תאריך: 28.01.2024
מס' בקשה/מינוי: 2055-2023
מספרנו: 3990

לכבוד

המבקשים – אלברט אברהם פרינטר ואח'

באמצעות מר דני טרשנסקי שמאי מקרקעין
באמצעות מר גיא אימבר שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@ktap.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
באמצעות מר יוחאי חן שמאי מקרקעין
דוא"ל: office1.levi@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6215 **חלקה:** 435(חלק) **כתובת:** רח' שלמה המלך 100 פינת רח' ארלוזורוב 78
שכ' הצפון הישן - חלק צפוני, (רובע 3), ת"א-יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 2055-2023 מיום 20.09.2023, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית רובע 3, תא/3616/א.

גורם המימוש: מכר חלקי (4/6 מהזכויות הנכס, בהתאם להסכם מכר מיום 19.10.2021).

מהות הנכס: דירת מגורים[1], הממוקמת בקומה השניה[2] בבניין מגורים בבניה ותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית (מגורים ומסחר) ומרתף חלקי (משרד ומקלט)[3].

3. מועד דיון

ביום 21.12.2023, קיימתי דיון[4] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] הבניין טרם נרשם כבית משותף, זיהוי מיקום הדירה בבניין בהסתמך על חוות דעת הצדדים והסכמתם, כעולה ממדידה גרפית המפורטת בקבצי התחשיבים אשר נתקבלו מאת הצדדים.

[2] תיאור הקומה בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים ובהעתק הסכם מכר מיום 19.10.2021.

[3] תיאור הבניין בהתאם לרשיונות והיתר בניה אשר אותרו בתיק הבניין האינטרנטי, ובהתאם לנראה ביום הביקור החיצוני בנכס.

[4] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בווידאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

הביקור בנכס נשוא ההחלטה נערך ביום 04.10.2023, ע"י החי"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס הנדון.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' שלמה המלך 100 פינת רח' ארלוזורוב 78, שכ' הצפון הישן - חלק צפוני (רובע 3), ת"א-יפו
מס' גוש	:	6215.
מס' חלקה	:	435. (מספרים ישנים של החלקה – 6215/208,258).
שטח חלקה רשום[5]	:	626.00 מ"ר.
שטח הדירה[6]	:	כ-105.4 מ"ר.
זכויות רשומות	:	רמת חכירה - ראשית, לתקופה של 999 שנים, בתנאי שטר מקורי 447/1957/0.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (חלק מחלקה), הממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית (מגורים ומסחר) ומרתף חלקי (משרד ומקלט).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, כעולה ממדידה גרפית המפורטת בקבצי התחשיבים אשר נתקבלו מאת הצדדים.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יונתן לוי ומר יוחאי חן, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר דני טרשנסקי ומר גיא אימבר, שמאיי מקרקעין.
- העתק הסכם מכר (גורם המימוש), שנערך ונחתם ביום 19 לחודש אוקטובר שנת 2021.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות, מיום 06.09.2023 ומיום 27.09.2023.
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מס' 669090, הופק ביום 16.07.2023.
- מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה (אופציה מבוקשת: בנין קיים) שהופק מאתר עיריית ת"א-יפו (תאריך הפקה 12.11.2023).
- גיליון תצ"ר מס' 471/1955.
- רשיונות והיתר בניה ומסמכים שונים כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי).
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.

[5] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, הופק ביום 27.09.2023.

[6] בהתאם למדידה גרפית מתוך תשריט רשיון מס' 1242 מיום 09.03.1955, כולל מרפסות, **לצורכי החלטה זו בלבד**, כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים שטח מדוד גרפית הינו 105 מ"ר, כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה שטח מדוד גרפית הינו 106 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- **החלטת וועדת ערר, בעררים תא 8291/1118+8290 ואח'[7], לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו, מיום 18.08.22** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

1. האם יש לקחת בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את תמ"א 38 והמדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו?

2. האם תכנית תא/3616/א הינה בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38 אשר מתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר?

- **פס"ד, עמ"נ 22-12-18618, לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א** – פס"ד שניתן בגין ערעור מנהלי שהוגש על החלטת וועדת ערר לעיל, בו נקבע כדלקמן:

1. תכנית רובע 3 הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה. על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר.

2. הזכויות לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.

3. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם"[8]. מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר הבניה (בפן הקניני, בפן התכנוני).

- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשים), מיום 06.11.2023.
- שונות (תצ"אות שונות, עסקאות מכר, תוכניות רלוונטיות, ביקור חיצוני בנכס וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	פרסום ברשומות, 9.1.2018, י.פ. 7668, עמ' 4039

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, הממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית (מגורים ומסחר) ומרתף חלקי (משרד ומקלט) – זיהוי מיקום הדירה בהתאם לחוות דעת הצדדים.

[7] עררים במאוחד - תא: 8001/0119, 8079/0319, 8232/0818, 8204/0718, 8194/0718, 8171/0618, 8076/0319, 8305/1218.

[8] כמפורט בסעיף 46 לפסק הדין: השאלה הינה האם ציפיית השוק – "קונה מרצון" – לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין.
למיטב בדיקתי, שאלה זו טרם הוכרעה מפורשות על ידי בית המשפט העליון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניין הנכס הנדון טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם לרשיון הבניה המקורי לבניית הבנין מס' 1242 מיום 09.03.1955 בניין הנכס הנדון כולל - 3 דירות בקומה טיפוסית (א, ב', ג') וחדר כביסה על הגג, בהתאם לרשיון מס' 455 מיום 08.10.1956 קומת העמודים כוללת חנות ודירת מגורים, בהתאם להיתר בניה מס' 15-0602 מיום 23.08.2015 קומת המרתף כוללת משרד ומקלט.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 435 בגוש 6215 ושטחה הרשום הינו – 626.00 מ"ר.

החלקה הינה פינתית, בעלת צורה רגולרית, בהתאם לסימון המדידות בגיליון תצ"ר 471/1955, כדלקמן: רוחב החזית הצפונית (רח' ארלוזורוב) הינה 20.17 מ', אורך החזית המזרחית (חלקה מס' 259) הינה 30.00 מ', רוחב החזית הדרומית (חלקה מס' 377) הינה 21.59 מ', אורך החזית המערבית (רח' שלמה המלך) הינה 30.05 מ'.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: רחוב ארלוזורוב / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>דרום</u>: מבנה / חלקה מס' 377.

<u>מערב</u>: רחוב שלמה המלך / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>מזרח</u>: מבנה / חלקה מס' 259.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון, ממוקם ברובע 3 (בחלקו המזרחי – מקטע מרכזי), בחלקה הדרומי-מזרחי של שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", בחלקו הצפוני של רח' שלמה המלך במפגשו עם רח' ארלוזורוב.

<u>רחוב שלמה המלך</u> – מהווה דרך חד סיטרית במקטעו הסמוך לנכס הנדון, תחילתו בצפון במפגשו עם רח' ארלוזורוב וסיומו בדרום-מזרח במפגשו עם רח' המלך ג'ורג'.

<u>רחוב ארלוזורוב</u> – הינו ציר ראשי, מהווה דרך דו סיטרית במקטעו הסמוך לנכס הנדון, תחילתו במזרח במפגשו עם רח' דרך נמיר מרדכי וסיומו במערב במפגשו עם רח' הירקון/אליעזר פרי.

הנכס נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו, הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה מבני ציבור שונים מסחר ועוד.

תיאור שכונת הנכס: רובע 3 מוכר גם "כצפון הישן", הרובע תחום בין חוף הים לרחוב אבן גבירול, ובין נחל הירקון מצפון לקו הרחובות בוגרשוב-שדרות בן ציון-מרמורק מדרום, מרביתו משמש למגורים אולם פזורים בו אתרי תעסוקה, מסחר, מלונאות ומבני ציבור שונים, מרביתו נבנה בשנות ה-30 וה-40.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות לבניין בו ממוקם הנכס הנדון הינה מצדו הצפוני (רח' ארלוזורוב), ומצדו המערבי (רח' שלמה המלך).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור, מסחר ומלונאות, כמו כן הנכס נמצא בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, רחוב ארלוזורוב, שדרות בן גוריון, אבן גבירול, דיזנגוף ועוד.

שונות: לא קיימים פתרונות חניה בתחום החלקה, ניכר כי קיימת מצוקת חנייה בסביבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' 58 ("גדס")

פורסמה לתוקף בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 976, מיום 04.01.1940.

קבלה תוקף 19.01.1940 (15 יום לאחר פרסום המודעה בעתון הרשמי-סעיף 18(3), פקודת בנין 1936).

יעוד: אזור דירות I.

תכליות: מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות (העסקים המפורטים ברשימת המלאכות והתעשיות יהיו מותרים רק על פי הסכמה מיוחדת, ומקומם יקבע על ידי הוועדה המקומית).

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר (פרט למקומות שבהם ישנה תכנית פרצלציה מאושרת יוכל שטח המגרש להיות 425 מ"ר – 15% מן המינימום), או 425 מ"ר בבניה משותפת על שני מגרשים.

גובה הבניינים: לא יעלה על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים, ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד[9].

מספר יח"ד: באזור דירות לא תורשה הקמת בניין המכיל יותר משלוש דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

אחוזי הבניין המותרים: 35%, ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מ', ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבנין על 40%.

קווי בנין: קדמי – 4 מ', אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ' (במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ-2 מטרים וחצי).

כן יהיה מסמכותה של הועדה המחוזית להרשות לשני בעלים לבנות בית משותף בכל האזורים מחוץ לאזור דירות 1.

השטח הכללי לבניני שרות לא יעלה על 15 מ"ר, ובגובה עד 2.5 מ', ואשר יוקמו אך ורק מאחורי הבניינים.

פרוטוקול מס' 164ב', החלטה מס' 9 – מיום 01.05.1996 – תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – "גדס".

תוספת שטחי שרות לזכויות המפורטות בתכנית 58 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992, החליטה הוועדה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – תכנית "גדס" – הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אילו יותרו שטחי שירות כמפורט בהחלטה.

בהתאם לאמור בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 "*, האמור תואם את הוראות המעבר בסעיף 13 בתקנות התכנון והבניה לעניין חישוב שטחים.

---

[9] ע"פ דף מידע תכנוני שהופק מאתר הנדסי עיריית ת"א-יפו (12.11.2023), רוחב הדרך של רח' ארלוזורוב הינו 18 מ', רוחב הדרך של רח' שלמה המלך הינו 15 מ'.

בהתאם להגדרה בהוראות התכנית, "רוחב הרחוב" -פירושו: המרחק המאוזן הנמדד בגובה פני הרחוב בין שני קוי המגרשים ובאופן מאונך לציר הרחוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 76</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 140, עמוד 628, ביום 08.02.1951.

תיקון מס. 1 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938 (גדס).

תיקון התכנית הראשית – התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 (ב) (גובה) והוספת סעיף משנה 64 (אא) אשר יבוא במקום סעיף 64 (ב) האמור.

"(אא) מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ', ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ', כן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית בתנאי:

א. תוספת בנין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

ב. תוספת בנין כזאת – על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול ביותר.

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

ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחשוב ה - 33% ו-54 מ"ר.

ה. תוספת בניין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.

ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין כזאת".

<u>תכנית מס' 286</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 216, עמוד 473, ביום 28.02.1952.

תיקון מס' 4 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938.

מטרת התכנית – היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

תיקון התכנית הראשית – תקנה 62, שטח מגרש - לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:

"62. שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 (תיקון), 1938, לתקפה.

ב. הוועדה תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.

ג. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה (ב), בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת".

<u>תכנית מס' 637</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 783, עמוד 1999, ביום 11.08.1960.

תיקון מס' 1 לשנת 1959 של תכנית בניין עיר 76.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להגביל תוספת קומה חלקית על הגג של בניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את התכנית 76 על תיקוניה.

תיקון התכנית הראשית – התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספות כדלקמן:

א. בסעיף 2 (אא) להוסיף אחרי המילים "לצרכי מגורים" את המילה "בלבד".

ב. בסעיף 2א להוסיף אחרי המילה "עמודים" את המילים "או קומת ביניים".

ג. בסעיף 2 להוסיף סעיף משנה א1 – "לא תורשה הוספת בניין בזאת בבניינים המשמשים לצרכי מסחר תעשיה או משרדים".

<u>תכנית מס' 543</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 791, עמוד 2115, ביום 15.09.1960.

תיקון מס' 1 לשנת 1959 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להרחיב את סמכות הועדה המקומית לבניין ובניין ערים בנוגע הקמת גדרות ונטיעת עצים ע"י בעלי הקרקע.

<u>תכנית מס' 756</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1189, עמוד 2080, ביום 03.06.1965.

תקון מס. 1 לשנת 1963 של תכנית בנין ערים 1927 (תקון 1938), גדס (58).

<u>מטרת התכנית – מטרת התכנית היא</u>:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

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

תיקון התכנית הראשית – התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספת בסוף תקנותיה כדלקמן:

למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבניינים באזורי המגורים, השימוש בקומת העמודים וכן התקנות לגבי קו בניה צדדי במגרשים שחזיתם פחות מ- 15 מ' בשטח התכנית מס' 756 כמפורט בה.

תקנות החניה: הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וברצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בנוי מאושרת ופרט למקרים שהחניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד'.

<u>תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים</u>:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ-500 מ"ר.

ב. הוועדה תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה ל-2 מגרשים או יותר וכן רישום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר ברצוי לוועדה המקומית.

ג. אתור מקומות החניה בכל מגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעת רצון מה"ע, פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהוו חלק מן הרישיון.

ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מטר.

ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות, המקלט יהיה תת קרקעי.

ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ' הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת העמודים יהיה לפחות 2 מטר, מעל המדרכה במרכז הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ז. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה, שום מבנה לא יבלוט מעל קומה זו, פרט לחדר המכונות וחלק של חדר המדרגות, המאפשר גישה אל הגג ולחדר של מכונות המעלית.
חדר מכונות המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישה למעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים, חדר כביסה יסודר במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר בתנאי ששטח חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מטר.

ח. ביצוע החניה והשימוש בה בקומת העמודים יובטח בהתאם לדרישות העירייה. תנאי הרישיון לבניין יכלול סעיף אשר לפיו אסור יהיה להשתמש בקומת העמודים לכל מטרה אחרת מאשר חניה בלבד.

ט. שטח החניה ירוצף ויוכשר כך שלא יגרום לאבק.

<u>תכנית מס' 887</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1341, עמוד 1, ביום 23.02.1967.

<u>מטרת התכנית היא</u>: לאפשר הקמת בניינים בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצורכי חניה במגרשים הפונים לרחובות הפנימיים (שרוחבם פחות מ-10 מ') והנמצאים מצפון לשדרות הקרן הקיימת לישראל[10] ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת 1927 (תיקון), 1938 (גדס).

<u>תקנות בניה</u>: במגרשים הפונים לרחובות הפנימיים שמצפון לשדרות הקרן הקיימת לישראל ושרוחבם פחות מ-10 מטר מותר יהיה להקים בנינים בגובה שלא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצרכי חניית מכוניות בתנאים כדלקמן:

א. שטח קומת העמודים יהיה כולו מיועד לחנייה למכוניות.

ב. שטח הרצפות הכולל לגבי מגרשים ששטחם עד 350 מ"ר לא יעלה על 100% משטח המגרש.
שטח הרצפות הכולל לגבי מגרשים ששטחם עולה על 350 מ"ר לא יעלה על 120% משטח המגרש בתנאי שתופרש ללא תמורה רצועת קרקע ברוחב של מטר אחד לאורך חזית המגרשים, יהא שטחם פחות מ-350 מ"ר או יעלה על 350 מ"ר, לשם הרחבת הרחוב.

ג. מותר יהיה להקים בנין בקו בניה לחזית של 3 מטר אם יתברר כי הקמתו בקו בנין של 4 מטר אינה אפשרית לאחר הרחבת הרחוב.

<u>תכנית מס' 1187</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, עמוד 605, ביום 20.11.1969.

מטרת התכנית – לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבנינים אשר יבנו מעל ק. עמודים מפולשת לחניה.
תכנית זו מתקנת את תכנית 756, התכנית מבטלת את חדר הכביסה כפי שהותר בסעיף 6ז' וקביעה במקומו סעיף 6ז' חדש כדלקמן: "שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות ל המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המכונות של המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיתאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

<u>תכנית מס' 1658</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמוד 436, ביום 06.11.1975.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

[10] כיום שדרות בן גוריון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[11]

תכנית מס' 1680

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמוד 574, ביום 10.12.1981.

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

מבנים ומתקנים על הגג של בית: בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו, מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים.

על אף האמור בסעיף 2, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה:

הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

איסור יציאות לגג: למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי 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').

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן.

הנספח לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה כולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח לגבי:

הוראות בכל הנוגע לתכניות המפורטות בנספח – הוראות לתכנית "58" אזור דירות 1-2 "גדס", מגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, רחובות ברוחב 10 מ' ויותר:[12]

מקדם צפיפות (מ"ר): 50.

אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 42%.

---

[11] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא הוגדר "מצב קודם/מצב חדש", בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, זכות החכירה של המבקשים נרשמה ביום 01.02.2021 (מהות הפעולה: העברת שכירות בירושה), בתנאי שטר מקורי 447/1957. בהיעדר מחלוקת בין הצדדים בהחלטה זו הגדרת "מצב קודם/מצב חדש" הינה בהתחשב בזכויות טרם מועד תחילת החיוב בהיטל השבחה (01.07.1975), **יוער, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב".**

[12] ע"פ דף מידע תכנוני מאתר המשיבה (12.11.2023), רוחב הדרך של רח' ארלוזורוב 18 מ', רוחב הדרך של רח' שלמה המלך 15מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אחוזי בניה כוללים: 168%.

מספר קומות מירבי כולל קומה נוספת: 5 + ע"מ.

