אופי או שרטוט אמנותי".

בית המשפט המחוזי בירושלים התייחס לאחרונה (ת.א. 7236/05, לוי נ' רביד, מיום 15.5.06) לאבחנה בין ההגנות השונות בנושאי ארכיטקטורה. התכנית האדריכלית מוגנת ע"פ זכות יוצרים ל"יצירה ספרותית" במישור שונה לחלוטין מההגנה לבניין כיצירה אמנותית. החוק אינו מגן על כל בניין אלא רק על בניין המגיע לדרגה של "מעשה אמן אדריכלי". זו פשרה בין מגמת דיני זכויות יוצרים לעודד את היצירה לבין הכלל המגביל את ההגנה על חפצים פונקציונליים.

בפסק דין שניתן ע"י בית המשפט העליון (ע.א. 782/87 אבא

יש לתת את הדעת על כך שבארצות נאורות ובקרב מומחים בעלי שם בתחום הארכיטקטורה, קיימת תפיסה, ולפיה אין להגן על יצירה ארכיטקטונית ככלל, או שההגנה מצומצמת

הסעד של צו מניעה, הניתן בדרך כלל למי שהופרו זכויות הקניין הרוחני שלו. סעיף 19) לחוק קובע כי "אם הוחל בבנייתו של בניין או של כל מבנה אחר המפר או שיפר, לכשיושלם, את זכות היוצרים ביצירה אחרת, לא יהא בעל זכות היוצרים זכאי לקבל צו מניעה או צו איסור למניעת בנייתו של הבניין או המבנה או לקבל צו להריסת הבניין או המבנה".

בפסק דינו קבע בית המשפט כי בהפעלת שיקול דעתו בעניין אומדן הנוקים שנגרמו על ידי הפרת זכויות יוצרים אדריכלית, יש לתת את הדעת על כך שבארצות נאורות ובקרב מומחים בעלי שם בתחום הארכיטקטורה, קיימת תפיסה, ולפיה אין להגן על יצירה ארכיטקטונית ככלל, או שההגנה מצומצמת.

כידוע, אי ידיעת החוק אינה משמשת הצדקה להפרה, ואולם סעיף 8 לחוק זכות יוצרים 1911 מתייחס ל"מפר תמים", דהיינו, נתבע "הטוען שלא ידע על דבר קיומה של זכות יוצרים ביצירה, וקובע כי במקרה זה לא יהא התובע זכאי לכל תרופה משפטית, פרט לקבלת צו מניעה או צו איסור לגבי ההפרה, אם הוכיח הנתבע שבתאריך ההפרה לא ידע ולא היה יסוד נאמן לחשוד שקיימת זכות יוצרים ביצירה".

ובסיכום התמונה היא כדלקמן:

1. הבעלים המבקש לשכור את שירותיו של האדריכל לגבי תכנון ביתו אינו רוכש בעלות לגבי תכניות ושרטוטים של הבית וחלקיו. אלה שייכות לאדריכל כ"יצירה ספרותית", ואין להעתיקן או לעשות בהן שימוש בעל משמעות מסחרית ללא הסכמתו של האדריכל.
2. הבעלים יכול לרכוש את זכויותיו הכלכליות של האדריכל בתכניות, אך לא את זכותו המוסרית לאזכור שמו כמי שערך וכתב אותן. אם לא רכש, כאמור, הזכויות שייכות לאדריכל. תשלום בעבור שירותי התכנון אין פירושו העברת בעלות על זכות היוצרים.
3. שכפול והעתקה של צורתו החיצונית של בית מגורים מוגנים על ידי זכות יוצרים כפוף לכך שהם מהווים "מעשה אמן אדריכלי". צפייה עתידית של אפשרות העתקה כזו מחייבת הסכם בין הבעלים לבין האדריכל.
4. תוקפה של זכות היוצרים הוא למשך 70 שנה לאחר מותו של היוצר.



