תאריך: 19.08.2026
מס' בקשה/מינוי: 561-2026
מספרנו: 4173

לכבוד

המבקשת – ליהי רוטשילד

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

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

באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@leviay.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6952 **חלקה:** 58 (חלק)

כתובת: רח' לכיש 4, שכ' הצפון הישן-החלק הדרומי, (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 מס' 561-2026 מיום 22.03.2026, 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 מס' תא/3616/א (שם: תכנית רובע 3).

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 02.09.2024).

מהות הנכס: דירת מגורים, הממוקמת בקומה ג' (שלישית/אחרונה), בבניין מגורים בבניה ותיקה הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים חלקית (עם מגורים)[1].

3. מועד דיון

ביום 11.06.2026, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] ע"פ המפורט בהעתק הסכם מכר מיום 02.09.2024, הדירה נמצאת בקומה שלישית בבניין, הפונה לכיוונים דרום ומערב.

[2] בהסכמת הצדדים התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (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 ובסביבתו נערך ביום 03.06.2022, ע"י הח"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני בלבד לנכס.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' לכיש 4, שכ' הצפון הישן-החלק הדרומי, (רובע 3), ת"א-יפו.
מס' גוש	:	6952.
מס' חלקה	:	58 (המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 6952 חלקות 121,154).
שטח חלקה רשום[3]	:	506 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות, ע"ש בנין לכיש בע"מ, החלק בנכס - בשלמות. חכירה, ע"ש ליהי רוטשילד, החלק בנכס - חלק במקרקעין.
מהות הנכס	:	דירת מגורים, הממוקמת בקומה ג' (שלישית/אחרונה), בבניין מגורים בבניה ווותיקה הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל ק. עמודים חלקית (עם מגורים).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, העתק הסכם מכר.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יונתן לוי - שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר דן טרשנסקי ומר גיא אימבר - שמאיי מקרקעין.
- העתק הסכם מכר (גורם המימוש) לרבות נספחים, נערך ונחתם ביום 02.09.2024.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מפנקס הזכויות, מיום 29.08.24, 27.08.25, 12.03.26.
- העתק נסח רישום מקרקעין **(היסטורי)** אינטרנטי מפנקס הבתים הזכויות, מיום 15.08.2026.
- העתק מידע על פרטי חברה כולל שיעבודים פעילים (נסח חברה), מיום 17.06.2024.
- העתק מכתב הודעה על חיוב בהיטל השבחה, העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 682409, מיום 08.03.2026.
- העתקי חוות דעת הנדסיות (מאת המשיבה) בעניין "עלויות עודפות" להקמת תוספת שטחים במבנה.
- העתק מידע תכנוני (אינטרנטי) - דף מידע על זכויות בניה (אופציה מבוקשת: בניין קיים), הופק מאתר עיריית ת"א-יפו (תאריך הפקה 27.04.2026).
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- **החלטת וועדת ערר, בעררים תא 8291/1118+8290 ואח'[4], 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 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?

[3] כמפורט בחוות דעת הצדדים ובהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות.

[4] 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

- **פס"ד, מחוזי, עמ"נ 18618-12-22, לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א-יפו** – 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"[5]. 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).

- **פס"ד, מחוזי, עמ"נ 25955-11-22, הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אהרון ברק ואח'.**
- **פס"ד, עליון, במאוחד, בר"מ 1975/24, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח', בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'.**
- **החלטה עליון, במאוחד, דנ"מ 67731-10-25, הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח', דנ"מ 2781-11-25, הוועדה המקומית לתו"ב י-ם נ' יערה קלמנוביץ' ו- 68 אח'.**
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- חוות דעת משפטית מטעם המשיבה, מיום 05.07.2021, בנושא סע' 4.1.3(ב)5 לתכנית 3616א'.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- העתק רשיון בניה ומסמכים שונים כמפורט בתיק הבניין האינטרנטי.
- העתק מפת גוש רשום 6952, ספטמבר 1952.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 21.05.2026.
- שונות (תצ"אות שונות, תחשיבי הצדדים בקובץ Excel, עסקאות מכר שונות, תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון, היתרי בניה לנכסים בסביבה וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

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

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, 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 מס' תא/3616/א שם: תכנית רובע 3	24.01.2018	פרסום ברשומות, 9.1.2018, י.פ. 7668, עמ' 4039

[5] סע' 46: 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 ע"י 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

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, הממוקמת בקומה ג' (שלישית/אחרונה) בבניין מגורים בבניה וותיקה, הכולל 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית (עם מגורים).
כעולה מהמפורט בהעתק הסכם המכר מיום 02.09.2024, הנכס נשוא ההחלטה ידוע כדירת מגורים בת 2 חדרים והול, אשר נמצאת בקומה השלישית בבניין (שאינו רשום כבית משותף), אשר נמצא ברח' לכיש 4/11 ת"א, הפונה לכיוונים דרום ומערב.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי בניין המגורים בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 58 בגוש 6952 ושטחה הרשום של החלקה הינו - 506 מ"ר.
החלקה הינה בעלת צורה רגולרית (מלבנית), בהתאם למידות המפורטות בתרשים המגרש אשר בתשריט רשיון בניה מס' 105 (מיום 16.05.1948), אורך החזית הצפונית (גובלת בחלקה מס' 57) הינה 26.00 מ' אורך החזית הדרומית (גובלת בחלקה מס' 59) הינה 26.00 מ', רוחב החזית המזרחית (גובלת בחלקות מס' 61, 62) הינה 19.60 מ', רוחב החזית המערבית (רח' לכיש) הינה 19.60 מ'.
<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:
צפון : מבנה / חלקה מס' 57.
דרום: מבנה / חלקה מס' 59.
מזרח: מבנה / חלקות 61, 62.
מערב: רח' לכיש / דרך סלולה מחופה אספלט.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם ברובע 3 (בחלקו הדרומי-מזרחי), בחלקה הצפוני-מזרחי של שכונת "הצפון הישן - החלק הדרומי", במקטעו הדרומי של רח' לכיש.
רחוב לכיש - הינו רחוב פנימי, צר וקצר, חד סטרי לתנועה מצפון לדרום, תחילתו בצפון במפגשו עם רח' י"ל גורדון וסיומו בדרום במפגשו עם רח' פרישמן / שד' מסריק.
פני הקרקע הטבעיים של החלקה בעיקרם בעלי טופוגרפיה מישורית.
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 המערבי, נגישות מרח' לכיש.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור, מסחר ומלונאות, כמו כן הנכס נמצא בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, שד' בן גוריון, שד' דוד המלך, שד' ח"ן, פרישמן 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.

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 מרתף ואת קומת הביניים, ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד[6].

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 בניה לקומה: 35%.

קווי בנין: קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', צדדי - 3 מ'.

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 בסע' 13 בתקנות התכנון והבניה לעניין חישוב שטחים.

תכנית מס' 164

פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 1528, ביום 17.10.1946[7].

תיקון מס' 2 לשנת 1945 של תכנית בניין עיר תל-אביב, 1927 (תקון) 1938 ותהיה חלק מהתכנית בנין עיר תל אביב 1927 (תקון) 1938 אשר נקרא להלן התכנית הראשית.

תיקון התכנית הראשית: התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית על ידי: שינוי מערך הדרכים, שינוי יעוד קרקע, ועוד.

יעוד: אזור דירות 1 (כעולה מתשריט התכנית).

---

[6] בהתאם לדף מידע על זכויות בנייה אשר הופק ביום 27.04.2026 מאתר המשיבה - רוחב רח' לכיש הינו 10 מ'.

[7] תאריך פרסום ומס' י.פ. הינם כמפורט באתר מנהל תכנון – אתר מידע תכנוני, בבדיקה (בעבר) מול נורית לוי, ממונה גנזך במינהל ההנדסה אגף תכנון העיר ת"א, נמסר ביום 22.02.2022 כי לא אותר תקנון בעברית, כ"כ בבדיקה בילקוט הפרסומים לא אותרה תכנית זו, הוראות התכנית המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה מתרגום לשפה העברית ע"י החו"מ.

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

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

הוראות בינוי: אחוזי בניין וגובה הבניינים, בהתאם להנחיות התכנית הראשית.

תכנית מס' 76

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 140, עמ' 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 בטול סעיף משנה 64 (ב) (גובה) והוספת סעיף משנה 64 (אא) אשר יבוא במקום סעיף 64 (ב) האמור.

מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלש 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.

תכנית מס' 286

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

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

מטרת התכנית: 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".

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' 637</u>

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

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

<u>מטרת התכנית</u>: 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, עמ' 2115, ביום 15.09.1960.

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

<u>מטרת התכנית</u>: 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, עמ' 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'.

<u>תיקון התכנית הראשית</u> - 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 המקומית 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 כרצוי לוועדה.

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.

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

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.

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' 1187</u>

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

תכנית זו מתקנת את תכנית מס' 756, התכנית מבטלת את חדר הכביסה כפי שהותר בסעיף 6 ז.

<u>תכנית מס' 1658</u>

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

<u>מטרת התכנית</u>: מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

<u>תכנית מס' 1680</u>

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

<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

<u>מבנים ומתקנים על הגג של בית</u>: 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.
גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים המפורטים הסעיף 2, למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ורדיו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבניין או גג המבנה עליו הוקמו ועוד. שטח כולל של המבנים והמתקנים המפורטים הסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת, לא יעלה על 40% משטח הגג ועוד.

<u>יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה</u> - 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.

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. 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.

<u>איסור יציאות לגג</u>: 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').

<u>תכנית "מ"</u>

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

<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

<u>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</u>[8]: הנספח לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה כולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח לגבי:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת (מ"ר): 500 מ"ר.

מקדם צפיפות (מ"ר): 50.

אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 42%.

אחוזי בניה כוללים: 168%.

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

מרווחים מינימליים: לרחוב - כפי שנקבע בתוכנית שחלה, לצדדים - 3.60 מ', לאחור - 6.20 מ'.

<u>תכנית "ע" - "מרתפים"</u>

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

<u>מטרת התכנית</u>: 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.

[8] כמפורט בדף מידע לזכויות בניה שהופק מאתר הנדסי עיריית ת"א-יפו (מיום 27.04.2026), רוחב הדרך של רח' לכיש הינו 10 מ'.

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

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

ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: 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".

גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה: גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הצרפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

תכנית מתאר מקומית חלקית "ס" - "דירות על גגות בבניינים קיימים"

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.

הוראות בדבר התרת דירות גג:

תחולה - הוראות תכנית יחולו על כל בניני המגורים הקיימים 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:
   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.

הוראות:

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:

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

- 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.

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

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

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

תכנית מ-1

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".

תכנית "ג" - בניה על גגות בתים

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.

מבנים ומתקנים על גג הבניין: 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.

חדרי יציאה לגג: 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 המבקש 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.

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

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.
איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים: 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.
הוראות בניה אחרות: 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.
פרגולות: 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.

תכנית מס' 2710

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.

תכנית "ח" - תכנית חניה לתל-אביב-יפו

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.
תקן מקומות חניה: 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.

תכנית "ע1" - מרתפים

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.

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

מספר קומות מרתף: 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.

חישוב שטחי הבניה: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.

קווי בנין: 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.

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

תכליות מותרות בבניינים עם דירות צמודות קרקע: 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.

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.

מצב חדש[9]

תמ"א 38

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:

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.

[9] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה בהתאם להנחיית מזמין חו"ד, בהתייחס לבעלות משנת 2004. בהתאם למידע באתר רשות המיסים בוצעה עסקה ביום 07.09.2004 (בהתאם למפורט בנסח רישום המקרקעין, ביום 22.11.2004 נרשמו זכויות המבקשת). לאור האמור בהחלטה זו הגדרת "מצב חדש" הינה בהתאם לתאריך הסכם הרכישה בהתבסס על מידע ברשות המיסים שהינו 07.09.2004. למען הסר כל ספק, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או זהות החייב/ת.

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) 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 לשם הרחבת יח"ד 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 מס' תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5526, עמ' 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.

<u>מטרת התכנית</u>: 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. בעניין תוספת זכויות לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים 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.

<u>מטרת התכנית</u> –

1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

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

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.

<u>מטרת התכנית</u> –

1) קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה 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 לתוספת זכויות בניה 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 לתקן, 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.

<u>תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן</u>:

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.

<u>חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש</u>: 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.

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

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

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' 11-0013ב' מיום 01.06.2011, ובישיבה 11-0024ב מיום 02.11.2011.
שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 12-0028ב-1 מיום 07.11.2012.
עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 17-0024ב'-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, 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 רובע 3 - מס' תא/3616א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7668, עמ' 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 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 <u>בתחום</u> 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.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

ב. לבניינים **<u>שהוצא היתר</u>** לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בשאר המגרשים בתחום הכרזת אונסקו **לבניינים בגובה 4-2 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 ואינה חלה על מבנים לשימור.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>: הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה **לתוספת לבניין קיים** תוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח'(2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בק. 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.

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

<u>כללי</u>:

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.

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. **שטחי בניה קיימת על הגג (בסעיף 4.1.3 (ב) 5)** - בתחום אזור ההכרזה - שטח בניה **קיימת בהיתר בניה** על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.

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

6. **מס' קומות** - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. **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.
8. **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. 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.
9. **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.
10. **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.
11. **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.
12. לבניינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות בתנאים.
13. **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.
14. **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).

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>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.

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 / קומת 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.

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 תהיה בהתאם לסע' 6.6.

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

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 הל 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.

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 הוראות שונות, בין היתר בנושא מזגנים, מסתורי כביסה מצללות הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין, שיפוץ מבנים, הוראות עיצוב ופיתוח והנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, הוראות איחוד וחלוקה, תנאים להיתר, וחניה.

<u>רישוי</u>

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

א. רשיון בניה מס' 105 - מיום 31.05.1948.

רשיון לבנין 3 קומות, קומת עמודים וגדר המכיל: בקומת עמודים 3 חדרים עם ח"ש, חדר הסקה חדר חשמל ושטח פתוח. ובקומות א', ב', ג' - 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה. ובקומה ד' חדר כביסה.

שטח מגרש: 510 מ"ר.

מותר לבנות: 35%, 178.5 מ"ר.

בונים: 35.49%, 181.01 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

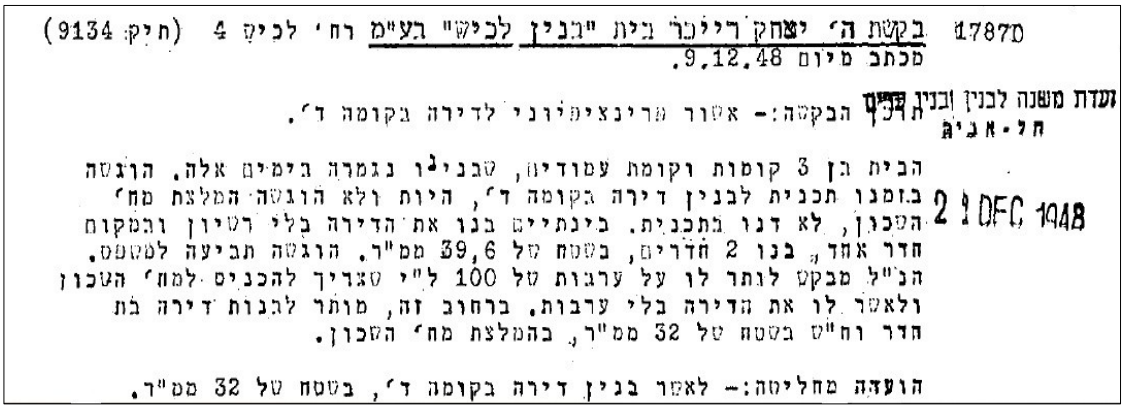
להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים שבתשריט רשיון הבניה:

חלק הבנין או הקומה	בנין - מ"ר	מרפסות - מ"ר	בלקונים ובליטות - מ"ר
<u>קומת העמודים</u>: שטח בנוי - שטח פתוח -	128.41 66.85	25.63	-
קומה א':	181.01	39.46	7.50
קומה ב':	181.01	39.46	7.50
קומה ג':	181.01	39.46	7.50
גג - שטח בנוי:	21.70	-	-

הערת הח"מ: בהתאם לחישוב השטחים כמפורט בתשריט הרשיון, השטחים כוללים את שטח חדר המדרגות (בסך של כ- 11 מ"ר = 2.80 מ' * 3.92 מ') ואינם כוללים מרפסות בלקונים ובליטות.

בהתאם למפורט בהעתק מכתב מיום 21.03.1955, הנדון: <u>הבית ברחי לכיש 4, גוש 6952 חלקה 160</u> מאת סגן מהנדס העיר, כדלקמן: א"נ, הריני לאשר כי בקרת גמר של הבנין הנ"ל, שנבנה לפי רשיון מס' 105 מיום 31.05.48 נתקיימה ביום 15.12.1948.

<u>החלטת וועדת משנה לבנין ובנין ערים - מיום 21.12.1948 - אישור דירה בקומה ד' (על הגג)</u>



בקשת ה' יצחק רייכר בית "הבנין לכיש" בע"מ רח' לכיש 4 (חיק 9134) 17870
מכתב מיום 9.12.48.

ועדת משנה לבנין ובנין ערים
ח-א-נ-ג

הח"מ הבקשה:- אשור מרינצפיוני לדירה בקומה ד'.

הבית בן 3 קומות וקומת עמודים, שבניו נגמרה בימים אלה. הוגשה בזמנו תכנית לבנין דירה הקומה ד', היות ולא הוגשה המלצת מח' השכון, לא דנו בתכנית. בינתיים בנו את הדירה בלי רשיון והמקום חדר אחד, בנו 2 חדרים, בשטח של 39,6 ממ"ר. הוגשה תביעה לשטפ. הנ"ל מבקש לותר לו על ערבות של 100 ל"י שגדיך להכניס למח' השכון ולאשר לו את הדירה בלי ערבות. ברחוב זה, מותר להגות דירה בת חדר וח"ש בשטח של 32 ממ"ר, בהמלצת מח' השכון.

21 DEC 1948

הועדה מחליטה:- לאשר בנין דירה בקומה ד', בשטח של 32 ממ"ר.

הערת הח"מ: בגינה של החלטה זו, לא נמצא כל רשיון (ו/או היתר) בניה.

ב. היתר בנייה מס' 4/24 - מיום 27.02.1990.

שימוש חורג ממגורים למרפאה בדירה בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.

ג. היתר לשימוש חורג מס' 3-200887 - מיום 17.09.2000.

שימוש חורג מדירת מגורים למרפאת שיניים בקומת הקרקע בשטח של 83 מ"ר, לתקופה של 10 שנים מתאריך 17.11.99. בחצר הדרומי סידור 2 מקומות חניה אחד אחרי השני.

החלטה זו היינה בהתייחס לבנוי ע"פ דין בלבד, בעניין זה מפנה לפסקי דין והחלטות המורות כי אין להביא בחשבון בניה שלא כדין, כדלקמן:

בר"מ 6707/15, בר"מ 6812/15 (עליון), נהור בע"מ: *"..... עמדתנו היא כי במישור העקרוני וככל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

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

עמ"נ 38773-11-19 ואח', פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ (בפירוק) ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, (ראה שם סע' 46): *"הלכה היא כי אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

(ראה סע' 48): *"אולם בנסיבות רגילות אין בהעדר אכיפה כדי להכשיר שימוש שנעשה ללא היתר....."*.

החלטת וועדת ערר תא/8291/1118+8290 ואח', לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (ראה שם סע' 217): *"כך למשל, הגם שבניה בלתי חוקית יכול ויהיה בה כדי להעלות את שווי השוק, הכלל המשפטי הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה.*

כלל זה בא לידי ביטוי בפסיקה ענפה של בית המשפט העליון ושל ועדות הערר. ראה למשל בר"מ 6707/15 ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ*** *(פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07* ***אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה*** *(פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/85010/15* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ*** *(פורסם בנבו, 06.11.2016) ממנו עולה כי ערכי השווי של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה ייבחן על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית. כן ראו ערר 8037/11 (חי')* ***בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה*** *(פורסם בנבו, 12.12.2011), ערר חל/85177/11* ***ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה*** *(פורסם בנבו, 05.01.2016)".*

החלטת וועדת ערר 403/17 ואח', אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (ראה שם סע' 108): *"נדמה שהועדה המקומית בהקשר זה נפלה לכלל טעות ואין הנדון דומה לראיה. הכלל לפיו "השומה צריכה להיגזר מהדין ולא הדין מהשומה" יישומו נכון, לדוגמה, ביחס לעבירות בנייה. אמנם יש בבניה בלתי חוקית כדי להעלות את שווי השוק, יחד עם זאת הכלל המשפטי הוא כי יש להתעלם מהשפעה של עבירות בנייה על ערכי השווי בעת קביעת ההשבחה (ראו: בר"מ 6707/15* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ,*** (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/85010/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ** (פורסם בנבו, 06.11.2016).