מרווחים מינימליים: לרחוב – כפי שנקבע בתוכנית שחלה, לצדדים – 3.6 מ', לאחור – 6.2 מ'.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

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

<u>הקמת מרתפים</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 מצב טופוגרפי 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>שימושים במרתפים</u>: בבניינים המשמשים למגורים בלבד, יותרו בקומת המרתף השימושים עפ"י המפורט ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" ועפ"י האמור בסעיף 2.2 לעיל.

שימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירים לפי מקסימום 6 מ"ר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף.

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחושב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

<u>ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

<u>גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה</u>: גובה קומת מרתף בבניין למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. בקומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

<u>תכנית מתאר מקומית חלקית "ס" – "דירות על גגות בבניינים קיימים"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3672, ביום 25.06.1989.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות החלות עליהן חלה תכנית זו, על שינוייהן.

<u>הוראות בדבר התרת דירות גג</u>: תחולה - הוראות תכנית יחולו על כל בניני <u>המגורים הקיימים</u> בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

1) בנין מגורים שגובהו המירבי על פי התוכניות הראשיות 2 קומות או 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים, מותר הקמת יח"ד בתנאים שונים.
2) בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

א. בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר בניה שניתן לפני שנת 1967.

ב. הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בנינים.

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

<u>הוראות</u>:

א. בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) (סעיף 1) לעיל) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

ב. בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) (סעיף 1) לעיל) חלים עליו ובו קיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.

ג. בבניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם הבעלים יבקש להפחית את מספר הדירות.

שטח דירה שתוגדל או שתוקם על פי תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, השטח המותר לבניה על הגג עפ"י תכנית זו הנו תוספת לאחוזי הבניה ע"פ תכניות שבתוקף, לא יותר לחלק את הזכות הניתנת בניה על הגג לקומות שמתחתיו.

בניין מגורים (כמוגדר בסעיפים 7.א.1) 2) (סעיף 1) לעיל), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

- לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות עפ"י התכניות הראשיות.
- לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור, שטח הגג הפנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.

<u>פרגולה</u>: עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ', שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

<u>מעלית</u>: לצורך הקמת מעלית תותר הבלטת מבנה המעלית מחוץ לקוי הבניה הצדדיים והאחורי בשיעור של עד 1.50 מ', בתנאים.

<u>יחס התכנית לתכניות אחרות</u>: עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכניות 74, 76, 636, 637 בדבר התרת בניה חלקית על גגות.

<u>תכנית מ-1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.

שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

מטרת התכנית – לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".

שינוי התכנית הראשית:

התכנית הראשית תשונה ע"י –

תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:

א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי הבנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף התקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

<u>מבנים ומתקנים על גג הבניין</u>: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות המעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש ועוד. המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג עוד.

<u>חדרי יציאה לגג</u>: חדרי יציאה לגג 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 המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח - 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. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

גובה – גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

מיקום – חדרי יציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה, 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' ועוד.

<u>איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>: לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, במקרים הבאים: מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוניות ותכניות להרחבת דיור ועוד.

<u>הוראות בניה אחרות</u>: היקף בניה המותרת על גגות שטוחים – בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים **לא יעלה על 50% משטח הגג.**

עלויות גג בגגות משופעים – בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה, ועוד.

<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:

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4540, עמ' 4366, ביום 03.07.1997.

מטרת התכנית – תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

<u>תכנית מתאר מס' "ח" – תכנית חניה לתל-אביב-יפו</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001.

מטרת התכנית – קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.

<u>תקן מקומות חניה</u>: למגורים - לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחת לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

תקן החניה שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.

<u>תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.

פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.

מטרת התכנית – 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 ע"פ התכנית הראשית.

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

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

<u>תכליות מותרות בבניינים עם דירות צמודות קרקע</u>: בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

בקומות המרתף התחתונות, שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים ירשמו כרכוש משותף, 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.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו בתנאים שונים כאשר במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

<u>הוראות מיוחדות</u>:

<u>הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים</u>:

1) אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.
2) בבנייני מגורים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרת עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תכנית "ע" – מרתפים (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
3) בבנייני מגורים קיימים בהם בנויים מרתפים בהיתר שניתן לאחר 28.11.1985 כשטחי שרות, תהיה הועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים אלה למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים בתנאים הבאים:
   א. שטח המשרדים לבעלי מקצוע חופשי ישמש כרכוש משותף ותרשם בספר רישום המקרקעין הערת אזהרה שתבטיח כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו.
   ב. בבתים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים ינתן היתר למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
   ג. שטח המשרד לא יקטן מ-50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון.
4) היתר עפ"י סעיף 10 ב. סעיפים קטנים 2) ו-3) לעיל ינתן בהליך עפ"י סעיף 149 לחוק.
5) הוראות סעיף קטן 3 לעיל לא יחולו לגבי מרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת תכנית זו.

<u>הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף</u>:

1) היתר לשימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
2) למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.
3) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 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:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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 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 להרחבת 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.

סעיף 23 – 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 ברשומות בי.פ. 5526, עמוד 4150, ביום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס להסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת 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/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

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.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

1) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו

6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

<u>מסמכי מדיניות</u>

החל משנת 2006 אושרו על ידי הוועדה המקומית מסמכים מנחים למדיניות בחינת הבקשות המוגשות מכוח תמ"א 38 ברחבי העיר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38, אושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006ב' מיום 22.03.2006.

שינוי מס' 1 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 17-2007ב' מיום 04.07.2007.

שינוי מס' 2 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0013-11ב' מיום 01.06.2011, ובישיבה 0024-11ב מיום 02.11.2011.

שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0028-12ב-1 מיום 07.11.2012.

עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 0024-17ב'-10 מיום 22.11.2017.

<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' תא/5000, תל-אביב-יפו</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7407, עמוד 1792, ביום 22.12.2016.

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם בייעוד באזור מגורים בבנייה עירונית, ציר מעורב, אזור תכנון 301, עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור <u>בתוך</u> תחום הכרזת העיר הלבנה.

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616/א לתכנית תא/5000 – בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616/א, תכנית רובע 3 (תא/3616/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 3 (תא/3616/א) לא תיחשב תוכנית תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>תכנית לתשתיות לאומיות מס' 70 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7546, עמוד 7716, ביום 18.07.2017.

תכנית הרכבת הקלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול" - מקטע מערבי.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב.

בהתאם לתשריט התכנית, גיליון מס' 3, רצועת המתע"ן עוברת ברחוב ארלוזורוב בסמוך לחלקה הנדונה. כעולה מהוראות התכנית, סעיף 6.4 – מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה, לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך.

<u>תכנית רובע 3 – מספר תא/3616/א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7668, עמוד 4039, ביום 09.01.2018.

תכנית רובע 3 חלה על בניני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול), התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו, **הנכס הנדון ממוקם בתחום הכרזת אונסק"ו.**

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו, בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת 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.

ב. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בשאר המגרשים בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות **תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית**.

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

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

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

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

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תוכניות 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.

ח. שינוי תוכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

ייעודי קרקע ושימושים: הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים, התוכנית לא משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת ק. עמודים/ק. חלקית. בקומות המרתף יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1, במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים: הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות. הוראות פרק זה לא יחולו על בניינים לשימור.

כללי:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ – כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

2. תוספת קומות על פי תוכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.
3. **שטח קומות התוספת** (למעט קומת גג חלקית) – 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 שטח הגג יחושב עם ההרחבות 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.
4. **שטחי הבנייה** – בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט.
5. **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.
6. **גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומת גג) – יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט חריגים.
7. **נסיגות** – בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

ב. **במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.**

ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או ע"פ קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע ע"פ תכנית זו או תכניות תקפות.

8. **הוראות לקומת הגג** –

א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב (3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3.ה להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון, למעט מתקני תקשורת וארובות אוויר.

ד. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.

ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

9. **רכיבי חיזוק הבניין** – יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. **הוראות להקמת מרחבים מוגנים** – מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.
11. לבניינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות בתנאים.
12. **הבלטת חדרי מדרגות ומעלית** – בתחום אזור ההכרזה, יחולו הוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידית, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.
13. **קווי בניין** – הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (4.1.3ב'3), רכיבי חיזוק (4.1.3ב'10.), מרחבים מוגנים (4.1.3ב'11.) חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב'13.), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3.ט).

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה - בשאר הרחובות</u>:

א. **לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.**

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

<u>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)</u>

<u>במגרשים ביעוד מגורים</u>:

א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר.

ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.

ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית כאמור.

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, וכמפורט להלן:

א. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3ב (11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.

ב. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

ג. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור – הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין.

מס' קומות הבניין יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו, יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי חוק.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ד. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול מבניהם.

ה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</u>

א. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת ק. עמודים מפולשת / ק. עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

ב. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבות דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ג. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית. **בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות,** בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.
2. הרצועה המפולשת תהיה רציפה.

ד. במקרה של סגירת ק. עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש, החניה במגרש תהיה בהתאם לסע' 6.6.

ה. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.

ו. הוראות בדבר הנמכת קומת העמודים שתשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים.

ז. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.

ח. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות ע1, במידה ויצורפו לדירה.

ט. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

<u>בתחום אזור ההכרזה</u>:

א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.06.82) ובכפוף להוראות הבאות:

א. חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.

ב. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

ד. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.

<u>מרתפים</u> – זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

<u>הוראות כלליות</u> – התוכנית כוללת מפרט הוראות שונות, בין היתר בנושא מזגנים, מסתורי כביסה מצללות, הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין, שיפוץ מבנים, כמו כן הוראות עיצוב ופיתוח והנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים למתן היתר, וחניה.

<u>רישוי</u>

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי, להלן תמצית מידע הרישוי:

א. רשיון מס' 1242 - מיום 09.03.1955

ניתן בזה לחב' חלקות 208, 258 בגוש 6215 בע"מ.

ברחוב: שלמה המלך, בית מס': 100. גוש: 6215, חלקה: 208,258.

רשיון לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף, המכיל:

במרתף – מקלט, מחסן וחדר הסקה.

בקומת עמודים – 2 דירות בנות 1½ חדרים וח"ש, ודירה בת חדר ח"ש ושטח פתוח וגדר.

בקומות א', ב', ג' – 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

<u>הערות הח"מ</u>: כעולה מהמפורט בתשריט רשיון הבניה, שטח חדר המדרגות בקומה טיפוסית הינו כ-16.04 מ"ר (3.30 מ' * 4.86 מ'), עוד יוער כי אין בתשריט האמור טבלת חישוב שטחים וכיוצ"ב.

ב. רשיון מס' 455 – מיום 08.10.1956[13]

ניתן בזאת לחב' חלקות 208, 258 בגוש 6215 בע"מ.

ברחוב: שלמה המלך, בית מס': 100. גוש: 6215, חלקה: 208,258.

רשיון לשינויים בקומת העמודים.

מ- 2 דירות בנות 1½ חדרים וח"ש ודירה בת חדר ח"ש, לחנות ודירה בת 2 חדרים וח"ש.

להלן פירוט שטחי הבניה בתכנית הרשיון:

קומה	שטח	מרפסות	גזוזטראות
א, ב, ג	219.58 מ"ר[14]	--	--
קרקע	חנות – 76.86 מ"ר מגורים – 66.04 מ"ר בסה"כ - 142.9 מ"ר [15]	18.36 מ"ר	8.00 מ"ר

<u>הערות הח"מ</u>: כעולה מחישוב השטחים בתשריט הרשיון, שטח מגורים בקומת הקרקע כולל את חדר המדרגות, באופן דומה הונח כי שטח המגורים בקומה טיפוסית כולל גם כן את חדר המדרגות.

[13] תאריך תשלום מסי בנין, על גבי הרשיון המילולי לא מופיע תאריך קבלת הרשיון.

[14] 35% משטח המגרש.

[15] 65% משטח קומה א'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. היתר בניה מס' 15-0602 – מיום 23.08.2015

מותר להקים במקום המתואר: שינוי שימוש בקומת המרתף של בניין קיים למגורים, ממחסן וחדר הסקה למשרד לבעלי מקצוע חופשי, כגון: עריכת דין, רפואה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב.

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית, המידע הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 434277 מיום 27.09.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 6215.

חלקה: 435

(המספרים הישנים של החלקה – 6215/208,258).

סוג המקרקעין: מירי.

שטח החלקה: 626.00 מ"ר.

בעלויות: חלקות 208 258 בגוש 6215 בעמ,

החלק בנכס – בשלמות.

חכירות: רשומות חכירות על שם חוכרים שונים, וביניהם:

	תאריך	**מהות הפעולה**	**שם החוכר**	**החלק בזכות**
	01.02.2021	העברת שכירות בירושה	פריאנטה זפרן ג'ין מאיסה	1/3
	01.02.2021	העברת שכירות בירושה	פרינטר אלברט אברהם	1/3
	01.02.2021	העברת שכירות בירושה	פריינטי סשא אלי טימוטי וולדימיר	1/6
	01.02.2021	העברת שכירות בירושה	פריינטי טאטיאנה	1/6
	רמת חכירה	**בתנאי שטר מקורי**	**תקופה בשנים**	**החלק בנכס**
	ראשית	447/1957/0	999	חלק במקרקעין
הערות:	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**שם המוטב**	
	18.01.2018	הערה על הפקעה ס' 5 ו-7	מדינת ישראל/משרד התחבורה.	
	26.10.2021	הערת אזהרה סעיף 126	פריאנטה זפרן ג'ין מאיסה על חכירה של: פרינטר אלברט אברהם פריינטי סשא אלי טימוטי וולדימיר פריינטי טאטיאנה	

הסכם מכר (גורם המימוש)

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 19 לחודש אוקטובר שנת 2021 בין **1.** פרינטר אלברט אברהם, **2.** פריינטי סשא אלי טימוטי וולדימיר, **3.** פריינטי טאטיאנה, שלושתם (שיקראו להלן כולם ביחד "המוכרים"), לבין, פריאנטה זפרן ג'ין מאיסה (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי תמציתו:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"הממכר" : והמוכרים הינם בעלי זכויות החכירה הרשומים בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין בתל-אביב יפו, בהתאם לשטר מספר 5942/2021/2, של דירה בת 3.5 חדרים בקומה ב' ללא מעלית, ברחוב שלמה המלך 100 בתל אביב הידועה כגוש 6215 חלקה 435, הכל כמפורט בנסח האינטרנטי המצ"ב ומסומן א'.
ובהסכם זה, המונח "דירה" משמעותו הדירה בשלמותה (6/6 חלקים) והמונח "ממכר" משמעותו החלקים הנמכרים ע"י המוכרים (4/6 חלקים).
והבעלות על המקרקעין עליה בנוי הבנין, ברחוב שלמה המלך 100, רשומה על שם חברת חלקות 208,258 בגוש 6215 בע"מ (להלן - "החברה") והחברה הינה חברה פעילה ומנוהלת על ידי דירקטוריון החברה המונה שני דירקטורים, הגברת גלית גולד והגב' בורק יהודית (להלן - "הדירקטורים").
והמוכרים הינם הבעלים של ששים ושמונה מניות רגילות של החברה (להלן - "המניות") המקנות להם זכויות בלעדיות על שני שליש מהדירה כמפורט להלן בגוף הסכם זה (להלן - "ההסכם").

"התמורה" : 2,766,667 ₪ (תמורת 4/6 חלקים).

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזהות בעלי הזכויות בנכס הנדון.

ג. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאיי הצדדים.

ד. לא נתקבל כל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא, ככל שישנו, בין בעלי הזכויות (בעלים / חוכרים) בחלקה לרבות הזכויות המשותפות מכוחה של התכנית נשוא החלטה זו.

ה. בהיעדר רישום בית משותף, זיהוי מיקום הדירה בבניין, הינו בהסתמך על נתוני הצדדים וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעתם והסכמתם. בנוסף, כעולה מסימון הדירה ע"י מדידה גרפית מתוך תשריט הרישיון כמפורט בקבצי התחשיבים שנתקבלו מאת הצדדים.

ו. יובהר כי הקביעה שלנישומים (המבקשים)/דירה חלק ברכוש המשותף/בזכויות האמורות, לרבות (ובדגש) הגדרת שיעור חלקם היחסי ברכוש המשותף/זכויות, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה וזאת כמפורט בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב", ועל "שיעור/ חלק החיוב" בזכויות אילו, לרבות מתודת החיוב הרי שעומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות שעמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע.

ז. בהתאם להגדרתה של המשיבה בחוות דעתה, סה"כ שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות האמורות הינו **9.7%** וזאת בהתבסס על חלק יחסי בשטח הרצפות, ע"פ מדידות גרפיות שבוצעו ע"י המשיבה מהיתרי הבניה לפיהן שטחן הכולל של היחידות בבניין (ללא חדרי המדרגות והשטחים המשותפים) הינו כ- 1,095 מ"ר ושטחה של הדירה הנדונה הינו כ-106 מ"ר, כך שסך השטח היחסי הינו כ-9.7%. המבקשים כמפורט בחוות דעתם חולקים על שיעור חלקם היחסי של הנישומים בזכויות הללו ולשיטתם שיעור החלק היחסי לצורך התחשיב הינו **9.54%** וזאת עפ"י מדידה גרפית מתוך תשריטי רשיונות והיתר הבנייה של שטח הרצפה בנכס הנדון ביחס לכלל שטחי הרצפות בבניין בדומה למתודה שננקטה ע"י המשיבה אולם בתוצאה שונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כפי שצוין לעיל, עניין זה הינו משפטי, משכך בהחלטה זו, שיעור חלקם היחסי של הנישומים בזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו בהתאם **להגדרת המשיבה כפי שנקבע בחוות דעתה**.

ח. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על גיליונות חישובי השטחים שברישיון הבניה שאושר לבניין הנכס הנדון ומדידות גרפיות כלליות מתשריט הרישיון אשר הינן לצורכי החלטה זו בלבד, כבקרה כללית בהתאם למדידה אינטרנטית גרפית ממערכת GIS עירונית.