התפיסה המודרנית של אדריכלות מייחסת לה את השילוב כמתואר לעיל - שילוב של תועלת ואמנות, זו בצד זו. ולאחר הקביעות הכלליות האלה, בית המשפט קובע כמה פרמטרים וכללי התייחסות ספציפיים לעניין השינויים בעבודות ארכיטקטוניות:

« קביעת עמדה בשאלה, אם שינוי בבניין שהוא מעשה אמן אדריכלי מהווה פגיעה בזכות היוצרים של מתכננו, קשורה אף היא בהשקפת עולם שאינה אחידה.

« קיימים אינטרסים שונים הראויים לאיזון ולהגנה: מצד אחד האינטרס של בעלי הבניין הרשאי לצפות לכך שיוכל לעשות בו ככל שירצה ולהתאימו לצרכיו ולטעמו המשתנים ללא צורך להזיק לאותו אדריכל, ובלא להיות כבול בתפיסה שהולידה את היצירה המקורית. מצד שני, ניצב האינטרס של החברה לחופש פעולה המאפשר התפתחות, שינוי סביבה, שינויים בבניה קיימת לפי צרכי החברה המשתנים וללא מוגבלות של הבנייה הקודמת.

המקור היחיד בחקיקה הישראלית לגבי שינויים ביצירות ארכיטקטוניות הוא סעיף 4 לפקודת זכות יוצרים מ-1924 שהוזכר לעיל, סעיף אשר אימץ את אמנת ברן, והכיר בזכותו המוסרית של היוצר ביצירתו האמנותית ויצירת אדריכל בכלל זה. בית המשפט המחוזי קבע כי נוסח סעיף 4(2) לפקודה (הקובע שמחבר זכאי שלא יעשה ביצירתו כל סילוף, פגימה או שינוי אחר) אינו ברור, לכאורה, והוא ניתן לפרשנויות שונות. לדעת כבי' השופט שטרסברג כהן שכתבה את פסק הדין יש לפרש את הסעיף כך שכל השינויים המוזכרים בסעיף, היוו פגיעה בזכות היוצרים, אם גרמו לפגיעה בשמו או בכבודו של המחבר. השאלה מה מהווה פגיעה כזו פנים רבות לה, והדין בכך חורג מהמסגרת הנוכחית.

ומן הראוי כמו כן לציין את התייחסותו המפורשת והמיוחדת של חוק זכות יוצרים 1911 להגבלת זכותו של אדריכל לגבי



מחיר:
8.5 מיליון \$

שטח בנוי:
600 מ"ר

שטח הנחלה:
כ-30 דונם

תכנון:
מודרני

מקום:
בני ציון

מיקום:
שקט ופסטורלי

חדרים:
6 חדרי שינה
חדר משפחה
יחידת ארוח נפרדת

פינוקים:
מגרש טניס
בריכת שחייה
פרדס מניב
גינה ענקית



האדריכל ריצ'ארד מאייר בתל-אביב

כאשר תושלם הבנייה, תזכה

גם העיר תל אביב, כמו ערים

רבות בעולם, לקבל חותם

מאדריכל העל, ריצ'ארד מאייר

בעולם שבו האופנות מתחלפות ללא הרף וטרנדים חדשים נוצרים בכל רגע, השכיל ריצ'ארד מאייר והצליח לשמור על קו אחיד במשך כל שנות עבודתו

קבוצת ההשקעות הבינלאומיות "ברגרוואין" הנמצאת בבעלות פרטית של המיליארדר האמריקני ניקולס ברגרוואין ופועלת במגוון עסקים ומדינות, חתמה לאחרונה הסכם עם האדריכל בעל השם העולמי, ריצ'ארד מאייר, לתכנון ועיצוב מגדל מגה יוקרתי שיוקם בפינת הרחובות רוטשילד ואלנבי בתל אביב. המגדל המיועד למשרדים ומגורים, צפוי להבנות כאמור, במיקום מעניין וייחודי ולכלול שלושים ושתיים קומות שיאופיינו קרוב לוודאי באלמנטים הייחודיים כל כך למאייר, בנייה מינימליסטית ושילוב אבני בניין לבנות עם חלונות רבים. כאשר תושלם הבנייה, תזכה גם העיר תל אביב, כמו ערים רבות בעולם, לקבל חותם מאדריכל העל, ריצ'ארד מאייר. מאייר נולד ב-12 באוקטובר 1934 בניו ארק שבניו ג'רזי למשפחה ממוצא יהודי גרמני. את לימודי הארכיטקטורה שלו סיים בשנת 1957 באוניברסיטת קורנל ומיד בתום לימודיו החל לעבוד במשרד הארכיטקטים הנחשב "סקידמור, אווינגס, מריל ומרסל ברואר". בשנת 1963 הקים ריצ'ארד מאייר משרד עצמאי והחל לפתח את הסגנון הייחודי שלו אשר בזכותו התפרסם והפך לבעל שם עולמי. את עבודותיו של מאייר ניתן לזהות על פי האלמנטים הייחודיים לו, עליהם הוא שומר במהלך כל שנות היצירה שלו, ובניהם ניתן להצביע





