תאריך: 05.11.2024
מס' בקשה/מינוי: 1228-2024
מספרנו: 4046

לכבוד

המבקש – מר דניאל עמוס מאייר

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

באמצעות מר יעקב לפיד לופוביץ שמאי מקרקעין
דוא"ל: lapid227@bezeqint.net

באמצעות גב' גלית אציל-לדור שמאית מקרקעין
דוא"ל: Galit@atsil.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6214 **חלקה:** 172 (חלק)

כתובת: רח' ארלוזורוב 69, שכ' הצפון הישן-החלק הצפוני, 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' 1228-2024 מיום 09.06.2024, 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 מיום 09.01.2024).

מהות הנכס: משרד[1], הממוקם בקומת קרקע / עמודים חלקית (עם מגורים), בבניין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית (מגורים) מעל קומת עמודים חלקית (מגורים) ומרתף (חלקי)[2].

---

[1] תיאור הנכס כמפורט בהעתק תשריט המיועד **לצורך** רישום בית משותף (החתום ע"י המשיבה ומאושר בכפוף לתקנה 29) הסרוק בתיק הבניין האינטרנטי (יובהר, הבניין טרם נרשם כבית משותף). כמפורט בהעתק תשריט זה הנכס הנדון סומן כחלקת משנה 172/5 ובנוסף צוין כי *"לא נמצא ברשות הוועדה היתר בניה עבור הנכס"*. יוער, בהתאם למפורט בהעתק רשיון בניה מס' 126 עולה כי הנכס הנדון מהווה חלק מקומת העמודים.

בהתאם לנראה בהעתק מפה המצורפת לשטר החכירה נראה כי הנכס הנדון ממוקם בקומת המרתף (ולא בקומת העמודים). כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה הנכס הנדון מהווה שטח המשמש כמשרד בקומת עמודים (הבנוי ללא היתר). כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש הנכס הנדון שימש כמשרד המצוי בקומת עמודים.

[2] תיאור בניין הנכס הנדון הינו בהתאם למפורט בהעתק רשיון בניה מס' 126 מיום 30.06.1949. בהתאם לרשיון בניה זה **קומת המרתף מכילה מקלט ו-2 מחסנים**. בהתאם למפורט בהעתק תשריט המיועד **לצורך** רישום בית משותף (החתום ע"י המשיבה) **קומת המרתף מכילה 2 דירות** שבעניינן צוין כי *"לא נמצא ברשות הוועדה היתר בניה עבור 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

3. מועד דיון

ביום 22.08.2024, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

הביקור בנכס נשוא ההחלטה נערך ביום 10.07.2024, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני בלבד לנכס.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' ארלוזורוב 69, שכ' הצפון הישן-החלק הצפוני, רובע 3, ת"א-יפו.
גוש	:	6214.
חלקה	:	172 (המספרים הישנים של החלקה 6214/17).
שטח חלקה רשום[4]	:	492.00 מ"ר.
בעלויות	:	ע"ש חברת ארלוזורוב 69 בע"מ, החלק בנכס - בשלמות.
חכירות	:	ע"ש מאייר דניאל עמוס, החלק בנכס - חלק במקרקעין. חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים.
הצמדות	:	לא ידוע.
שטח הנכס[5]	:	כ-24 מ"ר.
מהות הנכס[6]	:	משרד, הממוקם בקומת קרקע / עמודים חלקית (עם מגורים), בבניין מגורים בבניה וותיקה, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית (מגורים) מעל קומת עמודים חלקית (מגורים) ומרתף (חלקי).
זיהוי הנכס בבניין	:	בהתאם לחוות דעת הצדדים **והסכמתם**, העתק תשריט המיועד **לצורך** רישום בית משותף (חתום ע"י המשיבה).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר יעקב לפיד לופוביץ, שמאי מקרקעין.
- העתק הסכם (גורם המימוש), שנערך ונחתם ביום 09.01.2024.
- העתק חוזה (רכישה), שנערך ונחתם ביום 22.11.2010.
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 672449, מיום 25.03.2024.
- העתק נסח רישום מקרקעין (**רגיל**) אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 09.12.2019.

---

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

[4] כעולה מחוות דעת הצדדים, ובהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות.

[5] בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים **והסכמתם**, בהתבסס על תיאור הנכס בהסכם (מכר) מיום 09.01.2024 - נכס בשטח 15 מ"ר ומחסן בשטח 9 מ"ר. יוער, בהתאם למפורט בהעתק תשריט **לצורך** רישום בית משותף (חתום ע"י המשיבה) שטח רצפת הנכס הינו 10.18 מ"ר.

[6] ראה הערות שוליים 1 ו-2.

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

- העתק נסח רישום מקרקעין **היסטורי** (כולל רשומות מבוטלות) אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 24.06.2024.
- העתקי "נסחי חברה" - מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים, מיום 04.03.2024 ומיום 16.05.2024.
- העתק שטח חכירה על נספחיו, מיום 05.12.1950.
- העתק מידע תכנוני (אינטרנטי) – דף מידע על זכויות בניה (אופציה מבוקשת: בניין קיים), הופק מאתר עיריית ת"א-יפו (תאריך הפקה 26.07.2024).
- **החלטת וועדת ערר, בעררים תא 8291/1118+8290 ואח'[7], לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו, מיום 18.08.22** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

- העתק רישיון בניה, העתק תשריט המיועד לצורך רישום בית משותף (חתום ע"י המשיבה) ומסמכים שונים כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי).
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 21.07.2024.
- העתק חוות דעת הנדסיות בעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- הבהרות שמאית המשיבה בהודעת דוא"ל בעניין זיהוי הנכס, שטח הנכס, וחלקו היחסי בזכויות הבנייה (בהתאם לחלקו היחסי במניות).
- גיליון תצ"ר מס' 1326/1935.
- שונות (תצ"אות שונות, ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, תחשיבי הצדדים בקובץ Excel, עסקאות מכר, תכניות רלוונטיות החלות על הנכס, וכיוצ"ב).

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

7. <u>מועד קובע</u>

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

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

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה משרד (ללא שאותר היתר בניה), הממוקם בקומת קרקע / עמודים חלקית (עם מגורים), בבניין מגורים בבניה ותיקה, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית (מגורים), מעל קומת עמודים חלקית (מגורים) ומרתף (חלקי)[9].

בהתאם למפורט בהעתק תשריט המיועד **לצורך** רישום בית משותף (חתום ע"י המשיבה) הסרוק בתיק הבניין האינטרנטי, הנכס הנדון סומן כחלקת משנה מס' 172/5 – משרד אשר לא נמצא ברשות הוועדה היתר בניה עבורו, בשטח רצפה בסך 10.18 מ"ר.

בהתאם לנראה (ולמיטב ההבנה) בהעתק מפה המצורפת להעתק שטר החכירה, נראה כי הנכס הנדון ממוקם בקומת המרתף (ולא בקומת העמודים).

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים **והסכמתם,** הנכס הנדון משמש כמשרד (ללא היתר בניה התואם לשימוש כמשרד) בשטח של כ-24 מ"ר וזאת בהתבסס על תיאור הנכס בהסכם (מכר) מיום 09.01.2024 – נכס בשטח 15 מ"ר ומחסן בשטח 9 מ"ר.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקם הנכס הנדון, ידועה כחלקה מס' 172 בגוש 6214 ושטחה הרשום של החלקה הינו – 492.00 מ"ר.