ט. הנישומים-מבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין טרם המועד הקובע של תוכנית מס' תא/3616/א (24.01.2018) – וזאת בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם, בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב", או,"זהות החייב/ים".

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

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

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

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

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

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(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;.....

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני הסביבה, רמת פיתוח והתשתיות.

11.6 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.7 המועד הקובע.

11.8 **למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.**

11.9 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.10 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם ובהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות עצם החיוב והגדרת שיעור זכויותיהם היחסיות (לרבות מתודת הגדרת זכויות אילו), קרי, הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות המשותפות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה למימוש הנדון 4/6 שומת המשיבה	השבחה למימוש הנדון 4/6 שומת המבקשים
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	518,001 ₪	העדר השבחה[16]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (דירה) הנדון בבניין המגורים אשר בחלקה, בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.

ב. תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון (בשלמותו) בסך הזכויות האמורות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א – בהתאם להגדרתה של המשיבה לחלקו של הנכס שהינו **9.7%** וזאת בהתבסס על חלק יחסי בשטח הרצפות, ע"פ מדידות גרפיות שבוצעו ע"י המשיבה מהיתרי הבניה.
המבקשים אינם חולקים על המתודה שננקטה ע"י המשיבה, אולם עפ"י מדידות גרפיות אשר בוצעו על ידם מגיעים לתוצאה שונה שהינה – **9.54%**.
כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", חלקו היחסי של הנכס הנדון לצורכי החלטה זו הינו בהתאם להגדרת של המשיבה.

ג. מצב התכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות אשר משביחות במצב הקודם. קרי, בעניין מימושן של הזכויות במקרה הנדון, בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' תא/3616/א הינה ברת חיוב לעניין היטל השבחה.

ד. רישוי – ההנחה כי בניין הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס נשוא ההחלטה כדירת מגורים.

ה. בהתאם לעמדתה של המשיבה, החלופה המיטבית למימושן של הזכויות בנכס מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א הינה העדפה של בניית תוספת בניה על המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש המבקשים חולקים על "עצם החיוב" כאשר במסגרת חוות דעתם כמפורט בתחשיב ההשבחה לפי חלופה ג', החלופה המוצגת הינה בהתאם לחלופה המיטבית העדיפה ע"י המשיבה.
בהתייחס לכלל מאפייני בניין הנכס, לרבות, גובהו, מצבו התחזוקתי והפיזי ומס' בעלי הזכויות קיבלתי את הסכמות הצדדים כי החלופה המיטבית הינה – תוספת קומות על המבנה הקיים.

ו. גורם ההשבחה (תכנית מס' תא/3616/א), מועד קובע.

ז. גורם המימוש – מכר חלקי (4/6 מהזכויות).

ח. העדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תא/5000, זאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישורה של תכנית נוספת – בעניין זה, קיבלתי את עמדת הצדדים[17].

---

[16] בהתאם למפורט בתחשיבים חלופיים אשר בחוות דעת המבקשים, ככל ולא תתקבל הטענה הראשית לפיה לא חלה השבחה, סך ההשבחה לפי **חלופה ב'** הינה 52,500 ₪ וזאת בהתאם לסקר בנערך ע"י השמאי המכריע בדימוס רן וירניק לפיו חלה השבחה של 500 ₪ למ"ר ומכאן כי ההשבחה בנכס הנדון (בשלמות, 100%) הינה 52,500 ₪ (105 מ"ר * 500 ₪). סך ההשבחה לנכס הנדון בשלמותו לפי **חלופה ג'** (בהתאם להחלטת ועדת ערר ת"א לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו עם השגות על שומת הוועדה דגשים לעריכת תחשיב חלופי) הינה 17,029 ₪.

[17] בעניין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>מבוא</u> – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות האמורות הינו **9.7%,** זאת בהתבסס על חלק יחסי בשטח הרצפות, ע"פ מדידות גרפיות שבוצעו ע"י המשיבה מהיתרי הבניה, לפיהן שטחן הכולל של היחידות בבניין (ללא חדרי המדרגות והשטחים המשותפים) כ- 1,095 מ"ר ושטחה של הדירה הנדונה כ-106 מ"ר, כך שהשטח היחסי הינו כ-9.7%.

המבקשים כמפורט בחוות דעתם חולקים על שיעור חלקם היחסי של הנישומים בזכויות הללו, לשיטתם החלק היחסי לצורך תחשיב ההשבחה הינו **9.54%**, זאת עפ"י מדידה גרפית מתוך תשריטי רשיונות והיתר הבנייה של שטח הרצפה בנכס הנדון ביחס לכלל שטחי הרצפות בבניין, זאת בדומה למתודה אשר ננקטה ע"י המשיבה, אולם בתוצאה שונה.

הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בסך הזכויות המוקנות לחלקה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו עניין משפטי, משכך אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון.

בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, כדלקמן: *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....."*, הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת הטענה בפני השמאי המכריע, משכך עול כי אין בסמכותי להכריע בקביעת שיעור חלקו היחסי האמור.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשים וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון.

ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס לחיוב, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניהם טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם מהגשת ערר ואין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשים זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת שיעור חלקם היחסי בו.

במקרה הנדון, החיוב בהיטל ההשבחה שהושת ע"י המשיבה (הוועדה המקומית) הינו בגין מכר של 2/3 מהזכויות בדירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה, בבניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים חלקית (מגורים ומסחר) ומרתף חלקי (משרד ומקלט).

כאמור החיוב בהשבחה מטעם המשיבה הינו לזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א שהמועד הקובע בעניינה הינו **24.01.2018,** בהתאם "להלכת פמיני" ההשבחה נבחנת בעיניי "מוכר מרצון לקונה מרצון" נכון למועד קובע זה. קרי, אומדן שווי הזכויות במועד זה בשוק החופשי.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, השימוש המיטבי / הכדאיות הכלכלית הינה במימושן של זכויות הבניה בבניית תוספת על הקיים ולא בהריסה ובניה, המבקשים חולקים על "עצם החיוב" ובמסגרת חוות דעתם כמפורט בתחשיב השבחה לפי חלופה ג', החלופה בהתאם לחלופה המיטבית העדיפה ע"י המשיבה.

לאור האמור, בהחלטה זו תיבחן חלופת מימושן של הזכויות בהתאם לתכנית מס' תא/3616/א, לפיה השימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על הקיים, נכון למועד הקובע, תוך התחשבות בעניין הדחייה בקידום המימוש על ידי בעלי הזכויות ובהתאמות הרלוונטיות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג'</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה בעניין ההשבחה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, לא הובאו בתחשיב במסגרת "המצב הקודם" הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית מס' 1680 או תכנית ג'[18] (בניה על גגות בתים – מועד קובע 07.05.1994). יחד עם זאת, בהתאם לגישתה של המשיבה הזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינן משותפות.

בתשובת המשיבה, נטען כי בהיות המקרקעין באמצע הבניין ובהתאם להחלטת ועדת הערר במקרים דומים, אין לקזז את זכויות הבניה להרחבת דירת הגג מדירה זו, לה לא היה מעולם חלקים בחדרי הגג יתרה מכך, במועד הקובע קיים קושי רב לממש את חדרי היציאה לגג בהיתר, בין היתר בשל הוראותיו של תקן 413. בנסיבות אלו, ע"פ החלטת ועדת הערר במקרה זהה, הרי שקיזוז הזכויות יעשה אך ורק בעת מכר דירות הגג ולא בעת מכירתם של דירות "סטנדרטיות" באמצע הבניין.

בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, בחלופה בה תמ"א 38 לא מהווה מצב קודם, בתחשיב שמאי הועדה המקומית קיימת הערכת חסר – כאשר במצב הקודם לא הביא בחשבון את שווי החלק היחסי בסל הזכויות הבלתי מנוצלות מכוח תכנית ג'.

כאמור במצב הקודם לא מביא בחשבון שמאי הועדה את הזכויות בקומת הגג ולעומת זאת, במצב החדש מחשב את כלל זכויות בנייה בבניין הניתנות למימוש (תאורטי) על הגג הקיים וגוזר את חלקו היחסי של הנכס – צורת תחשיב זאת יוצרת עיוות בבחינת ההשבחה.

לאור העובדה כי הזכויות אינן מסוימות ומוקנות לכלל בעלי הזכויות (לא קיימת בעלות קונקרטית או הצמדה לשטח הגג בהתאם למסמכי הבית המשותף לפיכך מדובר ברכוש משותף לכלל בעלי הזכויות בחלקה) יש לבחון את השווי בשני מצבי התכנון באופן זהה, כחלק יחסי מכלל זכויות הבנייה בהתאם החלק היחסי ברכוש המשותף – ולכן בחלופה בה תמ"א 38 אינה מהווה חלק מהמצב הקודם, יש לקחת בחשבון זכויות כמוח תכנית ג'.

בענייננו, בהתאם להסכמות הצדדים הממכר הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה, הנני סבור כי בחיוב מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" יש להביא בתחשיב המצב הקודם זכויות מכוחה של תוכנית ג' - בניה על גגות בתים.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח שלא 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.

בעניין החיוב בגין הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית ג', בהתאם להוראות תיקון מס' 126 הם יחולו על בעלי הדירות העליונות, התיקון איננו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משית את חיוב היטל ההשבחה עליהם.

משכך, עולה כי יש להביא במסגרת תחשיב "המצב הקודם" את הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית ג' אילו הן זכויות שהוקנו לסך בעלי הדירות/הזכויות (בהתאם לגישתה של המשיבה - הזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א משותפות לכלל בעלי הזכויות/דירות, **למרות** שהתכנית כלל איננה שוללת את הרחבתן של הדירות בקומות העליונות ליצירת דירות דופלקס, כך גם תכנית ג').

[18] עם אישור תכנית זו בוטלו הוראות תכנית מס' 1680, בכל תכנית עליה חלות תקנות תכנית 1680, יחולו תקנות תכנית ג'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור, בעלי הזכויות בדירות העליונות הם החייבים הסטטוטוריים רק לעניין החיוב בהיטל ההשבחה כיום, לא ניתן להשית חיוב זה על הנישומים/מבקשים ע"פ תיקון 126 (עקב מיקום דירתם).
בבוא היום שבעלי הדירות העליונות ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה מכוחה של תוכנית ג' (לא מן הנמנע כי שולם בעבר היטל השבחה בגינה של תוכנית ג', או שהינם בעלי פטור עד 140 מ"ר) **תיקון 126 איננו מקנה (ואיננו יכול להקנות) את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא הינו רק משית את חיוב היטל ההשבחה עליהם** ובהתאם לשיטתה של המשיבה, כמו שהזכויות ע"פ תכנית מס' תא/3616 משותפות לכלל בעלי הזכויות, כך הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית ג'.

בעניין זה, הריני להפנות לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 7808/21, אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ, סעיף 41, כדלקמן: *"בהתאם לעקרונות הכלליים של דיני הקניין ולגישה הפסיקתית הרציפה בכל הנוגע לזכויות בנייה, **יש לראות את הזכויות מכוח תכנית הגגות ככאלו שהוקנו לבניין כולו, ובהתאם כזכויות שבהן הבעלות משותפת לכלל בעלי הזכויות בו**, אף אם בפועל רק בעלי הזכויות בקומה הצמודה לגג יכולים לממשן. זאת, כל עוד לא נקבע אחרת במפורש. במילים אחרות, מימושן של זכויות הבנייה לפי תכנית הגגות יכול היה להוביל להגדלתן של דירות הגג בלבד, ולא של דירות אחרות. אולם, ניתן להעלות על הדעת מצבים נוספים שבהם המימוש בפועל של הזכויות יכול להיעשות מבחינה תכנונית רק על-ידי בעלי דירות מסוימים (בשל מגבלות אחרות, כדוגמת "נסיגה" מקו הבניין וכולי). **אין בכך כדי להשליך על הבעלות בהן במישור הקנייני**".*

כעולה מהמפורט בהעתק תשריט רשיון בניה מס' 1242 מיום 09.03.1955, בניין הנכס הנדון כולל 3 דירות בקומה טיפוסית. לפיכך, בהתאם להוראות תכנית ג', תתאפשר בניית 3 חדרי יציאה לגג בשטח בסך של 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד ובסה"כ 69 מ"ר.

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם והשפעותיה</u>

א. שמאיי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, להלן עיקרי טענותיהם: לאחר שבחנו באופן מעמיק את מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, הגענו לכלל מסקנה כי תכנית 3616א איננה מוסיפה שטחי בנייה מעבר להוראות תמ"א 38 וכן איננה משפרת את תנאי התמ"א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה, אנו בדעה כי התכנית לא השביחה את המקרקעין הנידונים.

<u>המרכיבים העיקריים שנבחנו על מנת לבחון את ההשבחה, ככל וחלה, הינם</u>:

שווי מקרקעין על פי שוויו האובייקטיבי במצבי התכנון.

תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).

תרומה / אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות).

בבחינת עליית שווים של מקרקעין בעקבות תכנית / שימוש חורג / הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה.

כמו כן, בבואנו לבחון את השפעת תכנית 3616א', המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ההשבחה, לתימוכין מפנה להחלטת ועדת ערר 403/17 (אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם מיום 05.09.2022) תא/ 85215/15, תא/85349/17, תא/85026/17, החלטת ועדת ערר 075/15/49 ("אביבה אליסיאן"), החלטת ועדת ערר 85151/16 ("דן הוד").

כמו כן, מפנה להחלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי ברחוב רות 14 גו"ח 6903/78, החלטת השמאי המכריע אלי כהן בהכרעתו ברחוב גוטליב 19.

השמאי המכריע בדימוס מר רן וירניק ערך סקר אשר נערך על דירות מגורים ברובע 3, בבניינים עם מעלית וחניה (על מנת לנטרל ככל שניתן השפעות אחרות על השווי) (יצורף כנספח).

בסקר נבחנו 2 סוגי בניינים, האחד, בניינים ותיקים של 7 קומות ומעלה שהוקמו עד סוף שנות ה-80 וכן בבניינים ותיקים שהוקמו אחרי 1980 בהם אין זכויות בנייה נוספות מתוקף תכנית הרובע.

הסוג השני, בניינים ותיקים עד 4 קומות שהוקמו לפני 1980 לגביהם קיימות זכויות נוספות מתוקף תכנית הרובע. בהתאם לסיכום נתוני הסקר עולה כי שווי מ"ר בנוי בדירות בבניינים שאינם כוללים זכויות מכוח תכנית הרובע ו/או תמ"א 38 הינו – 46,500 ₪.

שווי מ"ר בנוי בדירות בבניינים שכוללים תוספת זכויות מכוח תכנית רובע 3 כ-47,000 ₪.

כלומר מדובר בהשבחה זניחה של 500 ₪ למ"ר.

<u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>: הבאנו בחשבון את חלופת תוספת על הקיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית תא/3616א'.

<u>זכויות במצב הקודם</u>: הבנוי בפועל + תמ"א 38, הבנוי על החלקה הינו בניין בן 3 מעל קומת עמודים מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף. שטח קונטור קומה טיפוסית ללא ח"מ הינו כ- 273 מ"ר.

במצב הקודם תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת), ההרחבה של 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) וסגירת קומת עמודים מפולשת.

יוער כי התמ"א מאפשרת חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0.

<u>זכויות במצב החדש מכוח תכנית 3616א'</u>: במקרה הנדון התכנית מאפשרת השלמת הקומה הקיימת בניית קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית.

התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, תוספת קומה וקומת גג חלקית, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות).

לפיכך, לאחר שבחנו את הנתונים ואת תכנית רובע 3, נמצא כי לא קיימת תרומה במרכיב זה. תכנית רובע 3 מטרתה ועקרונותיה הטמעת שכבות תכנון קיימות ואת הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך.

משכך תמ"א 38 במצב הקודם מהווה את רף הזכויות העליון ותכנית רובע 3 במצב החדש הינה דירוגה בהתאם לאזורי העיר.

<u>אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות)</u>: תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין ובעצם הייתה זו אשר היוותה ומהווה את המנוע להתחדשות עירונית, במיוחד באזור ביקוש כגון גוש דן ותל אביב בפרט. המחוקק קבע לא פעם אחת, תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן וכמו כן בערר צ.ו.ר מעוף (המוזכר לעיל), שהשבחה בגין תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, זאת לאור עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לעניין זה יפה החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים בעררים 8052/21+8051/21 מיום 10.06.2021 : ועדת הערר דנה בשאלה האם בעת מכר, לאחר שהחליטה הועדה המקומית לאשר היתר בנייה מכוח תמ"א 38 ובטרם יצא בפועל היתר הבנייה במקרקעין, יחויב פלוני בהיטל השבחה.

תכנית 3616א' הינה תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. לאחר שבחנו סוגיה זאת בתכנית 3616א' ביחס לתמ"א 38, נמצא כי בתכנית 3616א' קיימות התניות רבות, במקרים מסוימים אף מחמירים מתמ"א 38, לפיכך הוודאות לא "השתפרה".

בחנו את הימצאותם של מסמכי המדיניות המוזכרים בסעיף 5.13, המהווים מסמכים מנחים בלבד שאינם סטטוטוריים אשר הוכנו ואושרו על ידי הועדה כבר בנובמבר 2011.ממסמכי המדיניות עולה כי הועדה המקומית תל אביב-יפו מראה את נכונותה לאשר היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 אשר מטרתם קו מנחה להיתרים, להלן קטע מרקע הדברים למסמך המדיניות : "מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכל לעמוד במבחן משפטי וציבורי".

הזכויות המפורטות במסמכי המדיניות אינן מהוות את תקרת הזכויות לאישור על ידי הועדה, אלא את הרף המינימלי שהועדה נכונה לאשר ומעודדת את השגת מטרת התמ"א.