אלא שבכל הנוגע לבחינת ההשבחה בנכס הכולל עבירות בניה, אין המשמעות סטייה ממבחן השוק וקביעת שווי שוק נורמטיבי, אלא התעלמות מפעולה שביצע בעל המקרקעין שלא כדין, שדינה מעיקר הדין להריסה (בין אם הוצא צו הריסה ובין אם לאו).

החלטת וועדת ערר 8073-19, גולאני בדר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ראה ס' 12 להחלטה.

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

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 84868 מיום 12.03.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6952.
חלקה	:	58. (המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 6952 חלקות 121, 154).
שטח החלקה	:	506 מ"ר.
בעלויות	:	בנין לכיש בע"מ, החלק בנכס - בשלמות.
חכירות	:	ליהי רוטשילד, החלק בזכות - בשלמות, החלק בנכס - חלק במקרקעין. רמת חכירה - ראשית, תקופה בשנים - 99, הערות: בכפוף להעברת מניות.
הערות	:	הערת אזהרה, שם המוטב - אפרתי גיל. הערות: תיאור הנכס - דירה, קומה - 3, כיוונים - דרום-מערב.

העתק הסכם מכר (גורם המימוש)

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 02.09.2024, בין: ליהי רוטשילד (להלן: "המוכרת"), מצד אחד; לבין: גיל אפרתי (להלן - "הקונה"), מצד שני; להלן עיקרי תמציתו:

"הממכר"	:	והמוכרת מצהירה ומתחייבת, כי היא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות בדירת המגורים בת 2 חדרים והול, אשר נמצאת בקומה השלישית בבניין (שאינו רשום כבית משותף) אשר נמצא ברחוב לכיש 4/11, בתל אביב, הפונה לכיוונים דרום ומערב והידועה גם כחלק מחלקה 58 בגוש 6952, לרבות מלוא זכויותיה (70 מניות) בחברת בנין לכיש בע"מ אשר הינה בעלת הזכויות במקרקעין בהם מצויה הדירה, אשר רשומות כזכויות חכירה לתקופה של 99 שנים (להלן מלוא זכויות המוכרת בדירה ובמניות יחד).
"היטל שבחה"	:	על אף האמור בכל דין, היטל השבחה וכל היטל ו/או תשלום חובה אחר לטובת הרשות ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אשר תשלומם יידרש לאחר חתימת חוזה זה, לרבות היטל השבחה בגין ת.ב.ע שאושרה ונכנסה לתוקף עם פרסומה בילקוט הפרסומים, בין קודם למועד החתימה על חוזה זה ובין לאחר החתימה יחולו על הקונה בלבד. בקונה מצהיר, כי הובא לידיעתו, כי הודע למוכרת על ידי הרשות המקומית, כי צפויה דרישה מאת הרשות המוסמכת לתשלום היטל כאמור והוא מתחייב לשאת בהיטל כאמור ולשלמו בהתאם להוראות החוק, וכי היטל כאמור אף הוטל ונדרש ביחס לדירה אחרת שנמכרה לא מזמן בבניין. אין באמור לגרוע מזכותו של הקונה להשיג ו/או לערער, בעצמו, על כל חיוב בהיטל.
"התמורה"	:	3,000,000 ₪.

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

שונות

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס נשוא החלטה זו.

ב. לא נתקבל כל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא, ככל שישנו, בין בעלי הזכויות בבניין/בחלקה הנדונה לרבות הזכויות המשותפות מכוחה של התכנית נשוא החלטה זו.

ג. **יובהר כי הקביעה שלנישומה (המבקשת) חלק יחסי בזכויות האמורות לרבות (ובדגש) הגדרת "שיעור חלקו היחסי" בזכויות אילו, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה**[10].
הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות אילו, ועל "שיעור חלק החיוב" לרבות "מתודת החיוב", עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה בפניה טרם פנייתה לשמאי מכריע.
יובהר, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום את דרכה מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשת זכויות ברכוש המשותף/בזכויות האמורות לרבות הגדרת שיעור חלקה היחסי בהן.

ד. בהתאם להגדרתה של המשיבה, כמפורט בחוות דעתה, שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות האמורות הינו 0.069295 (58/837), וזאת בהתבסס על תחשיב יחס שטח הדירה (58 מ"ר) למול, סה"כ שטחי הרצפות בבניין (837 מ"ר).
המבקשת איננה חולקת על "עצם חלקה" בזכויות הללו, ואיננה חולקת על "שיעורו של החלק היחסי" בהן, כפי שצוין, עניין זה הינו משפטי.

ה. השטחים האמורים והמפורטים בהחלטה זו הינם בהתבסס בין היתר על המפורט בגליון חישוב השטחים שברשיון הבניה שאושר לבניין הנכס הנדון ומדידות גרפיות כלליות מתשריט רשיון זה כבקרה כללית בהתאם למדידה אינטרנטית גרפית ממערכת GIS עירונית.
יובהר, למען הסר כל ספק, כל השטחים המפורטים בהחלטה זו הינם בקירוב בלבד ונועדו אך ורק למטרת החלטה זו בלבד.

ו. הנישומה הינה בעלת הזכויות (החייבת) במקרקעין החל מיום **07.09.2004** – זאת כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה כי בהתייחס להנחיית מזמין חו"ד הבעלות הינה משנת 2004, ובהתאם לבדיקה במערכת מס שבח נדל"ן בוצעה עסקה ביום 07.09.2004 (בהתאם למפורט בנסח רישום המקרקעין, ביום 22.11.2004 נרשמו זכויות המבקשת) . בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

[10] כעולה מחוות דעת המבקשת, אין כל מחלוקת בעניין הגדרה זו. קרי, המבקשת לא סותרת את עמדת המשיבה בעניין 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

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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 מיקום וסביבה, 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 כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.**

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

11.10 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות אשר חלות בנכס נשוא ההחלטה. האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות "עצם חיוב" המבקשת והגדרת שיעור זכויותיה היחסיות (לרבות מתודת הגדרת זכויות אילו), ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלק החיוב" בזכויות אילו, עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר בפני וועדת הערר אפשרות שעמדה לפניה טרם פנייתה לשמאי מכריע.

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 - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
תכנית מס' תא/3616/א שם: תכנית רובע 3	24.01.2018	263,753 ₪[11]	העדר השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון (דירה) בבניין המגורים אשר בחלקה, בהתאם למידע בהסכם המכר (מיום 02.09.2024) הסכמות ונתוני הצדדים.

ב. תחשיב "שיעור חלקו היחסי" של הנכס הנדון בזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א זאת בהתבסס על הגדרתה של המשיבה לחלקו היחסי של הנכס בהתאם ליחס שטח הדירה הנדונה למול סה"כ שטח רצפה בבניין שהינו **58/837**.[12]

כפי שפורט, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", החלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה (אשר איננה נסתרת ע"י המבקשת).

ג. מצב תכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין כל תוכניות משביחות במסגרת "המצב הקודם". קרי, בעניין מימושן של הזכויות במקרה הנדון, בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' תא/3616/א הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

ד. רישוי – ההנחה כי בניין הנכס נבנה ע"פ דין (ע"פ רשיון בניה מס' 105), לרבות הנכס נשוא ההחלטה.

ה. בהתאם לעמדתה של המשיבה, במקרה הנדון ובנסיבותיו, החלופה המיטבית למימושן של הזכויות בנכס הנובעות מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א, הינה העדפה של תוספת בניה על המבנה הקיים ולא הריסת המבנה הקיים ובניה מחדש.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, החלופה המיטבית הינה תוספת בניה על המבנה הקיים. בהתייחס לכלל מאפייני בניין הנכס הנדון, לרבות גובהו, מצבו התחזוקתי והפיזי ומס' בעלי הזכויות במקרה הנדון ובנסיבותיו, קיבלתי את הסכמות הצדדים כי החלופה המיטבית הינה תוספת קומות (בניה) על המבנה הקיים (ישן).

ו. גורם ההשבחה – אישורה של תכנית מס' תא/3616/א (שם: תכנית רובע 3).

ז. מועד קובע.

ח. מצב משפטי.

ט. גורם המימוש – מכר (מלא).

י. היעדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תא/5000, זאת בהתאם להוראות תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה.

השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישורה של תכנית נוספת - בעניין זה, קיבלתי את עמדת הצדדים[13].

---

[11] פורטה ע"י המשיבה חלופה נוספת (חלופה ב'), בה ההשבחה הינה 437,733 ₪.

[12] בעניין זה, המבקשת איננה חולקת על גובה "שיעור החלק היחסי" כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

[13] 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 הצדדים, תחשיב "שיעור חלקו היחסי" של הנכס הנדון בזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו **58/837 (6.93%)**, זאת בהתבסס על חלקו היחסי מסך שטח הרצפה של כלל הבניין (שטח הדירה בחלוקתה מסה"כ שטח הרצפה של כלל הבניין).

הגדרת "שיעור חלקו היחסי" של הנכס הנדון מסך הזכויות המוקנות לכלל החלקה מכוחה של תכנית מס' תא/3616א הינו עניין משפטי. משכך, אין בסמכותי לקבוע את "שיעור חלקו היחסי" של הנכס. כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, איננה חולקת על מתודת תחשיב "שיעור החלק היחסי" בה נקטה המשיבה ואין היא חולקת ו/או מעלה טענות בעניינה.

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

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה בעניין גובה אומדן ההשבחה החל על המבקשת וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת "שיעור חלקו היחסי" של הנכס הנדון בזכויות הנובעות מכוחה של התכנית.

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת "שיעור חלקה היחסי לחיוב" הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה שעמדה טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע.

יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של המבקשת לערור על "עצם החיוב" ועל הגדרת "שיעור חלקה היחסי" לחיוב לרבות המתודה בה נקטה המשיבה, אין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשת "חלק יחסי" בזכויות האמורות לרבות הגדרת "שיעור חלקה היחסי" בהן.

במקרה הנדון, החיוב בהיטל ההשבחה שהושת ע"י המשיבה (הוועדה המקומית) הינו בגין מכר מלוא הזכויות בדירת מגורים הממוקמת בקומה ג' (שלישית / אחרונה) בבניין מגורים בבניה וותיקה.

כאמור, החיוב בהשבחה מטעם המשיבה הינו לזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616א שהמועד הקובע בעניינה הינו **24.01.2018,** בהתאם "להלכת פמיני" ההשבחה נבחנת בעיניי "מוכר מרצון" לבין, "קונה מרצון" נכון למועד קובע זה. קרי, אומדן שווי הזכויות במועד זה "בשוק החופשי". כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, במקרה הנדון ובנסיבותיו, השימוש המיטבי / הכדאיות הכלכלית הינה במימושן של זכויות הבניה הנובעות מכוחה של התכנית במסגרת בניית תוספת על המבנה הקיים ולא הריסה ובניה.

לאור האמור ובהתייחס לכלל מאפייני בניין הנכס הנדון, בהחלטה זו תיבחן חלופת מימושן של הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, לפיה השימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על המבנה הקיים נכון למועד הקובע, תוך התחשבות בעניין הדחייה בקידום המימוש על ידי בעלי הזכויות ובהתאמות הרלוונטיות הנדרשות.

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

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, <u>חלופה ב'</u> - בעניין ההשבחה הנובעת מכוחה של תכנית מס' תא/3616א, לא הובאו בתחשיב במסגרת "המצב הקודם" הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' **1680** ותוכנית **ג'**[14] (בניה על גגות בתים - מועד קובע 07.05.1994). יחד עם זאת, בהתאם לגישתה של המשיבה הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616א הינן משותפות לכלל בעלי הזכויות בחלקה הנדונה.

בעניינינו, הממכר הינו דירה בקומה ג' (שלישית/אחרונה), הנני סבור כי בחיוב מכוחה של תוכנית מס' תא/3616א בהתעלם מתמ"א 38 על תיקוניה השונים במסגרת "המצב הקודם", **כעקרון** יש להביא בתחשיב במסגרת "המצב הקודם" זכויות הנובעות מכוחה של תוכנית ג'-בניה על גגות בתים, אסביר: בעניין החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות הבניה הנובעות מכוחה של תוכנית ג', בהתאם להוראות תיקון מס' 126 כמפורט בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הן יחולו על בעלי הדירות העליונות, הוראות תיקון זה אינן מקנות את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משיתות את חיוב היטל ההשבחה עליהם. משכך, עולה כי יש להביא בתחשיב במסגרת "המצב הקודם" את הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית ג'. אלו הן זכויות שהוקנו **לסך** בעלי הדירות-זכויות (בהתאם לגישתה של המשיבה - הזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616א הינן משותפות לכלל בעלי הזכויות בחלקה וזאת **למרות** שהתכנית איננה שוללת כלל את הרחבתן של הדירות בקומה העליונה כדירות דופלקס, כך בדומה גם תכנית ג' עצמה). בעלי הדירות העליונות הם החייבים הסטטוטוריים רק בגין החיוב בהיטל ההשבחה כיום, לא ניתן להשית חיוב זה על המבקשת בהינתן כי זכויותיה נרכשו ביום 07.09.2004, כמו כן יוער כי דירה מס' 12 נרכשה ביום 18.06.2015 – בהתאם למידע במערכת מס שבח נדל"ן.

בבוא היום, שבעל הדירה העליונה הנותרת ימכור את דירתו ישולם היטל ההשבחה מכוחה של תוכנית ג' (יוער, לא מן הנמנע כי שולם בעבר היטל השבחה בגין תוכנית ג', או בהיותו בעלים לאחר אישורה של תכנית מס' 1680 או תכנית ג'). **כאמור הוראות תיקון מס' 126 אינן מקנות (ואינן יכולות להקנות) את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות אלא הן רק משיתות את חיוב היטל ההשבחה עליהם.** בהתאם לשיטתה של המשיבה, כמו שהזכויות בהתאם לתכנית מס' תא/3616א הינן משותפות לכלל בעלי הזכויות, כך הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית ג', או, 1680 משותפות לכלל בעלי הזכויות בחלקה. בעניין זה, הריני להפנות לפסק דינו של כב' בית המשפט העליון בהליך ע"א 7808/21, אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ, סע' 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**".*

במקרה הנדון ובנסיבותיו, כעולה מהמפורט בתשריט רשיון בניה מס' 105, בניין הנכס הנדון כולל 3 דירות בקומה טיפוסית. לפיכך, בהתאם להוראות תכנית ג', תתאפשר בניית 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו כל אחד, וסה"כ 69 מ"ר (יוער, השטח הבנוי בגג, לא אותר כל רשיון/היתר בניה בגינו).

[14] 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

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>התחשבות בדירת הגג (הבנויה)</u>

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, במקרה הנדון קיימת דירת גג בהיתר משנת 1948.

בדיון, לשים לב לדירת הגג בתיק הבניין יש "עקבות" שיש היתר לגג הבניין, אין מחלוקת כי לא אותר היתר לדירת הגג, הטענה כי יש מסמכים התומכים בכך שניתן היתר.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם להיתר הבניה והתכניות החלות במקרקעין, נבנה מבנה מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה בקומת הגג, מעל קומת קרקע (עמודים) למגורים, את קומת הגג הקיימת (קומה רביעית) ניתן להשלים עד קונטור קומה טיפוסית רגילה. <u>השלמת קומת הגג הקיימת (קומה רביעית מעל הקרקע/ עמודים)</u>: בהתאם לבינוי הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין בחלקה, ניתן להשלים את בניית הקומה עד לקונטור של קומה טיפוסית מלאה בשטח של כ- 220 מ"ר. בהתאם לשטח המדרגות הנדרש (כ- 20 מ"ר), הרי שסה"כ השטח לשיווק דירות בקומת התוספת הינו כ- 200 מ"ר.

בתשובת המשיבה, טענת שמאי המבקשת להיתר דירת גג משנת 1948 לא נמצא, היתר ההקמה ניתן בשנת 1949 והוא התיר הקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ובקומת הגג חדר כביסה. הצגת הנתונים בשומת המבקשת ממחישה לבטים של הדייר במפלס הגג, כאילו ביכולתו לבחור מבין 2 אלטרנטיבות, מימוש הרחבה של הדירה הקיימת מכח תכנית ס' מול ביצוע פרויקט התחדשות. צורת המחשה זו מעוותת ואינה נכונה. ראשית, לא תאושר תוספת בניה כזאת בדירה הבנויה ללא היתר. שנית, מימוש תוספת בניה כזו, אף כאשר היטל ההשבחה מוטל על בעלי דירות הגג, מותנה קניינית בהסכמת כל יתר בעלי הזכויות ומחייבת פעולות מול הבניין כולו. סבירותו של מימוש תוספת בניה כזו בגג, במועד הקובע, נמוך מאוד ואינו מוסיף לשווי המקרקעין.

בדיון, יוער כי לא מצאתי היתר בניה ולא מסמך המעיד על זה, בכל מקרה יציאה לפרויקט במצב כזה תטיב עם בעלי הגג מבחינת הסדרה קניינית וכיוצ"ב.

ג. הכרעה – במקרה הנדון ובנסיבותיו, בעניינה של הדירה אשר בנויה על גג הבניין, בהתאם לרשיון בניה מס' 105 מיום 31.05.1948, הותרה בניית בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ובגג הותר חדר כביסה בלבד.

בהתאם לבקשת יצחק רייכר במכתבו מיום 09.12.1948, ניתנה ביום 21.12.1948 החלטת ועדת משנה לבנין ובנין ערים לבקשה - <u>אישור פרינציפיוני (עקרוני) לדירה בקומה ד'</u>, שם פורט כי בנו את הדירה ללא רישיון, והוועדה החליטה - לאשר בנין דירה בקומה ד', בשטח של 32 מ"ר.

במקרה שבפנינו, עולה כי לא אותר כל רשיון (היתר) בניה שניתן לדירה האמורה לאחר החלטתה של הוועדה. כמו כן, לא אותרו מסמכים המעידים כי ניתן רשיון (היתר) בניה.

קרי, בהתאם לאמור לעיל, כל מה שעומד בפנינו הינו רשיון הבניה (מס' 105) שבו לא הותרה בנייתה של דירת הגג, ובנוסף החלטתה של הוועדה המפרטת כי הדירה נבנתה ללא רשיון בניה.

בהינתן כי דירת הגג נבנתה ללא רשיון בניה, ואין כל סימוכין המעיד כי הוצא רשיון בניה שכזה לדירה, הרי שבהתאם לפסיקה והחלטות וועדות ערר (כפי שיפורטו בהמשך) אין להביא בחשבון בניה זו בעניינו של היטל השבחה.

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 "ס"-דירות על גגות בבניינים קיימים (25.06.1989)</u>, בהתאם להוראות סע' 7(3)(א), כדלקמן: *בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר **על פי היתר** שניתן לפני שנת 1967* - בהינתן כי במקרה שבפנינו לא אותר כל רשיון/היתר בניה שניתן לדירת הגג טרם שנת 1967 (ובכלל), עולה כי אין כל רלוונטיות לתכנית זו.

<u>תכנית תא/3616/א</u>, בהתאם להוראות סע' 2.2 (ב)(2)(ב), כדלקמן: *בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 4-2 קומות **תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית.***

בהתאם להוראות סע' 4.1.3ג(2)(ב)(1), כדלקמן: *<u>בתחום אזור ההכרזה</u> - 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.*

בהתאם להוראות סע' 4.1.3ב (5), כדלקמן: *<u>שטח בנייה קיימת על הגג</u>: בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס' 74,76 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, **יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו**.....*

בהתאם להוראות התכנית כמפורט לעיל, עולה כי אין כל נפקות באם דירת הגג נבנתה בהיתר או לא (רלוונטי לבניינים מחוץ לאזור ההכרזה), סה"כ תוספת הבניה הינה קומה וקומת גג חלקית.