החלקה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן), בהתאם למידות המסומנות בתרשים המגרש / הסביבה בתשריט רשיון בניה מס' 126 מיום 30.06.1949 הסרוק בתיק הבניין האינטרנטי, כדלקמן:

רוחב חזית דרומית-מערבית (רח' ארלוזורוב) 17.00 מ', אורך חזית צפונית-מערבית (גובלת בחלקה מס' 173) 28.92 מ', רוחב חזית צפונית-מזרחית (גובלת בחלקות מס' 167,168) 17.00 מ', אורך חזית דרומית-מזרחית (גובלת בחלקה מס' 171) 28.91 מ' – המידות תואמות למפורט בגיליון תצ"ר מס' 1326/35.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

דרום-מערב: רחוב ארלוזורוב / כביש סלול מחופה אספלט.

דרום-מזרח: מבנה / חלקה מס' 171.

צפון-מזרח: מבנים / חלקות מס' 167,168.

צפון-מערב: מבנה / חלקה מס' 173.

[9] ראה הערות שוליים 1 ו-2.

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

תיאור סביבת הנכס: הנכס ממוקם בצדו המזרחי (מקטע מרכזי) של רובע 3, בחלקה הדרומי-מזרחי של שכ' "הצפון הישן – החלק הצפוני", מעברו הצפוני של רח' ארלוזורוב.
רחוב ארלוזורוב – הינו ציר ראשי, ובמקטעו הסמוך לנכס הנדון מהווה כביש חד-סיטרי לתנועה, תחילתו במזרח במפגשו עם רח' דרך נמיר מרדכי / רח' על פרשת דרכים וסיומו במערב במפגשו עם רח' הירקון / אליעזר פרי / משעול סלע עמנואל.
הנכס איננו נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו, הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה של בניינים בני 3 קומות, מעל קומת עמודים / קומת עמודים חלקית, מבני ציבור ומסחר.

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 הדרומי-מערבי, נגישות מרחוב ארלוזורוב.

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מס' 58 ("גדס")

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

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

יעוד: אזור דירות I.

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

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

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

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

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

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 לסיפא בהחלטה: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 "*.

תכנית מס' 76

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

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

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

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

[10] ע"פ מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה מאתר עיריית ת"א-יפו (26.07.2024), רוחב הדרך של רח' ארלוזורוב הינו 26 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

כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ', כן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית בתנאי:

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

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

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

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

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

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

<u>תכנית מס' 286</u>

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

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

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

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

62. שטח מגרש:

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

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

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

<u>תכנית מס' 637</u>

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

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

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

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

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

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

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

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' 543</u>

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

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

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

<u>תכנית מס' 756</u>

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

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

<u>מטרת התכנית – מטרת התכנית היא</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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' 1187</u>

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

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

<u>תכנית מס' 1658</u>

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

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

<u>תכנית מס' 1680</u>

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

מטרת התכנית – 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.

<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.

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 מתאר מקומית "מ"</u>

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית - 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 למטה מ- 500 מ"ר, רחובות ברוחב 10 מ' ויותר</u>[11]: 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): 350-500 מ"ר.

מקדם צפיפות (מ"ר): 55.

אחוזי בניה בקומה **כולל מרפסות**: 40%.

אחוזי בניה כוללים: 146%.

מספר קומות מירבי כולל קומה נוספת: 4 + ע"מ.

מרווחים מינימליים: לרחוב – כפי שנקבע בתוכנית שחלה, לצדדים – 3 מ', לאחור – 5 מ'.

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

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

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

<u>הקמת מרתפים</u>: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד. על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

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

שימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירים לפי מקסימום 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

<u>חישוב אחוזי הבניה</u>: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחשוב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין. שטח קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, אם נועד לשימושים להפקת רווחים, לרבות שטחי חדרי המדרגות והמעליות, המובילים המשרתים שימושים אלה, ייכללו באחוזי הבניה של הבנין.

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

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

[11] ע"פ מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה מאתר עיריית ת"א-יפו (26.07.2024), רוחב הדרך של רח' ארלוזורוב הינו 26 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

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

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

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

<u>הוראות בדבר התרת דירות גג</u>:

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

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

2) בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

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

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

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

<u>הוראות</u>:

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

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

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

ד. **בכל בנין מגורים שסעיף 7.א.3) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.** 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.

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

<u>מעלית</u>: לצורך מעלית תותר הבלטת המעלית מחוץ לקוי הבניה הצדי והאחורי עד 1.50 מ', בתנאים.

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

<u>תכנית מ-1</u>

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

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

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

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

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".

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

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

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

<u>מבנים ומתקנים על גג הבניין</u>: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חד' 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, ועוד.

<u>חדרי יציאה לגג</u>: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשת ולא ממגדל המדרגות.

2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח – השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

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

מיקום – חדרי יציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה, כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ' ועוד.

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

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

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

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

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 מתאר מקומית למעליות 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 מתאר מס' "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 מתאר מקומית מס' "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.
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.

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.

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

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

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

1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

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

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

1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.

2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

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

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 מתאר מקומית תא/3440 – הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5526, עמוד 4150, ביום 10.05.2006.

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

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

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

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

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

<u>תמ"א 38/ 2</u>

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית –

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 בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות המותרות על פי התכנית העיקרית.

5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

<u>מצב חדש</u>[12]

<u>תמ"א 38/ 3</u>

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

מטרת התכנית –

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

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

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

4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

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

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

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

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

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

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

---

[12] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה לא הוגדר "מצב קודם / מצב חדש". כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' תא/5000 מיום 22.12.2016.

בהתאם למפורט בהעתק חוזה (רכישה) הזכויות בנכס הנדון נרכשו 22.11.2010, בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין היסטורי (כולל רשומות מבוטלות) מיום 24.06.2024, הזכויות נרשמו ע"ש מאיר זאב ביום 03.07.2012 (מהות הפעולה: העברת שכירות). ביום 26.08.2019 הזכויות נרשמו ע"ש המבקש - מאייר דניאל עמוס (מהות הפעולה: העברת שכירות ללא תמורה). לפיכך, הגדרת "מצב חדש" לצורכי החלטה זו הינה בהתאם למועד רכישת הזכויות מיום **22.11.2010**. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

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

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

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

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

<u>לעניין סעיף זה</u>: קומה בת"ק לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור ועוד. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.

<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.

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 בבניה עירונית, אזור תכנון 301, במרקם בנוי לשימור עד 8 קומות, מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה.**

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

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

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

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

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

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב. בהתאם לתשריט התכנית, גיליון מס' 3, רצועת המתע"ן עוברת ברחוב ארלוזורוב **בקרבה** (בסמיכות) לחלקה הנדונה.

כעולה מהוראות התכנית, סעיף 6.4 – מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה, לא תותר בניית מבנים, חפירה וביצוע כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא בתאום עם ספק החשמל ועם הגורם המוסמך לכך.

<u>תכנית רובע 3 – מספר תא/3616/א</u>

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

תכנית רובע 3 חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים 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>מחוץ</u> לתחום הכרזת אונסק"ו.**

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו (מתחם זה הוא חלק מתכנית בנין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכלים), 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 סל זכויות בניה **<u>לבניינים חדשים</u>** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

ב. מחוץ לתחום אזור ההכרזה **(בניינים חדשים)** – **תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ג. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה.

ד. 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

ה. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה, בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות <u>תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית</u>;

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

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

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

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

י. 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.

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

יב. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

יג. התכנית אינה 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, 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. **שטח בניה קיימת על הגג (בסעיף 4.1.3.ב(5)) – <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות המפורטות בסעיף**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

א' לעיל[13], למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:

א. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.

6. מס' קומות – במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

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 לא פחות מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

ב. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע ע"פ התכנית או תכניות תקפות.

9. הוראות לקומת הגג –

א. מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

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.

ו. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.

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. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית – מחוץ לאזור ההכרזה, הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית.