<u>כמו כן, בחנו החלטות שמאים מכריעים לעניין זה, כדלהלן</u> :

- השמאי המכריע בועז קוט, גו"ח 6903/83 ברחוב רות 8.
- השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב לוי יצחק 10, גו"ח 125/6955.
- השמאית המכריעה (בדימוס) נורית ג'רבי בחלקה 370 בגוש 6214 ,רחוב בזל 32, ערכה בחינה בין התנאים למתן היתר בתמ"א 38 לבין אלה העולים מהוראות תכנית 3616א'. והעלתה מספר נקודות עיקריות :

1. בשתי התכניות, עולה שחיזוק המבנה, התאמתו העיצובית וכד', מהווים תנאי יסודי לקבלת הזכויות.
2. הוראות תכנית 3616א', על אף שלא קבעו זאת מפורשות, מאפשרות לוועדה המקומית לסרב לתת היתר בנייה במקרים בהם הבנייה המוצעת אינה מתאימה לנדרש בעניין חיזוק המבנה והשתלבותו בעיצוב, בסביבה וכדומה.
3. בשתי התכניות קיים קשר בל ינתק בין הענקת זכויות הבנייה לחיזוק המבנה. משמע, ללא חיזוק אין תוספת זכויות.

- השמאי המכריע דוד טיגרמן, גו"ח 6212/1254 ברחוב אלכסנדר ינאי 23 אף מרחיב את עניין אי הוודאות באשר למימוש התכנית לרבדים נוספים ומסביר כי מעבר להתניות הרבות והדומות בשתי התכניות.

יש לקחת בחשבון כי המימוש מותנה בהסכמת כלל הדיירים בחלקה בשתי החלופות ומציאת יזם שיבצע את הפרוייקט ומנגד יקבל זכויות בנייה על מנת ליצור רווח ראוי, שכן פרוייקטים מסוג זה אינם מתבצעים בביצוע עצמי. יפים דבריו של השמאי המכריע דוד טיגרמן כמוזכר לעיל.

כמו כן, מפנה לפס"ד כהנוביץ[19].

[19] עת"מ 18151-10-19 כהנוביץ ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח' + עת"מ 18940-10-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הועדה המחוזית לתו"ב ת"א, מיום 02.05.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית 3616א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.

בסיס הפטור מהיטל השבחה נקבע בתוספת השלישית לחוק התו"ב, בסעיף 19(ב) ס.ק 10, מכאן בהתאם ללשון החוק, הוראות הפטור בתוספת השלישית לחיזוק מבנים בגין תמ"א 38 חלות גם בגין תכנית מפורטת שהוכנה ע"פ הוראותיה, וכפי שיוסבר תכנית תא/3616א' עונה להגדרה זו.

לשון החוק קובע כי הפטור מהיטל השבחה כאמור יינתן בעת קבלת היתר בנייה, לאור האמור עלתה השאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התמ"א במימוש זכויות בדרך של מכר?

סוגיה זו הוכרעה בערר צ.ו.ר מעוף (המוזכר לעיל) לאחר שוועדה המקומית ת"א החלה לשלוח דרישות תשלום היטל השבחה בגין מימוש מלא של זכויות בדרך של מכר בגין אישור תמ"א 38.

ועדת הערר קבעה באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת המכר ובין אם בעת במתן היתר הבניה.

בבואנו לבחון השבחה כתוצאה מאישור של תכנית שכל זכויותיה נובעות מתמ"א 38, ראוי שנבחן זאת תוך מתן התייחסות לתרומתה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, זאת בהתאם לפסיקות משפטיות כמפורט בהרחבה בחוות הדעת.

חלופה א' - תמ"א 38 - כמפורט בהרחבה בשומתנו, יש להביא בחשבון את השפעת ותרומת תמ"א 38 הן לשווי והן לזכויות במצב הקודם. שומתנו ערוכה בהנחה כי אין לגבות השבחה בגין זכויות בניה נוספות שניתן היה לקבל במצב הקודם מכוח תמ"א 38 וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר כמפורט לעיל. אנו סבורים כי במקרה הנדון התכנית לא השביחה את המקרקעין נשוא השומה.

חלופה ב' – כאמור הובא בחשבון סקר כמפורט לעיל, לפיו חלה השבחה של 500 ₪ למ"ר ומכאן כי ההשבחה בנכס הנדון (בשלמות) הינה 52,500 ₪ (105 מ"ר * 500 ₪).

חלופה ג' – בהתאם להחלטת ועדת ערר ת"א לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו שהינה קונקרטית לרובע 3, למרות שאינה חלוטה וסופית, הובא בחשבון תחשיב השבחה חלופי, עם השגות על שומת הועדה ודגשים לעריכת תחשיב חלופי.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א אשר ניתנה ביום 18/08/2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 18-11-8290 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, כבענייננו, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומה זו.

כעולה מהמפורט **<u>בתשובת המשיבה</u>**, <u>להלן התייחסות לטענות שהועלו ע"י המבקשים</u>:

עיקרן של המחלוקות בין השומות נעוצה בשאלה האם יש להוסיף "למצב קודם" זכויות מכח תמ"א 38, אף אם בגין זכויות אלו טרם ניתן היתר בניה. היות וסוגיה זו נידונה בפני השמאי המכריע מספר רב של פעמים, אגיב בתמצית.

כידוע, סוגית תכנית 3616 הוכרעה לאחרונה בהתאם להחלטת ועדת הערר שעסקה במספר עררים ובניהם ערר תא/ 8291/1118, מר לויתן אדיב שמואל נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהחלטה זו קבעה ועדת הערר הנכבדה באופן ברור ונחרץ כי אין לבטא בשוויו של המצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38.

שומת המבקשים טוענת כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רובע 3, מציינת סקירת החלטות ועדת ערר ושומות מכריעות שניתנו בטרם ניתנה החלטת ועדת הערר, לחלופין טוענת כי נדרש להקנות שווי לתמ"א 38 במצב הקודם, ובכך טוענת להעדר השבחה, ובסופו של דבר גם מציגה בשולי הדברים את אומדן ההשבחה בשיטה אותה קבעה ועדת הערר הנכבדה לתכנית שבנדון.

בנסיבות אלו, ובהתאם לאורכה ופירוטה של הכרעת ועדת הערר המוזכרת לעיל, לא מצאנו צורך לנמק ולתמוך שוב את עמדת המשיבה הידועה לצדדים מעשרות תיקים קודמים. עמדת המבקשים הטוענת שוב כי יש להתייחס לתמ"א 38 במצב הקודם, אינה רלוונטית.

כמפורט דלעיל יש לבחון את אומדן ההשבחה בהתאם להחלטת הביניים של ועדת הערר הנכבדה ונספח א' המתלווה אליה. לא ניתן עוד להישען על החלטות אחרות ובוודאי שלא על החלטות שמאים מכריעים שניתנו ערב ההחלטה.

בהערת אגב, מרבית השמאים המכריעים הנ"ל הפכו החלטתם לאחר קבלת החלטת ועדת הערר. למען לא ייצא מסמך חסר נדגיש למעלה מן הצורך בקצרה מספר נקודות מהותיות:

- ערר אהרון ברק: הטענה לפיה תכנית רובע 3 פטורה מהיטל השבחה כבר נידונה בפני ועדת הערר טענות המבקשים והתימוכין מערכאות שונות נשללו כולן אחת אחרי השנייה באמצעות ועדת הערר הנכבדה, גם הניסיון להישען על דעת המיעוט ו/או בהחלטת ועדת הערר אינה רלוונטית. בעניין זה נדגיש כי בכל הכבוד להחלטת ועדת הערר בירושלים בעניין אהרון ברק, הרי שזו עסקה בתכנית אחרת, בעלת מאפיינים ואופי אחרים. יתרה מכך, במהלך חודש ספטמבר 2023 פורסמה החלטה נוספת של ועדת הערר הנכבדה בירושלים המציגה גם היא עמדה שונה מערר אהרון ברק ותומכת בעמדת המשיבה. כך או אחרת, כשקיימת החלטת ביניים של ועדת הערר הספציפית ומיוחסת לתכנית רובע 3, הרי שיש לפעול בהתאם. כל יתר החלטות ועדת הערר המוזכרות בשומה האחרת, כבר עמדו בפני ועדת הערר לכשניתנה החלטתה, ומשכך אינן רלוונטיות.
- עסקאות השוואה הכוללות / לא כוללות זכויות מתוקף תכנית רובע 3: אומדן ההשבחה בגישת עסקאות השוואה הכוללות / אינן כוללות זכויות מתוקף תכנית רובע 3 אינה רלוונטית ואינה ישימה. גישה זו עמדה בפני ועדת הערר הנכבדה אשר קבעה כיצד יש לקבוע את ההשבחה מכח תכנית רובע 3. מרגע שניתנה החלטה זו, השוללת את האופן בו שמאי המבקש בוחן את עליית השווי, ומרגע שהוא מתעלם לחלוטין מהנחיית ועדת הערר, הרי שהדיון כולו בתחשיב הנ"ל מתייתר. יתרה מכך, מצאתי לנכון להפנות להחלטות של השמאים המכריעים דוד בריל ותמיר שדה, אשר בחנו והגיעו לתוצאה הפוכה לפיה קיימת עליית ערך במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית בהיקף גבוה משמעותית.

ג. **הכרעה** – השאלה המרכזית העומדת בלב ליבו של ערר זה הינה האם יש להתחשב במסגרת "המצב הקודם" בזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים וזאת טרם אישורה של תוכנית מס' תא/3616/א, ואם כן באיזה אופן? האם יש להתחשב במסמכי מדיניות התכנון של המשיבה, או שמא יש להתעלם מהם (קרי, לא להביאם בחשבון)?

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שאלה זו הובאה לפתחם של שמאים מכריעים שונים, שנקטו בעמדות שונות ואשר הובאו כתימוכין בטענות הצדדים, כמו כן שאלה זו הובאה בפני וועדת ערר ובית המשפט (עמ"נ) כמפורט בהמשך.
תחילה בפשטותם של דברים, האפשרויות העומדות לעניין היטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים ומכוחה של תוכנית שהוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א:

1. **בניה או הרחבה מכוחה של תמ"א 38 בלבד** – בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות סע' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית, בבניה או הרחבה של דירת מגורים מכוחה של תמ"א 38 לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, קרי – **פטור.**

2. **בניה או הרחבה מכוחה של תכנית מפורטת שהוכנה מכוח הוראות סע' 23 לתמ"א** – בהתאם לפרשנות הוראות סע' 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית, בבניה או הרחבה של דירת מגורים מכוח תכנית לפי סעיף 23 לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עד לגובה התמ"א, קרי – **פטור.**

3. **מכר דירה שחלה עליה תמ"א 38 בלבד** – לעניין זה הוראות התוספת השלישית אינן נותנות מענה ברור ומפורט, לפיכך עלינו להיזקק להלכות שנפסקו, ולהחלטות וועדות הערר.
בהחלטת וועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף[20], נדרשה וועדת הערר לשאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 38 במימוש זכויות בדרך של מכר, בהחלטתה המנומקת קבעה ועדת הערר שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38 (וגם בעת בניה).
בעניין זה ניתן ללמוד מהלכת אליק רון[21], בענין תמ"א 38 היוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה מכאן שהמסקנה המתבקשת שכל עוד לא מומשה תמ"א 38 בהיתר בניה אין התגבשות השבחה קרי שבמכר אין חיוב מכוח תמ"א 38[22].
בסיכומו של עניין, במכר דירה, לא תחול חובת תשלום היטל, קרי – **פטור.**

4. **מכר דירה שחלה עליה תכנית מפורטת שהוכנה מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א** – אפשרות זו הינה לב ליבה של המחלוקת הקיימת בין הצדדים.
בעניינה של סוגיה קונקרטית זו, ניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת ערר, בעררים **תא 8291/1118+8290 ואח'[23], לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, מיום 18.08.22** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

א. האם יש לקחת בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את תמ"א 38 והמדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו? האם ראוי לקבוע כי תמ"א 38 הינה בבחינת תכנית שקופה שאין להביאה בחשבון במסגרת שומת ההשבחה?

---

[20] עררים 85099/10, 85089/10, 85064/10, 85144/10, 85141/10, 85133/10, 85153/10, 85025/09, 85111/12, 85037/11, במאוחד.

[21] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

[22] ס' 56 לפסק הדין, *"... לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38".*
כמו כן, בהמשכם של דברים ראה האמור בסעיף 57 ציטוט: *" לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין".*

[23] עררים במאוחד - תא: 8001/0119, 8079/0319, 8232/0818, 8204/0718, 8194/0718, 8171/0618, 8076/0319, 8305/1218.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, ההשבחה על פי תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן ההיתר, וקודם לכן המדובר בתכנית צפה, למעשה כפי שהטיבה ועדת הערר בעניין צור מעוף להסביר רק עם מתן ההיתר הופכת התמ"א ל"תכנית" לצורכי היטל השבחה.

בעניינם של מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי, שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל.

בהתאם להחלטה זו, נקבע כי אין לקחת בחשבון בשומת המצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

ב. האם תכנית מס' תא/3616/א בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38 אשר מתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר? בהתאם להחלטתה של וועדת הערר הנכבדה, מטרותיה ועיקרי ההוראות של התכנית קובעים סל זכויות מוקנה ולא מותנה. התכנית קובעת זכויות מוגדרות וקונקרטיות והינה בבחינת תכנית שההשבחה ביחס אליה מתגבשת עם אישורה.

מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.

על החלטתה של וועדת ערר לעיל, ניתן ביום 08.01.2024 פסק דינו של בית המשפט המחוזי, **עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' וועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו,** – פסק דין בדבר השאלות, כדלקמן:

א. תכנית רובע 3 הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה. על כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר.

ב. הזכויות לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.

ג. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם"[24]. מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר הבניה (בפן הקניני, בפן התכנוני).

בהחלטות אחרות שנדונו בפניי, יוער תחילה, כפי שציין בית המשפט בהעדר פסיקה קונקרטית לסוגיה הנדונה ובהינתן כי טענות הצדדים נסמכו על היקשים מפסיקות והחלטות שונות נהגתי אז בהתאם לפסיקתו של בית המשפט הנכבד.

לאחר מכן, משניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת הערר הנכבדה **בסוגיה הקונקרטית הנדונה** המהווה את עיקרה של המחלוקת בין הצדדים, בשונה מעמדתי בעניין זה בהחלטות האחרות אשר נדונו בפניי, מצאתי לנכון כי עת הסוגיה הוכרעה ע"י וועדת הערר, יש לקבוע את

[24] כמפורט בסעיף 46 לפסק הדין: השאלה הינה האם ציפיית השוק – "קונה מרצון" – לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין.

למיטב בדיקתי, שאלה זו טרם הוכרעה מפורשות על ידי בית המשפט העליון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ההשבחה בנכס נשוא ההחלטה בעניינה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתאם להכרעתה של וועדת ערר הנכבדה.

אולם, משניתן ביום 08.01.2024, פסק דינו של בית המשפט בעתירה המינהלית אשר הוגשה על החלטתה של וועדת ערר אשר דן **בסוגיה הקונקרטית הנדונה** העומדת בלב ליבה של המחלוקת מצאתי לנכון כי במקרה הנדון עת הסוגיה הוכרעה ע"י בית המשפט, יש לקבוע את ההשבחה בנכס הנדון בעניינה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתאם לחלופות הבאות:

חלופה ראשונה – חלופה זו הינה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט (במסגרת עתירה מינהלית) כי במסגרת "המצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א, ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו במסגרת "המצב הקודם" יש לשקף "שווי שוק", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

בעניינו של מסמך המדיניות כפי שפורט בפסק הדין, למיטב ההבנה נפסק כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות, אולם זה בהתייחס לטענה כי מסמך זה יצר וודאות מוחלטת בקבלת הזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38.

בהחלטה זו ההתייחסות למסמך זה בעניין הפוטנציאל לקבלת הזכויות, היות והתמ"א איפשרה גיבוש מסמך מדיניות וזאת בהתאם לשיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית ובראיית השוק הקונה הסביר מביא זאת בחשבון.

חלופה שניה – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם להחלטתה (הכרעתה) של וועדת הערר (ועמדתה של המשיבה), כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה") – בהפחתת הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית ג' בהתאם להכרעתי.

אוסיף ואומר, טרם החלטתה של וועדת הערר הנכבדה כפי שפורטה לעיל סברתי אחרת, וזאת לאחר שעיינתי בטענות הצדדים לרבות חוות הדעת המשפטית מיום 01.01.2019 שנתקבלה מאת המשיבה ולאחר שעיינתי בהחלטות שונות של שמאים מכריעים החלוקים אף הם בעניין זה **הגעתי לכלל מסקנה כי בסוגיה הנדונה, ככל שיש לחייב בגינה של תכנית מס' תא/3616/א הרי שבמסגרת המצב הקודם יש להביא בחשבון את התרומה הכלכלית בנכס הנובעת מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים לרבות מסמכי המדיניות החלים,** ואסביר:

תחילה עמדה שאלה מקדמית האם בכלל ניתן לחייב מכוחה של תכנית אשר נוצרה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38?

התשובה על פניו הינה חיובית, הטעמים לכך כי התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים, ובפרשנות דווקנית של הוראות סעיף 19 (ב) (10) תחולת הפטור איננה במכר, **יחד עם זאת,** התעוררה שאלה נוספת כיצד יש להתייחס בעניין "המצב הקודם" להגדרת "שווי השוק" של המקרקעין.

בהתאם להוראות סע' 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ציטוט: *""השבחה" עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית....."* ובהמשכם של דברים בהתאם להוראות סע' 4 (7), ציטוט: *".....בהתחשב בעליית ערך המקרקעין **וכאילו נמכרו בשוק החופשי**".*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כבר בפרשנות דווקנית ניתן להבין כי בעניין "שווי השוק" אין רלוונטיות מהו מקור יצירתו האם תוכנית מתאר מקומית, או, תכנית מתאר ארצית, רלוונטיות התכנית (מקומית או ארצית) הינה לעניין מקור החיוב בלבד, מכאן ניתן להסיק כי יש לבחון את עליית השווי טרם המועד הקובע לתכנית מס' תא/3616/א, קרי, יש לבחון את השפעת תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם.

בהחלטת וועדת ערר בעניין רון ציון ואח'[25], סברה הוועדה כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38 והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו, יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת, ויש להביא בחשבון את העובדה כי הזכויות הינן מותנות, **הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי**, ולעניין זה מפנה הוועדה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין פנימי[26], ובעניין סוניה אברמוביץ[27].