זוהי אבן דרך נוספת בהפיכתה של תל-אביב לעיר בעלת מוניטין בינלאומי בתחומים שונים, כמו גם בתחום הארכיטקטורה

ומאוניברסיטת בוקרשט. ב-1997 זכה במדליית זהב - הפרס המכובד ביותר המוענק על ידי ה AIA (האיגוד האמריקני לארכיטקטורה). באותה שנה זכה גם בעיטור הקיסרות היוקרתי של ממשלת יפן על מפעל חייו בתחום האמנות. כאשר נשאל ריצ'ארד מאייר מהו הפרויקט האהוב עליו, הוא עונה בצניעות: "הפרויקט הבא הוא תמיד הפרויקט האהוב עלי" כאשר נשאל על העניין הציבורי בארכיטקטורה, הוא משיב: "בעשור האחרון ישנה מודעות ציבורית גדולה בהרבה לארכיטקטורה מכפי שהייתה אי פעם בעבר... ועניין במשמעות של הארכיטקטורה ובהשפעה שלה על איך אנשים חיים והיכן הם עובדים ועל הערים שהם חיים בהן. זה חיובי מאד אבל זה משהו חדש".

ריצ'ארד מאייר הינו ללא ספק אחד הארכיטקטים החשובים בעולם המודרני. בגיל 73, לאחר ארבעה עשורים של יצירה וכאשר באמתחתו פרסים מהנחשקים הקיימים בתחום הארכיטקטורה, הוא מגיע לישראל לצורך בניית הפרויקט היוקרתי בלב תל אביב. אין ספק שזוהי אבן דרך נוספת בהפיכתה של תל אביב לעיר בעלת מוניטין בינלאומי בתחומים שונים, כמו גם בתחום הארכיטקטורה.

*מתוך כתבה שהתפרסמה במוסף הארץ מאת שחר סמוחה.

ettis@bar-pr.co.il

על שלשה אלמנטים עיקריים ובולטים: קווים נקיים, שימוש בחלונות ענק והצבע הלבן.

בעולם שבו האופנות מתחלפות ללא הרף וטרנדים חדשים נוצרים בכל רגע, השכיל ריצ'ארד מאייר והצליח לשמור על קו אחד במשך כל שנות עבודתו. באחד מנאומי הזכייה שלו הסביר מאייר את בחירתו בצבע הלבן כמוטיב מרכזי בעבודותיו: "לבן הוא הצבע הנפלא מכל משום שבאמצעותו אתה יכול לראות את כל צבעי הקשת. הלבן שבלבן לעולם אינו רק לבן, הוא תמיד משתנה על ידי האור ועל ידי הדברים האחרים שמשתנים: השמיים, העננים השמש והירח".

בין עבודותיו הבולטות של ריצ'ארד מאייר ניתן למצוא את "בית דאגלס" המוגדר כיצירת מופת של אדריכלות מודרנית, בין השאר עיצב את מוזיאון היי לאמנות באטלנטה, את מוזיאון פרנקפורט לאמנות דקורטיבית בגרמניה, מכללת "הרטפורד" בקונטיקט, המטה הטלוויזיוני של פאריז, ספריית "ניו הרמוני" באינדיאנה, מוזיאון בורדה בבאדן באדן שבגרמניה ועוד. בשנת 1997 סיים מאייר לבנות את אחת מעבודותיו המרשימות והבולטות ביותר, "מרכז גטי" בלוס אנג'לס, פרויקט עם תקציב של כמיליארד דולר, אשר נחשב לאחד מהפרויקטים הארכיטקטוניים המורכבים והנחשבים בעולם.