בהמשך לאמור והמפורט לעיל, החלטה זו היינה בהתייחס <u>לבנוי ע"פ דין בלבד</u>, בעניין זה מפנה לפסקי דין והחלטות המורות כי אין להביא בחשבון בניה שלא כדין, כדלקמן:

בר"מ 6707/15, בר"מ 6812/15 (עליון), נהור בע"מ: *"..... עמדתנו היא כי במישור העקרוני וככל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

עמ"נ 38773-11-19 ואח', פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ (בפירוק) ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, (ראה שם סע' 46): *"הלכה היא כי אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

(ראה שם סע' 48): *"אולם בנסיבות רגילות אין בהעדר אכיפה כדי להכשיר שימוש שנעשה ללא היתר....."*.

החלטת וועדת ערר תא/8291/1118+8290 ואח', לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (ראה שם סע' 217): *"כך למשל, הגם שבניה בלתי חוקית יכול ויהיה בה כדי להעלות את שווי השוק, הכלל המשפטי הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה.*

*כלל זה בא לידי ביטוי בפסיקה ענפה של בית המשפט העליון ושל ועדות הערר. ראה למשל בר"מ 6707/15 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ** (פורסם בנבו, 28.09.2016) בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר ה/85010/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ** (פורסם בנבו, 06.11.2016) ממנו עולה כי ערכי השווי של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה ייבחן על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית.*

*כן ראו ערר 8037/11 (חי') **בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה** (פורסם בנבו, 12.12.2011), ערר חל/85177/11 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה** (פורסם בנבו, 05.01.2016)".*

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 403/17 ואח', אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (ראה שם סע' 108): *"נדמה שהועדה המקומית בהקשר זה נפלה לכלל טעות ואין הנדון דומה לראיה. הכלל לפיו "השומה צריכה להיגזר מהדין ולא הדין מהשומה" יישומו נכון, לדוגמה, ביחס לעבירות בנייה. אמנם יש בבניה בלתי חוקית כדי להעלות את שווי השוק, יחד עם זאת הכלל המשפטי הוא כי יש להתעלם מהשפעה של עבירות בנייה על ערכי השווי בעת קביעת ההשבחה (ראו: בר"מ 6707/15* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ,*** (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/85010/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ** (פורסם בנבו, 06.11.2016).

אלא שבכל הנוגע לבחינת ההשבחה בנכס הכולל עבירות בניה, אין המשמעות סטייה ממבחן השוק וקביעת שווי שוק נורמטיבי, אלא התעלמות מפעולה שביצע בעל המקרקעין שלא כדין, שדינה מעיקר הדין להריסה (בין אם הוצא צו הריסה ובין אם לאו).

החלטת וועדת ערר 8073-19, גולאני בדר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, ראה ס' 12 להחלטה.

סיכום, כאמור החלטת וועדת משנה לבנין ובנין ערים איננה מהווה רשיון (היתר) בניה, אין כל מחלוקת כי לא אותר רשיון (היתר) בניה או מסמכים אחרים המעידים מעבר לכל ספק כי ניתן רשיון (היתר) בניה לדירה בקומת הגג.

בהינתן, כי לא ניתן רשיון (היתר) בניה עולה כי אין כל רלוונטיות לזכויות הנובעות מכוחה של תכנית "ס" היות והוראותיה מחייבות כי ניתן היתר לפני שנת 1967.

באשר "למצב החדש" בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א, התכנית מתירה תוספת של קומה ומעלה תוספת קומה חלקית, ובאזור ההכרזה ככל שיש בינוי מכח תכנית החלה על הנכס הנדון הרי שבינוי זה נכלל בשטח התוספת המותרת. במילים אחרות ככל שהדירה הקיימת בגג בנויה ללא היתר בניה ונדרשת הריסתה הרי שניתן יהיה להקים קומה מלאה ומעליה קומה חלקית, או, השלמת הקומה לקומה מלאה ומעליה תוספת קומה חלקית.

במקרה שבפנינו, או שדירת הגג הבנויה ללא היתר תיהרס ובמקומה ימומשו זכויות הבניה מכוחה של תכנית הרובע (קרי, קומה מלאה וקומת גג חלקית), או ככל שדירה זו תיוותר על כנה אזי הכשרתה תהיה במסגרת הקומה המלאה המותרת ע"פ הוראות התכנית, לא ניתן לקבל את טענת המבקשת (כמפורט בתחשיבה) כי השלמת הקומה תשוייך לדירת הגג (כאמור, תכנית "ס" איננה חלה בנסיבות המקרה הנדון).

בנוסף, יוער כי החלטת ועדת משנה לבנין ובנין ערים מיום 21.12.1948, החליטה לאשר את בנין הדירה בקומה ד', בשטח של 32 מ"ר בלבד.

בהתאם לתכנית "ס", באם הדירה הנדונה הייתה בנויה בהיתר שניתן טרם שנת 1967, אזי מותרת בניה רק לשם הגדלת דירת הגג הקיימת (לא ניתן להוסיף יח"ד נוספות) וזאת בשטח של עד 150 מ"ר לכל היותר (בשים לב, שנדרש שטח לנסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים).

רוצה לומר, עולה כי קיימת אי בהירות בתחשיב המבקשת, גם באם דירת הגג הייתה נבנית בהיתר טרם שנת 1976, אזי שטחה היה 32 מ"ר והיא הייתה ניתנת להשלמה לשטח עד 150 מ"ר מקס'.

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 שניה</u> – <u>התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה השונים במסגרת "המצב הקודם" והשפעותיה</u>

א. **שמאיי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, <u>תמצית המסקנות</u> - 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' אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, זאת בעיקר לאור הימצאותה, היתכנותה והשפעתה של תמ"א 38 על שווי הנכס המצב הקודם.

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

א. שווי מקרקעין על פי שוויו האובייקטיבי במצבי התכנון.

ב. תרומה/אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות).

ג. תרומה / אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות).

<u>אומדן על פי שווי אובייקטיבי</u>: בבחינת עליית שווים של מקרקעין עקב תכנית, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין בהתאם לשווי השוק בפועל, תוך בידוד השפעת האקט התכנוני הספציפי בלבד. ביום 16.10.2025 הכריע בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' לויתן (שאוחד עם עניין קלמנוביץ) וקבע כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם, אלא יש להביאה בחשבון ככל שהשוק כבר גילם אותה, נקבע כי המבחן הוא שווי שוק אמיתי - לא שווי תיאורטי המנותק מהתנהגות השוק בפועל.

עוד קודם לכן, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב (כב' השופט יעקב שקד) בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, אשר ניתן טרם הדיון בערעור לבית המשפט העליון, נקבע כי בעת קביעת שווי "המצב הקודם" אין לנטרל את השפעת תמ"א 38. הודגש כי תמ"א 38 אינה חלק מההליך התכנוני של תכנית הרובעים, ולפיכך אין לראות בה רכיב שיש להחסירו במסגרת חישוב המצב הקודם. עוד נקבע כי אין לקבוע באופן גורף שהסתברות המימוש מכוח תמ"א 38 היא קלושה או אפסית, וכי מדובר בשאלה שמאית שיש לבחון לפי נסיבות המקרה הקונקרטי - מיקום הנכס, אופי הבניין, הרכב בעלי הזכויות, מדיניות הוועדה והיתכנות כלכלית. בהתאם להלכת לוסטרניק ולפסיקת בית הכרם (השופט חשין), היטל השבחה קם רק מקום בו הוכחה התעשרות בפועל עקב האקט התכנוני עצמו - ובשלו בלבד. בהיעדר התעשרות, אין היטל השבחה. לעניין זה יפה גם החלטת ועדת הערר י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (05.09.2022), שם נקבע כי אין לייחס לתכנית משביחה זכויות שמקורן בתמ"א 38 - הפטורות מהיטל - באמצעות שיוכן המלאכותי לתכנית אחרת, וכי מהלך כזה חותר תחת המתודה השמאית ותחת תכלית התמ"א.

על עיקרון זה חזר גם בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' נועה לב (26.6.25), שם נקבע כי בעת מכר דירת מגורים בפרויקט התחדשות עירונית, דרך המלך לחישוב ההשבחה היא שיטת ההשוואה הישירה, על בסיס עסקאות אמת בשוק החופשי. בית המשפט הדגיש כי מחיר עסקה משקף כבר את כלל מרכיבי אי-הוודאות, הסיכונים, הדחיות והפוטנציאל התכנוני, ולכן אין הצדקה להישען על חישובים תיאורטיים של חלק יחסי מפרויקט עתידי.

ביישום עקרונות אלה לענייננו, הובא סקר שערך השמאי רן וירניק ברובע 3 (אשר השווה בין בניינים

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

ותיקים בני 7 קומות ומעלה ללא זכויות נוספות מכוח תכנית הרובע, לבין בניינים ותיקים בני עד 4 קומות הכוללים זכויות נוספות. מן הסקר עולה כי שווי מ"ר בנוי בבניינים ללא זכויות נוספות עומד על כ-46,500 ₪, בעוד שבבניינים הכוללים זכויות מכוח תכנית רובע 3 עומד השווי על כ- 47,000 ₪ בלבד - פער של כ- 500 ₪ למ"ר. פער זה, המהווה שיעור זניח ביחס למחירי השוק ברובע, מלמד כי גם אם קיימת תרומה תכנונית תיאורטית - השוק החופשי אינו מייחס לה ערך מהותי. משכך ובהתאם להלכת לויתן ולפס"ד נועה לב, לא הוכחה התעשרות הנובעת מתכנית הרובע עצמה.

<u>אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות)</u>:

<u>זכויות במצב הקודם - תמ"א 38</u>: תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם להיקף הקומה המורחבת שמתחת, ללא הגבלת מהות השטחים (בליטות/מרפסות). התמ"א מאפשרת הרחבה 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 - תא/3616א'</u>: במקרה הנדון התכנית מאפשרת השלמת קומת הגג הקיימת + קומת גג חלקית. התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, חישוב שטח התוספת ללא מרפסות ובליטות ועוד).

לאחר שבחנו את הנתונים ואת הוראות תכנית רובע 3, נמצא כי לא קיימת תרומה במרכיב זה. לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישורה של תכנית 3616א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב הקודם.

<u>אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות)</u>: תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין והיוותה את המנוע המרכזי להתחדשות עירונית, ובפרט באזורי ביקוש כדוגמת תל אביב. הפסיקה חזרה וקבעה – תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן ובהמשך בערר צ.ו.ר מעוף – כי השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, וזאת נוכח עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות. תכנית 3616א' נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 וזכויותיה נגזרות ממנה, ולאחר בחינת הוראותיה נמצא כי היא כוללת התניות רבות, ובחלק מהמקרים אף מחמירות לעומת התמ"א, כך שמידת הוודאות התכנונית לא השתפרה. מסמכי המדיניות של הוועדה המקומית תל אביב-יפו, שאינם מסמכים סטטוטוריים, מלמדים כי מדובר בכלים מנחים לבחינת בקשות להיתר ולא בקביעת זכויות מוקנות. אף בפסיקות שמאים מכריעים (בועז קוט, עומר סרחאן, נורית ג'רבי ודוד טיגרמן) נקבע כי אין להתעלם מקיומה של תמ"א 38 במצב הקודם, וכי קיים דמיון מהותי בין סל הזכויות והמגבלות בשתי המסגרות, לצד אי-ודאות מובנית במימוש התכנית הנובעת מהתניות, שיקול דעת רחב של הוועדה, דרישת הסכמות דיירים והיתכנות כלכלית.

גם בפס"ד כהנוביץ הודגש כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות וכי למוסד התכנון שיקול דעת רחב בשלב הרישוי, לרבות באיזון השיקולים ובהערכת ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט - ואף כאשר מדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א. לפיכך, בבחינת השפעת תכנית 3616א' על המקרקעין הן לעניין תרומת הזכויות והן לעניין הוודאות התכנונית, הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 כבר במצב הקודם, ולא נמצא כי חל שיפור ממשי ברמת הוודאות המצדיק קביעה של השבחה נוספת.

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, כחלק מבחינת השפעת תכנית 3616א' על המקרקעין, בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות וכן בוודאות/אי וודאות, הובאו בחשבון זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם.

<u>השגות על שומת הועדה ודגשים לעריכת התחשיב</u>: תמ"א 38 - כמפורט בהרחבה בשומתנו, יש להביא בחשבון את השפעת ותרומת תמ"א 38 הן לשווי והן לזכויות במצב הקודם וזאת בהתבסס על פס"ד הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר וכיו"ב.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ביום 16.10.202 ניתן ע"י בית המשפט העליון פסד דין בבר"מ 1975/24. הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'. בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת הייתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הערכת שמאי המקרקעין, זאת אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה.

יצוין כי בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור (ולפיכך הוא לא ידון) ביחס לקביעה העובדתית שנעשתה ע"י בית המשפט המחוזי בעמ"נ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תכנית רובע 3 (תא/3616/א') שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית שאין מקום ליתן לגביה רשות ערעור.

תשובת המשיבה, ביום 16/10/2025 ניתן ע"י בית המשפט העליון פסד דין בבר"מ 1975/24, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'. בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

במסגרת ההחלטה נקבע כי אין לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 משווי המקרקעין במצב הקודם בעת חישוב היטל השבחה בגין תוכנית משביחה, כל עוד התמ"א אינה חלק מהליכי התכנון שלה.

הבחנה עובדתית זו רלוונטית במיוחד לתוכנית רובע 3 בתל אביב, המקנה זכויות מוקנות במסלול רישוי מהיר ללא פקיעה, בניגוד לתמ"א 38 שהוגדרה כתוכנית זמנית, מתכלה ונתונה לשיקול דעת רחב ולהליכי התנגדויות מורכבים.

לצורך הערכת השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את אי - הוודאות המשפטית והתכנונית ששררה במועד הקובע לגבי הארכת תמ"א 38, לצד הצורך בהוכחה הנדסית כי המבנה אכן טעון חיזוק כתנאי לקבלת זכויות. הבדלים אלו גוזרים תקופת דחייה ארוכה

משמעותית למימוש זכויות תמ"א 38 לעומת מסלול הרישוי המהיר של תוכנית הרובע, עובדה המשפיעה ישירות על תחשיב ההשבחה. בעוד שבעבר אימצו שמאים מכריעים מנעד רחב של מקדמי שווי, יישום פסק הדין מחייב כיום התייחסות לזכויות אלו כמותנות ולא כזכויות מוקנות. לאור הקושי המתודולוגי בשיטת ההשוואה בשל ציפיות השוק שקדמו לאישור התוכנית, עמדת הוועדה המקומית היא שיש לאמוד את מקדם הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב הקודם בשיעור של עד 50% לקומה וחצי 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

בסיכומו של דבר, הערכת ההשבחה נשענת על הפער המהותי שבין הוודאות והאצת ההליכים בתוכנית החדשה לבין הסיכונים התכנוניים והזמניות שאפיינו את המצב הקודם מכוח תמ"א 38.

<u>עליית ערך המקרקעין</u>: טענת הסף להיעדר השבחה של שמאי המבקש היא כי לא חלה עליית שווי בערכי המקרקעין ולא הוכחה התעשרות הנובעת מתכנית הרובע.

אופן עריכת השומה בניתוח עסקאות לפני ואחרי מועד אישור התכנית עמדה גם היא בפני ועדת הערר הנכבדה בהחלטתה המוזכרת דלעיל, ועמדתה כי אין לבטא את תרומתה של תמ"א 38 במסגרת המצב התכנוני הקיים.

טענה זו נטענה מספר רב של פעמים בפני שמאי מכריעים ולא בכדי נקבע פעם אחר פעם כי תכנית הרובעים משביחה. זאת ועוד, מצאנו להפנות לפסיקות השמאי המכריע תמיר שדה, אשר בחן והגיע לתוצאה הפוכה מהדוגמא שמציגים שמאי המבקש של השמאי ה"ה רן וירניק לפיה קיימת עליית ערך במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית בהיקף גבוה משמעותית.

תכנית 3616 א' הופקדה בנובמבר 2012 וכבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה ועל כן קיים קושי לבחון את עליית הערך שעסקאות השוואה. לא בכדי, כבוד השמאי המכריע בתיק דנן ושמאים מכריעים אחרים רבים בהחלטותיהם לא מקבלים טענה זו ועל כן לא מצאנו לנכון להרחיב בנושא זה.

<u>התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם</u>: כמפורט בשומת המשיבה בהרחבה, ואף כפי שיובהר בתגובה זו, עמדת הוועדה המקומית היא שאין לבטא באומדן שווי המצב הקודם את תרומת תמ"א 38 במצב הקודם. ככל ותדחה דרישת המשיבה לקיום דיון חוזר בפני כבוד ביהמ"ש העליון, הרי ששומת המשיבה מסבירה מדוע יש לאמוד את מקדם הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב הקודם בשיעור של עד 50% לקומה וחצי בלבד.

נדגיש כי שומת המשיבה מזכירה שלל אלמנטים נוספים כגון סיכון, אי ודאות, רכיב דחיה שונה בין מצבי התכנון, החלטות שמאים מכריעים בתחומי הרובע, וכיוצ"ב. עמדה זו הוטמעה במסגרת התחשיב, ובהעדר תימוכין אחרים לא מצאנו צורך להרחיב בעניינה בשנית. כאן המקום להדגיש כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין היקף שטח קומה טיפוסית ו/או מספר הקומות שניתן לבקש במסגרת היתר בניה מאוחר למועד הקובע מכח תמ"א 38. יש מחלוקת לעניין שטחי השירות הנדרשים (15 מ"ר בשומת המבקשת אל מול 20 מ"ר בשומת הוועדה). מעבר, יודגש כי אין לקבל את עמדת המבקשת לפיה תכנית רובע 3 צמצמה את זכויות הבניה שיכל המבקש לקבל מכח תמ"א 38. תמ"א 38 מתירה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב, המותנה כמובן בחיזוק הבניין. ברובע 3, תחום רגיש מבחינה תכנונית לא אושרה מעולם תכנית בה היקף הזכויות המותנה עלה על 1.5 קומות נוספות בכפוף לחיזוק.

משכך, שוגה שמאי המבקשת בטענתו כי במצב הקודם הזכויות ל- 2.5 קומות הינן מוקנות.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, בהתייחס לשאלה **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, אם 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 בעבר לפתחם של שמאים מכריעים שונים שנקטו בעמדות שונות, כמו כן שאלה זו הובאה לפתחה של וועדת ערר הנכבדה וכב' בית המשפט המחוזי (עמ"נ) ובית המשפט העליון (בר"מ) ובבקשה לדיון נוסף בפני בית המשפט העליון (דנ"מ) כמפורט בהמשך.

תחילה בפשטותם של דברים, האפשרויות העומדות בעניין החיוב בהיטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים ומכוחה של תוכנית שהוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38, כדלקמן:

1. **בניה או הרחבה מכוחה של תמ"א 38 בלבד** – בהתאם לפרשנות הוראות סע' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, 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 38** – בהתאם לפרשנות הוראות סע' 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בבניה או הרחבה של דירת מגורים מכוח תכנית לפי הוראות סע' 23 (לתמ"א 38) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עד לגובה התמ"א, קרי – **פטור.**

3. **מכר דירה שחלה עליה תמ"א 38 בלבד** – בעניין זה, הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב אינן נותנות מענה ברור ומפורט. לפיכך, עלינו להיזקק להלכות שנפסקו ע"י כב' בית המשפט ולהחלטות וועדות הערר.

   בהחלטת וועדת ערר בעניין צ.ו.ר מעוף[15], 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 הנכבדה שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישורה של תמ"א 38 (וגם בעת בניה).

   בעניין זה, ניתן ללמוד מהלכת אליק רון[16], 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 כל חיוב מכוח תמ"א 38[17].

   פרשנות זו ניתנה גם בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח', בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח' - במאוחד 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 38 (על תיקוניה השונים)** – אפשרות זו הייתה בעבר בלב המחלוקת בין הצדדים השונים, ובעניינה של **סוגיה קונקרטית זו,** להלן השתלשלות החלטת וועדת ערר ופסקי הדין בגינה:

---

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

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

[17] 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, סעיף 57 לפסק הדין: *"לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת 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

ביום 18.08.2022 ניתנה החלטתה של כב' וועדת ערר, בעררים **תא 8291/1118+8290 ואח'**[18] **לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-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?