13. קווי בניין – הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (4.1.3ב'3), רכיבי חיזוק (4.1.3ב'10.), מרחבים מוגנים (4.1.3ב'11.) חדרי מדרגות ומעלית (4.1.3ב'13.), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3.ט).

[13] **כגון**: ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38.

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>מחוץ לאזור ההכרזה - בשאר הרחובות</u>:

א. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

ב. במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 (ב) 5, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

<u>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)</u>

<u>במגרשים ביעוד מגורים</u>:

א. מס' יח"ד מרבי בקומה החדשה יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית ע"פ היתר בנייה.

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.

ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9).

ה. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידות דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יחידות הדיור כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניוד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יחידות הדיור.

<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.

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

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

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

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. על אף האמור, הוועדה רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית.

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

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

ו. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.

ז. 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.

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

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

<u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

ב. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה אמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות, לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.

ג. בקומות התוספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.

<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 ועוד.

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

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

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>רישוי</u>

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

רישיון מס' 126 – מיום 30.06.1949[14].

גוש – 6214, חלקה – 172.

רחוב ארלוזורוב 69.

מגרש – 12.

ניתן בזה לחברת ארלוזורוב 69 בע"מ.

רשיון לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, מרתף גדר וקומה ד' חלקית, המכיל במרתף: מקלט ו- 2 מחסנים, בקומת העמודים: 4 חדרים, ח"ש ושטח פתוח. ובקומות א', ב' ו -ג': 6 חדרים וח"ש. ובקומה ד': 2 חדרים, ח"ש וחדר כביסה.

להלן טבלת השטחים כמפורט בתשריט רשיון הבניה:

חלק הבניין או הקומה	בניין ראשי (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	בלקונים ובליטות (מ"ר)
קומת מרתף (מקלט וכו')	58.47	--	--
קומת עמודים: דירות	114.17	9.04	10.68
קומת עמודים: שטח פתוח	74.82	--	--
קומה א'	174.69	24.66	14.28
קומה ב'	174.69	24.66	14.28
קומה ג'	174.69	24.66	14.28
קומת גג - דירה	57.86	--	2.57
קומת גג - שירותים	23.89	--	--
סה"כ	**853.28**	**83.02**	**56.09**

הערות הח"מ: כעולה מהמפורט בגיליון חישוב השטח בקומות אשר בתשריט הרשיון, עולה כי שטח קומה טיפוסית כולל את שטח חדר המדרגות שהינו כ - 14.56 מ"ר.

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 447729 מיום 09.12.2019, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6214.

חלקה : 172

(המספרים הישנים של החלקה 6214/17).

שטח החלקה : 492.00 מ"ר.

זכויות רשומות :

תאריך	מהות הפעולה	שם החוכר	החלק בזכות
26.08.2019	העברת שכירות ללא תמורה	מאייר דניאל עמוס	בשלמות
רמת חכירה	**בתנאי שטר מקורי**	**תקופה בשנים**	**החלק בנכס**
ראשית	15735/1950/0	99	חלק במקרקעין

אין הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.

הסכם (מכר)

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שנחתם ביום 09.01.2024 בין, דניאל עמוס מאייר (להלן: "המוכר") - מצד אחד, לבין, 1. מאור עליה, 2. אדיר עליה (להלן: "הקונה") - מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

"הנכס" : והמוכר מצהיר כי הינו החוכר מאת חברת ארלוזורוב 69 בע"מ של נכס בשטח של 15 מ"ר ומחסן בשטח של 9 מ"ר, והידועה גם כחלקה 172 בגוש 6214, (להלן: "הנכס"), והכל כמפורט בשטר החכירה ובנסח מלשכת רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כנספח א' העתק משטר החכירה ומנסח לשכת רישום המקרקעין מצ"ב להסכם.

"התמורה" : 500,000 ₪

חוזה (רכישה)

בהתאם למפורט בהעתק חוזה שנחתם ביום 22.11.2010 בין, קאסה מיה קונסטרקשן בע"מ (להלן: "המוכר") - מצד אחד, לבין, זאב מאיר ע"י עמוס מאיר (להלן: "הקונה") - מצד שני, להלן עיקרי תמציתו:

"הנכס" : והמוכר מצהיר כי הוא המחזיק הבלעדי ובעל זכות חכירה בנכס, כהגדרתו בשטר החכירה המצ"ב ומסומן נספח א, בבניין הנמצא ברח' ארלוזורוב 69, ת"א והידוע כגוש 6214, חלק מחלקה 172.

"התמורה" : 250,000 ₪ בתוספת מע"מ.

שטר חכירה

בהתאם למפורט בהעתק שטר חכירה מיום 05.12.1950, הין חברת ארלוזורוב 69 בע"מ ("המחכירה") לבין שלמה כהן ("החוכר"), להלן עיקרי תמציתו:

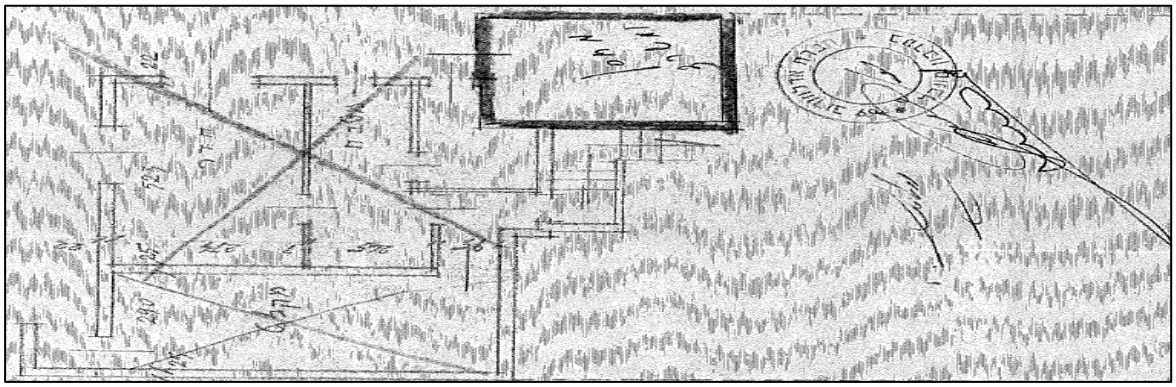
תיאור המושכר: דירה מס' 15, מחסן ומשרד לפי המפה המצורפת.

בהתאם לנראה (למיטב ההבנה) בהעתק מפה המצורפת לשטר החכירה, נראה כי הנכס הנדון ממוקם בקומת המרתף (ולא בקומת העמודים) – מצ"ב העתק המפה:

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>מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים</u> (<u>"נסח חברה"</u>)

בהתאם לאמור בהעתק מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים מיום 16.05.2024, שם החברה: חברת ארלוזורוב 69 בע"מ, להלן עיקרי תמציתו:

מספר חברה	:	510054620.
סטטוס משפטי	:	פעילה.
תאריך רישום	:	01.04.1949.
סוג החברה	:	ישראלית.
סיווג החברה	:	חברה פרטית.
אחריות בעלי המניות	:	מוגבלת.
עיקרי מטרות התאגיד	:	לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון.
כמות וסוג מניות	:	1,000 מניות רגילות.
בעלי המניות	:	רשומים בעלי מניות שונים, וביניהם: מאייר דניאל עמוס, תאריך מינוי: 04.07.2023, סוג זיהוי: אזרח ישראלי. מחזיק ב: 13 מניות מסוג רגילות, בנות 0.0001 שקל חדש ישן, בהחזקה רגילה.

<u>העתק תשריט המיועד לצורך רישום בית משותף</u>

בהתאם למפורט בהעתק תשריט המיועד לצורך רישום בית משותף, המופיע בתיק הבניין האינטרנטי בהתאם למידע המפורט ע"ג חותמת המשיבה, כדלקמן:



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 מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון, לרבות מיקום בבניין אשר בחלקה, שטח הנכס הנדון, שימוש וכיוצ"ב.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי המבקש.