בשנת 1984, קיבלה הצלחתו של ריצ'ארד מאייר תוקף רשמי כאשר נבחר לחתן פרס ה"פריצקר" הצעיר ביותר בהיסטוריה. הפרס, המכונה גם "פרס הנובל" של הארכיטקטורה, היה הראשון מתוך שורה של פרסים אשר הקנו לו הכרה וכבוד בינלאומיים בענף. מאייר זכה במדליית הזהב המלכותית של ארגון הארכיטקטים הבריטי, כמו כן הוענק לו על ידי ממשלת צרפת עיטור הכבוד היוקרתי L'Ordre Des Arts et Des Letters, הוא זכה בפרס ה-Deutscher Architektur ההולנדי, נבחר לחבר באקדמיה האמריקאית למדעים ואמנויות, וקיבל תואר כבוד מאוניברסיטת נאפולי, מהמכון הטכנולוגי של ניו ג'רזי, מאוניברסיטת הניו סקול בניו יורק, ממכון פראת

תוכניות בניין עיר

הרצליה

מס' יחידות דיור מירבי במגרש	שטח בניה מירבי	מספר קומות מירבי	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	יעוד הקרקע
2 יח"ד לדונם או יח"ד 1 על מגרש קטן מ 750 מ"ר	25% 36% 30%	בקומה 1 2 קומות בניין עם מפלסי ביניים	1000	אזור מגורים א' מוגבל
2 יח"ד בבית דר-משפחתי	30% x 2 = 60%	2 קומות	750	אזור מגורים א' 2' מוגבל

<< ניתן לבנות מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע, בכפוף לתשלום היטל ההשבחה.
 << במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטגיים מותר להקים בריכות שחיה בהתאם להוראות ולמגבלות התוכנית.
 * במקרה בו יתקבל מספר חלקי, הגדול מ 0.8 יחידות דיור, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל מס יחידות הדיור למטה.

כפר שמריהו

מספר קומות	שטח עיקרי לבניה במ"ר	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	יעוד הקרקע
1 או 2	300	2	1000	אזור מגורים א
1 או 2	300	2	1001-5000	אזור חקלאי ב'
1 או 2	600	3	5001 ומעלה	

<< ניתן לבנות מרתף בשטח קומת הקרקע, בכפוף לתשלום היטל השבחה.
 << ניתן לבקש הקלה כמותית של 6% משטח המגרש, בכפוף לתשלום היטל השבחה.
 << קיימים מגרשים בשטח העולה על 5000 מ"ר אשר אינם נכללים בתכנית המתירה 3 יחידות דיור (600 מ"ר בנייה עיקרית) - במגרשים אלה ניתן יהיה לבנות 2 יחידות דיור בלבד בשטח עיקרי מקסימאלי של 300 מ"ר.
 << ניתן לבנות בחלל גג הרעפים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה, בשטחים עיקריים.
 << ניתן לבנות לכל יחידת דיור חניה בשטח 30 מ"ר.
 << נקבע מרחק מינימלי של 8 מטר בין הבתים.
 << אפשר להקים בריכת שחיה בשטח מרבי של 100 מ"ר ומבנה עזר 25 מ"ר.
 << תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.
 << מרתפים למטרת שרות בלבד - גובה מרתף נטו 2.20 מ"ר.