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 <u>אין</u> 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 הערר הנכבדה כמפורט לעיל, ניתן ביום 08.01.2024 פסק דינו של כב' בית המשפט המחוזי, **עמ"נ 18618-12-22, לויתן אדיב שמואל נ' וועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - 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"[19].

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).

---

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

[19] סע' 46: 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 ע"י 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

על פסק דינו של כב' בית המשפט כמפורט לעיל, ניתן ביום 16.10.2025 פסק דינו של כב' בית המשפט העליון, **בר"מ 1975/24, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' בר"מ 25226-04-25, עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'** – פסק דין בדבר השאלה, כדלקמן:
האם בהערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 להעלאת שווים (מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה), או שמא יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 ולחשב את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם למצב התכנוני שחל עליהם לפני אישורה של תמ"א 38?
(ונזכור: עסקינן בתרומה לשווי המקרקעין אשר צמחה רק מעצם אישורה של תמ"א 38 בעטיו של הפוטנציאל התכנוני אשר גלום בה, מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה).
וכפי שנקבע בעניינה של סוגיה זו, בעת הערכת שווי מקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשווים, ככל שישנה.
התחשבות כלכלית בזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בשומת "המצב הקודם" אינה הופכת זכויות אלה, כטענת היועצת, ל"זכויות מוקנות". ערך מקרקעין בשוק החופשי מגלם משתנים שונים, לרבות זכויות שאינן מוקנות והציפיות אשר נלוות אליהן.
השאלה אם עצם אישורה של תמ"א 38 אכן תרם בפועל לערך המקרקעין היא שאלה שמאית מובהקת, שדינה להיקבע על ידי השמאים המוסמכים.
התכניות מושא דיוננו – תכנית רובע 3 (תיק לויתן) ותכנית 9988 (תיק קלמנוביץ) – הן תכניות מפורטות, ולפיכך הן באות בגדר פעולות התכנון המנויות בסעיף 1(א) לתוספת אשר עשויות לכונן חיוב בהיטל השבחה. כמו כן, תכניות אלה מעניקות זכויות מוקנות (רובע 3) ומעין מוקנות (תכנית 9988). על מנת להשלים את התגבשות החיוב בהיטל השבחה, יש לבחון ביחס לכל אחת מהתכניות את יסוד ההתעשרות, על בסיס ההשוואה בין "המצב הקודם" ל"מצב החדש", תוך בידוד ההשבחה אשר צמחה בקשר סיבתי ישיר לתכניות האמורות, וכאשר בשומת "המצב הקודם" יש לכלול את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה.

על פס"ד של כב' בית המשפט כמפורט לעיל, הוגשו בקשות לקיום דיון נוסף, **דנ"מ 67731-10-25 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' דנ"מ 2781-11-25 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'** – אשר נדחו בהחלטה מיום 05.07.2026.
כאמור, ביום 16.10.2025, ניתן פס"ד של כב' בית המשפט העליון **אשר הכריע בעניינה של סוגיה זו** (פס"ד במאוחד - בר"מ 1975/24, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח', בר"מ 25226-04-25, עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח') בו נקבע כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשווים, ובהינתן כי הבקשות לקיום דיון נוסף נדחו (ביום 05.07.2026). לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו עת הסוגיה הוכרעה ע"י כב' בית המשפט העליון סופית, יש לקבוע את ההשבחה בנכס הנדון בעניינה של תוכנית מס' תא/3616/א, כדלקמן:
אומדן זה הינו בהתאם לפסק דינו של כב' בית המשפט העליון (במסגרת בר"מ) וכב' בית המשפט המחוזי (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 ולשם אומדן ההשבחה, במסגרת "המצב הקודם" יש לשקף "שווי שוק", הרי שלא

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

ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות אשר משקף את רמת הוודאות בפועל) בעניינו של מסמך המדיניות כפי שפורט בפסק הדין (עמ"נ), 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 (מסמך המדיניות) הינה 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.

במילים אחרות, במקרה הנדון ישנו **מימוש במכר** (להבדיל מימוש בהיתר בניה), בהכללת זכויות תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" נערכת הבחינה למימושן של הזכויות בעיניי "הקונה הסביר" כאשר נכון למועד הקובע ישנו מסמך מדיניות מכוח הוראות תמ"א 38 עצמה, כאשר "הקונה הסביר" מביא בחשבון את היתכנות "סל הזכויות" אותו תאשר הוועדה המקומית, היתכנות זו מבוססת בעיקרה של מסמך המדיניות. יוער, בשולי הדברים, כי במימוש **בהיתר בניה** בהתאם להוראות סע' 19 לתוספת השלישית מובאות בחשבון מלוא הזכויות ("לו ניתן ההיתר").

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 י-ם ערר 403/17 (ואח' במאוחד) אהרון ברק ואח' נ' הוועדה לתו"ב ירושלים, אשר דנה בעניינה של תכנית מס' 9988 וסברה אחרת מהחלטתה של וועדת הערר לעיל, בהתאם לעמדתה אין להביא את פוטנציאל תמ"א 38 במסגרת השווי "במצב הקודם". כמו כן מפנה לפס"ד, עמ"נ 25955-11-22, הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אהרון ברק ואח'.

<u>עובדה שלישית</u> – <u>אי ודאות, מקדם דחייה לרבות מושע</u>

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה של 20 שנה על הפרש השטחים האיקוו' בין שני מצבי התכנון.

<u>השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבנייה הנוספות</u>: במקרה הנדון קיימת דירת גג **בהיתר משנת 1948.** לבעלי דירות אלו אין כל תמריץ כלכלי ממשי להסכים למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין לצורך הקמת יחידות נוספות, שעה שהתמורה שתיוותר בידם היא חיזוק הבניין בלבד - חיזוק אשר ניתן היה לבצע גם במצב הקודם. מנגד, הם יידרשו לוותר בפועל על הייחודיות שבדירה לרבות זכויות נוספות (מכוח תכנית ס' להרחבת הדירה הקיימת עד לשטח של 150 מ"ר בכפוף לנסיגות) פרטיות, נוף, גישה לגג וכיו"ב, בנסיבות אלו סביר כי בעלי דירות אלו יתנגדו למהלך. בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן הובהר כי כאשר לבעלי הדירות העליונות מוקנית זכות תכנונית ייחודית שאינה מוקנית ליתר הדיירים, נוצר קושי ממשי במימוש התכנית, וכי קושי זה נושא משמעות כספית שיש להביאה בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה. נקבע כי במקרים בהם לבעלי הדירות העליונות אינטרס שונה ואף מנוגד, ניתן לבטא זאת באמצעות מקדם מושע ודחייה מתאים

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

או באמצעות מקדם הפחתה ייחודי. דברים אלה יפים בעניינו ביתר שאת, שעה שקיימת בפועל זכות בנויה וייחודית אשר מימוש התכנית עלול לפגוע בה. בנוסף יש להביא בחשבון כי תידרש הריסת הדירה הקיימת. הבנייה על הגג במצבה הנוכחי אינה יכולה לשאת את תוספת הבנייה, יידרשו חיזוקה ו/או בנייתה מחדש, דבר הכרוך בעלויות נוספות רבות.

כמו כן, המציאות מלמדת כי במקרים דומים, ההשבחה ככל שקיימת מתבטאת בקומת הגג החלקית, כיוון שזכויות הבנייה בקומת הגג הקיימת יהוו פיצוי לבעלי דירת הגג.

<u>התייחסות שמאים מכריעים לעניין זה</u>:

חגית רבינסון - רח' הזוהר 31 -דחייה כ- 20 שנה ומקדם מורכבות לגג 0.85 בשל קושי במימוש זכויות.

ערן ירקוני - רח' שלמה המלך 97 - "נוכח קיומן של דירות בקומת הגג ..... יידרש זמן התארגנות נוסף" - דחייה כוללת של 24 שנים ושיעור היוון של 8%".

משה נדם - רח' דרויאנוב 6 פינת טבריה 14 - "קיימת מורכבות גבוהה יותר ... . פעמים רבות נדרש לפצות את הדירות העליונות ..... וקיים פחות ביקוש מצד יזמים".

ארז כהן - רח' עובדיה מברטנורה 14 - "הקושי לקבלת הסכמת השכנים נובע מקיומן של דירות גג ..... צפויה התנגדות בעלי דירות אלו".

ד"ר גד נתן - רח' חיסין 6 - "אינני רואה אפשרות לפשרה סבירה וקצרת ימים ..... אלמנט המושעא גדול מאד, עד כדי מניעת אפשרות לבנייה".

<u>אחוזי מימוש בתב"ע</u>: בהתבסס על נתוני עיריית תל אביב, אחוז המימוש בפועל לתב"ע עומד על כ-1% בלבד לשנה, נתון המלמד כי קצב המימוש בפועל נמוך ביותר. הגב' צופיה סנטו ציינה בחוות דעתה לעיריית תל אביב כי זכויות רבות אינן ממומשות גם כ-30 שנה לאחר אישורן, ומשכך יש להביא בחשבון דחייה של כ- 20 שנה לפחות. בהתאם לכך, גם השמאי המכריע דר' גד נתן אימץ דחייה של 20 שנים (חיסין 6), ואילו השמאי המכריע ערן ירקוני קבע מקדמי דחייה של 0.15 בחלופת הריסה ובנייה ו-0.35 בתוספת על הקיים (שלמה המלך 97).

תכנית רובע 3 עצמה העריכה כי רק 50% מהזכויות ריאליות למימוש בפועל. השמאי המכריע דוד טיגרמן הביא אף הוא בחשבון מקדם היתכנות של 50% בהתאם לקביעת ועדת הערר (הזוהר 20). בהכרעתו של השמאי המכריע יעקב הלוי (בן סירא 7), אשר ניתח את דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2021, עלה כי בעיר תל אביב הופקו באותה שנה 35 היתרי חיזוק ועיבוי בלבד – 898 יח"ד מתוך כ-213,356 יח"ד בעיר. בהנחה שכ-40% מהמבנים אינם עומדים בתקן 413 (כ-85,342 יח"ד), מדובר בשיעור מימוש של כ-1% בלבד.

עוד יוער כי דו"ח עירוני מסכם לבחינת דרכים לעידוד התחדשות מלאי הדיור בתל אביב, שבחן את מימוש תכניות ההרחבות בעיר מאז ראשית שנות ה-90, מצא כי לאורך כ-20 שנה מומשו בפועל כ-10% בלבד מהזכויות. מכלול נתונים זה מלמד כי אין בסיס להנחת מימוש מלא, מהיר או ודאי של הזכויות במועד הקובע.

<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 בעלי דירות בבניין משותף העלולים במקרים מסויימים אף לסכל את התממשות הפרוייקט. לעניין זה מפנה להחלטת ועדת י-ם 403/17 אהרון ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב י-ם מיום 05.09.2022.

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

התייחסות הועדה לפס"ד לויתן שניתן ביום 16/10/2025 ע"י ביהמ"ש העליון: להלן התייחסותנו – העוגן: הלכת לויתן – מבחן ע"פ שוק בפועל - הלכת לויתן הינה ברורה ומחייבת בחינה , כדלקמן: (א) בחינת שווי שוק בגישת ההשוואה - האם השוק מתמחר תוספת ערך עקבית במצב חדש לעומת מצב קודם, כאשר מהמצב הקודם אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים;

(ב) הוכחת קשר סיבתי - גם אם קיימת תוספת שווי, האם היא נובעת מהתכנית ולא מגורמים אחרים (כגון ציפיות שוק כלליות, מגמות מימון וכיו"ב).

שמאי הועדה מבקש לעקוף את שלב בדיקת השוק באמצעות מעבר ל"גישת התועלת", בטענה שקשה ליישם השוואה בנכסים בנויים. דווקא כאן יש להיצמד לליבת הלכת לויתן: כאשר מתעוררת מחלוקת על שווי מצב קודם – התחלת הבדיקה היא מהשוק (עסקאות השוואה), ולא מקביעת מקדמים נורמטיביים/כלכליים שנבחרים כעמדת ועדה.

"תמ"א מתכלה ולכן מקדם שואף לאפס" – ללא חיבור לשווי שוק וללא קשר לעובדות במועד הקובע

שמאי הוועדה מונה שלושה גורמים שבגינם לשיטתה מקדם תמ"א הוא אפס/שואף לאפס:

(א) פקיעה קרובה.

(ב) ייתכן שהבניין אינו טעון חיזוק.

(ג) שינוי מדיניות/התנגדויות.

הבעיה: אלו אפשרויות תיאורטיות שאינן מתורגמות לראיות שוק, אינן מוצמדות לנתוני היתרים בפועל, ואינן מלמדות כיצד השוק תמחר את האפשרות במועד הקובע. לויתן אינו קובע שמספיק להצביע על "סיכונים" כדי לאפס פוטנציאל; נדרש לברר מה השוק עשה בפועל.

בנוסף, טענת "התכלות התמ"א" כמנגנון לאיפוס פוטנציאל במועד קובע 2018 בעייתית, השוק אינו פועל בוואקום של "אפס התחדשות עירונית", לכל היותר קיימת הטמעת אי-ודאות בשווי – לא אפס אם מבוקש לטעון אחרת, נטל ההוכחה הוא על הטוען.

שמאי הוועדה מסתמך על פסיקה בעניין בולקינד בטענה כי אם לא הוכח שהבניין טעון חיזוק – פוטנציאל תמ"א אפס.

בולקינד עוסק בשאלות מסלול/זכאות לפטור במימוש בדרך היתר בניה כאשר לאור בחירת מבקש ההיתר, ההיתר לא נתבקש לפי מסלול תמ"א 38 אלא ע"פ תכניות לב העיר, ולא בשאלה השמאית של תמחור שווי שוק במועד הקובע. לעומת זאת כאן לא נבחן פטור ולא הוכחת תקן בדיעבד; נבחן שווי שוק, כשהשוק עצמו פועל תחת אי-ודאות ומגלם אותה במחיר. ויודגש כי עניינו של פס"ד לויתן עצמו במקרה הדומה לענייננו, בו עסקינן במימוש בדרך של מכר, ובית המשפט קבע כי יש לקחת בחשבון המצב הקודם את שווי המקרקעין שנובע מהשפעת תמ"א 38, מבלי שנדרש לבחון בכל מקרה פרטי כי יש להוכיח כי הבניין טעון חיזוק לאור המצב העובדתי הברור.

בנוסף, לעירייה ניתנה חוו"ד מטעם מהנדס מר ישראל דוד ביחס להחלת תמ"א בכל הבניינים שנבנו לפני 1980 בתל אביב המצ"ב, בה נקבע כי מבדיקה של מאות תיקים שהוגשו במסגרת תמ"א 38 בעירית תל אביב ועיריות אחרות, נמצא באופן גורף שמבנים שנבנו לפני שנת 1980 לא עומדים בת"י 413 ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם.

יודגש כי חוו"ד זו הוגשה לועדה המקומית ת"א לצורך חיוב בגין תמ"א 38 בעסקאות מכר לפני פס"ד אליק רון, ולפיכך אין לקבל עמדה "מתחלפת" שבה כשהועדה המקומית מבקשת לגבות היטל

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

השבחה - קיימת תחולה גורפת לתמ"א, וכשמבקשים לאפס מצב קודם - נטען כי "לא הוכח" כלל **מפנה להחלטות שמאים מכריעים.**

הטענה לפיה ערב פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין הלכת לויתן יושם, כביכול, מקדם שווי אחיד בשיעור של כ-78% לזכויות מכוח תמ"א 38, ומשכך יש להפחיתו באופן גורף - אינה מתיישבת עם הפרקטיקה השמאית בפועל בתחום רובע 3, ואינה עומדת במבחן אמפירי.

כעולה מן הטבלה המובאת בחוות הדעת, המבוססת על שומות מכריעות רלוונטיות, לא מתקיימת כל אחידות במקדמי השווי שנקבעו לזכויות במצב הקודם. בפועל, ניכרת שונות מהותית בין המקרים, כאשר המקדמים נקבעו על פני טווח רחב ומשתנה, בהתאם לניתוח שמאי פרטני של כל נכס ונכס, ובשים לב למאפייניו הקונקרטיים, לרמת הוודאות התכנונית ולסבירות המימוש בפועל. בנסיבות אלה, הצגת ממוצע של 78% אינה משקפת כלל ומנסה לייצר בדיעבד עוגן נורמטיבי שאינו קיים במציאות השמאית.

יתרה מכך, הטענה האמורה אינה מתיישבת אף עם נתוני שוק אמפיריים. בהקשר זה יש להפנות לסקר שנערך על ידי משרד רן וירניק, אשר בחן עסקאות ברובע 3 תוך השוואה בין בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר ההבחנה המרכזית היא עצם תחולת הזכויות מכוח תכנית רובע 3.

ממצאי הסקר מצביעים על כך כי הפער הממוצע בין דירות בבניינים הכוללים זכויות כאמור לבין דירות שאינן כוללות זכויות עומד על סדר גודל של כ-500 ₪ למ"ר בלבד, פער שולי ביחס לרמות המחירים בשוק, נתון זה מלמד כי השוק בפועל לא ייחס לזכויות האמורות תרומה מהותית לשווי. בהתאם להלכת לויתן, יש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם לשווי השוק האובייקטיבי, כפי שזה משתקף בהתנהגות השוק בפועל.

משכך, שעה שנתוני השוק עצמם מצביעים על תרומה שולית בלבד של הזכויות, אין בסיס להנחת השבחה מהותית, ובוודאי שלא להצדקת הפחתה גורפת של מקדמי השווי במצב הקודם.

אימוץ גישת הוועדה יביא, הלכה למעשה, לניתוק מלאכותי של המצב הקודם מן המציאות ששררה במועד הקובע, ובכך ליצירת פער שאינו תולדה של התכנית, אלא של שינוי הנחות שמאיות בדיעבד תוצאה זו עומדת בסתירה לעקרונות שנקבעו בפסיקה ולתכליתו של היטל ההשבחה.

מעיון בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן, המקדמים נעים בטווח של 0.7–0.95 ובמקרים מסוימים 100%, תוך הבחנה מדורגת בין רכיבי הזכויות. לפיכך, קביעת מקדם גורף של 50% עבור קומה מלאה + קומת גג חלקית (!!) בלבד הינה שרירותית. לפיכך, יש לדחות את הטענה להפחתה גורפת של מקדמי השווי, ולהעדיף בחינה שמאית פרטנית ואמפירית, המבוססת על נתוני שוק בפועל.

מפנה לטבלת היתרי בנייה/בקשות מכוח תמ"א 38 טרום אישור תכנית הרובע.

<u>לסיכום מה שניתן ללמוד מטבלה זו הוא כי</u>:

- ❖ זכויות מכוח תמ"א 38 יושמו בפועל באזור עוד טרם אישור תכנית תא/3616א', ולא מדובר באפשרות תיאורטית בלבד. הן במסלול חיזוק ותוספת והן במסלול הריסה ובנייה מחדש.
- ❖ השוק פעל תחת הסתברות ממשית למימוש זכויות במצב הקודם, והסתברות זו נתמכת בריבוי בקשות והיתרים קונקרטיים.
- ❖ תא/3616א לא יצרה לראשונה פוטנציאל תכנוני חדש, אלא פעלה בסביבה שבה אפשרות המימוש כבר התקיימה והייתה חלק ממערך הציפיות הסביר של השוק.

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

משכך, לא הונחה תשתית לכך שהתכנית היא שגרמה לעליית שווי עצמאית ובעלת קשר סיבתי כמשמעות הדבר בתוספת השלישית לחוק.

מקדם דחייה: הטענה לפיה קיים פער מהותי במשך הדחייה בין מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 לבין מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע, באופן המצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם - אינה מתיישבת עם מבחן השוק. בהתאם להלכת לויתן, יש להעריך את שווי המקרקעין על פי שווי השוק האובייקטיבי, כפי שהוא משתקף בהתנהגות השוק בפועל, ולא על בסיס ניתוח נורמטיבי של מורכבות הליכי הרישוי. לפיכך, השאלה אינה עצם קיומה של דחייה, אלא האם דחייה זו קיבלה ביטוי במחירי השוק בפועל. בהקשר זה, הפירוט הנרחב של הליכי סעיף 149 לחוק וההבחנה מול "מסלול ירוק" אינם כשלעצמם תחליף לבחינה שמאית אמפירית, ואינם מלמדים כי הבדלים אלה תורגמו לפערי שווי בפועל.