ג. לא נתקבל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא, ככל שישנו, בין **בעלי הזכויות השונים (חוכרים, בעלים)** בבניין/בחלקה.

ד. יובהר כי הקביעה שלנישום (ו/או לנכס הנדון) חלק בזכויות האמורות, לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי בזכויות אילו, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה[15].

הגדרה זו הינה **<u>עניין משפטי</u>**, ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלק החיוב" בזכויות אילו, לרבות מתודת החיוב, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר, **אפשרות אשר עמדה לפניו טרם פנייתו לשמאי מכריע,** יובהר כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום את דרכו מהגשת ערר.

למען הסר כל ספק, יובהר כי אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישום (ו/או לנכס הנדון) חלק בזכויות האמורות לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי בהם.

ה. בהתאם להגדרתה של המשיבה, הובא בחשבון כי החלק היחסי בזכויות האמורות יחושב לפי היחס בין מס' המניות המיוחסות למבקש, לבין, סה"כ המניות המיוחסות לחברה.

כאשר החלק היחסי המיוחס לנכס הנדון הינו **1.3%** (13/1000), המבקש איננו חולק על <u>עצם חלקו</u> בזכויות הללו ואיננו חולק על <u>שיעור החלק היחסי בהן</u> וכעולה מהמפורט בתחשיביו אשר בחוות דעתו הובא בחשבון שיעור חלק יחסי זהה. כפי שצוין לעיל, יובהר כי עניין זה הינו משפטי.

ו. כל השטחים האמורים והמפורטים בהחלטה זו הינם בהתבסס על האמור בגיליונות חישוב השטחים שברישיון הבניה שאושר לבניין הנכס הנדון ומדידות גרפיות כלליות שנערכו מתשריט רשיון זה וכבקרה כללית בלבד בהתאם למדידה גרפית מתשריט זה, **למען הסר כל ספק, יובהר כי השטחים והמידות האמורות הינן בקירוב ולמטרת החלטה זו בלבד.**

ז. הנישום (מבקש) הינו בעל הזכויות (החייב) במקרקעין החל מיום 22.11.2010 –זאת כעולה מהמפורט בהעתק חוזה (רכישה) ונסח רישום מקרקעין. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

[15] קביעה אשר איננה נסתרת ע"י המבקש.

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. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני 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 גורם המימוש – בדרך של מכר.

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

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

11.11 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות "עצם חיוב" הנישום והגדרת שיעור זכויותיו היחסיות (לרבות מתודת הגדרת זכויות אילו), ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלק החיוב" בזכויות אילו, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפניו **טרם** פנייתו 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 משיבה	השבחה-שומת מבקש
תכנית רובע 3 - תא/3616/א	24.01.2018	₪ 70,462	חלופה א'[16] – ₪ 2,979.86 חלופה ב'[17] – ₪ 42,406.53

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון בבניין המגורים – בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים, משרד הממוקם בקומת הקרקע (ק. עמודים) בבניין המגורים שבגינו לא אותר רשיון/היתר בניה לבינוי ולשימוש.

ב. שטח הנכס הנדון – בהתאם להסכמות הצדדים (בהתבסס על המפורט בהסכם המכר).

ג. שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א – זאת בהתבסס על הגדרתה של המשיבה לחלקו של הנכס הנדון שהינו 1.3%[18] בהתאם ליחס בין מס' המניות המיוחסות למבקש, לבין, סה"כ המניות המיוחסות לחברה כמפורט בנסח חברת ארלוזורוב 69 בע"מ. כפי שפורט והובהר, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב" והחלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה (שאיננה נסתרת ע"י המבקש).

ד. המצב התכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין כל תוכניות ברות השבחה במסגרת "המצב הקודם". קרי, בעניין מימוש הזכויות במקרה הנדון, בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' תא/3616/א הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

ה. רישוי – אין כל מחלוקת כי לא אותר רשיון/היתר בניה לבינוי ולשימוש בנכס הנדון.

ו. בהתאם לעמדות הצדדים, במקרה הנדון החלופה המיטבית למימושן של הזכויות בנכס מכוחה של תוכנית תא/3616/א הינה בניית תוספת בניה על המבנה הקיים ולא הריסת הקיים ובנייה מחדש בהתייחס לכלל מאפייני בניין הנכס, לרבות, גובהו, מצבו התחזוקתי והפיזי ומס' בעלי הזכויות קיבלתי את הסכמות הצדדים כי החלופה המיטבית הינה תוספת קומות על המבנה הקיים.

ז. גורם ההשבחה – אישורה של תכנית מס' תא/3616/א.

ח. מועד קובע.

ט. גורם המימוש – בדרך של מכר (מלא).

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו היחס בין מס' המניות המיוחסות למבקש, לבין, סה"כ המניות המיוחסות לחברה כמפורט בנסח חברת ארלוזורוב 69 בע"מ. הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס מסך הזכויות המוקנות לכלל החלקה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו עניין משפטי. משכך, אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס. כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, איננו חולק על מתודת תחשיב שיעור החלק היחסי בה נקטה המשיבה ואין הוא חולק ו/או מעלה טענות בעניינה.

[16] בהתאם להחלטה כי **יש** להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.

[17] בהתאם להחלטה כי **אין** להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם.

[18] כעולה מחוות דעת המבקש, אין כל מחלוקת בעניין הגדרה זו. קרי, המבקש לא סותר 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

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עמדה בפני המבקש האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....."*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך, בעניין זה אין בסמכותי להכריע על "עצם החיוב" ועל "שיעור החלק היחסי" לחיוב.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה בעניין גובה אומדן ההשבחה החל על המבקש וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי של המבקש בזכויות מכוחה של תכנית תא/3616/א. ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת "שיעור חלקו היחסי" לחיוב, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניו טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע. יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של המבקש" לערור על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלקו היחסי" לחיוב לרבות המתודה בה נקטה המשיבה ואין בהחלטה זו לקבוע כי למבקש זכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, לרבות הגדרת שיעור חלקו היחסי בהם.

במקרה הנדון, החיוב בהיטל ההשבחה שהושת ע"י המשיבה (הוועדה המקומית) הינו בגין מכר של נכס המשמש כמשרד (שלא אותר בעניינו רשיון בניה ו/או שימוש) הממוקם בקומת קרקע / עמודים חלקית (עם מגורים) בבניין מגורים.

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

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, במקרה הנדון ובנסיבותיו השימוש המיטבי / הכדאיות הכלכלית הינו במימושן של הזכויות בתוספת בנייה על המבנה הקיים ולא בהריסת המבנה ובנייה חדשה.

לאור האמור, בהחלטה זו תיבחן חלופת מימושן של הזכויות בהתאם לתכנית 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.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה בעניינה של ההשבחה הנובעת מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א עפ"י סעיף 4.1.3ב'5 להוראות התכנית, בבניינים מחוץ לתחום ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בנייה מכוח תכניות מפורטות למעט תמ"א 38, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה.

עפ"י רשיון בניה מס' 126 הותרה הקמת דירת גג בשטח של כ-57.86 מ"ר (לא כולל חדר מדרגות). יובא בחשבון כי השבחה בגין השלמת קומת הגג הקיימת תיוחס לדירת הגג הקיימת ותחושב בעת מימוש של דירת הגג הקיימת, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב.