ארסוף (שפיים)

מרתף ומבני עזר במ"ר	שטח בניה מכסימאלי במ"ר, כולל מרפסות	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	יעוד	
82.5	165 בשתי קומות 120 בקומה אחת	700	אזור מגורים	
100	330 בשתי קומות 240 בקומה אחת	1400		
שטחי שרות מתחת לקרקע	שטחי שרות	יחידות דיוך		שטח עיקרי
100 מ"ר	30 מ"ר, מתוכם 15 מ"ר לחניה מקורה אחת	2		330 + 6% משטח החלקה (לא יותר מ 84 מ"ר)
<p>במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט חניה מקורה.</p> <p>בכל חלקה תותר הקמת 2 בתים. מרחק מינימאלי בין הבתים: 12 מטר</p> <p>בריכות: תותר הקמת בריכה שחיה פרטית, מותנה בפתרון התחברות למערכת הניקוז ע"ח מבקש ההיתר. גודל הבריכה עד 12% משטח המגרש הפנוי. נפחה לא יעלה על 150 מ"ק. מבני עזר לבריכה כלולים בשטחי הבניה המותרים.</p> <p>בבתים עם גגות משופעים: שטח בנוי לכל בית מעל הקרקע יחולק באופן בו לא פחות מ 60% מהשטח הבנוי (שטח עיקרי + שרות) יהיה בקומת הקרקע, והיתרה בקומה ראשונה. בכל מקרה לא יעלה שטח הבניה בקומה הראשונה על 80 מ"ר. בבתים עם גג שטוח: השטח הבנוי לכל בית מעל הקרקע יחולק באופן בו לא פחות מ 50% מהשטח הבנוי (שטח עיקרי + שרות) יהיה בקומת הקרקע והיתרה בקומה ראשונה.</p> <p>גובה גג משופע יהיה 8.5 מטר לכל היותר. גובה גג שטוח יהיה 7 מטר לכל היותר.</p> <p>גובה קומת קרקע יהיה 5 מטר לכל היותר (מבנה חד קומתי ודו קומתי).</p> <p>לכל בית ימצאו שתי חניות בתחום החלקה.</p> <p>ב"אזור מגורים" - אפשרות לבניה נוספת של 6% משטח המגרש, כפוף לתשלום היטל השבחה.</p>				



רמת השרון

מספר קומות	שטח עיקרי לבניה	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	יעוד הקרקע
1 או 2	60% כולל שטח חדר יציאה לגג ששטחו המרבי 23 מ"ר שטח קומת קרקע מרבי 40% משטח המגרש	2 יח"ד	750	אזור מגורים א'
				<p>« ניתן להקים בריכת שחיה בשטח שלא יעלה על 10% מגודל המגרש, מכסימום 70 מ"ר.</p> <p>« ניתן להקים מחסן כשטח שרות, בגודל של 13 מ"ר ופרגולה בשטח של עד 10% מגודל המגרש, בקומת הקרקע.</p> <p>« ניתן לבנות מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע. במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסן.</p> <p>« ניתן להוסיף עליית גג בחלל גג הרעפים. שטח זה יהווה תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות.</p> <p>« ניתן לבקש הקלה כמותית בשיעור 6% משטח המגרש בכפוף לתשלום היטל השבחה.</p> <p>« בניית מבני עזר:</p> <p>* בשטח של עד 13 מ"ר ליחידת דיור: בבניינים צמודי קרקע של 2 דירות למגרש.</p> <p>* בשטח של עד 6 מ"ר ליחידת דיור: בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות למגרש.</p> <p>« תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג שטוח.</p> <p>« בבניה חדשה: יותקנו מקומות חניה במרתף. מבנה חניה לא יעלה על 30 מ"ר כשטח שרות.</p>

רמת גן

שטח עיקרי לבניה באחוזים	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	שכונה
64% בשתי קומות	2 יח"ד	450	רמת חן
64% בשתי קומות	2 יח"ד	500	שיכון ותיקים
64% בשתי קומות	2 יח"ד	800	שכונת הלל
44% בשתי קומות	3 יח"ד	1000	תל בנימין
25% בשתי קומות	2 יח"ד	450	תל גנים
			<p>« ניתן לבקש הקלה כמותית של 6% משטח המגרש, בכפוף לתשלום היטל השבחה.</p> <p>« ניתן לבנות מרתף בשטח קומת הקרקע.</p> <p>« ניתן לבנות עליית גג בחלל גג רעפים.</p> <p>« ניתן לבנות מוסך לרכב בשטח של עד 21 מ"ר.</p>