בהחלטת וועדת ערר בעניין דן הוד[28], נתבקש השמאי המייעץ לבחון את השלכותיה של תמ"א/38 בנוסחה במועד הקובע.

כמפורט, בארבעת האפשרויות העומדות בעניין החבות במימושן של הזכויות, רק באחת מהן בלבד מתעוררת המחלוקת האמורה, עניין זה יוצר מצב בלתי שוויוני ובלתי סביר שבו על אותן זכויות הנובעות מאותו מקור לרוב יחול הפטור, ובמקרה הבודד תחול החבות לתשלום היטל השבחה, יודגש, כי תוכנית מס' תא/3616א הינה תולדה של תמ"א 38, את מהותה התכנית יונקת מכוחה של תמ"א 38, ובאנלוגיה ניתן להגדיר את תמ"א 38 "כתוכנית אם" ואת תוכנית מס' תא/3729א "כתוכנית בת", אילולא תמ"א 38 הייתה באה לעולם, האם המשיבה הייתה יוזמת על דעתה את תכנית תא/3616א, סביר להניח שלא, ולמה עניין זה מתקשר? שהרי במכר שישנה רק תחולתה של תמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה, אזי **לכל הפחות** במכר שחלה תכנית מס' תא/3616א יהיה נכון להביא בחשבון במצב קודם את הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38.

עוד יוער, בהתאם להלכת לוסטרניק, יש לנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי וניתן להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי, באם הזכויות הניתנות בהתאם לתמ"א 38 הינן זכויות מותנות, מרחפות המתגבשות רק בעת מתן היתר הבניה, הרי שהינן נכללות כפוטנציאל כללי, עניין המסתנכרן עם העובדה שבמימוש במכר אין מחייבים בגינן, לפיכך, במסגרת המצב הקודם הרי ניתן להביאן במסגרת הפוטנציאל הכללי החל על הנכס.

בנוסף, רוצה להפנות להחלטת וועדת ערר בירושלים (המאוחרת להחלטת וועדת הערר לעיל) ערר 403/17 (ואח' במאוחד) אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, אשר דנה בעניינה של תכנית 9988 וסברה אחרת מהחלטתה של וועדת הערר לעיל, בהתאם לעמדתה אין יש להביא את פוטנציאל תמ"א 38 במסגרת השווי במצב הקודם.

---

[25] ערר רג/85143/13 מיום 24.02.2016.

[26] רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

[27] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

[28] ערר תא/85151/16 מיום 07.03.2018.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין הסקר שנערך ע"י שמאי המקרקעין מר רן וירניק כנטען ע"י המבקשים, בסקר מפורט מס' מועט של עסקאות שאין בהן להראות שונות בין המצבים האמורים. כלומר, כאשר דוגמים עסקאות בודדות ממרחב גיאוגרפי נרחב ניתן לדגום את אלו המביאות לתוצאה הרצויה.

בכל סוג בניינים קיימת שונות בעסקאות ההשוואה, לדוגמא, בבניינים מסוג 1 קיימת עסקה המביאה לשווי מ"ר בנוי בסך 40,921 ₪, וקיימת עסקה המביאה לשווי מ"ר בנוי בסך 49,152 ₪.

בבניינים מסוג 2, קיימת עסקה המביאה לשווי מ"ר בנוי בסך 41,508 ₪ ועסקה המביאה לשווי מ"ר בנוי בסך 53,871 ₪, שונות זו כשלעצמה, בהתחשב במספר המועט של העסקאות, יש בה בכדי להעיד על עיוות המדגם.

כמו כן, קיימות עסקאות שבוצעו כשנתיים לאחר המועד הקובע, אשר אין להביאן בחשבון, בנוסף לא ידוע אילו דירות ואילו פרמטרים הובאו בחשבון (משופצות/לא משופצות, רח' שקט/רח' סואן) על מנת לקבוע את המקדם הראוי יש לקחת בחשבון יח"ד מאותה הסביבה בעלות פרמטרים זהים.

לטעמי, לתוכניות הרובעים הייתה השפעה חיובית על רמת המחירים, בעניין חיזוק מרכיב הוודאות לאישורן של הזכויות וזאת, ביחס לסל הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" ומסמכי המדיניות.

למען הסר ספק, יובהר כי בשל משתנים רבים שיש להביא בחשבון בעת בחינת ההשבחה, לרבות מאפיינים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים, את הבחינה יש לבצע לכל נכס בנפרד ואין דין השבחה בנכס אחד כדין השבחה בנכס אחר.

ההשבחה נבחנת בהתאם לתורת התועלת לפיה התקבלו זכויות נוספות בחלקה. לפיכך, על מנת לבחון את התועלת מהזכויות הנוספות שאושרו במסגרת תכנית הרובע, וכדי להגיע לאומדן שווי זכויות בניה אלו, נדרש להתבסס על עסקאות מכר של דירות חדשות בהם נוצלו זכויות הבניה מכוחן של התוכניות החלות ושאינן מגלמות את הפוטנציאל מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים ומכוחה של תכנית הרובע, שכן עסקאות אלו אינן מושפעות כבר מזכויות בניה שטרם נוצלו.

<u>עובדה שניה</u> – <u>ניקוד איקוו' למפלס הגג</u>

א. **שמאיי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, שמאיי הוועדה נוקטים במקדמים כפולים לשטחים בקומות הגג של 1.2 עבור שטח הגג ו-0.3 עבור מרפסת הגג.

בעלי הזכויות לא ייהנו מהשטחים שיתווספו בקומות העליונות למעט שיפוץ וחיזוק הבניין ולפיכך התמורה שלהם לא תושפע "מהייחודיות" ככל שקיימת לדירות הגג. אנו חולקים על מקדמים אלו מהטעמים הבאים:

- שמאיי הועדה לא הביאו בחשבון כי עלות חיזוק / הקמת בניין עליו מתוכננת בריכת שחיה יקרה משמעותית מעלות בניין ללא בריכת שחיה על הגג.
- לאחר שבחנו מקרים בהם התבקשה הקמת בריכות שחיה על גגות מבנים (לא בכוחה של תכנית רובע 3), אנו למדים כי בריכות שחיה בקומת הגג מבוקשות במקרים חריגים עבור דירות ייחודיות (פנטהאוז, דופלקס, טריפלקס, בניינים לשימור, בניינים בבעלות יחידה, או דירות חד מפלסיות בשטחים נרחבים) להן מוצמדות מרפסות גג בשטחים גדולים של מאות מ"ר. בנוסף בריכות שחיה בקומת הגג מבוקשות ברוב רובם של המקרים רק בחלופה של הריסה ובניה מחדש ולא בחלופה של תוספת על הקיים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- אנו סבורים כי במקום בו יש ספק באם ימומשו זכויות בניה מסוימות, שיתבררו רק אם וכאשר יתבקש היתר בניה בגין הקמת בריכת שחיה על גג. במקרה שלנו כפי שטענו לא סביר כי יתממש פרויקט בחלקה ולפיכך אין לגבות השבחה תאורטית על סעיף שכלל הנראה לא ימומש כלל.

השמאי המכריע מר שלומי יפה, ברח' ארנון 5, קבע שאין השבחה בגין סעיף זה.
השמאית המכריעה דורית פריאל, ברח' עין חרוד 13, קבעה שאין השבחה בגין סעיף זה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, שטח דירת הגג חושב לפי מקדם התאמה בסך 1.2, ושטח מרפסת הגג חושב לפי מקדם התאמה בסך 0.3.
בתשובת המשיבה, נטען כי שמאיי המבקשים מביאים בחשבון מקדם אקוו' של 100% לקומת הגג כידוע, בסביבה הונפקו שומות רבות עם מקדמים שונים, כולל ע"י כבודו. שומת המשיבה קובעת את ההשבחה בהישען על מקדמים אקוו' הנשענים על שומות מכריעות רבות שנערכו בסביבת הנכס, בין היתר, של השמאים המכריעים ארז כהן (גו"ח 6215/227), בועז קוט (גו"ח 6215/92), ועוד רבים אחרים, ומשכך לא מצאנו צורך לשוב ולתמוך אותם פעם נוספת.

ג. הכרעה – במקרה הנדון קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין מקדם ההתאמה הראוי אותו יש להביא בחשבון לדירות הגג ולשטחי מרפסות הגג הצמודות לדירות אלו.
בהתאם לעמדת המבקשים שטח דירות הגג חושב במקדם התאמה 1.0 ומרפסת הגג במקדם התאמה 0.3, בהתאם לעמדת המשיבה הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 1.2 לדירה בקומת הגג החלקית ומקדם 0.3 למרפסת הגג. בעניין זה, לא קיבלתי את עמדות הצדדים, אסביר:
דירה בקומת גג חלקית עליונה – מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות נמוכה ביחס לקומה טיפוסית, אפשרות לבריכה, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני, "סטטוס", מרכיבים אילו יוצרים שוני בין דירה/ות בקומת גג חלקית אחרונה עליונה, לבין הדירות האחרות.
לפיכך, במקרה הנדון, הנני סבור כי בעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא **מקדם התאמה בסך של 1.3, ולשטח מרפסת גג מקדם התאמה בסך 0.3.**
גובה קומה – בהתאם לאמור בהוראות תכנית מס' תא/3616/א, סעיף 4.1.3.ב (7)[29], גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג), ציטוט: *"יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. למעט מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תידרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית".*
ע"פ סעיף 1.9, הגדרות בתכנית, קומת/קומות גג, ציטוט: *"הבניה המותרת מעל מפלס גג תחתון".*
בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.ב (9)(ד), הוראות לקומת הגג, ציטוט: *"הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.*
הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג".

[29] סעיף זה הינו תת-סעיף לסעיף 4.1.3 שהינו הוראות בניה לתוספת בניה לבניינים קיימים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להוראות התכנית גובה קומת גג הוא עד 3.4 מ' ברוטו ובניכוי עובי תקרת הגג מתקבל גובה נטו של כ- 3.1 מ', כאשר על גג קומת-הגג ניתן להרכיב מעקה כך שסך הגובה לא יעלה על 4.5 מ' קרי, בבניה מקסימלית של גובה קומת הגג, תיוותר יתרה למעקה על הגג בגובה של 1.1 מ'.

גובה קומת גג לעניין המצב הקודם (מצב קודם-תמ"א 38) – בהתאם להוראות תכנית ג' (משנת 1994) – גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

השאלה העומדת לפתחנו, באם קומה חלקית זו הייתה נבנית מכוחה של תמ"א 38, אזי מה היה הגובה המותר לקומה זו?

<u>תמ"א 38 - הוראות</u>

הריסת מבנה והקמתו מחדש – בהתאם לאמור בהוראות סעיף 14א (א), ציטוט: *"על בנינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות **סעיף 11**, ..."*.

הקמת קומה חלקית על הגג – בהתאם להוראות סעיף 11.1.3 (ג), ציטוט: *"**תוספת בניה** לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך **הרחבת** יחידות דיור בקומה שמתחתיה או/ו לשם **הוספת** יחידות דיור חדשות בשטח זה...."*.

בהתאם להוראות תת סעיף (ה), ציטוט: *" על אף האמור בפסקה (א), וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת **לבנייה על גגות בתים** (להלן: תכנית גגות), **תוספת זכויות הבניה** שתותר מכוח הוראות סעיף זה **תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות** או כאמור בפסקה (א)....."*.

מהאמור עולה כי תוספת הבניה יכולה להיות להרחבה יח"ד או/ו להוספת יח"ד, כאשר תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף 11.1.3, תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות, **כפועל יוצא, הוראת סעיף זה בתמ"א 38 הכפיפה הלכה למעשה את תכנית הגגות על תוספת הבניה שיכולה להיות להרחבת בניה ו/או תוספת יח"ד.**

סעיף 18.2 – ציטוט: *"אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת ..."*, הוראות סעיף זה יכולות לכל הפחות להוות חיזוק לטענה כי על קומות הגג החלקיות יש להחיל את הוראות תכנית ג' האמורה.

בסיכומו של עניין, במקרה הנדון, הנני סבור כי בבניה מכוחה של תמ"א 38 גובה קומת הגג החלקית המותר הינו 2.5 מ' ומשכך, תכנית תא/3616/א היוותה שיפור תכנוני.

בעניין ערר ענת עופרים ואח'[30], בשונה מהמקרה הנדון, שם נסיבות הערר הינן **מימוש בהיתר בניה** בגין **הקלה** בשינוי גובה **חדר יציאה לגג**. עיקרה של טענת העוררים כי בהוראות תמ"א 38 אין הגבלה לגובה החלל הפנימי במפלס קומת הגג וועדת הערר דחתה את טענת העוררים.

ראשית מכיוון שהעוררים לא נקטו בהליכים משפטיים העומדים לרשותם כנגד ההחלטה התכנונית ליתן הקלה – הם לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית המשפט לענייני מנהליים בנושא זה העוררים לא עמדו בנטל להוכיח כי לא היה מקום ליתן את ההקלה. כמו כן בהמשכם של דברים בהתאם לפרשנותה של וועדת הערר לעניין סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 לעניין "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות ..." הינה כי מונח זה יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטית של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.

[30] החת"מ שימש כחבר וועדת ערר בערר זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה הנדון, **המימוש** הינו בדרך של **מכר**, כמו כן במסגרת המצב הקודם הבחינה הינה הפוטנציאל בגין תמ"א 38, והשאלה העומדת במקרה הנדון הינה, מה הגובה המותר לבניה בהתאם להוראות תמ"א 38 לדירת גג נפרדת בקומה חלקית?

לטעמי, כפי שפורט, הוראות התמ"א הכפיפו הלכה למעשה את תוכנית הגגות על תוספת זכויות זו בעניין פרשנות "היקף הזכויות", בהתאם לערר ענת עופרים ואח' יש לפרש מונח זה באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטית של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.

במילים אחרות, רלוונטיות הערר למקרה הנדון הינה רק לעניין הפרשנות "להיקף הזכויות" האמור בסע' 11.1.3(ה). משכך, "במצב הקודם" בבינוי בהתאם לפוטנציאל על בסיס תמ"א 38, לעניין הקומות החלקיות הן תובאנה במקדם בסך של 1.2 שהינו מופחת ושונה ביחס לתכנית הרובע.

בהתייחס לחדרי היציאה לגג, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם בסך של 1.1 לחדרי יציאה לגג במקדם זה מגולם שטח מרפסת גג לחדר יציאה מהגג, שטח היטל חדר מדרגות, הפסד שטח ופגיעה בפונקציונאלית בדירה קיימת וזאת בשונה מדירת גג ע"פ תוכנית הרובע שם הגובה שונה, דירה במפלס אחד ומותרת בניית בריכת שחיה.

<u>עובדה שלישית</u> - <u>השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבנייה הנוספות</u>

א. שמאיי המבקשים – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, במקרה הנדון קיימות 3 דירות בקומה העליונה להן זכויות מכוחה של תכנית ג' לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד.

לבעלי הזכויות בדירות אלו אין שום תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין אשר ישמשו להקמת דירות נוספות, כאשר התמורה בפועל שתהיה לדירתם הינה חיזוק הבניין אשר הותר עוד במצב קודם. זאת ועוד כאשר יאלצו לוותר על זכויות הבנייה הנוספות ועל הייחודיות לרבות פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב. אנו סבורים כי בעלי יח"ד אלו יסרבו בכל תוקף לביצוע שינויים בבניין הנדון ללא פיצוי כספי/זכויות בנייה נוספות.

בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן נדונה סוגיית חישוב ההשבחה ביחס לדירה שאיננה הדירה העליונה בבניין, כאשר לדירה העליונה מוקנית בתכניות המצב הקודם זכות תכנונית ייחודית (כגון הזכות לבניית חדרי יציאה לגג/הרחבת דירת גג) שאינה מוקנית לדירה בקומות התחתונות.

בעניין זה מפנה להחלטתה של השמאית המכריעה גב' רמה מאור בהכרעתה ברחוב בוגרשוב 73 החלטתו של השמאי המכריע אייל יצחקי קבע ברחוב גורדון 80 גוש 6952 חלקה 11.

השמאית המכריעה חגית רבינסון בהכרעתה ברח' הזוהר 31 אימצה דחיה של 20 שנה בנוסף למקדם מורכבות לגג של 0.85.

הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85 בגין מורכבות בגג לכל הפחות.

ב. שמאיי המשיבה - בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, לא קיימת כל התייחסות בעניין זה.

ג. הכרעה – הוראות תיקון מס' 126, סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מחילות את חובת תשלום היטל ההשבחה במקרה שבו ישנם מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף אשר ניתנים להצמדה לדירה פלונית על אותה דירה. קרי, הוראות חוק זה המעוגנות בחוק התכנון והבניה יכולות להחיל רק את חובת תשלום היטל ההשבחה, כלומר, במקרה הנדון, על הדירות העליונות

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אבל הוראות חוק זה אינן יכולות לשייך את הזכויות **הקנייניות** השייכות לכלל בעלי הזכויות, כמו במקרה שבפנינו, שיוך קנייני זה יכול שיהיה רק במסגרת חוק המקרקעין.

יתרה מכך, הוראות תכנית ג', בסעיף 9(א)(2), דורשות במפורש, כי חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום מקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, הסכמה של **כל** בעלי הזכויות במקרקעין – קרי, אף הוראות תכנית ג' עצמן מכירות בכך כי על מנת לממש את הזכויות התכנוניות יש צורך מקדים במימוש הזכויות הקנייניות, אין במתן זכויות תכנוניות הקניה של זכויות קנייניות השייכות לכלל בעלי הזכויות בחלקה.

אף הוראות סעיף 11(א)(3)(ז) – עומדות על כך, הוראות התכנית הוכחת זכות הקניין במקרקעין. בהתאם למתודה בה נקטה המשיבה, סה"כ הזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 הינן רכוש משותף אשר שייך לכלל בעלי הזכויות כל אחד בהתאם לשיעור חלקו היחסי ברכוש המשותף.