הטענה בדבר פער קבוע של כשנתיים בין משכי המימוש אינה מבוססת על נתוני שוק, אלא על תיאור תהליכים רגולטוריים כלליים. בפועל, משך המימוש – הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית הרובע – תלוי במשתנים פרטניים רבים, ואינו ניתן לכימות גורף ואחיד.

יתרה מכך, גם מימוש זכויות מכוח תכנית הרובע אינו מיידי או ודאי, אלא כפוף להליכי רישוי מגבלות תכנוניות ושיקול דעת של מוסדות התכנון, כך שההבחנה בין "מסלול מהיר" לבין "מסלול מורכב" אינה משקפת בהכרח את המציאות בפועל.

לשם שלמות התמונה הוצגו דוגמאות קונקרטיות להיתרי ובקשות תמ"א 38 בשנים שקדמו לאישור תכניות תא/3616, דוגמאות אלה מלמדות כי מסלול תמ"א יושם בפועל בעיר ובתקופה הרלוונטית. משכך, ככל שהוועדה טוענת לשינוי מדיניות/סירובים/עיכובים חריגים – נדרש לבסס זאת בנתונים נגדיים ולא באמירות כלליות.

בנסיבות אלה, לא הוכח כי הפער הנטען במשך הדחייה קיבל ביטוי כלכלי ממשי בשוק, ומשכך אין בו כשלעצמו כדי להצדיק הפחתה שמאית במצב הקודם.

בהתאם להלכת לויתן, יש להראות תחילה כי השוק משקף פער שווי ממשי בין המצבים; בהיעדר פער כאמור, אין בסיס להתאמות מקדמים לשם יצירתו.

בדיון, המשיבה מתחילה לאמץ את פס"ד לויתן אולם החליטה לקבוע מקדם 0.5 על חלק מהזכויות לעמדת המבקשת זה שרירותי ולעמדת המבקשת המקדמים הינם ברף הנמוך, המשיבה איננה מציגה שום נתון שוק חדש הסותר את חוות דעת המבקשת וזה ללא חקירה אמיתית.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, במקרה שבנדון יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקפה של תמ"א 38 עומד לפוג, תוך שאין כל ודאות שתוארך, ומנגד מימוש הזכויות (המחייב דחייה למימוש) יחייב הארכות של התוכנית. כמו כן יש להביא בחשבון את אי הודאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א שכל כולה בשיקול דעת והיתר מכוחה אף כפוף להליך של התנגדויות והכל בהתעלם מהליכי קידום תוכנית רובע 3.

מנגד תכנית רובע 3 הינה תכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38, ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"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

38. לפיכך היא תכנית שמקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם (די לראות מה קורה בימים אלה שבהם התמ"א כבר פקעה ולא ניתן עוד לבקש היתרים מכוחה ברחבי העיר, כאשר מנגד בתחום רובע 3 ניתן לבקש ולקבל היתרים). בהתאם לכך סקרנו מספר מקורות ובחינות לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם, להלן:

<u>סיכון ואי ודאות</u>: לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א יובהר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תכנית רובע 3, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה.

יוטעם תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תכנית רובע 3 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש ביום 18.5.2020, דהיינו קצת יותר משנתיים לאחר מועד אישור תכנית רובע 3, מפנה לדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 05.11.2019. כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

יש להביא בחשבון כי לא כל בנין שנבנה לפני 01/01/1980 נדרש לחיזוק, ולשם כך יש לבחון את הצורך בחיזוק באמצעות מהנדס קונסטרוקציה (סעיף 8 לתמ"א 38 ונספח מס' 2 לתמ"א 38). בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 (עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו).

במקרה דנן לא הוכח בכלל שהבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, כך שקיימת אפשרות שבהליך של תמ"א 38 לא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להיכלל בתמ"א 38 והבניין לא יקבל זכויות מכח תמ"א 38 שמתנה את קבלת הזכויות מכוחה בכך שיוכח כי המבנה טעון חיזוק. דהיינו במצב זה , בו המבנה אינו טעון חיזוק אזי מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

בנוסף, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית אפשרה בניה לפי תמ"א 38, כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד. לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות כאלה שעולים במהלך הליכי התנגדות להיתר תמ"א 38. דהיינו במצב שבו תשתנה מדיניות תמ"א 38/התקבלו התנגדויות להיתר, מקדם תמ"א 38 הינו אפס.

<u>מסקנה</u>: במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכלות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי מדיניות וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכניות הרובע הקנו לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>: כמפורט דלעיל, קצרה היריעה לפרוס עמדתם של עשרות שמאים מכריעים אשר דנו ופסקו פעם אחר פעם במאות ואף אלפי תיקי מכר בתחום הרובע. במסגרת סקירה זו ניתן למנות מנעד רחב של החלטות, אשר אף השתנה בציר הזמן ככל והתרבו החלטות ופסיקות בתחום התכנית. למעשה, ניתן לראות שמאים אשר ייחסו לזכויות תמ"א 38 שווי מלא כשווי זכויות מוקנות, ניתן לראות שמאים אשר קיבלו את עמדת המשיבה (ובהגינות יש לומר שדעתם כדעת המיעוט מבין השמאים המכריעים), וניתן למצוא שמאים שדעתם ניצבת בטווח. בטבלה המסכמת

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

הנ"ל לא שולבו החלטות קיצון, כאלו שייחסו את תמ"א 38 כזכויות מוקנות וכאלו שהתעלמו ממנה, וזאת בשל הוראותיו של פסה"ד לאומדן תוספת השווי הנובעת מהפוטנציאל של תמ"א 38, בהתחשב בהיות קבלת הזכויות מכוחה מותנות ולא ודאיות והתגבשותן רק לעת ההיתר ובהתחשב בהיותה של התוכנית מוגבלת בזמן ובעלת הוראות פקיעה כל זאת להבדיל מהתחשבות בזכויות מכח התוכנית שטרם התגבשו במצב הקודם.

שמאי מכריע	גוש	חלקה	תכנית	סוג מימוש	מקדם	מהות המקדם
ברק שוורצברד	6951	8	רובע 3	מכר	70%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
	6953	35	רובע 3	מכר	50%	מקדם תמ"א 38 במצב קודם
בועז קוט	6214	249	רובע 3	מכר	65%	מקדם השפעה כללי על השוי
גיא צדיק	6906	66	רובע 3	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רמה מאור	6215	166	רובע 3	מכר	87%	לכל זכויות תמ"א 38 למעט קומה נוספת
					10%	עבור קומה נוספת
דוד דדון	6968	95	רובע 3	מכר	67%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית ראשונה
					10%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					67%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
מרדכי דדון	6215	288	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לקומה נוספת ראשונה + קומת עמודים
					30%	מקדם אי ודאות לקומה טיפוסית שנייה
					70%	מקדם אי ודאות לקומת גג חלקית
	6957	197	רובע 3	מכר	70%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
רינת וייס רביב	7078	22	רובע 3	מכר	90%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אלדד חיימי	6213	1197	רובע 4	מכר	80%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
ערן ירקוני	6955	102	רובע 3	מכר	85%	מקדם אי ודאות לכל זכויות התמ"א 38 בכל הקומות
אריה אריאלי	6215	193	רובע 3	מכר	90%	אי ודאות לזכויות התמ"א ל - 2 קומות
					30%	אי ודאות לזכויות התמ"א מעבר ל 2 קומות

בהחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6771 חלקה 20 רח' רידינג 33+31 ורח' שמעוני דוד 2-4, ת"א נקבע תוספת פוטנציאל מתמ"א 38 למצב הקודם בגובה של 10% ביחס לשווי כבנוי. בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש חלקה רחוב מיכה 16 ת"א, קבע כי "שווי מ"ר מבונה (שבוצע בשיטת החילוץ ממבנה חדש) מגלם את הפוטנציאל מתכנית תמ"א 38. פוטנציאל כללי נובע מהעובדה שבעלי הדירות מזהים באופק דירה חדשה תחליפית לדירה הישנה דבר הבא לידי ביטוי בשווי מ"ר מבונה בבניה חדשה".

<u>מסקירה זו עולות מספר מסקנות עיקריות</u>:

א. מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב קודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא. החלטת ביהמ"ש מחייבת שינויים בכל שומות הצדדים, כמפורט בסע' 79 לפסה"ד התחשבות כלכלית בפוטנציאל הנובע תמ"א 38 אינה הופכת זכויות אלו ל"זכויות מוקנות".

ב. בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38 יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא הייתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה כשקבלתן הייתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית.

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. החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ד. ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

<u>מצב קודם</u>: בהתאם להיתר הבניה והתכניות החלות במקרקעין, נבנה מבנה מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה בקומת הגג, מעל קומת קרקע (עמודים) למגורים. היתר הבניה הנ"ל מנצל את רוב זכויות הבניה המותרות במצב הקודם. כמו כן, בהתאם להחלטת בית המשפט יש להביא בחשבון את זכויות התמ"א 38 במצב הקודם במקדם אי ודאות. זכויות תמ"א 38 במקרה הנדון מאפשרות הקמת קומה טיפוסית נוספת ובנוסף קומת גג חלקית המהווה 50% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>דחיה ופרמיה</u>: מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה.

יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע. הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית רובע 3. הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים. בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה ולתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו- 2016 (להלן: "תקנות הרישוי") יש הבדל משמעותי בהליכי קידומה של בקשה להיתר תואם תוכנית, אשר מקודמת במסלול של רשות רישוי שהינו מסלול מהיר, "מסלול ירוק", לבין בקשה להיתר שאינה תואמת תוכנית, או שדורשת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

בקשה להיתר מכח תמ"א 38 הינה בקשה הנדונה בפני הועדה המקומית, כבקשה הכוללת הקלות שצריכה לעבור במסלול הקבוע בסע' 149 לחוק התו"ב, זאת לאור סע' 27 לתמ"א 38 הדורש זאת. לעומת זאת, בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3 נדונה ברשות רישוי כבקשה תואמת תוכנית, ואינה כפופה להליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (לעניין זה ראו בהוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח' (23.8.21).

ההליך ביחס לבקשה תואמת תוכנית, ולענייננו בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3, הינו מהיר ופשוט בהרבה. בבקשה תואמת תוכנית יש להגיש בקשה הכוללת, לפי סעיף 33(א) לתקנות הרישוי, 19 פרטים ומסמכים המפורטים בתקנות. במקרה כזה אין צורך בפרסום להתנגדויות, אלא בהמצאת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין או הצגת העתקי הודעות שנמסרו להם ואישורי דואר רשום (ס' 33(א)(10)). "בעלי הזכויות במקרקעין" לצורך האמור מוגדרים בצמצום בסעיף 36 לתקנות (כעקרון כוללים בעלים וחוכרים במקרקעין).

בהיעדר הסכמה, מי שקיבל הודעה כזו רשאי לפי תקנה 37 להגיש התנגדות תוך 15 יום אך החוק והתקנות לא מקנים לו זכות ערר במידה והתנגדותו תידחה. הבקשה נקלטת עם הגשת ההודעות או

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

ההסכמה ולאחר בדיקת קיום כל התנאים, ורשות הרישוי צריכה להכריע אם לאשר את הבקשה ולהכריע בהתנגדות כזו ככל שקיימת בהחלטה מנומקת. בזאת מסתיים התהליך.

לעומת זאת, על בקשה להיתר מכח תמ"א 38 חל חלק י' לתקנות הרישוי שמתווה הליך מורכב וממושך יותר, לפי חלק זה בתקנות הרישוי:

א. לאחר בדיקת התנאים המוקדמים של הבקשה כאמור בתקנה 33, ישלח המהנדס למגיש הבקשה נוסח לפרסום כנדרש בסעיף 149(א) לחוק.

ב. בשלב זה מבקש ההיתר צריך לבצע את הפרסומים: הפרסומים הדרושים לפי סע' 149(א) כוללים:

1. פרסום בעיתון.
2. הצגת הודעה במקום בולט בחזית הנכס בדרך שקבעה הועדה המקומית.
3. משלוח הודעות על ידי הועדה המקומית על חשבון המבקש ל:

- כל הבעלים והמחזיקים בנכס.
- כל הבעלים והמחזיקים בנכסים הגובלים לנכס.
- וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין שלדעת הועדה עלולים להיפגע מאישור הבקשה.

יצוין כי תהליך זה הינו תהליך ממושך שכולל איתור כל הגורמים הללו, והמצאה כנדרש של ההודעה. החוק לא מסדיר את משך הזמן לכל אלה ומדובר בהליך ממושך. לכל אחד מאלה יש זכות להגיש התנגדות בתוך 15 יום מקבלת ההודעה.

ג. לפי סע' 106 לתקנות הרישוי, רק לאחר כל זאת חוזר מבקש ההיתר לוועדה ומגיש לה עותקים מהפרסומים בעיתון, מאישורי המסירה, צילום השלט שהוצב במקרקעין ואישור על תשלום פיקדון. רק אז בוחן המהנדס שוב אם קוימו הוראות סע' 149 והכל הוגש, ורק אז נקלטת הבקשה.

ד. רק לאחר מכן המהנדס בוחן את התקיימות תנאי הבקרה המרחבית ומעביר חוות דעתו לוועדה.

ה. הועדה תדון לאחר מכן בהתנגדויות ותשלח למתנגדים הודעה על החלטתה במכתב רשום.

ו. לפי סעיף 152(א) לחוק התכנון והבניה על ההחלטה של הועדה המקומית ביחס לדחיית התנגדות או סירוב לתת היתר, קיימת לנפגע זכות ערר לועדת הערר תוך 30 יום מיום שהומצאה לו ההחלטה.

לפי סעיף 152(ב) משהוגש ערר כאמור לא ינתן היתר עד למתן החלטה בועדת הערר.

החלטת ועדת הערר שתינתן באה במקום החלטת הועדה המקומית ורק לאחריה נמנים הימים מחדש למילוי התנאים בהחלטה לצורך מתן ההיתר.

בפועל למעשה מרגע שמוגש ערר מוקפא המשך הליך הוצאת ההיתר עד לאחר ההחלטה בערר, כך שפרק הזמן של ניהול הערר, גם אם ידחה, נוסף על פרקי הזמן הקיימים להוצאת ההיתר. יצוין כי הגם שהחוק קוצב זמן להחלטה בועדת הערר, בפועל מן הידועות היא כי זמן הדיון בועדה ארוך וממושך בהרבה. על החלטת הועדה הצדדים יכולים להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לענייניים מנהליים (ובקשה לעיכוב ביצוע).

בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38.

בשקלול כל האמור לעיל תוך הבאה בחשבון של כלל האלמנטים המוזכרים, לרבות הכבוד הראוי לעמדת השמאים המכריעים, אנו סבורים כי מקדם תמ"א 38 שיש להביא במצב הקודם צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי 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

מקדם תמ"א 38 בגובה 50% משקף לעמדת הועדה המקומית את שקלול העמדות שנזכרו לעיל, קרי: עמדותיהם של השמאים המכריעים והעובדה של היותה של תמ"א 38 תכנית מתכלה ופוקעת וזאת בשונה באופן מהותי מתכנית תא/3616 אשר נהנית מזכויות מאושרות ומוקנות. מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

- הועדה המקומית הגישה לבית המשפט העליון עתירה לדיון נוסף (דנ"מ 67731-10-25) ביחס לפסק הדין שניתן בבר"מ 1975/23 הועדה המקומית ת"א-יפו נ' לויתן ואח אך טרם ניתנה החלטה בעתירה האמורה. לאור האמור, מוצגת בשומה זו חלופה בהתאם לעמדת הועדה המקומית בעתירה לדיון נוסף, שלפיה אין להתחשב בפוטנציאל מכח תמ"א 38 בתחשיב המצב הקודם לתוכנית הרובע. ככל שהעתירה לדיון נוסף תתקבל, שומרת הועדה המקומית על זכותה להתאים את החיוב כך שהשומה תיערך בהתאם לחלופה זו.

- קרן חניה: לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום קרן חניה במימוש הזכויות. לאור היקף תוספת הבניה בגינה מחושבת ההשבחה, נלקחה בחשבון השתתפות ב- 5 מקומות חניות.

- מחירי המקרקעין בסביבה למועד הקובע בהתחשב במיקום הנכס ועלויות ההתאמה הנדרשות לו.

- המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה בהתאם לסעיף 3, לעיל.

<u>מקדמים אקוויוולנטיים ע"י לעניין מושעא / דחייה / התאמות</u>

רצ"ב התייחסותי למקדמי ההתאמה, נקדים ונאמר כי בחוות דעת זו הובא בחשבון כי במקרה הפרטני הנ"ל מדובר במבנה ישן, אשר גילו במועד הקובע הינו כ- 69 שנה. מצבו הפיזי דורש שיפוץ גם במצבו הקודם. זאת ועוד, עלויות השיפוץ הנדרשות וחיזוקו של המבנה עתידות להשביח את הדירות הקיימות.

<u>דחייה על למימוש התכנית</u>: כמפורט בהחלטה, 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 גדול שגודלו כ- 506 מ"ר נטו, צורתו נוחה לבניה ומאפשרת בינוי רגולרי. גילו במועד הקובע וותיק, כ- 69 שנה.

הבניין איננו כולל מעלית נוסעים. הבניין אינו רשום בצו בתים משותפים, וכולל 14 יחידות. היקף זכויות הבניה המוקנות, כמפורט לעיל, מאפשר תוספת של כ- 371 מ"ר אקו', 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 8 שנים.

למען הסר ספק, מקדם זה אינו משקף בהכרח את תקופת הדחייה בלבד, אלא את האפשרות לצמצם אותה באופן משמעותי ע"י ויתורים של כל אחד מהצדדים.

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

תשובת המשיבה, מקדם ודאות לביצוע פרויקט תמ"א 38 בנכס: טענת שמאי המבקש לקיומה של "ודאות מוחלטת" (100%) למימוש תמ"א 38 במועד הקובע מתעלמת מהעובדה המכרעת כי במועד אישור תוכנית הרובע (2018), תוקפה של התמ"א עמד לפוג בתוך כשנתיים בלבד, ללא כל ערובה להארכתה ובצל ביקורת תכנונית קשה של המועצה הארצית. בניגוד לתוכנית הרובע המקנה זכויות מוקנות במסלול רישוי מהיר, מימוש זכויות תמ"א 38 נתון לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית כפוף להליכי התנגדויות מורכבים לפי סעיף 149 (הכוללים הקפאת הליכים בערר) ומותנה בהוכחה הנדסית פרטנית כי המבנה אכן טעון חיזוק.

כפי שעולה מהחלטות שמאים מכריעים ומהפסיקה, פוטנציאל תכנוני אינו שקול לזכויות מוקנות ולכן הפער המהותי בין תוכנית ודאית ומואצת לבין תוכנית זמנית ומותנית מחייב שימוש במקדם מתאים, אשר בשילוב עקרונות רבים נאמד בשומת המשיבה על הרף המקסימלי בגובה של 50% המשקף נאמנה את הסיכונים התכנוניים והסטטוטוריים שהיו קיימים במצב הקודם.

כמו כן, בשל אלמנטים אלו, וכפי שפורט בהרחבה בשומת המשיבה, יש לערוך דיפרנציאציה בין תקופות הדחיה בין מצבי התכנון. שמאי המבקש, בניגוד להחלטות שמאים מכריעים והחלטת ביהמ"ש, מביאה בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם בוודאות מלאה. נזכיר, ביהמ"ש הבהיר בסעיף 75 כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, שלא לחשבה במלואה) 100% הכרה לתמ"א במצב הקודם(, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

דירות הגג: טענת שמאי המבקשת להיתר דירת גג משנת 1948 לא נמצא. היתר ההקמה ניתן בשנת 1949 והוא התיר הקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ובקומת הגג חדר כביסה. שטח קומה טיפוסית נאמד בגבולות של כ- 220 מ"ר. הצגת הנתונים בשומת המבקש ממחישה לבטים של הדייר במפלס הגג, כאילו ביכולתו לבחור מבין 2 אלטרנטיבות, מימוש הרחבת של הדירה הקיימת מכח תכנית ס' מול ביצוע פרויקט התחדשות. צורת המחשה זו מעוותת ואינה נכונה. ראשית, לא תאושר תוספת בניה כזאת בדירה הבנויה ללא היתר. שנית, מימוש תוספת בניה כזו, אף כאשר היטל ההשבחה מוטל על בעלי דירות הגג, מותנה קניינית בהסכמת כל יתר בעלי הזכויות ו מחייבת פעולות מול הבניין כולו. סבירותו של מימוש תוספת בניה כזו בגג, במועד הקובע, נמוך מאוד ואינו מוסיף לשווי המקרקעין. בנסיבות אלו, וודאי כאשר עסקינן בבניין מוזנח ולא מוסדר ברישוי וקניינית, בעלי דירת הגג הם מהנהנים הגדולים ביותר בפרוייקט עת הוא יעבור שיפוץ, תשולב מעלית נוספים חדשה ו יותר הסדרתה החוקית של יחידה זו. למעשה, עסקינן בבניין סטנדרטי לחלוטין כמו נכסים דומים אחרים בסביבה. חיזוק הבניין ושיפוצו תורם לשווי המקרקעין לפחות בעלות ביצוע עבודות החיזוק והשדרוג עצמן, ובמקרים רבים אף מעבר לכך.