מספר קומות	שטח עיקרי לבניה	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	שכונה
2	30%	1	600 750 800	צהלה
2	40%	2	500	שיכון דן - נוה דן
2	43.75%	2	500	רמת החייל
2	40%	2	900	תל ברוך דרום
2	50%	4	900	תל ברוך צפון
2	32.5%	1	500	אפקה
2 + קומה עליונה חלקית + מרתף	165 מ"ר + 20 מ"ר + מרתף בשטח קווי בניין סה"כ 80% משטח המגרש	2 למגרש	-	כוכב הצפון
2	50%	1 למגרש	-	שכון הקצינים

- << בתל ברוך דרום ניתן לחלק בתנאי ששטח כל מגרש חדש לא יפחת מ 400 מ"ר.
- << ניתן לבקש הקלה כמותית של 6% משטח המגרש בכפוף לתשלום היטל השבחה.
- << בכל אזורי המגורים ניתן לבנות מרתף בשטח קומת הקרקע של הבית. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
- << בכל אזורי המגורים ניתן לבנות עליית גג בחלל גג הרעפים.
- << באפקה, בקומת הקרקע, ניתן לבנות בשטח של עד 22.5% משטח המגרש ויחידות עזר בשטח של 2.5% נוספים.
- << בתל ברוך דרום: מבנה עזר עד 5% משטח המגרש.
- << בתל ברוך צפון: מבנה עזר עד 2.5% משטח המגרש.
- << ברמת החייל: מבנה עזר עד 25 מ"ר.

עדכון לת.ב.ע. מרחב תכנון ובניה תל אביב יפו:

- חניה: תותר הקמת חניה מקורה, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, בשטח של 18 מ"ר. ניתן לאשר מקום חניה נוסף בשטח של 15 מ"ר, בכפוף לתשלום היטל השבחה.
- בריכות שחיה: הועדה רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגיקוזי, בגינות של בתים צמודי קרקע בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין 0, בכפוף לתשלום היטל השבחה. לא יותר קירוי הבריכות, אלא במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים.

שטחי שרות	שטח עיקרי לבניה	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	אזור מגורים
סככה לרכב: עד 15 מ"ר בריכת שחיה: עד 100 מ"ר תותר בניית מתקני ספורט מבני עזר ומחסנים: 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחיה	180 מ"ר בקומה או 220 מ"ר ב-2 קומות, ובנוסף 6% בכפוף לתשלום היטל השבחה	1	1200	אזור מגורים א
			2000	אזור מגורים עם משקי עזר
			4000	אזור חקלאי
65 מ"ר לחניה, מחסן וממ"ד	310 מ"ר	1	1000	אזור מגורים א-1 מיוחד (מגורים חד משפחתיים)
110 מ"ר לחניה, מחסן וממ"ד (לשתי היחידות)	500 מ"ר (לשתי היחידות)	2	1000	אזור מגורים א-2 מיוחד (מגרשים דו-משפחתיים)

רמת אפעל

ברמת אפעל ישנן תוכניות בניין עיר שונות בהתאם למיקום המקרקעין. התוכניות מגדירות אחוזי בניה שונים בחלוקה על פי אזורים ולפעמים בחלקות בודדות - כל חלקה צריכה להיבדק על פי מיקומה המדויק.

מושבים בדרום השרון וחוף השרון

קומות	שטח עיקרי לבניה	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	סוג החלקה
1 או 2 (גובה בניין מקסימאלי - 2 קומות)	450 מ"ר כולל מרפסות, מבני עזר ומוסכים	2 יח"ד שאינן ניתנות לפיצול (ניתן לאשר הקמת יח"ד 3 באישור הועדה המקומית, בתנאי שתשמש למגורי הוריו של מחזיק החלקה).	1-3 דונם (החלק המותר למגורים מתוך חלקה א' בנחלה)	מגורים בנחלות חקלאיות
1 או 2	200 מ"ר כולל מרפסות, מבני עזר ומוסכים	1	500-1000 מ"ר (לחלקות חדשות)	מגורים בחלקות שאינן חקלאיות