כמו כן, הובא בחשבון כי במצב קודם חלה תכנית ס' ולכן הרחבת קומת הגג הקיימת תעשה לצורך הרחבת הדירות הקיימות. בעת מימוש היחידה בקומת הגג יבוצע חיוב בגין השטח להרחבת קומת הגג הקיימת ובהתחשב בתכנית ס' במצב קודם.

לפיכך, ההשבחה מתייחסת לתוספת בניה, כדלקמן: תוספת קומה, תוספת קומת גג.

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

בעניינו, כעולה מהוראות תכנית "ס" – הוראות בדבר התרת דירת גג, נראה כי בניין הנכס הנדון עומד בתחולת הוראות התכנית לפי סעיף 7.א.(3), כדלקמן:

<u>הוראות בדבר התרת דירות גג</u>:

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

- 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 – סעיפים 7.א.1),2).
- **בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים: – סעיף 7.א.3).**
  - **א. בתנאי <u>שהוקמה</u> בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר בניה שניתן <u>לפני שנת 1967</u>.**
  - ב. הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בנינים.
  - ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

במקרה הנדון, בהתאם לרשיון בניה מס' 126 מיום 30.06.1949 הותרה בקומה ד' (עליונה) בנייה של 2 חדרים, ח"ש וחדר כביסה.

בהתאם למפורט בהעתק תשריט המיועד לצורך רישום בית משותף (הסרוק בתיק הבניין האינטרנטי) בקומה רביעית (עליונה) מסומנות 2 דירות.

לפיכך, הנני סבור כי בחיוב מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתעלם מתמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם", יש להביא בתחשיב "המצב הקודם" זכויות הנובעות מכוחה של תוכנית "ס", אסביר: בעניין החיוב בהיטל השבחה בגינן של זכויות הבניה הנובעות מכוחה של תוכנית "ס", בהתאם להוראות תיקון מס' 126 כמפורט בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הן יחולו על בעלי דירות הגג, תיקון זה איננו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי דירות הגג, אלא רק משית את תשלום החיוב בהיטל ההשבחה עליהם.

משכך, עולה כי יש להביא בתחשיב במסגרת "המצב הקודם" את הזכויות הנובעות מכוחה של תוכנית "ס", היות ואילו זכויות אשר הוקנו **לסך** בעלי הזכויות (בהתאם לעמדת המשיבה - הזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינן משותפות לכלל בעלי הזכויות **למרות** שהתכנית לא שוללת את הרחבתן של הדירות בקומות העליונות כדירות דופלקס).

בעלי דירות הגג הם החייבים הסטטוטוריים רק בעניין תשלום החיוב עצמו (תשלום היטל ההשבחה) כיום לא ניתן להשית חיוב זה על המבקש בהתאם להוראות תיקון מס' 126 וזאת בגין מיקום הנכס הנדון בבניין ובגין היותו בעל הזכויות לאחר אישורה של תכנית "ס" (מיום 25.06.1989). בבוא היום כשבעלי דירות הגג ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה מכוחה של תוכנית "ס" (יוער, כי לא מן הנמנע ששולם בעבר היטל השבחה בגינה של תוכנית "ס").

כאמור, **תיקון מס' 126 איננו מקנה (ואיננו יכול להקנות) את הזכויות הקנייניות לבעלי דירות הגג, אלא רק משית את תשלום החיוב היטל ההשבחה עליהם.** בהתאם לעמדת המשיבה, כמו שהזכויות ע"פ תכנית מס' תא/3616/א משותפות לכלל בעלי הזכויות כך הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית "ס".

בעניין זה, הריני להפנות לפסק דינו של בית המשפט העליון, ע"א 7808/21, אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ, סעיף 41, כדלקמן:

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*"בהתאם 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 הקניינ**י".*

כעולה מהמפורט בטבלת השטחים וחישוב השטחים בתשריט רשיון בניה מס' 126 מיום 30.06.1949 בקומת הגג הותרה דירה אחת בת 2 חדרים בשטח 57.86 מ"ר (**לא** כולל חדר מדרגות בשטח 14.56 מ"ר) וחדר כביסה בשטח 9.33 מ"ר אשר השימוש המיטבי הינו הריסתו / הסבתו לשימוש מגורים.

לפיכך, בהתאם להוראות תכנית "ס" תותר הרחבה של דירת הגג עד 150 מ"ר בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' ממסגרת הבנייה בחזית.

שטח קומה טיפוסית (ללא מרפסות ובליטות) הינו 174.69 מ"ר (**כולל** חדר מדרגות בשטח 14.56 מ"ר) אורך חזית הבניין לרחוב הינה 10.8 מ'.

מכאן כי הנסיגה הנדרשת גורעת שטח בסך 27 מ"ר (10.8 מ' * 2.5 מ'), שטח דירת הגג המירבי האפשרי במסגרת הנסיגות הנדרשות הינו 133.13 מ"ר (27 מ"ר - 14.56 מ"ר - 174.69 מ"ר).

לפיכך, במסגרת "המצב הקודם" בהתעלם מתמ"א 38, יובאו בחשבון זכויות בנייה להרחבת דירה קיימת מכוחה של תכנית "ס" בסך **75.27 מ"ר** (57.86 מ"ר - 133.13 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

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

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, מטרת תמ"א 38 היא לעודד חיזוק בניינים קיימים באמצעות תוספת שטחי בניה, תוך התניית תוספת הבניה בחיזוק הבניין, או הריסת בניין ישן ובנייתו של בניין חדש, אשר בין השאר, יהיה בעל עמידות בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן הישראלי מספר 413.

התכנית מאפשרת מתן היתרי בניה מכוחה. יחד עם זאת תמ"א 38 מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת ביחס לתוספות הבניה שיותרו ואף מאפשרת לוועדה לסרב לתת היתר הכרוך בתוספות בניה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכדומה.

בקשה להיתר לתוספת בניה מכוח התמ"א ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני המועד 1.1.1980, והוכח הצורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה.

הבניין הנדון עומד בתנאי הסף של התכנית. בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת, שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ככל שמצא שיש להתאים את הוראות התמ"א למאפייני יישוב או חלקים ממנו.

בתכנית המפורטת ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א ביחס לשטחי בניה, צפיפות, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. תכנית תא/3616/א' הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. יצוין, כי התכנית מקנה זכויות גם לבניינים שנבנו לאחר 1.1.1980, אשר התמ"א אינה חלה עליהם וכן על מגרשים ריקים ופנויים.

הנכס הנדון הינו נכס אשר שימש כיחידת משרד בשטח של כ - 24.00 מ"ר, הממוקמת בקומה העמודים בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, ובנוסף מעל קומת מרתף. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-50 של המאה הקודמת והוא כולל סה"כ 13 יח"ד לפי ההיתר (2 יח"ד בקומת הקרקע, 3 יח"ד בכל קומה בקומות א' - ג', 2 יח"ד בקומת הגג).

שטח החלקה הרשום הינו 492.00 מ"ר. הזכויות בנכס נרכשו בתאריך 22.11.2010, ונמכרו ביום 09.01.2024 תמורת סך של 500,000 ₪.

ביום 18.08.2022 התקבלה החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אדיב שמואל ו-9 אח', בה נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון, בעת חישוב השווי הקודם, הן זכויות בניה מכח תמ"א 38 והן מדיניות הוועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

על החלטת ועדת ערר זו הוגש ערעור מנהלי ובתאריך 08.01.2024 התקבל פס"ד לויתן במחוזי, הדן בערעור זה. בפסק הדין נקבע, בין היתר, כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם, זאת בכפוף לבחינה שמאית באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק לקבלת זכויות בניה מכח תמ"א 38 וקביעת מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה.

מאחר ופס"ד לויתן במחוזי ניתן בערכאה משפטית גבוהה יותר מאשר החלטת ועדת הערר ועוסק באופן ספציפי בתכנית תא/ 3616א', אני כפוף לפסיקה זו.