לא מצאתי בהוראות תכנית מס' תא/3616 כל הוראה השוללת אפשרות כי הקומה החדשה אשר תוקם מעל הקומה האחרונה הקיימת בבניין לא תוכל להיות הרחבה שלה. קרי, הדירות הקיימות האחרונות בבניין יוכלו להפוך לדירות דופלקס, התכנית רק מגבילה את מס' יח"ד. אומנם הוראות התכנית מאפשרות תוספת קומת מגורים ליח"ד חדשות בקומה אשר מעל קומת המגורים האחרונה הקיימת, אבל לא שוללת הרחבתן גם אם שטח הגג איננו צמוד להם מבחינה קניינית.

מהאמור עולה, כפי שהמשיבה מייחסת את כלל הזכויות התכנוניות של תכנית מס' תא/3616 לכלל בעלי הזכויות הקנייניות במקרקעין, כך, בהתאם "להלכת פמיני", במסגרת "המצב הקודם", כנגד זכויות אילו יש לייחס את כלל הזכויות התכנוניות הנובעות מכוחה של תכנית ג' לכלל בעלי הזכויות הקנייניות במקרקעין, כאשר לעניין חיובן בהיטל השבחה של הזכויות מכוחה של תכנית ג', בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה יש להחיל על בעלי הדירות בקומות העליונות.

בהתייחס לטענת המבקשים, במקרקעין נשוא ההחלטה לא קיים רישום בית משותף ולא הובא בפני הסכם שיתוף מכל סוג שהוא, קרי, זכויות הבניה בגג לא הוקנו מבחינה קניינית למי מבעלי הזכויות בחלקה. כמו כן, כעולה מתצלומי אוויר ותצלומי תלת מימד, לא נעשה בפועל כל שימוש למגורים בשטח הגג, כך שהדירות בקומה העליונה דומות במהותן לדירות בקומה טיפוסית בבניין. קרי, לא קיימת פגיעה בגין ייחודיות הדירות העליונות במימוש הזכויות.

במקרה הנדון, הזכויות מכוחה של תכנית ג' הנותרות אינן מוקנות לבעלי הדירות העליונות, להיפך כפי שצוין לעיל הוראות תכנית ג' דורשות את הסכמת כלל בעלי הזכויות. יוער, תיקון 126 רק משית את חיוב היטל ההשבחה על בעלי זכויות אילו ואינו מקנה אותן קניינית.

לאור האמור, טענת המבקשים רלוונטית רק בעניין מקדם הדחיה המגלם עניין זה.

<u>עובדה רביעית</u> – <u>מקדם התאמה לבינוי על קיים, עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה</u>

א. שמאיי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, בבניין בשטח כולל של כ-1,263 מ"ר שנבנה לפי כ-70 שנה, עלויות החיזוק והקשחת הבניין הינה כ-1,263,000 ₪ לכל הפחות.

ככל ואין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם, יש להפחית עלויות חיזוק. ללא חיזוק הבניין אין תוספת זכויות. יש להביא עלות עודפת המוערכת 1,000 ₪ למ"ר לכל הפחות, נפנה להכרעת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 6215/6 והכרעת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6215/204.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן, שמאי הועדה מביא דוגמאות של חוו"ד הנדסיות לעניין עלויות עודפות עבור בניינים ברובע 3.

משרדנו נכח בתיק שהובא לדיון (בשומת השבחה מתוך ערר אדיב לויתן) בפני השמאית המייעצת הגב' נטלי הוכטייל בו נכח גם המהנדס ישראל דוד שמשרדו ערך את חוו"ד אלו.

מהדיון עלה מדבריו של ישראל דוד כי לא ניתן להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין עלויות חיזוק/התאמה וכיו"ב. לפיכך, כפי שהובא בשומת מכריעות, מקדם הפחתה 20% לכל הפחות.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הבניין שבנדון נבנה בשנות ה – 50 של המאה הקודם, בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב שנכנס לתוקפו בשנת 1980. תוספת הבניה המסיבית תחייב חיזוק הבניין והתאמתו לתקן 413, כך שהבניין ידע להתמודד עם עומסי רעידות האדמה למבנה הקיים ולתוספות הבניה. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כאחוז מסך עלויות הבניה, ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות. עיריית ת"א הזמינה חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה עבור ארבעה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3. חוו"ד נערכו ע"י משרד מהנדסים דוד מהנדסים בהן נקבע, כדלקמן:

- בניין ברח' דיזנגוף 228. המבנה בנוי בקומת קרקע, שתי קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות קומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 782.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב-152 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' סוקולוב 97. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 502.9 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב-289 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' ארבע ארצות 9. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 787.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב-339 ₪ למ"ר.
- בניין ברח' גוש חלב 10. המבנה בנוי בקומת מרתף, קומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה קומה אחת וקומת גג חלקית. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 145.5 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב-373 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, בהתאם לבינוי הקיים וזכויות הבניה בחלקה, אנו סבורים כי עלויות ההתאמה למבנה זה הינם בגבולות של 339 ₪ למ"ר.

בתשובת המשיבה, נטען כי לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כפונקציה של אחוז מסך עלויות הבניה ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבססן. בהתאם לכך עיריית ת"א הזמינה חוו"ד מהמהנדס ישראל דוד לעניין עלויות העודפות להקמת תוספת שטחים. חוו"ד סוקרות 4 טיפוסי בניינים בגבולות של תכנית תא/3616, בהן קבע עלויות עודפות של 152 ₪ ועד 373 ₪. בשומתי אמדנו את העלויות ההתאמה בסך 339 ₪. בהעדר תימוכין אחרים, אנו סבורים כי יש ליישם את המלצותיו וקביעתו של ישראל דוד. כאן המקום להדגיש כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות חיזוק. עלויות חיזוק דירות המגורים יעלו את שווי המקרקעין)דירות הבעלים(לפחות בגובה עלותן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון ובנסיבותיו יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על מבנה ישן/קיים, המחלוקת הינה בעניין גובה עלויות ההפחתה אשר יש להביא בחשבון במקרה הנדון ובנסיבותיו.

בעניין זה, לא קיבלתי את עמדת המשיבה, כעולה מחוות דעת שונות בעניין מקדם ההפחתה הראוי בגין בניה חדשה על מבנה קיים (ישן), טווח ההפחתה המקובל הינו 10%-30%. במקרה הנדון, לאור גילו של המבנה, נגישות, גובה, הנני סבור כי יש להעמיד את מקדם ההפחתה על **0.8**.

בעניין זה מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מקדם בינוי חדש על ישן
דורית פריאל	ארלוזורוב 8	6902/31	0.8
שלומי יפה	רח' בן יהודה 191א'	6960/61	0.8
גבע בלטר	בן יהודה 242	961/72	0.8
נורית ג'רבי	בן יהודה 240	6961/73	0.8
עומר סרחאן (מהנדס בניין)	מוצקין 27	6960/97	0.8
	לוריא 7	7091/14	0.8
	שפירא צבי הרמן 7	7111/38	0.8
	אלחריזי 15	6215/272	0.8
אייל יצחקי	דיזינגוף 291	6962/141	0.8
אלי כהן	גרץ 20	5902/153	0.8

בהתייחס למתודה בה נקטה המשיבה לעלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים (ישן) כמפורט בחוות דעתה, מתודה זו במהותה איננה שונה מהמתודה לה טוענים המבקשים בחוות דעתם במקרה הנדון ואף שמאים מכריעים בהחלטותיהם.

לצורך קבלת אומדן ראשוני "לעלות עודפת" אשר יהיה ברמת ודאות גבוהה יותר (כעמדת המשיבה) ביחס, למתודת אחוז הפחתה מסך ההשבחה (כעמדת המבקשים), יש צורך, בתכנון אדריכלי ראשוני פרטני והנחיות מצד יועצים שונים (קונסטרוקטור, יועץ חשמל, אינסטלציה וכו') תוך התחשבות בפרמטרים רבים בצורה פרטנית לנכס הנדון.

עוד יוער, בין היתר, עלות התאמה לבינוי חדש על מבנה ישן/קיים, משקפת את ההתאמה הנדרשת לבינוי הקיים, כגון: מגבלת נגישות בכללותה, דרישות בטיחות נוכח דיירים באתר, התאמת התכנון החדש לתשתיות קיימות, סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ועוד, המייקרות את עלויות הבניה הישירה וניתנות לכימות בשלב הבינוי בפועל ולכן קביעתה של המשיבה גם היא על דרך האומדנה הכללית וזאת בדומה למתודה המשקפת אחוז הפחתה מסך ההשבחה.

כאמור, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון ובנסיבותיו יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על מבנה ישן/קיים.

לאור המפורט, יש לזכור כי במקרה הנדון תחשיב ההשבחה נערך בעקבות מימוש מכר דירת מגורים שבה לבעלי הדירה חלק יחסי בתוספת זכויות הבניה על המבנה והבחינה הינה בהתאם "למבחן השוק" של "הקונה הסביר" אשר בבואו לשלם על זכויות אילו (מעבר לדירת המגורים עצמה) הרי שיביא זאת על דרך האומדנה ובהפחתה ביחס לזכויות הניתנות למימוש במגרש ריק ופנוי.

קרי, קונה זה איננו יכול לערוך בדיקות מקיפות פרטניות כפי שפורט והסבירות שייעשה כך איננה עולה בקנה אחד עם המציאות הקיימת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, הנני סבור כי בשלב זה מתן מקדם הפחתה מסך ההשבחה הינו שווה ערך לאומדן עלות הבנייה הישירה (כפי שטוענת המשיבה), או, לחילופין, לא ניתן לקבל את הטענה כי שיטת המשיבה היא העדיפה "במבחן השוק" לאומדן שווי הזכויות.

בהתייחס לחוות דעת הנדסיות, אשר נתקבלו מאת המשיבה, מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את העלות העודפת בבניית קומות התוספת על גבי מבנה ישן/קיים, לעומת, בניית אותן קומות נוספות בשטח זהה, על גבי מבנה חדש אשר מוקם ברצף בקרקע ריקה ופנויה.

בחוות הדעת נבחנו באופן פרטני בקשות להיתרים ספציפיים בהם בוצע כבר ההליך התכנוני וקיימות הנחיות מצד יועצים שונים בדבר העבודות הנדרשות במבנה.

בהתאם "להלכת פמיני" אנו נדרשים לבחון את ההשבחה בכלים שמאיים, אשר עומדים לרשותנו נכון למועד הקובע, במועד זה ודאי כי לא קיימות הנחיות מקצועיות אשר יכולות לשמש אומדן "לעלות העודפת", על אחת כמה וכמה כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר של דירה בודדת בבניין.

לעבודות הפרטניות הנדרשות במבנה קיימת חשיבות מכרעת בקביעת "העלות העודפת", תעיד על כך השונות בין הערכים אשר נקבעו בארבעת חוות הדעת עצמן, כדלקמן: 339 ₪/למ"ר, 152 ₪/למ"ר 289 ₪/למ"ר, 373 ₪ / למ"ר.

בנוסף, בקביעת מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן/קיים, איננו מפחיתים רק עלות בנייה **ישירה** עודפת כפי שבוצע בחוות הדעת, אלא מביאים בחשבון פגיעה פוטנציאלית בדמ"ש ואת האפשרות לפינוי הדיירים מהבניין בעת ביצוע העבודות (מחשש, בין היתר לקריסת הבניין), בעניין זה מפנה לעררים הר/82360/1220, הר/82359/1220 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ קבוצת הירדן – חביבה 01 על הנהר בע"מ ראה שם עמ' 30, סעיף 221.

בהחלטות קודמות אשר נידונו בפניי לא קיבלתי את הטענה להפחתת רכיב זה באופן עצמאי, סברתי כי עניין זה מגולם במקדם ההתאמה ומשכך אין ליצור "כפל הפחתה".

כמו כן, יש להביא בחשבון דרישות בטיחות נוכח דיירים באתר ועלויות ביטוח עודפות כתוצאה מכך סיכון ליצירת נזקים לבניין קיים, בניית תשתיות חדשות בבניין הקיים, מגבלות נגישות אשר תלויות ברוחב המעבר הפנוי בבניין לרבות נגישות מהרחוב, בצורת המגרש, רחבה פנויה וכיוצ"ב, ענייינים אילו נבחנים באופן פרטני ע"י אנשי מקצוע בשלב הבקשה להיתר הבניה, וגם אז תיתכן שונות בין קבלנים שונים ובין יועצים שונים, עניין שלא ניתן לקביעה חד משמעית במימוש בדרך של מכר דירת מגורים בודדת כבמקרה הנדון.

סיכום, במימוש בדרך של מכר, כבענייננו, הנני סבור כי יש לבחון את "העלות העודפת" כפי שהינה נבחנת בעיני "הקונה הסביר" ואף בעיני "השמאי הסביר" וזאת "במבחן השוק", נכון למועד הקובע וזאת על דרך האומדנה, קרי ע"י מתן מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן/קיים.

<u>בעניין עלויות החיזוק</u>: עם חיזוקו של כלל המבנה בו ממוקמת דירת המגורים הנדונה, "שווי השוק" של דירת המגורים עצמה משתנה, לא יכולה להיות זהות בשווי בין דירת מגורים ללא חיזוק, לעומת אותה דירה עם חיזוק (של כלל הבניין).

קרי, עלות החיזוק עצמה "מתקזזת" לכל הפחות עם תרומתה לשווי הדירה. כלומר, עלות הבניה לחיזוק "מתקזזת" לכל הפחות עם עליית שווי הדירה המחוזקת (עליית בשווי מ"ר <u>בנוי</u> ולא <u>מבונה</u>).

יש לזכור, כי הוראות החיזוק והשיפוץ נובעות מהוראות תכנית הרובע, ככל שבגין הוראות אילו

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קיימת השבחה, אזי עולה כי אין כל מניעה סטטוטורית לגבייתה. לכל הפחות, הנני סבור שהשבחה זו "מתקזזת" עם עלויות בנייתו של החיזוק ושיפוץ המבנה.

כמו כן, במקרה הנדון, ניתנה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, הפחתה זו הינה למעשה לעלויות הבניה הנדרשות לצורך בניית יח"ד החדשות על המבנה הקיים, כאשר האלמנטים לחיזוק המבנה נושאים בחלקם את עומסי הבניה החדשה, הפחתה נוספת תיצור "כפל הפחתה" בגין אותו רכיב למעשה.

<u>עובדה חמישית</u>– <u>מקדם דחייה, התאמה למושע, ואחוזי מימוש בתב"ע</u>

א. שמאיי המבקשים – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, כדלהלן:

<u>אחוזי מימוש בתב"ע</u>: בהתאם לנתונים שהתקבלו מעיריית ת"א, אחוז המימוש בפועל לתב"ע הינו נמוך ביותר, בגבולות של 1% בשנה, בשל כך אנו סבורים כי יש לשקלל עובדה זו במקדם הדחיה.

הגב' צופיה סנטו התייחסה לנושא הדחיה תכניות לב העיר, בחו"ד שנערכה עבור עיריית תל אביב קבעה כי הזכויות לא מומשו עד היום גם 30 שנה אחרי, ולכן יש להביא בחשבון דחיה של כ-20 שנה.

השמאי המכריע גד נתן בהכרעתו ברחוב חיסין 6 אימץ דחיה של 20 שנים.

יוער כי גם תכנית רובע 4 מצאה לנכון כי מימוש מלא של הזכויות אינו ריאלי והעריכה כי רק 50% מהזכויות הינן ראליות למימוש. כלומר למרות שרק 50% מבעלי הזכויות בתכנית יממשו אותה 100% מבעלי הזכויות מחויבים בהיטל השבחה.

השמאי המכריע דוד טיגרמן בהכרעתו בגו"ח 6107/407 הביא בחשבון מקדם היתכנות של 50% כפי שקבעה ועדת הערר הנכבדה על סמך הוראות בתקנון תכנית הרובע.

דוגמא נוספת, דו"ח מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב שנערך על ידי צוות התכנון בעיר, הבוחן את המימוש של תכניות ההרחבות בעיר, תוך התייחסות לקושי ביישומם בין היתר כי על פי נתוני העירייה, בתל אביב-יפו קיימות תוכניות הרחבה מאושרות לכ-40,000 יח"ד ורק כ-10% מהן מומשו.

מכאן אנו למדים למשל, כי ביצוע הרחבה ליח"ד אינו קל ליישום ויש לקחת מס' פרמטרים בחשבון בבואנו לפרויקט מסוג זה, קל וחומר לא פרויקט של הריסה ובניה מחדש או בנייה חדשה על הגג ולראיה ניתן לראות את אופן ואחוז המימוש. יוער כי תכניות ההרחבות המאושרות בעיר הינן בממוצע מראשית שנות ה-90, אשר במהלכן של כ-20 שנה מומשו רק כ-10% בלבד.

כמו כן נפנה להכרעת השמאי המכריע יעקב הלוי בבן סירא 7 בת"א שניתח את דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2021 שהופק ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מהדוח עולה כי בשנת 2021 הופקו בתחום העיר תל אביב 35 היתרי בניה לחיזוק ועיבוי בלבד. 35 מבנים שמהווים 898 יח"ד. בעיר תל אביב 213,356 יח"ד, בהנחה כי 40% מהמבנים אינם עומדים בתקן 413. משמע 898/85,342 מהווה 1% למימוש בכל העיר תל אביב. כמו כן, תכנית רובע 3 ו-4 אושרו לפני 5 שנים, התמ"א אושרה ב-2005, בניינים שהיה קל יותר לבצע בהן פרויקט כבר בוצעו. השמאי המכריע יעקב הלוי היטיב לתאר זאת בהכרעתו.