אחוזי מימוש בתב"ע: כדרכם של כל התכניות החלות על שטח עירוני גדול, לעולם לא יבוצע מימוש מלא לזכויות הבניה המוקנות בתכנית. לדוגמא, תכניות הגגות בעיר ת"א התירו בניה של 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.

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

נוסיף ונציין כי עמדתו של כבוד השמאי המכריע בדימוס דוד טיגרמן, הנשענת על האמרה בתקנון תכנית רובע 3, מוכרת לנו, וכאמור, הוגש עליה ערר. בכל הצניעות אנו סבורים כי סוגיה זו אינה נכונה והיא לא אומצה ע"י שמאים מכריעים אחרים. יתרה מכך, הסעיף הנ"ל אינו מהווה מגבלה או חסם, אלא צופה את היקף המימוש וייתכן ובסופו של דבר יתגלה כטעות.

<u>מושע</u>: לעניין המושעא נדגיש, שמקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם בתוכו את ריבוי הבעלים במקרקעין. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את מקדמי ההתאמה כפונקציה של אחוז וכי להיבט המושעא השפעה על הדחייה הנדרשת, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה עוד יובהר, כי דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ובין היתר מקדם דחייה למורכבות בגג ושאר מאפייני הנכס.

<u>תקופת הדחייה ושיעור היוון</u>: אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שיעור ההיוון 6%, באשר למקדמי הדחיה, שומת המשיבה נשענת על שומות מכריעות ונתמכו בעשרות תיקים קודמים ועל החלטת ועדת הערר ומיישם אותה כדין.

אין לקבוע הפחתות שרירותיות. בהתאם להחלטת ועדת הערר תקופת הדחיה תיבחן ספציפית לכל מקרקעין מסוים, ותקבע את תקופת הדחייה כפונקציה של שטח המגרש, צורתו, גיל המבנה הבנוי מצבו הפיזי, שיפוצים, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג חניות וכיוצ"ב.

סקירת שומות מכריעות ברחבי הרובע מעמידה את תקופת הדחייה בגבולות שבין 4 שנים ל- 15 שנים (במקרה הקיצון).

בהתאם להוראותיו של נספח א', וכמפורט לעיל לעניין תקופת הדחייה, אנו בדעה כי במקרה שבנדון מקדם הדחיה שהובא בחשבון בשומת המשיבה (6 שנים לתכנית רובע 3) הינו הנדרש במקרה הנדון דחיה זו משקפת משך זמן סביר למימוש תוספת זכויות בצירוף מאפייני התכנית ובין היתר מקדם דחייה למורכבות בגג ושאר מאפייני הנכס הרלוונטיים.

ג. **הכרעה** – **<u>דחיה ומימוש לרבות מושע</u>** – במקרה הנדון ובנסיבותיו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון דחייה בגין מימוש הזכויות (בגין תמ"א 38, בגין תכנית מס' תא/3616/א).

<u>בהתאם לעמדת המשיבה</u>, יש להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" (זכויות ע"פ תמ"א 38) דחייה של 8 שנים, ואילו במסגרת "המצב החדש" (זכויות ע"פ תכנית מס' תא/3616/א) דחייה של 6 שנים.

<u>בהתאם לעמדת המבקשת</u>, יש להביא בחשבון דחייה על ההשבחה עצמה, דחייה של 20 שנה.

לא קיבלתי את עמדת המשיבה בגין "ההבחנות" למרכיב הדחיה והמושע למימושן של זכויות הבניה כאמור, מרכיב הדחייה איננו מורכב רק מהליכים תכנוניים (רישוי) אלא גם ממרכיבים נוספים, כגון: העדר רישום בית משותף, הרכב בעלי המניות, הרכב בעלי זכויות החכירה, בינוי על הגג ללא היתר וכיוצ"ב. המשיבה <u>לשיטתה</u> מפרטת הליכי רישוי שונים בכל אחד ממצבי התכנון, אולם בפועל, אין כל הוכחה כי בניין שהוציא היתר בניה מכוחה של תמ"א 38 ההליכים בו התארכו יותר מאשר בניין שהוציא היתר בניה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א.

רוצה לומר, במילים אחרות, מדובר בהבחנה "מלאכותית", גם אם "על הנייר" כטענת המשיבה הליך הרישוי להוצאת היתר בניה מכוחה של תמ"א 38 ארוך יותר, הרי שבפרקטיקה ישנם עיכובים שונים בהליכי הוצאת היתר מכוחה של תכנית תא/3616/א (למשל ביטול ישיבת וועדת רישוי ודחייה למועד

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

אחר וכיוצ"ב). **לטעמי,** המשיבה יוצרת הבחנה "מלאכותית" בהתייחס למקרה הנדון, אסביר: כאמור, במקרה שבפנינו מדובר במימוש במכר של דירת מגורים בודדת, כאשר נכון למועד הקובע (24.01.2018) "הקונה הסביר" יודע כי מעבר לדירת המגורים עצמה, הינו "שותף" בתוספת זכויות בניה הניתנות למימוש על המבנה הקיים. במועד זה בדיוק, שואל "הקונה הסביר" כמה זמן ייקח לממש את הזכויות אם מכוחה של תמ"א 38, או מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א?

כאמור, "הקונה הסביר" מייצג את "מבחן השוק" ואיננו עורך את "ההבחנות המלאכותיות" להן טוענת המשיבה. לטעמי, "ראיית השוק" הבוחנת את טווח הזמן הנדרש למימושן של הזכויות מייחסת טווח זמן זהה (הן לתמ"א 38 והן לתכנית מס' תא/3616/א), בנקודת זמן זו (המועד הקובע) "הקונה הסביר" צופה פני עתיד ומכמת את הסיכויים/סיכונים למימושן של זכויות הבניה.

עמדתי זו, הובאה כבר בהחלטות קודמות שנדונו בפניי בעניינה של תכנית מס' תא/3616/א, זאת עוד טרם ניתנה החלטתה של וועדת ערר ופסקי הדין בעניין לויתן ואח'.

עמדה זו, הינה "בסנכרון" מוחלט (על דרך ההיקש) כפי שעולה מפס"ד (מחוזי), עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נועה לב ואח', אסביר: בפסק דין זה נקבע, כי במכר דירת מגורים בודדת המצויה בתחום תכנית פינוי בינוי, עדיפה גישת ההשוואה (שווי הדירה לפני אישורה של התכנית, למול שווי הדירה לאחר אישורה של התכנית).

אולם, במצב בו לא קיימות כלל עסקאות השוואה לאחר אישורה של התכנית יש לנקוט בגישת "החלק היחסי" ("הגישה הכלכלית") לפיה במסגרת "המצב הקודם" מוערך שווי הדירה הבנויה ואילו במסגרת "המצב החדש" מוערך חלקה היחסי של הדירה מכלל הפרוייקט (מגרש) כריק ופנוי כאשר הפער בין מצבי התכנון השונים מהווה את ההשבחה ועליה מופעל "מקדם הדחייה".

קרי, מדובר "במוצרים שונים" לחלוטין בין שני מצבי התכנון, במסגרת "המצב הקודם" מדובר על אודן שווי דירה בנויה, ואילו במסגרת "המצב החדש" מדובר על חלק יחסי במגרש הריק והפנוי. בהתאם לקביעתו של כב' בית המשפט, לא ניתן בכל מצב תכנוני (קודם/חדש) "מקדם דחייה" שונה ומותאם לאותו מצב תכנוני עצמו, אלא נאמד השווי בכל מצב תכנוני בנפרד והפעלתו של "מקדם הדחייה" מובא על ההשבחה עצמה (הנובעת בין שני מצבי התכנון השונים).

ביישומה של גישה זו במקרה הנדון שבפנינו, יש לאמוד את השווי בכל אחד ממצבי התכנון בנפרד (שווי כשטח איקווי) ואת "מקדם הדחייה" יש להפעיל על הפער (שהינה ההשבחה) בין שני מצבי התכנון, זאת בדיוק כפי שננקט בהחלטות קודמות שנדונו בפניי בעניין זה, וכפי שנקטה המבקשת.

כאמור, למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים שונים אשר משפיעים על זמינותן, כעולה מהמפורט בהעתק מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים (נסח חברה) מיום 17.06.2024 קיימים 15 בעלי מניות שונים, ע"פ נסח רישום המקרקעין קיימות 13 חכירות שונות.

במקרה הנדון עולה כי הבניין טרם נרשם כבית משותף, כ"כ לא הוצג בפניי הסכם שיתוף כלשהו בין בעלי הזכויות בחלקה, אם ישנו. רוצה לומר, כי במקרה הנדון, לא קיים מידע כלשהו אודות שיוך זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות למי מהדירות בבניין.

על סמך המסמכים שהוצגו ע"י שמאיי הצדדים, לא קיימת כל התייחסות בעניין השיוך הקנייני ו/או התכנוני של זכויות הבניה הקיימות ו/או עתידיות למי מבעלי הזכויות. לא הוצגו אסמכתאות כלשהן שזכויות הבניה הוצאו מכלל בעלי הזכויות בחלקה והוצמדו לבעלי זכויות כלשהם.

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

רוצה לומר, כי לאור מצב זה, זכויות אלו מהוות זכויות אשר משויכות לכלל בעלי הזכויות בחלקה הנדונה ולא קיימת כל הקנייה של זכויות בניה עתידיות למי מבעלי הדירות (הזכויות). כמו כן, בשים לב כי על גג הבניין בנויה דירת מגורים אשר לא נמצא לה היתר בניה.

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

מאידך, לאור גילו של המבנה הדורש שיפוץ וחיזוק, עניין המגביר את הצורך לבעלי הדירות, חיזוק ושיפוץ 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 ועליו לכמת סיכויים/סיכונים יוער, כי עסקאות ההשוואה הינן לנכסים שעברו כבר את תקופת הוצאת היתר והבניה עצמה.

בהתייחס להחלטות אחרות, בהן סברתי כי מקדם הדחייה היינו כ- 12 שנים, במקרה הנדון ולאור נסיבותיו, הנני סבור כי מקדם הדחייה יעמוד על סך של 14 שנים.

בסיכומו של עניין, לאור האמור, הנני סבור כי מרכיבים אילו משפיעים על זמינותן ומימושן של הזכויות האמורות, ומשכך הנני סבור כי יש להביא בחשבון **מקדם התאמה בסך של 0.4423** (משקף כ- 14 שנים בשיעור היוון 6%) בגין מושע ודחייה למימוש (זמינות).

<u>מקדם אי וודאות</u> – כפי שהובא בהחלטות קודמות שנדונו בפניי בעניין זה, וזאת טרם מתן החלטתה של וועדת ערר ופסקי הדין בעניין לויתן ואח', הזכויות במסגרת "המצב הקודם" (תמ"א 38) הובאו על ידי במקדם התאמה בגין אי וודאות המשקפת התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו במסגרת "המצב הקודם" יש לשקף את "שווי השוק" הרי שלא ניתן להתעלם "בראיית השוק" ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל אם כי לא הסופית והמוחלטת בהינתן שאיננה מהווה מסמך סטטוטורי כדוגמת תוכנית בתוקף).

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 במועד הקובע ריחפה עננה להמשך קיומה של התמ"א, גורם המשליך לעניין הוודאות הקיימת במסגרת "המצב הקודם".

מאידך, מסמך המדיניות והיתרי בניה שניתנו בפועל חיזקו את רמת הוודאות הבסיסית של הזכויות מכוח התמ"א. קרי, מסמך המדיניות מהווה גורם המשליך בעניין הוודאות הקיימת במסגרת "המצב הקודם" מאידך, מסמך המדיניות חיזק את רמת הוודאות הבסיסית לחלקן של הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אך עדיין הינו נשען על תמ"א 38 ואיננו מהווה מסמך סטטוטורי.

במילים אחרות, רוצה לומר, הזכויות לשתי קומות וחצי בהתאם למסמך המדיניות והיתרי הבניה שניתנו בפועל מהווים רמת וודאות "במבחן השוק" שהינה גבוהה יותר אם כי פחותה ביחס לתוכנית מס' תא/3616/א שהינה תוכנית מאושרת.

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

באשר לטענות המשיבה, כאמור הבחינה הינה נכון למועד הקובע **(24.01.2018)**, ואילו החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מס' 634 בדבר סיום התמ"א ביום 01.10.2022, ניתנה ביום **05.11.2019**, כלומר מדובר בהחלטה שניתנה כשנתיים בקירוב לאחר המועד הקובע.

להזכיר, כי מסמך המדיניות ליישומה של תמ"א 38 התבסס על הוראות תוכניות הרובעים עצמן (בהיותן מופקדות). קרי, היתרי הבניה שהוצאו בפועל מכוחה של תמ"א 38 ומסמך המדיניות ליישומה של תמ"א 38 בהתאם להוראות סע' 21, חיזקו את רמת הוודאות ליישומה של התמ"א וזאת בניגוד לטענת המשיבה כמפורט בחוות דעתה.

החלטות שמאים מכריעים, המשיבה מפרטת מקדמי וודאות בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שמהן ניתן לראות כי מקדם זה גבוה משמעותית מהמקדם בו נקטה המשיבה (50%), יתרה מכך כפי שציינה המשיבה עצמה בחוות דעתה, ישנם שמאים מכריעים אשר ייחסו לזכויות תמ"א 38 שווי מלא כשווי זכויות מוקנות (קרי, 100%).

בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, פורט כי ממוצע החלטות השמאים המכריעים מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" בגבולות של 78%. טוענת המשיבה כי החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא על שיקול דעתם המקצועי בלבד. כאשר היא עצמה כלל איננה מבססת נתוני שוק וטוענת כי בשקלול טענותיה השונות יש להביא בחשבון מקדם 50% וזאת רק בגין קומה וחצי בלבד (וקומה נוספת ע"פ תמ"א בשיעור 0).

<u>סיכום</u> – כאמור, את זכויות תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" יש להביא תחילה במקדם אי וודאות למימושן (זאת כפי שנקבע בפס"ד בעניין לויתן ואח') וככל שתנאי אי הוודאות יתקיים, אזי עליו "מופעל" מנגנון הדחייה ("מקדם דחייה").

קרי, מקדם אי הוודאות ומקדם הדחייה מהווים שני אירועים נפרדים, התרחשות האירוע השני ("דחיה") מופעלת על האירוע הראשון ("אי וודאות") ולפיכך מכפלת המקדמים מבטאת את ההסתברות לקיום שני האירועים יחד.

במילים אחרות, רוצה לומר, בפשטותם של דברים, תחילה על האפשרות למימושן של הזכויות מכוח תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" מופעל מקדם אי הוודאות למימושן (אירוע ראשון), ועל אי וודאות זו "מופעל" מקדם הדחייה (אירוע שני).

"בתרגום" למקרה הנדון, תחילה זכויות מכוחה של תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" מובאות במקדמי אי ודאות <u>0.7</u> למימושן, לאחר מכן על קיום אי ודאות זו (ככל שתתקיים) מופעל מקדם דחיה <u>0.4423</u> וסה"כ מקדם ההסתברות הינו כ- **<u>0.3</u>** (ובעניין הקומה הנוספת מקדם אי הודאות הינו 0.3 ובהפעלת מקדם דחייה 0.4423, סה"כ מקדם ההסתברות הינו כ- 0.132).

באם נבחן את נתוני המשיבה כמפורט בחוות דעתה, עולה כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם" מובאות במקדמי אי ודאות 0.5 למימושן, לאחר מכן על קיום אי ודאות זו (ככל שתתקיים) מופעל מקדם דחיה 0.6274 וסה"כ מקדם ההסתברות הינו כ- <u>0.314</u>. קרי, לאור האמור עולה כי אין פער במקדם ההסתברות בהחלטתי לבין העולה מתחשיב המשיבה.

<u>בהתייחס לטענת המבקשת להיעדר עלייה בשווים של המקרקעין</u>, על מנת להוכיח כי אישורה של תכנית מס' תא/3616/א לא השפיע על עליית ערכי השווי בעסקאות השוואה, על המבקשת היה להציג ולפרט עסקאות מכר של דירות מגורים מבנייני מגורים העומדים בתחולתה של תמ"א 38 על תיקוניה

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

השונים וזאת תוך נטרול הפוטנציאל התכנוני הנובע מכוחה של תכנית רובע 3.

קרי, בנייני מגורים עליהן לא חלה כלל תכנית רובע 3 הנדונה, זאת לעומת עסקאות מכר בעלות מאפיינים דומים מבנייני מגורים העומדים בתחולתה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים ושעליהם חלה בנוסף תכנית רובע 3.

לטעמי, לתוכניות הרובעים (רובע 3, רובע 4) 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 אשר יש להביאם 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.

קרי, כאשר באים לבחון את ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית רובע 3, על מנת לבחון את התועלת מהזכויות הנוספות שאושרו במסגרת תכנית רובע 3 וכדי להגיע לאומדן שווי זכויות בניה אלו, נדרש להתבסס על עסקאות מכר של דירות חדשות בהם נוצלו זכויות הבניה מכוח התוכניות החלות ושאינן מגלמות את הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים ומכוחה של תכנית רובע 3 שכן עסקאות אלו אינן מושפעות כבר מזכויות בניה שטרם נוצלו.

בעניין זה, קיבלתי את עמדת המשיבה, כדלקמן: אופן חישוב ההשבחה - בהתאם לעמדתנו יש לבחון את ההשבחה בהתאם "לגישת התועלת" וזאת לאור הקושי בשימוש של מתודולוגית של השוואה נכסים בנויים בלבד לפני ואחרי אישורה של תכנית מס' תא/3616/א. הקושי בעניין זה נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב אשר רלוונטית מאד ומשפיעה על ערך הנכסים השונים בעת שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים ולכן התוצאות בשיטת ההשוואה לא יוצאות מדויקות ביחס לחלופה כזו, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

בנוסף, לאור העובדה כי תכנית מס' תא/3616א מקודמת עוד מלפני שנת 2012 הרי שהבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הדין ("הלכת לוסטרניק") נדרש לנטרל. יצוין כי, במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהיא והאמור לעיל הוא כפי הנראה הסיבה לכך.

סיכום, בנסיבות המקרה הנדון, כפי שפורט לעיל, לטעמי, אין כל רלוונטיות לטענת המבקשת כפי שנטענה בעניין זה, היות והבחינה הינה בהתאם "לתורת התועלת" הבוחנת את תרומתה הכלכלית של תוספת הזכויות לנכס נשוא ההחלטה תוך התחשבות בנתונים השונים, וזאת אף כפי שהמבקשת עצמה נקטה כמפורט בחוות דעתה (וגם המשיבה).

כאשר, הלכה למעשה, בנסיבות העניין עולה כי "תורת התועלת" היא הישימה לבחינת תרומתן הכלכלית של הזכויות האמורות וקיים קושי מעשי ביישומה של גישת ההשוואה.

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 רביעית</u> – <u>ניקוד איקוו' למפלס הגג</u>

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, שמאי הועדה הביא בחשבון בתחשיב מניין בשטחים האקוויוולנטיים יתרון לקומת הגג במקדם של 1.2 ו- 0.3.
שומתנו ערוכה לפי החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן, ברח' הירקון 148, גוש 6968 חלקה 13.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, במסגרת "המצב הקודם" (תמ"א 38) להלן מקדמי התאמה איקוו': תוספת שטח בקומה - 1.00 ; שטח קומת גג - 1.10 ; שטח מרפסת גג - 0.30.
במסגרת "המצב החדש" (תכנית מס' תא/3616א) מקדמי התאמה איקוו': תוספת שטח בקומה - 1.00 ; שטח קומת גג - 1.20 ; שטח מרפסת גג - 0.30.