עמדתי המקצועית תואמת את עמדת בית המשפט בפס"ד זה ביחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם, משמע כי יש להביא בחשבון, בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38, בהנחה

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

שתוכנית תא/3616/א' לא באה לעולם, הכל בכפוף לאי ודאות מסוימת לעניין אישור הזכויות והיקפן ולדחייה הנובעת ממאפייני הנכס, הרכב בעלי הזכויות בו, פרסום לפי ס' 149 וכיו"ב.

<u>סיכום</u>: בגין אופן חישוב היטל ההשבחה של תכנית מתאר מס' תא/3616/א', שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ונדונה במינוי זה, פורסמה בתאריך 18.08.2022 החלטת ועדת ערר של מחוז ת"א-יפו (ערר/תא/8290/1118) ובתאריך 08.01.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בערעור שהוגש נגדה (עמ"נ 22-12-18618).

מאחר ופס"ד לויתן במחוזי ניתן בערכאה משפטית גבוהה יותר מאשר החלטת ועדת הערר ועוסק באופן ספציפי בתכנית מס' תא/3616/א'. על אף האמור לעיל, אציין, כי אני מודע לכך שפסק דין לויתן במחוזי אינו חלוט ואינו מהווה סוף פסוק לעניין אופן בחינת ההשבחה בעת מימוש במכר בתוכניות שהוכנו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ובהן תכנית תא/3616/א'.

בהינתן היקף הערריים וסכומי היטל ההשבחה הגבוהים העומדים על הפרק והעובדה, כי ההשלכות בדבר סוגיה משפטית זו אינן מסתכמות בערים תל-אביב וירושלים, אלא ברמה הכלל ארצית, שכן תמ"א 38 חלה על כל שטח המדינה, הרי שסביר, כי החלטה סופית בעניין זה תתקבל רק בבית המשפט העליון, והקביעה בפס"ד לויתן במחוזי, אליה אני כפוף במועד עריכת חוות דעת זו, עוד עשויה להשתנות. יחד עם זאת, נוכח העובדה, כי טרם גובשו אמות מידה ברורות ביחס לעריכת הכרעות לתכניות הרובעים, בחרתי לבחון את ההשבחה בנכס בשתי חלופות ולאור כך כי קיימת שומה מכרעת[19] קודמת בבניין נשוא חוות הדעת, של השמאית שושי שרביט שפירא מיום 01.04.2020 בהתחשב תחת תכלית של שוויון בגביית תשלומי חובה, ואמון הציבור בהליכים אלה, כדלהלן:

חלופה א' - בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי (עמ"נ 22-12-18618). בהתאם לחלופה זו, התואמת גם את עמדתי המקצועית, יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בעת חישוב השווי הקודם. הובא בחשבון, כי השימוש המיטבי הינו בהתאם לחלופת חיזוק ובניה על הקיים.

חלופה ב' - חלופה זו, המובאת ככל שערכאות משפטיות בעתיד ישנו את קביעת בית המשפט בפס"ד לויתן במחוזי, הינה בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 18.08.2022 (ערר/תא/8290/1118) ולפיה אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוחה של תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם, ובהתאם לנספח העקרונות המצורף להחלטת ועדת הערר. בחלופה זו הובא בחשבון, כי השימוש המיטבי הינו חיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים.

<u>שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור</u> - ביהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה, פורסם בנבו, מיום 31.05.2015 (להלן: "פס"ד פרדסי כפר ברנדייס"), התייחס לתכליתו של היטל ההשבחה המכוונת לתשלום מס אמת, וקבע בזו הלשון:

"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותרת תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".

ביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ"נ (חי') 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, פורסם בנבו, ביום 22.03.2017 נתן אף הוא את דעתו

[19] שמאית מכריעה, מיום 01-04-2020, פינקלשטיין יולנדה שירן נ' ועדה מקומית ת"א-יפו גו"ח 6214/172 – שושי שרביט שפירא.

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 לעקרונות לקביעת החבות במס וקבע: *"הטלת מס שונה על נישומים בעלי הכנסה זהה, פוגעת בעיקרון השוויון. הדבר פוגע גם בעיקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, שכן הטלת חיובי היטלים שונים בין נישומים שנהנו מעליית ערך זהה, תביא לכך שהשתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאה הציבורית לא תהא צודקת. תוצאה כזו פוגעת גם באמון הציבור בהליכי השומה".*

נלקח בחשבון, כי המבנה הנישום אכן זכאי לתמריצים מכוח תמ"א 38, עקב מועד בנייתו וכן העובדה, כי הוא לא נבנה ע"פ התקן הנדרש. זאת בדומה למרבית המבנים המצויים בתחום תכנית מס' תא/3616/א', אשר נבנו טרם 01.01.1980.

נלקח בחשבון, כי אופן חישוב ההשבחה המוצג בשומת הועדה אינו מכליל את השימוש המיטבי במצב הקודם, הכולל את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38. זאת בניגוד לאמור בהתאם לפס"ד לויתן במחוזי (עמ"נ 18618-12-22).

במצב הקודם, חובה לבחון את החלופה הלגיטימית הכוללת את תוספת יתרת זכויות הבניה שאינן מנוצלות, כולל זכויות מכוח תמ"א 38.

הובא בחשבון במסגרת חלופה 1 פסק דינו של בית המשפט המחוזי ת"א מיום 08.01.2024, עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' וועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, כי לצורך חישוב ההשבחה מתכנית זו יש להכיר בזכויות תמ"א 38 ב - "מצב קודם". ככל ותתהפך פסיקת בית משפט מחוזי מיום 08.01.2024, בערכאה בבית משפט עליון, הרי כי ניתנה לכך חלופה 2 כלומר הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות ואין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על-פיה במצב הקודם.

בדיון, מעיון בפסיקה ענפה שניתנה בנושא, בין היתר בערר ביג מרכזים מסחריים ובערר וואי בוקס עולה כי כאשר מדובר בשומה הנערכת באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק. הדברים אמורים במיוחד שעה שמדובר באותם המקרקעין ממש, אז מידת ההנמקה נדרשת להיות מעמיקה ומפורטת יותר, נוכח עקרון העל של שוויון בין נישומים (כאשר במקרה הנדון אין שוויון בין נישומים).

לעניין תמ"א 38 - כבוד בית המשפט המחוזי פסק "בעניין לויתן", כי בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין לצורך תשלום היטל השבחה יש לקחת בחשבון את עליית הערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38. בהתחשב בהחלטת כבוד בית המשפט המחוזי כאמור, המהווה ערכאה גבוהה ממוסד השמאי המכריע תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכניות הרובעים כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18.8.2022 במסגרת ערר (ת"א-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו, נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית מס' 3616א' המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

בגין החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט.

ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) איננו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן קונקרטיות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין - נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

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

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

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

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

נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחיתי על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם."

בתשובת המשיבה, בטרם אתייחס בהרחבה לנושא זה, אבקש להדגיש, כי מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים, שעניינה תוספת זכויות משמעותית.

בבסיס המתודולוגיה בשומותיי עומדת בחינת, תרומת התועלת לשווי.

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

עקרונות השומה והמתודולוגיה בהם נקטתי מהווים אבני יסוד בתורת הכלכלה המודרנית, בתורת הערך, בתורת התועלת ובתורת שמאות המקרקעין, והן אלה שהנחו אותי כאשר ערכתי את שומותיי נשוא חוות הדעת.

הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכנית המשביחה על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת. בחלקה הנדונה קיימת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא. שומת הוועדה מאמצת קביעות השמאית למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר. ערר זה עומד ותלוי וטרם ניתנה החלטה.