<u>גורם השיתוף – מושע</u>: יש להביא בחשבון כי כל בניין מורכב מבעלי זכויות שונים עם אינטרסים שונים ורצונות מנוגדים. מניסיוננו, קיימים קשיים של העדר שיתוף פעולה ואי הסכמה בין הבעלים הרבים בבניין המשותף העלולים במקרים מסוימים אף לסכל את מימוש הפרויקט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לעניין זה יפה החלטת ועדת י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הועדה לתו"ב י-ם מיום 05.09.2022 מבדיקה שערך שמאי המקרקעין יוסף רייטן והוצגה במסגרת "כנס האקדמיה למחקר ויישום בשמאות מקרקעין – מלון יערות הכרמל ספטמבר 2022", מצא כי בהתאם לנוסחת ההסתברות הבינומית, ההסתברות להגיע להסכמה של 80% מבעלי הזכויות בבניין בן 15 דירות הינה 1.8%.
לפי כך, הובא בחשבון מקדם דחייה של 30 שנה לכל הפחות.
כעולה מתחשיב המפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון מקדם דחיה בסך **0.17** המגלם דחיה של 30 שנה בשיעור היוון של 6%.

בדיון, נטען כי טוענת המשיבה שאין להביא בחשבון את נושא מימוש התוכניות, מקדם סבירות למימוש התוכנית. במקרה הנדון יש בנוסף את תת"ל 70א, מה הסבירות לקבלת היתר תוך 15 שנה למשל? אנו סבורים כי לא ניתן לקחת דחיות קצרות מועד וכיוצ"ב.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון כי במקרה הפרטני הנ"ל מדובר במבנה ישן, שגילו במועד הקובע הינו כ – 68 שנה. מצבו הפיזי דורש שיפוץ גם במצבו הקודם זאת ועוד, עלויות השיפוץ הנדרשות וחיזוקו של המבנה עתידות להשביח את הדירות הקיימות.
כמפורט בהחלטת ועדת הערר תא/8291/1118, מקדם הדחיה מושפע משטח המגרש, צורתו, גיל המבנה, מצבו הפיסי, שיפוצים שבוצעו, קיומה של מעלית, האם ישנם חניות וקיומן של דירות גג יתרה מכך, ככל שהיקף הזכויות הנוספות גדול יותר, כך עולה הכדאיות הכלכלית למיצוי הזכויות עוד קבעה הועדה כי מרכיב הדחיה יבטא את הצורך בקבלת הסכמות דיירים, בהתאם למאפייני הבניין (בית משותף, בעלות במושעא, חברת גוש חלקה וכו').
במקרה שבנדון עסקינן במגרש שגודלו כ-550 מ"ר נטו, צורתו נוחה לבניה ומאפשרת בינוי רגולרי גילו במועד הקובע וותיק, כ- 68 שנה. הבניין אינו כולל מעלית נוסעים. הבניין אינו כולל דירות מגורים במפלס הגג. הבניין אינו רשום בצו בתים משותפים, וכולל 12 יחידות רישום שונות המשלבות מגורים ותעסוקה. היקף זכויות הבניה המוקנות, מאפשר תוספת של כ – 500 מ"ר אקוו', שהינם תוספת משמעותית ביחס להיקף הבינוי הקיים בחלקה ומהווה תמריץ למימוש הבניה.
בצרוף נסיבות אלו נמצאה כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבניה. ככל שרמת הכדאיות הכלכלית גבוהה יותר, כך יישאפו בעלי הזכויות להאיץ את מימוש הזכויות. הובא בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבניה נדרשת הסכמת כלל הדיירים. בצירוף הנסיבות המוזכר לעיל ניתן להניח כי עוצמת הקושי הקנייני למימוש תוספת הבניה דומה למגרשים סטנדרטים, אך על הצד הזהיר, נאמדה תקופת הדחיה בסך של 7 שנים. למען הסר ספק, מקדם זה אינו בהכרח את תקופת הדחייה בלבד אלא את האפשרות לצמצם אותה באופן משמעותי ע"י ויתורים של כל אחד מהצדדים.
שיעור הריבית להיוון נבחן על ידי בעשרות שומות מכריעות ונאמד בריבית של 6% כמעט באופן גורף שער הריבית הנ"ל מבטא את ערכים מקובלים למועד הקובע לתכנית, ובחרתי לאמצו.
כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה לדחיה, מושע, סיכון, הסכמות וכיוצ"ב (7 שנים, 6%) בסך **0.6651**.

בתשובת המשיבה, נטען כי כדרכם של כל התכניות החלות על שטח עירוני גדול, לעולם לא יבוצע מימוש מלא לכל זכויות הבניה המוקנות בתכנית. לדוגמא, תכניות הגגות בעיר ת"א התירו בניה של

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חדרי יציאה לגג בדירות מגורים. אין בידי מידע מהו אחוז המימוש בפועל מיום אישורה של התכנית ועד היום, אולם אין ספק כי קיימים בניינים שלא מימשו זכות זו, ואין ספק כי לא כלל הבניינים ברחבי העיר יממשו אותה. היעלה על הדעת שבאומדן היטל ההשבחה נבטא מקדם הפחתה למימוש? ככל והתשובה חיובית, יש להטמיע מקדם כזה בכל שומה, ולא בכדי זה לא בוצע מעולם.

בדיון, נטען כי אנו מכירים תוכניות שכוללות מגבלות למשל שניתן לממש 100 יח"ד, סעיף התכלות וכיוצ"ב, אין כאן מגבלות של כושר נשיאה וכיוצ"ב, אפילו בתכנית הגגות של פתח תקווה ישנו נתון לכושר המימוש של התכנית, במועד הקובע התכנית נגישה אנו רחוקים "ממגבלת הסטטיסטיקה" הבנין יכול להתחדש בכל שלב לפי זכויות מוקנות ברובע 3.

ג. **הכרעה** – דחיה ומימוש – לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון יש לתת הפחתה בגין דחייה ומושע, המחלוקת הינה בעניין מקדם ההפחתה הראוי אותו יש להביא בחשבון.

למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים שונים אשר משפיעים על זמינותן, כעולה מהמפורט ברישיונות והיתר הבניה שאותרו בתיק הבניין האינטרנטי של הנכס הנדון, על החלקה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה הכולל: משרד בקומת מרתף, 2 דירות בקומת הקרקע, 3 דירות בקומות טיפוסיות א' עד ג', וסה"כ 12 יחידות שונות המבטאות את מרכיב "המושע".

כעולה מהמפורט בנסח רישום המקרקעין, הבניין איננו רשום בפנקס הבתים המשותפים, כ"כ לא הוצג בפניי הסכם שיתוף כלשהו בין בעלי הזכויות בחלקה, ככל שישנו, לרבות הסכם מכל סוג שהוא בין החוכרים לחברת "חלקות 208, 258 בגוש 6215 בע"מ" הרשומה כבעלים בחלקה.

במילים אחרות, במקרה הנדון, לא קיים מידע כלשהו אודות שיוך זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות ו/או הצמדות כלשהן למי מהדירות בבניין, **אם בכלל**, עניינים משפטיים אילו יש בהם בכדי להכביד על מימושן של הזכויות.

על מנת להניע את מימוש הבניה, קרי מימושן של הזכויות, נדרשים תמריצים שחלקם מתאיין, עניין המפחית את המוטיבציה להנעת הליך הבינוי ומימוש הזכויות.

לאור גילו הפיזי של המבנה הדורש חיזוק, עניין המגביר את הצורך לבעלי הדירות, חיזוק זה אף תורם להשבחת ערך דירותיהם ולהארכת החיים הכלכליים של המבנה, קרי תמריץ.

כאמור, הבחינה הינה במועד הקובע (24.01.2018), בבחינה זו יש לבחון בעיני הקונה הסביר את הנכס נשוא ההחלטה, אשר רואה למעשה את הממכר עצמו וזכויות נוספות משותפות, כאשר סה"כ הזכויות הנוספות המשותפות יבנו יחדיו.

קונה זה למעשה יודע כי הזכויות אינן זמינות במיידית לבניה, והלכה למעשה במבחן "שווי השוק" לזכויות נוספות אילו קיימים גורמים שונים אשר יעכבו את מימושן, יוער כי עסקאות ההשוואה הינן לנכסים אשר עברו כבר את תקופת הוצאת היתר הבניה והבניה עצמה.

בסיכומו של עניין, לאור האמור, הנני סבור כי מרכיבים אילו משפיעים על זמינותן ומימושן של הזכויות במיידית וזאת אף בהתאם לעמדת הצדדים.

משכך, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בסך **0.497** (משקף כ-12 שנים בשיעור היוון 6%) בגין מושע ודחייה למימוש (זמינות). לטעמי, מקדם זה מגלם את הדחייה שיש להביא בחשבון בגין אישורה של תכנית לתשתיות לאומיות מס' 70 א' (לצורך תיאום הבנייה עם גורמים שונים).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שישית</u> – <u>עסקאות השוואה, אומדן שווי מ"ר מבונה</u>

א. שמאיי המבקשים – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪, וזאת בהתאם לשווי קרקע מבונה למ"ר שנקבע בהחלטות מכריעות לתכנית 3616א':

- השמאי המכריע ארז כהן קבע ברחוב עובדיה מבנטנורה - 21,000 ₪.
- השמאי המכריע אייל יצחקי קבע ברחוב בן יהודה 102 - 22,000 ₪.
- השמאי המכריע אריה אריאל קבע ברחוב בן יהודה 190 - 22,000 ₪.

ב. שמאיי המשיבה – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות שנמכרו בסביבת הנכס הנישום בתקופה האחרונה.

עסקאות ההשוואה הועתקו, כפי שדווחו למערכות מס שבח ונותחו בהתאם. הטבלה שלהלן תציג שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון, ממנו חולץ שווי מ"ר מבונה בסביבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	מחיר	שווי מ"ר בנוי
16.04.2018	6215/202	שלמה המלך 93	2018	55.00	2	4/5	₪ 2,900,000	₪ 52,727
25.02.2018	6215/202	שלמה המלך 93	2018	78.00	3	4/5	₪ 4,150,000	₪ 53,205
01.07.2018	6954/37/60	דיזנגוף 176	2018	80	3	6/6	₪ 3,000,000	₪ 37,500
21.06.2018	6952/119/5	שד מסריק 15	2019	134	4	2/10	₪ 8,200,000	₪ 61,194
22.03.2018	6954/18/6	חולדה 1	2017	75	3	3/6	₪ 3,700,000	₪ 49,333
17.07.2017	6952/119/2	רייך 15	2017	70	2	1/10	₪ 3,642,000	₪ 52,029
17.07.2017	6952/119/3	רייך 15	2017	120	4	1/10	₪ 6,787,887	₪ 56,566
13.07.2017	6951/30/17	זמנהוף 40	2017	50	2	3/5	₪ 3,200,000	₪ 64,000
12.06.2017	6594/18/9	חולדה 1	2017	65	3	4/6	₪ 3,600,000	₪ 55,385
12.06.2017	6954/18/8	חולדה 1	2017	62	3	4/6	₪ 3,600,000	₪ 58,065
09.02.2017	6951/36/14	השופטים 4	2017	85	2.5	4/7	₪ 3,000,000	₪ 35,294
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון								**53,000** ₪
שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס הנדון בתוספת בניה								**25,000** ₪

- בשומתו של דוד דדון, ברח' שלמה המלך 91 (גו"ח 6215/201), נקבע שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.
- בשומתו של אבישי זיו, ברח' הקליר 25 (גו"ח 6215/283), נקבע שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.
- בשומתו של אייל יצחקי, ברח' הפרדס 9 (גו"ח 6215/294), נקבע שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪.

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של **25,000** ₪ נכון למועד הקובע.

ג. הכרעה – בהתאם לעסקאות מכר ובהתאמות הרלוונטיות לנכס נשוא ההחלטה, עולה כי ממוצע שווי מ"ר בנוי הינו כ-45,371 ₪, **ושווי מ"ר מבונה הינו כ-23,800** ₪[31].

כאמור, יש לבחון ולהביא בחשבון, את אומדן השווי בהתאם למבנה הקיים בפועל, במקרה הנדון נראה כי לא ניתן למקם חניות בתחום החלקה.

לאור כך, עולה כי יש לבחון עסקאות מכר של דירות מגורים וזאת ללא חניות, כך ששווי מ"ר מבונה יהיה בגילום העדר חניה.

בנוסף, יש להביא בחשבון ולבחון עסקאות המבטאות דירות חדשות שנבנו כתוספת על בניין קיים/ישן (וזאת להבדיל מדירות חדשות בבנין חדש).

[31] מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה ברוטו בגילום עקיפות 8,500 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מעיון בעסקאות המשיבה, כדלקמן</u>:

דיזנגוף 176 – שווי מ"ר בנוי 37,750 ₪, כעולה מדיווח העסקה ובדיקה בתיק הבניין, מדובר בדירת 3 חדרים, הנמצאת בקומה 6/6 בבניין מגורים **חדש** עבור 9 יח"ד, , עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. השטח המדווח הינו 80 מ"ר נטו, כעולה מטבלת שטחי דירות שבהיתר שינויים מס' 16-0979 מיום 21.07.2016, מדובר בדירה בקומה אחרונה בשטח של 79.68 מ"ר + 49.384 גג מרוצף.

רייך 7 פינת מסריק 15, גוש 6952 חלקה 119, דירות 2,3 ו-5 – שווי מ"ר בנוי 61,194 ₪, 52,029 ₪ ו-56,566 ₪, כעולה מדיווח העסקאות ובדיקה בתיק הבניין, מדובר בדירות בבניין **בבניה חדשה** קיימים פתרונות חניה לדירות בבניין באמצעות מתקן חניה אוטומטי ומחסנים בקומת המרתף.

חולדה 1 – שווי מ"ר בנוי 49,333 ₪, 55,385 ₪ ו-58,065 ₪, כעולה ממסמכים הסרוקים בתיק הבניין ביום 04.09.2016 ניתן היתר בניה מס' 16-0367 להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין **חדש** למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 10 יחידות דיור, בקומות המרתף 13 מקומות חניה ו-10 מחסנים (מספר המחסנים ע"פ היתר לשינויים).

זמנהוף 40[32] – שווי מ"ר בנוי 64,000 ₪, כעולה מדיווח העסקה, הממכר הינו דירת 2 חדרים הממוקמת בקומה 3/5, כעולה מתיק הבניין, במסגרת היתר בניה מס' 13-0806 מיום 01.11.2013 הותר שינוי יעוד הבניין של קופ"ח כללית – זמנהוף, ממשרדים ומרפאות לבניין מגורים עבור 26 יח"ד ועוד, ב-2 קומות המרתף העליונות סידור 66 מקומות חניה (20 מקומות חניה עבור תושבי השכונה), במפלס 3- מחסנים דירתיים, ועוד.

סיכום – לאור האמור, לאחר שבחנתי את עסקאות המשיבה כמצוין לעיל, עולה כי מרבית העסקאות שהוצגו ע"י המשיבה, הינן דירות בבניינים בבניה חדשה ובחלקם עם חניות.

מסקירת עסקאות לדירות חדשות, לא נראה כי ניתנו מקדמי התאמה בגין חניות (**בהנחה** ששווי חניה הינו בטווח 400K – 500K), דירות בבניין חדש, למול, דירות חדשות בבניין מחוזק.

לאור כל האמור, ערכי השווי יקבעו על סמך עסקאות מכר של דירות בבניה חדשה, כפי שאותרו על ידי מהסביבה הקרובה וזאת, על מנת לנטרל את מרכיב זכויות הבניה הנוספות.

ניתוח עסקאות השוואה - דירות חדשות ללא חניה - למועד הקובע										
-	**תאריך**	**גוש**	**חלקה**	**ת"ח**	**כתובת**	**שטח מ"ר**	**שנת בניה**	**מחיר**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי מ"ר מתואם**
1	14.6.18	7133	80	13	דיזינגוף 126	80	2018	3,400,000 ₪	42,500 ₪	45,900 ₪
2	19.11.17	7133	80	15	דיזינגוף 126	51	2018	2,249,999 ₪	44,118 ₪	47,647 ₪
3	24.1.18	7092	52	11	עין חרוד 8	85	2018	3,125,000 ₪	36,765 ₪	36,765 ₪
4	19.9.17	7091	102	9	פינסקר 46	90	2016	4,265,000 ₪	47,389 ₪	47,389 ₪
5	24.1.18	7091	102	8	פינסקר 46	75	2014	4,000,000 ₪	53,333 ₪	53,333 ₪
6	16.07.17	7078	160	12	הירשנברג 9א	100	2017	4,102,564₪	41,026 ₪	41,026 ₪
7	26.07.17	6957	97	9	ישעיהו 60	84	2017	3,825,000 ₪	45,536 ₪	45,536 ₪
	ממוצע								**44,381 ₪**	**45,371 ₪**

עסקאות 1, 2 – נכס העסקה ממוקם על ציר ראשי ורועש, בבניין עם קומת קרקע מסחרית, נגישות – התאמה 8%.

[32] כתובת הבניין כעולה מתיק הבניין האינטרנטי, הינה פינת הרחובות השופטים 1, שמשון הגיבור 8 וגדעון 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שביעית</u> – <u>כופר חניה (קרן חניה)</u>

א. שמאיי המבקשים – כעולה מהתחשיב כמפורט בחוות דעת המבקשים, הובאה בחשבון הפחתה בסך של 241,580 ₪ בגין קרן חניה עבור 5 יח"ד.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לאור הבינוי הקיים בחלקה, נלקח בחשבון הצורך בתשלום קרן חניה במימוש הזכויות. ע"פ תוספת הזכויות האפשרות הבאנו בחשבון כי קיים צורך ב-5 מקומות חניה וכי סכום ההשתתפות בקרן חניה הינו 241,580 ₪, בחישוב של 48,316 ₪ למקום חניה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדות הצדדים, בעניין זה ניתן ביום 22.03.2021 פס"ד בעליון בר"מ 7255/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אורלי בורשטיין ואח', וזאת כבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א-יפו בעמ"נ 366606-10-16 מיום 02.07.2017 במסגרתו נקבע כי יש "לקזז" את הוצאות "תשלום קרן החניה" מהיטל ההשבחה בו חויבה משיבה 1, שאלה זהה התעוררה בשני ערעורים נוספים, עמ"נ 2152-05-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ועמ"נ 40035-10-16 והוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' הלפרן שהגישו הוועדה המקומית והוועדה המקומית של בת ים על החלטות ועדת הערר, והדיון בשלושת הערעורים אוחד.