בתשובת המשיבה, מקדמים איקוו' - שמאי המבקשת טוען כי ניקוד אק' למפלס הגג שנקבעו בשומתו הינם בהתאם להחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר אלי כהן בהחלטתו בגו"ח 6968/13 שם נקבע מקדם 105% לקומת הגג ומקדם 30% למרפסת הגג. יודגש, המקדמים האקוו' שנקבעו בשומת המשיבה הם בהישען על תיקים רבים קודמים שנערכו ואומצו והוטמעו בתחשיב המשיבה מקדם אקוו' בקומת הגג צריך להיות שונה בין המצבים, כאשר במצב החדש המקדם צריך להיות 120% לאור הוראות התכנית לגובה קומה ולאפשרות לבריכת שחיה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון ובנסיבותיו, תחילה, עולה כי אין כל מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדמי התאמה איקוו' לדירת הגג וזאת ביחס לקומות הטיפוסיות במבנה, המחלוקת הינה בעניין מקדמי ההתאמה האיקוו' ("מקדמי שוויי") בעניינה של קומת הגג החלקית.

כעולה מחוות דעת המשיבה, במסגרת "המצב הקודם" (תמ"א 38) הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 1.10 לדירה בקומת הגג החלקית ומקדם התאמה איקוו' 0.3 למרפסת הגג. ובמסגרת "המצב החדש" (תכנית מס' תא/3616א) הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 1.20 לדירה בקומת הגג החלקית ומקדם התאמה איקוו' 0.3 למרפסת הגג.
כעולה מחוות דעת המבקשת, במסגרת שני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 1.05 לדירה בקומת הגג החלקית ומקדם התאמה איקוו' 0.3 למרפסת הגג.

בעניין מקדמי ההתאמה האיקוו' ("מקדמי שוויי") לדירה ולמרפסת הצמודה לה אשר בגג, כדלקמן:
דירה בקומת גג חלקית עליונה – מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות יח"ד נמוכה ביחס לקומה טיפוסית בבניין הנדון, אפשרות לבריכה, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני "סטטוס" וכיוצ"ב, כלל מרכיבים אילו יוצרים בהכרח שוני בין דירה/ות בקומת הגג החלקית האחרונה (עליונה), לבין, הדירות האחרות בקומות הטיפוסיות (הנמצאות מתחת) בבניין.
לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, הנני סבור כי בעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' **1.3** ולשטח מרפסת גג מקדם התאמה איקוו' **0.3.**

גובה קומה – בהתאם למפורט בהוראות תכנית מס' תא/3616/א, סעיף 4.1.3.ב (7)[20], גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג), כדלקמן: *"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*

[20] 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

מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית".

ע"פ הוראות סעיף 1.9, הגדרות בתכנית, קומת/קומות גג: *"הבניה המותרת מעל מפלס גג תחתון".*

ע"פ הוראות סעיף 4.1.3.ב (9) (ד), הוראות לקומת הגג, כדלקמן: *"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 להתיק הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג".*

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

במקרה הנדון ובנסיבותיו, עולה כי השאלה העומדת לפתחנו הינה: באם קומה חלקית זו הייתה נבנית מכוחה של תמ"א 38, אזי מה היה הגובה המותר לקומה זו?

בהחלטות קודמות אשר נדונו בפניי בעניין זה, סברתי כי בנסיבות העניין יש לחייב בגינה של הגבהת קומת הגג החלקית עקב הקלה נדרשת.

אולם, בהינתן ביום 08.04.2025, פס"ד של כב' בית המשפט בעניין זה (בסוגיה הקונקרטית שבנדון) **עמ"נ 9811-11-24, וועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ** שבו נקבע בין היתר (בנוסף על החלטות וועדות ערר בעניין זה), כי גם באם הייתה נדרשת הקלה ע"י המשיבה לצורך הגבהתה של קומת הגג, **הרי שלצורך היטל השבחה אין חיוב בגינה של הקלה זו - לפיכך, לאור הכרעתו של כב' בית המשפט בסוגיה שבנדון - <u>אין השבחה בעניינה של סוגיה זו</u>.**

יחד עם זאת, במסגרת "המצב הקודם" ככל שמתבקשת הקלה להגבהת גובה קומת הגג החלקית בהתאם לפס"ד לעיל אין חיוב בהיטל השבחה. אולם, אין כל הוראה המחייבת את המשיבה ליתן הקלה להגבהתה של קומת הגג (אין המדובר בהגבה "אוטומטית" - נדרשת הקלה להגבהה).

קרי, בהוצאת היתר בניה במסגרת "המצב הקודם", בהתאם לעמדת המשיבה גובה קומת הגג החלקית הינו 2.50 מ' (זאת בהתאם לתכנית הגגות) וככל שמתבקשת הגבהתה של קומה זו, אזי ניתן <u>בדרך של הקלה</u> שאותה המשיבה יכולה לסרב לתת. מאידך, במסגרת "המצב החדש", הוראות תכנית מס' 3616א' התירו את גובה קומת הגג וזאת מבלי להיזקק כלל להקלה.

סיכומו של עניין, במקרה הנדון ובנסיבותיו, הנני סבור כי בבניה מכוחה של תמ"א 38 גובה קומת הגג החלקית המותר הינו 2.5 מ' (מעבר לכך נדרשת הקלה אותה יכולה המשיבה לסרב לתת) ומשכך תכנית מס' תא/3616/א היוותה שיפור תכנוני.

בעניין ערר ענת עופרים ואח'[21], 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.

[21] הח"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

ראשית מכיוון שהעוררים לא נקטו בהליכים משפטיים העומדים לרשותם כנגד ההחלטה התכנונית ליתן הקלה - הם לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת ע"פ סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית המשפט לעניינים 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 בעניין 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.

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

לטעמי, 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 בעניין פרשנות "היקף הזכויות" האמור בסע' 11.1.3(ה).

לשם הדוגמא, בהחלטה אחרת שנדונה בפניי (מס' 2023-1779, מספרנו 3976) לנכס בגוש 6911, חלקה 7, רח' פינסקר 28 / טרומפלדור 25 ת"א-יפו, נתבקשה בקשה לתוספת בניה על מבנה קיים בן 3 קומות מכוחה של תמ"א 38, תוספת 2.5 קומות.

נתבקשה הקלה להגבהת גובה יח"ד בגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.5 המותרים. כלומר, במסגרת "המצב הקודם" לשם בנייתה של הקומה החלקית מכוחה של תמ"א 38 בהתאם לעמדתה של המשיבה נדרשת הקלה להגבהת קומת הגג החלקית וזאת מעבר ל- 2.5 מ' ההקלה מחוייבת בהתאם להוראות החוק ובחינת ההיזקקות להקלה יכולה להיעשות במסגרת וועדת ערר לרישוי ולא במסגרת וועדת ערר להיטל השבחה.

כאשר בהתאם לפס"ד בעניין לוי השקעות אין לחייב בגינה של הקלה זו בהיטל השבחה. אולם מאידך, יכלה המשיבה לסרב לתת הקלה זו.

סיכום, בהתחשב בגורם המימוש במקרה הנדון שהינו בדרך של **מכר** ובמועד הקובע (24.01.2018) לטעמי, "הקונה הסביר" מביא בחשבון כי חל שיפור תכנוני בעניין גובה הקומה ע"פ הוראות תכנית מס' תא/3616 וזאת לעומת, המותר ע"פ הוראות תמ"א 38 ללא הקלה.

רוצה לומר, בהתאם לפס"ד בעניין לוי השקעות, עולה כי לא נדרש תשלום היטל השבחה כאשר מבוקשת הקלה לגובה קומה במימוש בדרך של היתר בניה. אולם, אין כל חובה כי על המשיבה ליתן הקלה להגבהתה של גובה הקומה. קרי, עלינו לראות את גובה הקומה המותר בין שני מצבי התכנון וזאת ללא מתן כל הקלה.

לפיכך, במימוש בדרך של מכר (להבדיל ממימוש בדרך של קבלת היתר בניה) עלינו לבחון את ההשבחה המשתקפת ע"י "הקונה הסביר" נכון למועד הקובע (24.01.2018) היות והוא רואה את המותר בשני מצבי התכנון השונים ("מצב קודם" / "מצב חדש") וזאת ללא מתן כל הקלה.

משכך, במסגרת "המצב הקודם" בבינוי בהתאם לפוטנציאל על בסיס תמ"א 38, בעניין הקומה החלקית היא תובא במקדם התאמה איקוי' **1.2** שהינו מופחת ושונה ביחס לתכנית רובע 3.

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

עובדה חמישית – עסקאות השוואה, אומדן שווי מ"ר מבונה

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **22,000** ₪.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר מבונה נאמד על סך **25,000** ₪

עסקאות השוואה/תחשיבים: 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	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח נטו	חדרים	קומה	מתוך	שנת בניה	שווי למ"ר
21/06/2018	6952	119	5	שד מסריק	15	8,200,000 ₪	134.00	4	2	10	2019	61,194 ₪
16/04/2018	6215	202	20	שלמה המלך	93	2,900,000 ₪	55.00	2	4	5	2018	52,727 ₪
22/03/2018	6954	18	6	חולדה	1	3,700,000 ₪	75.00	3	3	6	2017	49,333 ₪
25/02/2018	6215	202	0	שלמה המלך	93	4,150,000 ₪	78.00	3	4	5	2018	53,205 ₪
26/07/2017	6215	199	2	המלך שלמה	87	7,403,000 ₪	148.00	6	0	6	2017	50,020 ₪
17/07/2017	6952	119	3	רייך	15	6,787,887 ₪	120.00	4	1	10	2017	56,566 ₪
17/07/2017	6952	119	2	רייך	15	3,642,000 ₪	70.00	2	1	10	2017	52,029 ₪
12/06/2017	6954	18	9	חולדה	1	3,600,000 ₪	65.00	3	4	6	2017	55,385 ₪
12/06/2017	6954	18	8	חולדה	1	3,600,000 ₪	62.00	3	4	6	2017	58,065 ₪
שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס הנדון												**55,000 ₪**
שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס שבנדון												**25,000 ₪**

רצ"ב סקירת שומות מכרעות אשר נערכו בבניינים הסמוכים ומסביבת הנכס הנדון:

- בהכרעתו של כבוד השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6952/48 ברחוב לכיש 3 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד הקובע.
- בהכרעתו של כבוד השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6952/49 ברחוב לכיש 5 פינת רחוב מגידו 12, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד הקובע.
- בהכרעתו של כבוד השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6952/54 ברחוב י.ל גורדון 86 פינת לכיש 12, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ למועד הקובע.

תשובת משיבה, שווי מ"ר בנוי - שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪, ללא כל תימוכין או ערכים אותם הביא בחשבון. יודגש, כי שומת הוועדה נשענת על שוויו של מ"ר מבונה שנקבעו בשומות מכריעות רבות מסביבת הנכס הנדון, התמוכות בערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, לרבות בהחלטותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן, בסך של 25,000 ₪.

מעבר לסקירת החלטות שמאים מכריעים שהצגנו בשומת המשיבה, רצ"ב סקירה נוספת של החלטות שמאים מכריעים מסביבתו הקרובה ביותר של הנכס הנישום:

- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר אליהו כהן שנערכה בגו"ח 6952/74, ברחוב שד' ח"ן 50 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 25,000 ₪ למ"ר, למועד הקובע.
- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר חיים מסילתי שנערכה בגו"ח 6952/101, ברחוב מאנה 4 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 25,000 ₪ למ"ר, למועד הקובע.
- בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע מר ערן ירקוני שנערכה בגו"ח 6952/76, ברחוב מאנה פינת שד' ח"ן 46 , נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 25,000 ₪ למ"ר, למועד הקובע.

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** – בהתאם לעסקאות מכר והתאמות רלוונטיות לנכס נשוא החלטה, עולה כי ממוצע שווי מ"ר בנוי הינו כ- 45,371 ₪ **ושווי מ"ר מבונה הינו כ- 23,800** ₪[22].

במקרה הנדון ובנסיבותיו, יש לבחון ולהביא בחשבון, כי בהתאם למבנה הקיים בפועל בחלקה להערכתי, לא ניתן יהיה למקם חניות בחצר ו/או בקומת העמודים החלקית וזאת בהתחשב בשטח החלקה, צורתה ותכסית הבניין הקיים. כמו כן, נכון למועד הקובע (וגם להיום) בעלי הדירות הקיימות לא ראו צורך בהתקנת מכפילי חניה, וככל שירצו בכך, הרי לא מן הנמנע כי זה יהיה עבור הדירות הקיימות ולא עבור הדירות החדשות. קרי, לאור האמור, יש לבחון עסקאות מכר ללא חניות כך ששווי מ"ר מבונה יהיה בגילום העדר חניה.

להלן ריכוז עסקאות השוואה בהתאמה לנכס נשוא ההחלטה

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 ו-2 – נכס העסקה ממוקם על ציר ראשי ורועש, בבנין עם קומת קרקע מסחרית, נגישות – התאמה 8%.

בהתייחס לאומדן שווי המשיבה, הינו לדירות חדשות, בבניינים חדשים (הריסה ובניה) המשקפות חניה צמודה (לרוב ת"ק), יש לאבחן כי הזכויות הינן בהתייחס לדירות מגורים על מבנה קיים (ישן) מחוזק, ללא חניה צמודה.

<u>עובדה שישית</u> – <u>התאמה לבינוי חדש על מבנה קיים/ישן, עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה</u>

א. **שמאיי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, מקדם התאמה - שמאי הועדה מביא בחשבון עלויות התאמה עפ"י חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות שנערכו על ידי ישראל דוד משרדנו נכח בתיק שהובא לדיון (בשומת השבחה מתוך ערר אדיב לויתן) בפני השמאית המייעצת הגב' נטלי הוכטייל בו נכח גם המהנדס מר ישראל דוד שמשרדו ערך את חוו"ד אלו. מהדיון עלה מדבריו של מר דוד כי לא ניתן להקיש מבניין אחד למשנהו לעניין עלויות חיזוק/התאמה וכיו"ב הובאה בחשבון עלות התאמה במקדם 0.8 זאת בהתאם לשומות מכריעות.

<u>מאפיינים פיזיים של הנכס</u>

- הבניין הנדון בנוי בשלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה חלקית. בעלי הדירות הקיימות לא ייהנו מהרחבת דירותיהם (עקב מגבלות קווי הבניין), ואף יסבלו

[22] 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

מאובדן הכנסות משכירות, העמסה על התשתיות, ייקור הוצאות אחזקה, הרעת תנאי המחייה ושיבוש שגרת חיים לתקופה ממושכת.

- ייתכן כי אף יידרשו גריעת שטחים עיקריים ע"מ להקים ממ"דים. כלומר לא רק שבעלי המקרקעין לא ייהנו מהגדלת שטח הדירה אף יפגעו מהקטנתו.
- מניסיוננו, כאשר התמורות ליזם נמוכות, בעלי הדירות הקיימות נדרשים לספוג את אובדן דמי השכירות החודשיים ולעיתים אף משתתפים בהוצאות החיזוק.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, <u>עלויות התאמה</u> - הבניין שבנדון נבנה בהתאם להיתר שניתן בשנות ה- 40 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 ולבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות. עיריית ת"א הזמינה חו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה עבור ארבעה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3. חו"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 373 ₪ למ"ר.

תשובת המשיבה, <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> - שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם בניה חדש על ישן ע"ס 20% להפחתה. ראשית, יודגש כי חיזוק דירות המגורים הבנויות במקרקעין תורמות לכל הפחות לשווי המקרקעין כגובה עלותם. בנסיבות אלו הרי שמדובר בעלות ולא בעלות עודפת אותה יש להפחית מההשבחה. שנית, שומת המשיבה אימצה את עמדת ועדת הערר אשר קבעה כי קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כפונקציה של אחוז מסך עלויות הבניה ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבסס. בהתאם לכך, עיריית ת"א הזמינה חו"ד מהמהנדס ישראל דוד לעניין עלויות העודפות להקמת תוספת שטחים. חוות הדעת סוקרות 4 טיפוסי בניינים בגבולות של תכנית

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

תא/3616, בהן קבע עלויות עודפות של 152 ₪ ועד 373 ₪. בשומתנו אמדנו את העלויות ההתאמה ברף הגבוה ביותר, בסך 373 ₪ / מ"ר ברוטו.

בהעדר תימוכין אחרים, ובוודאי כאשר בחלוף השנים טרם התקבלה חוו"ד הנדסית סותרת, אנו סבורים כי יש ליישם את המלצותיו וקביעתו של ישראל דוד.

כאן המקום להדגיש כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות חיזוק. כמפורט לעיל, עלויות חיזוק דירות המגורים יעלו את שווי המקרקעין)דירות הבעלים(לפחות בגובה עלותן.

ג. **הכרעה** – לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון ובנסיבותיו יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על מבנה ישן/קיים. המחלוקת הינה בעניין גובה העלויות להפחתה ("עלות עודפת") ומתודת ההפחתה אשר יש להביא בחשבון במקרה זה.

בעניין זה, לא קיבלתי את עמדת המשיבה. כעולה מהמפורט בחוות דעת שונות בעניין מקדם ההפחתה הראוי בגין בניה חדשה על מבנה קיים (ישן), טווח ההפחתה המקובל הינו 30% - 10%. במקרה הנדון ובנסיבותיו, לאור גילו של המבנה, נגישות, גובה וכיוצ"ב, הנני סבור כי יש להעמיד את מקדם ההפחתה על **0.8** - בדומה למפורט בתחשיב המבקשת בחוות דעתה.

בעניין זה מפנה לשם הדוגמא 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

<u>מתודת המשיבה</u>: בהתייחס למתודה בה נקטה המשיבה כמפורט בחוות דעתה, לעלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים (ישן), מתודה זו במהותה איננה שונה מהמתודה ("מקדם הפחתה") שננקטה בחוות דעת המבקשת ושמאים מכריעים בהחלטותיהם השונות (ואף המשיבה בחוות דעת קודמות שלה בעניינה של סוגיה זו).

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

עוד יוער, בין היתר, עלות התאמה לבינוי חדש על מבנה ישן/קיים, משקפת את ההתאמה הנדרשת לבינוי הקיים, כגון: מגבלת נגישות בכללותה, פינוי דיירים (שכירות חלופית), דרישות בטיחות נוכח דיירים באתר, התאמת התכנון החדש לתשתיות קיימות, סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולבניינים שכנים, סכנת קריסה של המבנה הקיים, ביטוחים ועוד, המייקרות את עלויות הבניה

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

הישירה וניתנות לכימות **בשלב הבינוי בפועל** ולכן עולה כי קביעתה של המשיבה, כפועל יוצא, גם היא על דרך האומדנה הכללית וזאת בדומה למתודה המשקפת אחוז הפחתה מסך ההשבחה ("מקדם הפחתה"). כאמור, לא קיימת כל 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 **<u>מימוש בדרך של מכר דירת מגורים בודדת (בדגש)</u>** שבה לבעלי הזכויות בדירה חלק יחסי בתוספת זכויות הבניה על המבנה הקיים **והבחינה 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 שבו לא קיים מבנה ישן - קרי, עלינו לשקף את "התנהגות השוק" בפועל כפי שנבחנת ע"י "הקונה הסביר".

כאמור, קונה זה איננו יכול לערוך בדיקות מקיפות ופרטניות כפי שפורט, והסבירות שייעשה כך איננה עולה כלל בקנה אחד עם המציאות הקיימת. לפיכך, לטעמי, בשלב זה מתן מקדם הפחתה מסך ההשבחה הינו שווה ערך לאומדן עלות הבנייה העודפת (כפי שטוענת המשיבה), או, לחילופין לא ניתן לקבל את הטענה כי שיטת המשיבה היא העדיפה "במבחן השוק" לאומדן שווי הזכויות.

בהתייחס לחוות הדעת ההנדסיות, 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 וזאת נכון למועד הקובע. במועד זה, ודאי כי לא קיימות כל הנחיות מקצועיות אשר יכולות לשמש אומדן "לעלות העודפת", על אחת כמה וכמה כאשר **<u>המימוש בדרך של מכר לדירה בודדת בבניין</u>.** לעבודות הפרטניות הנדרשות במבנה קיימת חשיבות מכרעת בקביעת אומדן "העלות העודפת" תעיד על כך השונות בין הערכים אשר נקבעו בארבעת חוות הדעת עצמן שנתקבלו מאת המשיבה וזאת, כדלקמן: 339 ₪/למ"ר, 152 ₪/למ"ר 289 ₪/למ"ר, 373 ₪ / למ"ר.