<u>תמ"א 38</u>: בתאריך 18.08.2022 ניתנה החלטה ע"י וועדת ערר בענין תכנית מס' 3616א ונקבע בדעת רוב כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת מסמך המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם וכן כי תכנית מס' 3616א הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר. כן נקבע כי הוראות הפטור אינה חלה במימוש בדרך של מכר.

בגין החלטה זו הוגש ערעור לבית משפט.

ביום 8.1.2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (להלן: "פס"ד לויתן") במסגרתו קבע בית המשפט כי אכן הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10)(ב) איננו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית מס' 3616א' הינן קונקרטיות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין – נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

בכוונת הוועדה המקומית להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים (חיפה) שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם.

עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14.11.2022).

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

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

נוסף על כך, ובכל הכבוד, לעמדת הוועדה המקומית שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (1.4.2020) – שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר – תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון

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

והבניה, תשכ"ה 1965 ; וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי, בכל הכבוד, של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פסק הדין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הונחיתי על ידי הוועדה המקומית לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם.

עפ"י פס"ד אליק רון, הזכויות מכח תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה.

מימוש זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן מוקנות שכן הן כפופות לנקיטת הליך של הקלה לפי ס' 149 לחוק (ראה סעיף 27 להוראות התמ"א) וכן כיוון שהן כפופות בנוסף לכך לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן אם לאו. בעניין זה מפנה לסעיפים 22, 27 להוראות התמ"א.

במצב חדש הזכויות הן מוקנות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 149.

במועד הקובע מסמך המדיניות משנת 2017 נקבע כי ברובע 3 הבניה תהיה עפ"י תכנית. יודגש כי מסמך מדיניות אינו מהווה תכנית לענין היטל השבחה. הפטור בחוק נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. יודגש כי במקרה הנדון מדובר על מימוש בדרך מכירה ולא במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה. בעניין זה מפנה לסעיף 29 להוראות תמ"א 38 לפיו התכנית בתוקף ל-5 שנים והודעת מנהל תכנון על אי הערכת תוקף התמ"א.

<u>בעניין הנדון, מפנה להחלטות של שמאים מכריעים, כלהלן</u>:

- החלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר ברח' אלכסנדר ינאי 6 – 6212/405.
- החלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה מיום 10.12.2019 תת חלקה 88/4 בגוש 6960.
- החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור מיום 22.07.2020 תת חלקה 303/11 בגוש 6107.
- החלטת השמאית המכריעה גב' חגית רובינסון מיום 17.11.2020 תת חלקה 92/5 בגוש 7091.
- החלטת וועדת ערר שהתקבלה ביום 08.07.2018 – ערר מס' 2900/17 במחוז חיפה גולדנברג ז"ל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה.
- יודגש כי עפ"י סעיף 29 להוראות תמ"א 38 התכנית בתוקף ל – 5 שנים. מינהל התכנון הודיע על ביטול התמ"א בשנת 2023.שמאית המבקש נוקטת במקדם דחייה של 15 שנים. לפיכך לשיטתה בעת מימוש הזכויות תמ"א לא תהיה בתוקף ולכן אין להביאה בחשבו ן במצב קודם. לפיכך יש לשמור על עקרון רציפות המס ואין להוסיף לשווי הדירה במצב קודם זכויות בגין תמ"א 38.
- החלטת וועדת ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה בה נקבע כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ויש לנטרלו.
- פס"ד עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'.
- פס"ד עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואחרים נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה.
- החלטת ועדת ערר רל/8029/0720 מיום 5/8/2021.
- פס"ד שניתן בבית משפט עליון - עמ"מ 5109/20 ו-5125/20 אהוד אברהם שלי ופרופ' מנחם שדה נ' וועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב.
- עע"מ 3662-22 דניאל פז השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה תל אביב ואח'.

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 ובנסיבותיו, השאלה המרכזית העומדת בלב ליבו של ערר זה הינה האם יש להתחשב במסגרת "המצב הקודם" בזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים וזאת טרם אישורה של תוכנית מס' תא/3616 הנדונה, אם כן באיזה אופן? האם יש להתחשב במסמכי מדיניות התכנון או שמא יש להתעלם מהם?

שאלה זו הובאה לפתחם של שמאים מכריעים שונים, שנקטו בעמדות שונות ואשר הובאו כתימוכין בטענות הצדדים, כמו כן שאלה זו הובאה בפני וועדת ערר ובית המשפט (עמ"נ) כמפורט בהמשך.

תחילה בפשטותם של דברים, האפשרויות העומדות בעניין היטל השבחה הנובע מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה השונים והנובע מכוחה של תוכנית שהוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א:

1. **בניה או הרחבה מכוחה של תמ"א 38 בלבד** – בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות סע' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית 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 אשר הוכנה מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38** – בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות סע' 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בבניה או הרחבה של דירת מגורים מכוחה של תכנית לפי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38 לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עד לגובה התמ"א, קרי – **פטור.**
3. **מכר דירה/יחידה בבניין שחלה עליה תמ"א 38 בלבד** – בעניין זה, הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב אינן נותנות מענה ברור ומפורט, לפיכך בנסיבות שכאלה עלינו להיזקק להלכות השונות שנפסקו ולהחלטות וועדות הערר.

בהחלטת וועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף[20], נדרשה וועדת הערר לשאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש זכויות בדרך של מכר?

בהחלטתה המנומקת קבעה ועדת הערר שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר בגין אישורה של תמ"א 38 (וגם בעת בניה).

בנוסף, ניתן ללמוד מהלכת אליק רון[21], בענין תמ"א 38 היוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל - "שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה מכאן שהמסקנה המתבקשת שכל עוד לא מומשה תמ"א 38 בהיתר בניה אין התגבשות השבחה קרי שבמכר אין חיוב מכוח תמ"א 38[22].

בסיכומו של עניין, במכר דירה, לא תחול חובת תשלום היטל , קרי – **פטור.**

4. **מכר דירה / יחידה בבניין, שחלה עליה תכנית מפורטת אשר הוכנה מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38** – אפשרות זו הינה לב ליבה של המחלוקת הקיימת בין הצדדים.

---

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

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

[22] ס' 56 לפסק הדין, *"..... לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38",*

כמו כן בהמשכם של דברים ראה האמור בסע' 57, *"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

בעניינה של סוגיה קונקרטית זו, ניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת ערר הנכבדה בעררים **תא/8291/1118+8290 ואח'**[23]**, לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו, מיום 18.08.22** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

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

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

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

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

ב. האם תכנית מס' תא/3616/א הינה בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38 אשר מתגבשת רק בעת מתן היתר הבניה, 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 שמציית את החיוב בהיטל ההשבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.

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

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

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

ג. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם"[24].

מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר הבניה (בפן הקניני, בפן התכנוני).

---

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

[24] סע' 46 לפס"ד: 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 ביהמ"ש 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

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

לאחר מכן, משניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת ערר **בסוגיה הקונקרטית הנדונה** המהווה את עיקרה של המחלוקת בין הצדדים, בשונה מעמדתי בעניין זה בהחלטות האחרות שנדונו בפניי, מצאתי לנכון כי עת הסוגיה הוכרעה ע"י כב' וועדת הערר, יש לקבוע את ההשבחה בנכס הנדון בעניינה של תוכנית מס' תא/3616א בהתאם להכרעתה של וועדת ערר הנכבדה.