בהתאם לפס"ד, ציטוט (ראה סעיף 18): *"....לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. 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 לחילופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".*

במקרה הנדון, עסקאות ההשוואה לנכס נשוא החלטה זה, הינן מדירות חדשות המהוות תוספת בניה על מבנה קיים, הינן ללא חניות, שגם בהן הסבירות כי שולמה קרן חניה.

אזי, במצב דברים שכזה עלות קרן החניה אשר שולמה (וזאת בהנחה המקלה) מהווה הלכה למעשה מרכיב מסך עלויות הבניה שהופחתו בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") בעסקאות ההשוואה על מנת לאמוד שווי מ"ר מבונה (ואף בנוסף ניתנה הפחתה נוספת בגין בינוי חדש על מבנה קיים/ישן).

אשר על כן גישתי זו מקיימת את פסק הדין, בגישה הנכונה והראויה **לטעמי**, וזאת מבלי "לבודד" את מרכיב קרן החניה ולהפחיתו באופן ישיר מהיטל ההשבחה.

היות ואומדן שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא החלטה זו מתבסס על עסקאות השוואה בנכסים שעניין זה מגולם בהם, היות ובעיני היזם בעסקאות ההשוואה תשלום קרן החניה מהווה חלק אינטגרלי מסך עלויות הבניה הכוללות.

בנוסף, עניין אופן ניכוי קרן החניה מהיטל ההשבחה מעורר שאלות שונות, האם ניכוי מההשבחה עצמה? או מהיטל ההשבחה? היות וקרן החניה איננה משולמת כיום, האם גם אותה יש להביא בדחייה? באם אין וודאות שתשולם האם יש צורך להביאה במקדם הפחתה, וכיוצ"ב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>סיכום</u>

במקרה הנדון, המשיבה לצורך אומדן ההשבחה במסגרת "המצב החדש" נקטה באומדן שווי בחלופת בינוי על מבנה קיים, המבקשים חולקים על "עצם החיוב" וסבורים כי במקרה הנדון התכנית לא השביחה את הנכס הנדון ובהתאם לשיטתם/עמדתם במסגרת "המצב הקודם" יש להתחשב בזכויות המתאפשרות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים, במסגרת חוות דעתם הוצג תחשיב חלופי בהתאם לחלופת בינוי על מבנה קיים. כאמור, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין חלופת הבינוי לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים לחלופת בניה על מבנה קיים.

מצב חדש, לאחר שאימצתי את עיקרי המתודה אשר בה נקטה המשיבה, בהתאמות הנדרשות ובהתבסס על נתוני התכנית האמורה, לאור ההכרעות כפי שפורטו לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי במקרה הנדון יש לבחון את חלופת בינוי חדש על מבנה קיים, בהתאם להוראות תכנית מס' תא/3616/א', כדלקמן:

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה.

<u>שטחי הבנייה</u>: בתוספת זכויות הבנייה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

<u>מס' קומות</u>: במניין הקומות נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית, וקומת ביניים.

<u>תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980</u>: בשאר הרחובות בתחום אזור ההכרזה - לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו – סעיף 4.1.3.ג (2)(ב)(1).

תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה נכרת – סעיף 4.1.3.ג (2)(ב)(3).

<u>הוראות לקומת גג</u>: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב (9) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8), חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית - סעיף 4.1.3.ב (9)(א).

<u>נסיגות</u>: נסיגות בקומות התוספת – קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות - סעיף 4.1.3.ב (8)(א).

במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור - סעיף 4.1.3.ב (8)(ב).

<u>שטח קומות התוספת</u>: 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..... 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.ב (3).

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית, שטח בנייה קיימת על הגג יכלל בשטח התוספת, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.

בעניין שטח קומות התוספת, יוער תחילה, כי בהוראות התוכנית, סעיף 1.9 הגדרות התכנית, אין הגדרה לעניין מרפסת, באם מקורה או לא, פתוחה או סגורה וכיוצ"ב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להוראות התוכנית, עולה כי שטח קומות התוספת יהיה **או** לפי קונטור גג קיים לא כולל מרפסות ובליטות **או** שטח קומה טיפוסית, **הקטן מבניהם**, עניין זה מתחדד לאור הסיפא בהוראות סעיף זה, מהן אתה למד על הלאו, רק במקרים בהם בחזית קיימות בהיתר מרפסות **במלוא רוחב החזית** שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אילו. קרי, באם אינן במלוא רוחב החזית אזי שטח הגג לא יכלול את שטחן, עניין המסתנכרן עם ההוראות האמורות ברישא לסעיף זה.

בשים לב, הוראות הסעיף למעשה רק מגדירות את סך השטח המותר לבניה ובחינת הזכויות הינה במועד הקובע לתכנית, כאשר "הקונה הסביר" במועד זה בוחן את הוראות התכנית ככתבם וכלשונם ככל שפרשנות המשיבה הינה לאחר מועד זה, הרי שלא ניתן לכלול אותה בדיעבד.

<u>שמאיי המשיבה</u>: <u>קונטור קומה טיפוסית (קומה חמישית)</u> – בהתאם להוראות התוכנית, קיימת אפשרות לבניית יחידות דיור חדשות בהיקף קונטור קומה טיפוסית של כ - 288 מ"ר בניכוי שטח חדרי המדרגות הנדרשים (כ-20 מ"ר), שטח לשיווק ינוע בגבולות של כ - **268 מ"ר**.

<u>תוספת בקומת גג חלקית</u> – התכנית מאפשרת להקים קומת גג חלקית, חדשה, בגבולות בניה מקסימלית של 65% משטח הקומה המורחבת, המהווים כ – 187 מ"ר. בהתאם לשטח חדרי המדרגות הנדרשים בקומה (כ – 20 מ"ר) הרי שהשטח לשיווק בקומה זו ינוע בגבולות של כ – **167 מ"ר**. לשטח השיווק בקומת הגג החלקית יתווספו שטחי המרפסות אשר נוצרו משמירת הנסיגה מחזית הבניין.

<u>שמאיי המבקשים</u>: במצב החדש – הובא בחשבון תוספת קומה מלאה בשטח של כ - **202.1 מ"ר** ותוספת קומת גג חלקית בשטח של כ - **131.4** מ"ר + מרפסת גג בשטח 70.7 מ"ר.

<u>בענייננו</u>:

<u>שטח קומת התוספת</u>: כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבניין (אינטרנטי), בהתאם למפורט בחישוב השטחים בתשריט רשיון מס' 455 מיום 08.10.1956[33], שטח קומה טיפוסית (א', ב', ג') הינו 219.58 מ"ר - 35% משטח החלקה (תואם תכנית מס' 58 "גדס"), כולל שטח חדר מדרגות ללא מרפסות ובליטות.

כעולה מהמפורט בתשריט רשיון מס' 1242 מיום 09.03.1955, השטח הבנוי על גג הבניין הינו חדר מדרגות וחדר כביסה, שטח חדר המדרגות הינו כ- 16.04 מ"ר (לפי 4.86 מ' × 3.3 מ').

במסגרת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי השימוש המיטבי של חדר הכביסה הינו הריסתו לטובת שטחים לשיווק למטרת מגורים.

במקרה הנדון, מהאמור, **שטח קומה טיפוסית לשיווק הינו כ-203.54 מ"ר** (16.04 מ"ר – 219.58 מ"ר).

<u>שטח קומת גג חלקית</u>: בהתאם להוראות התכנית, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו חזית אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

בעניין קומת הגג החלקית, כעולה מסימון קנה המידה המפורט בתשריט רשיון מס' 1242 מיום 09.03.1955, אורך חזית הבניין לרח' ארלוזורוב הינה כ-13.38 מ', אורך חזית הבניין לרח' שלמה המלך הינה כ-22.52 מ', בהתייחס לנסיגה הנדרשות בתכנית של 3.0 מ' בחזית לרח' ארלוזורוב ונסיגה של 1.2 מ' בחזית לרח' שלמה המלך (בהפחתת 3 מ' נסיגה חופפת), סה"כ שטח הנסיגות גורע כ-57.56 מ"ר.

[33] תאריך חתימת הוועדה על גבי תשריט הרשיון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, לולא מגבלת תכסית של 65% כפי שנקבע בהוראות התכנית, שטח קומת הגג החלקית אותו ניתן יהיה לבנות 162.02 מ"ר (57.56 מ"ר – 219.58 מ"ר) ובהתאם למגבלת התכנית ל- 65% כ-142.73 מ"ר (=65%×219.58 מ"ר). קרי, מגבלת התכסית הינה הקובעת את השטח המרבי המותר לבניה כשטח לשיווק בניכוי חדר מדרגות בסך של כ- 16.04 מ"ר **הינו כ-126.69 מ"ר** + **76.85 מ"ר מרפסת גג.**

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת</u>: כעולה מהוראות התכנית, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים.

בבניין פינתי, יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

בהתאם לתנאי הבינוי, בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה חדרי אשפה וחדר גז, כמו כן ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירות שמעל, ועוד.

בהתאם להגדרות התכנית, קו חזית הבניין מוגדרת כמישור חיצוני של חזית הבניין, **לא כולל מרפסות** זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ועוד.

לאור הוראות התכנית, לפיהן ניתן לשייך שטחים בקומת הקרקע לדירות שמעל, היינו התכנית מאפשרת הקמת דירות מסוג "דופלקס", מחסנים ויח"ד חדשות בשטח שלא יפחת מ-35 מ"ר, וכן, היקף השטח הפנוי מתחת לעמודים, שהינו כ- 42.02 מ"ר בקירוב בהתאם למפורט בחישוב השטחים אשר בתשריט רשיון מס' 455. כמו כן, יש צורך בסידור גישה מהרחוב לחדר המדרגות בשל מיקומו בחלק המרכזי של הבניין וכן, קיימת היתכנות להרחבת לובי הכניסה וסידור מקום לאחסנת אופניים ומחסנים לדיירים בבניין, מכל האמור, רוצה לומר, כי להערכתי בסבירות גבוהה השטח לסגירת קומת העמודים יידרש עבור שטחי השירות לרווחת דיירי הבניין, לכן להערכתי, לא תתאפשר סגירתם עבור הרחבת יחידות הדיור בקומת העמודים החלקית ו/או בניית יח"ד חדשה.

לאור כל האמור, לשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה לא תובא בחשבון האפשרות לסגירת קומת עמודים.

<u>סיכום</u>: במקרה הנדון, סה"כ שטח לשיווק בקומת התוספת הינו כ- **203.54 מ"ר**, שטח לשיווק בקומת גג חלקית הינו כ- **126.69 מ"ר** + כ- **76.85** מ"ר מרפסת גג.

למען הסר כל ספק, יובהר, כל השטחים הנ"ל הינם בקירוב ובהתאם למפורט ברישיונות הבניה שאותרו בתיק הבניין (אינטרנטי) לבניין הנכס הנדון ובהתאם למדידות גרפיות כלליות, למען הסר ספק האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

<u>תמ"א 38 – מצב קודם</u>

הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, שטחם של הקומות הנוספות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

קומה חלקית – הקומה תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

במקרה הנדון, שטח קומה מורחבת (כולל מרפסות), מדוד גרפית כללית מתוך תשריט רשיון מס' 1242 הינו כ-302 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות בשטח של 16.04 מ"ר, מתקבל שטח לשיווק בסך של כ- 285.96 מ"ר. שטח קומה חלקית לחישוב הינו כ-134.96 מ"ר (מחצית משטח של 302 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות של 16.04 מ"ר) + מרפסת גג בשטח של כ- 151 מ"ר.

יובהר, למען הסר ספק, כל השטחים האמורים הינם בקירוב, ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מקדמי התאמה לוודאות תמ"א 38 ותכנית תא/3616/א</u>

תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, ובהתאם להוראות סעיף 29 לתקנון התוכנית תוקפה הינו ל-5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופות נוספות ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

התמ"א הוארכה 3 פעמים עד לחודש אוקטובר 2022, קרי, כבר למועד הקובע ריחפה עננה להמשך קיומה של תמ"א 38, גורם המשליך לעניין הוודאות הקיימת "במצב הקודם", מאידך מסמך המדיניות חיזק את רמת הוודאות הבסיסית של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אך עדיין הינו נשען על תמ"א 38 ואיננו מהווה מסמך סטטוטורי.

רוצה לומר, הזכויות לשתי קומות וחצי בהתאם למסמך המדיניות רמת הוודאות "במבחן השוק" הינה גבוהה יותר אם כי פחותה ביחס לתוכנית מס' תא/3616/א שהינה תוכנית מאושרת.

<u>להלן מקדמי ההתאמה לוודאות לתמ"א 38</u>:

<u>תמ"א 38 על תיקוניה (בגילום מסמך המדיניות)</u> – עבור קומה חמישית (כולל קומת עמודים) מקדם 0.7 עבור קומה שישית מקדם 0.3, עבור קומת גג חלקית (+מרפסת גג) מקדם 0.7.

בשים לב למסמך מדיניות 0024 – 17ב' – 10, מיום 22.11.2017 - (עמ' 83).

<u>תוכנית מס' תא/3616/א</u> – הינה תוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוהה ולכן יקבעו מקדם 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

חלופה ראשונה – חלופה זו הינה בהתאם לפסק דינו של בית המשפט (עמ"נ) כי במסגרת "המצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות זמניות התמ"א ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף את "שווי השוק" הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

מצב קודם

קומה	שטח-מ"ר	מ. איקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת עמודים)	285.96	1	0.7	200.17
קומה שישית	285.96	1	0.3	85.79
קומת גג חלקית	134.96	1.2	0.7	113.37
מרפסת גג	151.00	0.3	0.7	31.71
			סה"כ	**431.04**

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת עמודים)	203.54	1	1	203.54
קומת גג חלקית	126.69	1.3	1	164.70
מרפסת גג	76.85	0.3	1	23.06
			סה"כ	**391.29**

לאור האמור, בהתאם לחלופה הראשונה לא קיימת השבחה לנכס הנדון, לפיכך, מתייתר הצורך בהצגת מלוא תחשיב השווי המראה על ערכי שווי שליליים, לאור מטרת ההחלטה היעדר השבחה.

חלופה שניה – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם להחלטת (הכרעה) וועדת ערר מיום 18.08.2022 ועמדת המשיבה כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה") - בהפחתת הזכויות מכוחה של תכנית ג' בהתאם להכרעתי.

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת עמודים)	203.54	1	1	203.54
קומת גג חלקית	126.69	1.3	1	164.70
מרפסת גג	76.85	0.3	1	23.06
בניכוי מצב קודם - תכנית "ג"	-69.00	1.1	1	(75.90)-
			סה"כ	**315.39**

השבחה

סה"כ תוספת שטח אקוו'	**315.39**
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,800
מקדם התאמה לדחייה ומושע (12 שנים, 6%)	0.497
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה מלאה לבניין בשלמות	**₪ 2,984,348**
חלק יחסי של הדירה הנדונה - בהתאם להגדרתה של המשיבה	9.7%
סה"כ השבחה לדירה בשלמות	**₪ 288,888**
השבחה עבור המימוש הנדון (2/3)	**₪ 192,592**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלקמן:

חלופה ראשונה

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה -(4/6 מהזכויות)	היטל השבחה -(4/6 מהזכויות)
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	היעדר השבחה	--

חלופה שניה

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה -(4/6 מהזכויות)	היטל השבחה -(4/6 מהזכויות)
תכנית רובע 3, תא/3616/א	24.01.2018	₪ 192,592	₪ 96,296

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי **אין** להכיר במסגרת "המצב הקודם" בזכויות המותנות הנובעות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים לרבות מסמכי המדיניות, הרי שההשבחה הינה בהתאם לחלופה זו.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, 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 ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות 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 בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 28.01.2024

בכבוד רב,

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

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



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח

תחשיב שמאיי המשיבה

קומה	שטח בניה חדשה	שטחי שרות	שטח לשיווק	מק' התאמה	סה"כ שטח אקוו'
תוספת קומה חמישית	288.00	20.00	268.00	100%	268.00
קומה שישית (חדשה) 65%	187.20	20.00	167.20	120%	200.64
שישית (גג) - מרפסת גג	-		100.80	30%	30.24
סה"כ שטח אקווי במ"ר לבניה במצב החדש					**498.88**
תחשיב ההשבחה					
תוספת שטחי בניה ברוטו לבניין					**475.20**
עלויות בניה עודפות למ"ר ברוטו+ לדירה שבנדון					₪ 339
סה"כ עלויות עודפות לבניין					₪ 161,093
סה"כ תוספת מ"ר אקו' במצב החדש לנכס הנדון					498.88
שווי מ"ר מבונה					₪ 25,000
הפחתת כופר חניה					₪ 241,580
מקדם התאמה לדחיה, מושעא, סיכון, הסכמות וכיוצ"ב (7 שנים, 6%)					66.51%
חלק יחסי בהתאם לשטח רצפות					9.7%
סה"כ השבחה לנכס הנדון (בשלמות)					₪ **777,001**

תחשיב שמאיי המבקשים – חלופה ג'

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'/שווי**
שטח קומה טיפוסית במתאם לסעיף 4.1.3 (ב) 3	202.1	1	202.14
קומת גג חלקית בנסיגה כפולה/65%	131.4	1	131.391
מרפסת גג	70.7	0.3	21.2247
סה"כ			**354.7557**
מצב קודם			
חדרי יציאה לגג 3 * 23 מ"ר	69	1	69
מרפסת גג	211	0.3	63.2
סה"כ			**132.2**
הפרש בין 2 מצבי התכנון			**222.6**
שווי מ"ר מבונה	₪22,000		
סה"כ השבחה לפני הפחתות			₪ 4,897,325
מקדם הפחתה התאמה בניה חדשה מעל ישן		0.8	₪ 3,917,860
קרן חניה	5	₪ 48,316	₪ 241,580
עלויות חיזוק (1263 מ"ר * 1,000 ₪)	₪ 1,000	1263	₪ 1,263,000
סה"כ השבחה לפני דחיה			₪ 2,413,280
בדחייה למימוש ומושע (N=30 , I=6%)		0.17	₪ 420,177
מקדם מורכבות לגג		0.85	₪ 357,150
מקדם היתכנות 50%		0.50	₪ 178,575
השבחה עבור נשוא חוו"ד		**9.54%**	₪ **17,029**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101