בנוסף, בקביעת מקדם התאמה בגין בינוי חדש על מבנה 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 ולמבנים סמוכים, בניית תשתיות חדשות בבניין הקיים, מגבלות נגישות אשר תלויות ברוחב המעבר הפנוי בבניין לרבות נגישות מהרחוב, צורת המגרש, רחבה פנויה וכיוצ"ב, עניינים אילו נבחנים באופן פרטני ע"י אנשי מקצוע בשלב הבקשה להיתר הבניה, וגם אז

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

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 כאשר הבחינה הינה על דרך האומדנה. קרי, ע"י מתן מקדם התאמה לבינוי חדש על מבנה ישן/קיים תוך התחשבות כי המימוש הנדון הינו מכר דירת מגורים בודדת.

עלויות החיזוק: 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 בנוי ולא מבונה).

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

עובדה שביעית – כופר חניה (קרן חניה)

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, כמפורט בתחשיב הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה עבור 4 חניות (סה"כ הפחתה 193,264 ₪ = 4 חניות * 48,316 ₪).

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, קרן חניה - לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה במימוש הזכויות. לאור היקף תוספת הבניה בגינה מחושבת ההשבחה, נלקחה בחשבון השתתפות ב- 5 מקומות חניות.

כמפורט בתחשיב הובאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה עבור 4 חניות ולא 5 חניות כפי שפורט בשומה (סה"כ הפחתה 193,264 ₪ = 4 חניות * 48,316 ₪).

ג. הכרעה – 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 לענייניים 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 לתו"ב בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ ועמ"נ 40035-10-16 וההוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' הלפרן שהגישו הוועדה המקומית והוועדה המקומית של בת ים על החלטות ועדת הערר, והדיון בשלושת הערעורים אוחד.

בהתאם לפס"ד (ראה סע' 18), כדלקמן: *"..... לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס*

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

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 זה עלות קרן החניה אשר שולמה מהווה הלכה למעשה מרכיב מסך עלויות הבניה הכוללות 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 – "עלות עודפת").

אשר על כן, **לטעמי,** גישתי זו מקיימת את הוראות פסק הדין, בגישה הנכונה והראויה, זאת מבלי "לבודד" את מרכיב קרן החניה ולהפחיתו באופן ישיר (ונפרד) מההשבחה.

היות ואומדן שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון מתבסס על עסקאות השוואה בנכסים שגם בהם עניין זה מגולם (דירות חדשות על מבנה קיים ללא חניה), היות ובעיני היזם בעסקאות ההשוואה תשלום קרן החניה מהווה חלק אינטגרלי מסך עלויות הבניה.

במילים אחרות, רוצה לומר, כי היזם איננו מפחית את תשלום קרן החניה בנפרד אלה הינו כולל אותו בסך עלויות הבניה יחד עם שאר מרכיבי ההוצאות.

בנוסף, בעניין אופן ניכוי קרן החניה מהיטל ההשבחה / ההשבחה, מעורר בין היתר שאלות שונות כדלקמן: א. האם ניכוי מההשבחה עצמה? או מהיטל ההשבחה? ב. היות וקרן החניה איננה משולמת כיום, האם גם אותה יש להביא בדחייה? ג. באם אין וודאות שתשולם קרן החניה האם יש צורך להביאה במקדם הפחתה (מקדם אי וודאות) וכיוצ"ב.

עובדה שמינית – היקף זכויות הבניה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א' ומכוחה של תמ"א 38

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, להלן תחשיב תוספת השטחים האיקווי' מכח תכנית רובע 3:

נתונים לתחשיב			
שטח ברוטו קומה מלאה			220.47
שטח לשיווק קומה מלאה			205.47
מצב קודם - תמ"א 38			
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
השלמת קומת הגג תשוייך לדירת הגג			
תוספת קומה	205.50	1.00	205.50
קומת גג חלקית	102.70	1.05	107.90
מרפסת גג	102.70	0.30	30.82
סה"כ זכויות מצב קודם			**344.20**
מצב חדש - תכנית תא/3616/א'			
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
השלמת קומת הגג תשוייך לדירת הגג			
קומת גג חלקית	133.60	1.05	140.23
מרפסת גג	86.90	0.30	26.074
סה"כ זכויות בניה במצב החדש			**166.3**

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

-177.90	**הפרש זכויות בנייה בין 2 מצבי התכנון**		
₪ 25,000	שווי מ"ר מבונה		
-₪ 193,264	כופר חניה	4	₪ 48,316
0.31	מקדם דחיה ומושע (I = 6%, N = 20)		
0.8	מקדם בניה חדשה על ישן		
6.93%	חלק יחסי ברכוש המשותף		
אין השבחה			

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, רצ"ב התייחסות לכל תוכנית רלוונטית במצב הקודם והחדש:

<u>מצב קודם</u>: בהתאם להיתר הבניה והתכניות החלות במקרקעין, נבנה מבנה מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה בקומת הגג, מעל קומת קרקע (עמודים) למגורים. היתר הבניה הנ"ל מנצל את רוב זכויות הבניה המותרות במצב הקודם. כמו כן, בהתאם להחלטת בית המשפט יש להביא בחשבון את זכויות התמ"א 38 במצב הקודם במקדם אי ודאות. זכויות תמ"א 38 במקרה הנדון מאפשרות הקמת קומה טיפוסית נוספת ובנוסף קומת גג חלקית המהווה 50% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>מצב חדש</u>: כאמור, החלקה בה נמצא הנכס הנדון, הינה בשטח <u>506 מ"ר</u> (מוגדרת כ- "מגרש גדול") ממוקמת מדרום לרח' ארלוזורוב. בהתחשב בבינוי הקיים, הבאתי בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה ע"י בניית קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים.

לאור האמור לעיל, מרכיבי ההשבחה בתכנית הנ"ל, בהתייחס לנכס הנדון, הינן כדלהלן:

א. קיימת אפשרות תכנונית להרחבת קומת העמודים בתנאים.

ב. את קומת הגג הקיימת (קומה רביעית) ניתן להשלים עד קונטור קומה טיפוסית רגילה.

ג. מעל קומת הגג הקיימת ניתן להוסיף קומת גג בקונטור של 65% מקומה טיפוסית.

<u>תכנית 3616א' - למועד הקובע 24.01.2018</u>: כמפורט לעיל, תכנית מס' 3616/א מהווה תכנית מתאר מפורטת, ממנה ניתן להוציא היתרי בניה, החלה על רובע 3. התכנית מאפשרת לבעלי הזכויות בחלקה להתאחד לצורך הגדלת קיבולת הבניה הקיימת, הן בדרך של הריסה ובניה והן בדרך של תוספת בניה על המבנה הקיים. בבדיקתו של הנכס הנישום נמצאה כדאיות כלכלית גבוהה יותר בניצול של בניית תוספת בניה על המבנה הקיים. מימוש הבניה החדשה יותנה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.

כמפורט דלעיל, חוות דעת זו נערכה בהתאם להחלטת בית המשפט העליון כי יש לקחת בחשבון באופן חלקי את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, מקדמי ההתאמה הנדרשים לתוספת הזכויות המוקנית כתוצאה מהתכנית המשביחה, יוצגו לאחר סקירת אפשרויות ההרחבה:

1. <u>קונטור קומה טיפוסית</u>: קונטור הקומה הקיימת, כפי שפורט בפרק 9 לשומתי, הינו כ- 220.00 מ"ר. בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין, לא ניתן להרחיב את קונטור הבניין.
2. <u>תוספת בניה בקומת הקרקע</u>: קומת הקרקע הקיימת מהווה קומת עמודים חלקית הכוללת 2 יח"ד. בהתאם לבינוי הקיים בחלקה, לא מצאתי היתכנות תכנונית להקמת דירות חדשות בקומת הקרקע. ככל וקיימת אפשרות תכנונית להרחבת היחידה הנוספת בקומת הקרקע, זו תיבחן בעת מכירתה ואינה מעיינה של שומה זו.
3. <u>השלמת קומת הגג הקיימת (קומה רביעית מעל הקרקע/עמודים)</u>: בהתאם לבינוי הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין בחלקה, ניתן להשלים את בניית הקומה עד לקונטור של קומה טיפוסית

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

מלאה בשטח של כ- 220 מ"ר. בהתאם לשטח המדרגות הנדרש (כ- 20 מ"ר), הרי שסה"כ השטח לשיווק דירות בקומת התוספת הינו כ- 200 מ"ר.

4. <u>תוספת קומה חמישית (קומת גג חדשה)</u>: בהתאם למגבלות התכנית, קיבולת בניה מקסימלית על הגג הינה 65%, ובתנאי שאלו מתאפשרים במסגרת מגבלות קווי הבניין. יתרת שטח הקומה תשמש כמרפסת גג פתוחה. בהתאם לשטח חדרי המדרגות הנדרשים בקומה (כ- 20 מ"ר), הרי שסה"כ השטח לשיווק דירות חדשות נע בגבולות של 123 מ"ר. לשטח השיווק בקומת הגג החלקית יתווספו שטחי המרפסות, אשר נוצרו משמירת הנסיגה מחזית הבניין.
5. <u>לאור האמור לעיל, רצ"ב תחשיב ההשבחה במ"ר איקוו'</u>:

קומה	שטח בניה חדשה	שטחי שרות	שטח לשיווק	מק' התאמה	סה"כ שטח אקוו'
קומת הקרקע	לא קיימת אפשרות תכנונית להקמת יח"ד חדשה				
תוספת קומה רביעית	220.47	20.00	200.47	100%	200.47
קומה חמישית (65%)	143.31	20.00	123.31	120%	147.97
חמישית (גג) - מרפסת גג			77.16	30%	23.15
סה"כ שטח אקווי במ"ר לבניה במצב החדש					**371.59**

<u>תחשיב המשיבה</u>:

מצב קודם				
מהות	שטח ברוטו	שטח לשיווק	מקדם קומה	סה"כ
תוספת קומה	220.47	200.47	100%	200.5
חצי קומה	110.24	90.24	110%	99.3
מרפסת גג	110.24		30%	33.1
סה"כ מצב קודם				**332.8**
שווי מ"ר מבונה				₪ 25,000
עלויות התאמה (373 ₪ למ"ר)				₪ 123,353
קרן חניה, כמפורט לעיל				₪ 193,264
גולמי				₪ 8,003,358
מקדם אי ודאות / תמ"א				50%
מצב קודם				₪ 4,001,679
דחייה (8 שנים 6%)				62.74%
חלק יחסי ע"פ שטח ריצפה (58/837)				6.93%
סה"כ שווי יחיסי מצב קודם				**₪ 173,979**

מצב חדש				
מהות	שטח ברוטו	שטח לשיווק	מקדם ודאות	מקדם קומה	סה"כ
תוספת קומה	220.47	200.47	100%	100%	200.47
קומה חלקית	143.31	123.31	100%	120%	147.97
מרפסת גג	110.24	77.16	100%	30%	23.15
סה"כ מצב חדש					**371.59**
שווי מ"ר מבונה					₪ 25,000
עלויות התאמה (373 ₪ למ"ר)					₪ 135,688
קרן חניה, כמפורט לעיל					₪ 193,264
דחייה (6 שנים 6%)					70.50%
חלק יחסי ע"פ שטח ריצפה (58/837)					6.93%
סה"כ שווי יחיסי מצב חדש					**₪ 437,733**
סה"כ השבחה לנכס הנדון					**₪ 263,753**
סה"כ היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)					**₪ 131,877**

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 – במקרה הנדון, הצדדים לצורך אומדן ההשבחה נקטו באומדן שווי בחלופת בינוי על הקיים - בעניין זה, קיבלתי את עמדות הצדדים לחלופה זו, בניה על הקיים.

מצב חדש, לאחר שאימצתי את עיקרי המתודה בה נקטו הצדדים, בהתאמות הנדרשות ובהתבסס על נתוני התכנית האמורה, לאור ההכרעות כפי שפורטו לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי במקרה הנדון יש לבחון את חלופת הבינוי על הקיים, 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 ק. קרקע מלאה / חלקית / מפולשת תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו - סעיף 3.4.1.ג (2)(ב)(1).

תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית - סעיף 3.4.1.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 3.4.1.ב (3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 3.4.1.ב(8), חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית - סעיף 3.4.1.ב (9)(א).

<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 3.4.1.ב (3).

<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 המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות- סעיף 3.4.1.ב (8)(א).

<u>בענייננו</u>

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית, כך שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג המפורט בסעיף 3.4.1.ב (3).

<u>שטח קומת התוספת</u>: יוער תחילה, כי בהוראות התוכנית, סעיף 1.9 הגדרות בתכנית, אין הגדרה בעניין מרפסת, באם מקורה או לא, פתוחה או סגורה וכיוצ"ב.

בהתאם להוראות התוכנית הנ"ל, עולה כי שטח קומות התוספת יהיה **או** לפי קונטור גג קיים לא כולל מרפסות ובליטות **או** שטח קומה טיפוסית, **הקטן מביניהם,** 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 ברישא לסעיף זה.

בשים לב, כי הוראות הסעיף למעשה רק מגדירות את <u>סך השטח</u> המותר לבניה. כמו כן, בחינת הזכויות הינה במועד הקובע לאישורה של התכנית (בדגש, בכפוף "להלכת פמיני"), כאשר "הקונה

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

הסביר" נכון למועד זה, בוחן את הוראות התכנית ככתבם וכלשונם, ככל שפרשנות המשיבה הינה אחרת והינה <u>לאחר</u> מועד זה, אזי הרי שלא ניתן לכלול אותה בדיעבד. במילים אחרות, נכון למועד הקובע, "הקונה הסביר" קורא את הוראות התכנית ככתבם וכלשונם ובהתאם "מנתח" את "סל זכויות" הבניה המותר בחלקה הנדונה. ככל שפרשנות המשיבה הינה אחרת ולאחר המועד הקובע הרי שלא ניתן להביאה בחשבון בהינתן שהינה נוגדת את "הלכת פמיני".

בעניין זה, **לשם הדוגמא,** מפנה לתשריט בקשה להיתר מס' 22-0043 גו"ח 7113/41, רח' הוז דב 26 והחלטת ועדת משנה מס' 2-22-0004 מיום 16.02.2022 והחלטת החלטת ועדת משנה מס' 2-23-0021 מיום 06.12.2023, לפיו שטח הגג הקיים כולל רק **חלק** מהמרפסות בחזית ולא את מלוא שטחן. כעולה מהוראות התכנית הנדונה, ישנה ודאות מלאה לבנייה בקונטור הקיים ללא המרפסות, מעבר לכך, קיימת אי וודאות מוחלטת (שאותה "הקונה הסביר" איננו מביא בחשבון נכון למועד הקובע). יש לזכור כי תכנית הרובע במהותה מצמצת את הזכויות הניתנות מכוחה של תמ"א 38 ועל כך אין חולק, מכאן <u>שלמיטב ההבנה</u> הרעיון העומד בבסיס תכנית הרובע איננו רק חיזוק המבנים הקיימים אלא בנוסף שימור הבינוי הנמוך וצביון הסביבה, לכן הפרשנות לפיה קומות התוספת יאושרו בקונטור גג קיים ללא מרפסות מגשימה באופן מדויק יותר את מטרות התכנית (ע"י יצירת קומות התוספת בנסיגה אשר "מצמצמות" את השפעת הבינוי הנוסף על אופי הסביבה).

בעניין סעיף זה, וכעולה מטבלת השטחים שבתשריט רשיון מס' 105 מיום 31.05.1948, שטח קומה טיפוסית בבניין הינו 181.01 מ"ר כולל חדר מדרגות ולא כולל מרפסות ובליטות. שטח חדר המדרגות בקומה ד' (עליונה) הינו 11.00 מ"ר, לפיכך, **שטח קומה טיפוסית לשיווק בניכוי חדר מדרגות הינו 170.01 מ"ר** (11.00 מ"ר - 181.01 מ"ר).

בעניין חדר הכביסה, הנני סבור כי השימוש המיטבי הינו הריסתו.

<u>שטח קומת גג חלקית</u>: לאור הוראות התכנית, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאשר נדרשת נסיגה של 3 מ' לחזית.

בעניין הנדון, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שטח קומת גג לפי חישוב של 65% משטח קומת התוספת לפי הגדרה שבסעיף 3.4.1.ב (3).

שטח לחישוב תכסית של 65% הינו 117.66 מ"ר (65% * 181.01 מ"ר), שטח קומת גג חלקית במגבלת הנסיגות הינו 139.43 מ"ר (הנסיגה הנדרשת גורעת שטח בסך של כ- 41.58 מ"ר, לפי רוחב חזית לרח' לכיש בסך 13.86 מ' ונסיגה של 3 מ'). קרי, הוראת תכסית הבניה של עד 65% מגבילה יותר. לפיכך, **שטח קומת גג חלקית לשיווק בניכוי חדר מדרגות הינו 106.66 מ"ר** (11.00 מ"ר - 117.66 מ"ר) + **מרפסת גג בשטח 63.35 מ"ר**.

<u>סיכום</u>: שטח לשיווק לקומה מלאה נוספת הינו כ- **170.01 מ"ר**, קומת גג חלקית כ- **106.66 מ"ר** + כ- **63.35 מ"ר** מרפסת גג.

<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 ובליטות) הינו כ- 227.97 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות

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

בשטח של 11.00 מ"ר, מתקבל שטח לשיווק של כ- **216.97 מ"ר.**

שטח קומה חלקית לחישוב הינו כ- **102.99 מ"ר** (מחצית משטח של 227.97 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות) + מרפסת גג בשטח של כ- **113.99 מ"ר.**

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

ראשית, בעניין זה מפנה תחילה לעמ' 52 עד 54 לעיל, בהחלטתי זו - ראה שם פירוט בהרחבה. כאמור, תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, ובהתאם להוראות סע' 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 במועד הקובע ריחפה עננה להמשך קיומה של תמ"א 38, גורם המשליך בעניין הוודאות הקיימת במסגרת "מצב קודם". מאידך, מסמך המדיניות (והיתרי בניה שניתנו) חיזק את רמת הוודאות הבסיסית של הזכויות מכוח תמ"א 38 אך עדיין הינו נשען על תמ"א 38 ואיננו מהווה מסמך סטטוטורי. רוצה לומר, הזכויות לשתי קומות וחצי בהתאם למסמך המדיניות (והיתרי בניה שניתנו) 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 ק. קרקע) מקדם 0.7 עבור קומה שישית (כולל קומת קרקע) 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 יקבע מקדם 1.00.

למען הסר כל ספק, יובהר כי כל השטחים הנ"ל הינם בהתאם למידות המופיעות בתשריט הרשיון ובהתאם למדידות גראפיות כלליות בלבד. האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד ואיננו מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית, כל השטחים האמורים והמפורטים הינם בקירוב בלבד ונועדו אך ורק 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>תחשיבים</u>

בהתאם לפסק דינו של כב' בית המשפט (עמ"נ/בר"מ/דנ"מ) 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 את "שווי השוק" הרי שלא ניתן להתעלם "בראיית השוק" ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

מצב קודם

קומה	שטח-מ"ר	מ. איקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת קרקע)	216.97	1	0.7	151.88
קומה שישית	216.97	1	0.3	65.09
קומת גג חלקית	102.99	1.2	0.7	86.51
מרפסת גג	113.99	0.3	0.7	23.94
			סה"כ	**327.41**

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה חמישית (כולל קומת קרקע)	170.01	1	1	170.01
קומת גג חלקית	106.66	1.3	1	138.65
מרפסת גג	63.35	0.3	1	19.01
			סה"כ	**327.67**

השבחה

סה"כ תוספת שטח איקוו'	**0.26 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,800
מקדם התאמה לדחייה ומושע (14 שנים, 6%)	0.4423
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 2,150
השבחה לנכס נשוא ההחלטה (58/837 – בהתאם להגדרת הצדדים)	₪ **148.95**

13. <u>החלטה</u>

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' תא/3616/א	24.01.2018	₪ 148.95	₪ **74.48**

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.

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

14.<u>תצהיר</u>

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 19.08.2026

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