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

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

בעניינו של מסמך המדיניות כפי שפורט בפסק הדין, למיטב ההבנה נפסק כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות, אולם זה בהתייחס לטענה כי מסמך זה יצר וודאות מוחלטת בקבלת הזכויות הנובעות מכוחה של תמ"א 38, בהחלטה זו ההתייחסות למסמך זה בעניין הפוטנציאל לקבלת הזכויות, היות והתמ"א איפשרה גיבוש מסמך מדיניות בהתאם לשיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית ובראיית השוק "הקונה הסביר" מביא זאת בחשבון.

<u>חלופה שניה</u> – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם להחלטתה (הכרעתה) של וועדת הערר (ועמדתה של המשיבה), כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 על תיקוניה השונים (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה") – בניכוי הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית "ס" וזאת בהתאם להכרעתי.

אוסיף ואומר, טרם החלטתה של וועדת הערר הנכבדה כפי שפורטה לעיל סברתי אחרת, זאת לאחר שעיינתי בטענות הצדדים לרבות חוות הדעת המשפטית מיום 01.01.2019 שנתקבלה מאת המשיבה ולאחר שעיינתי בהחלטות שונות של שמאים מכריעים החלוקים אף הם בעניין זה **הגעתי לכלל מסקנה כי בסוגיה הנדונה, ככל שיש לחייב בגינה של תכנית מס' תא/3616א הרי שבמסגרת "המצב הקודם" יש להביא בחשבון את התרומה הכלכלית בנכס הנובעת מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות החלים,** אסביר: תחילה עמדה שאלה מקדמית האם בכלל ניתן לחייב מכוחה של תכנית שנוצרה בהתאם להוראות סע' 23 לתמ"א 38? התשובה על פניו הינה חיובית, והטעמים לכך כי התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ובפרשנות דווקנית של הוראות סע' 19 (ב)(10) תחולת הפטור איננה במכר. **יחד עם זאת,** התעוררה השאלה נוספת, כיצד יש להתייחס במסגרת "המצב הקודם" להגדרת "שווי השוק" של 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

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

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

בהחלטת וועדת ערר בעניין רון ציון ואח'[25], סברה הוועדה כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38 והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו, יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת, ויש להביא בחשבון את העובדה כי הזכויות הינן מותנות, **הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של** המקרקעין **כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי**, ובעניין זה מפנה הוועדה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין פנימי[26], ובעניין סוניה אברמוביץ[27]. בהחלטת וועדת ערר בעניין דן הוד[28], נתבקש השמאי המייעץ לבחון את השלכותיה של תמ"א/38 בנוסחה במועד הקובע.

כמפורט, בארבעת האפשרויות העומדות בעניין החבות בגין מימושן של הזכויות, רק באחת מהן בלבד מתעוררת המחלוקת האמורה. עניין זה, יוצר מצב בלתי שוויוני וסביר שבו על אותן זכויות הנובעות מאותו מקור לרוב יחול הפטור ובמקרה הבודד תחול החבות לתשלום ההיטל.

יודגש, כי תוכנית מס' תא/3616א הינה תולדה של תמ"א 38, את מהותה התכנית יונקת מכוחה של תמ"א 38, ובאנלוגיה ניתן להגדיר את תמ"א 38 "כתוכנית אם" ואת תוכנית מס' תא/3616א "כתוכנית בת", אילולא תמ"א 38 הייתה באה לעולם, האם המשיבה הייתה יוזמת על דעתה את תכנית תא/3616א? סביר להניח שלא, למה עניין זה מתקשר? שהרי במכר שישנה רק תחולתה של תמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה אזי **לכל הפחות** במכר שחלה תכנית מס' תא/3616א יהיה נכון להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38.

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

בנוסף, רוצה להפנות להחלטת וועדת ערר בירושלים (המאוחרת להחלטת וועדת הערר לעיל) ערר 403/17 (ואח' במאוחד) אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, אשר

---

[25] ערר רג/85143/13 מיום 24.02.2016.

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

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

[28] ערר תא/85151/16 מיום 07.03.2018.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

דנה בעניינה של תכנית 9988 וסברה אחרת מהחלטתה של וועדת הערר לעיל, בהתאם לעמדתה אין יש להביא את פוטנציאל תמ"א 38 במסגרת השווי במצב הקודם.

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

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, לא מצאתי כי קיימת תרומה נוספת לקומת הגג, למעט מרפסת הגג, שכן בהתאם לתכנית מס' תא/3616/א' עליה להיות בגובה קומה טיפוסית. בהיתר הבנייה הקיים גובה קומה טיפוסית הוא 2.9 מ' ולכן זה הגובה הצפוי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם דירת גג כשטח עיקרי בקומות טיפוסיות עם תוספת מרפסת כאמור לעיל במקדם 0.3, תרומת בריכת שחייה במפלס דירת הגג גלומה במקדם מרפסת הגג.
כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקש, קומת גג חלקית בחלופה א' (בהתאם להחלטה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם) הובאה במקדם 1.
קומת גג חלקית בחלופה ב' (בהתאם להחלטה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם) הובאה במקדם 1.15, מרפסת הגג הובאה במקדם 0.3 ב-2 החלופות.

בדיון, נטען כי עפ"י טענות שמאית הוועדה לעניין שטחי הבנייה: *"שומת הוועדה מבוססת על קביעת השמאית שושי שרביט בחלקה הנדונה"*. והתייחסות שמאית הוועדה לנושא מקדם קומת גג: *"שמאי הבעלים מתעלם מאפשרות להקמת בריכת שחיה בגג קומת הגג"*.
ניתן להבחין כי בנושאים אלה אין עקביות, שיקולי שוויון והגינות כלפי הנכס שבנדון, ולכן עמדתנו כי ההכרעה בנושאים הנ"ל יערכו על-פי החלטתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
גובה מירבי של הבנייה על הגג ברוטו לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג (עד 3.4 מ' לא כולל מתקנים הנדסיים). תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים המפורטים בתכנית.
לאור המאפיינים היוקרתיים הנ"ל, ובהתאם לשומות מכריעות רבות אשר נערכו בתחום תכנית מס' 3616א' ובחלקה הנדונה, הובאו בחשבון מקדמי התאמה איכוו' 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג.

בתשובת המשיבה, קומת הגג הינה קומה ייחודית אשר לרוב כוללת יותר כיווני אויר מדירות טיפוסיות. עפ"י תכנית מס' 3616א ניתן לבנות בריכת שחיה על גג קומת הגג ולא בהכרח במרפסת הגג. שמאי הבעלים מתעלם מאפשרות להקמת בריכת שחיה בגג קומת הגג.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדות הצדדים בדבר מקדם איכוו' לדירת הגג, אסביר:
דירה בקומת גג חלקית עליונה – מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות יח"ד נמוכה ביחס לקומה טיפוסית, אפשרות לבריכה, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני, "סטטוס" וכיו"ב, כלל מרכיבים (מאפיינים) אילו יוצרים שוני בין דירה/ות בקומת גג חלקית אחרונה עליונה לבין הדירות האחרות בקומות הטיפוסיות (שמתחת) בבניין.
לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, הנני סבור כי בעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא מקדם התאמה איכוו' **1.3** ולשטח מרפסת הגג מקדם התאמה איכוו' **0.3**.

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

גובה קומה – בהתאם למפורט בהוראות תכנית מס' תא/3616/א, סע' 4.1.3 ב (7)[29], 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 מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תידרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית".*

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

<u>בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ב (9) (ד)</u>, הוראות לקומת הגג: *"הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג".*

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

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

<u>תמ"א 38 – הוראות</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

ראשית מכיוון שהעוררים לא נקטו בהליכים משפטיים העומדים לרשותם כנגד ההחלטה התכנונית ליתן הקלה – הם לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית המשפט 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 הוראות סע' 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 לאמור: *"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 הפוטנציאל הנובע בגינה של תמ"א 38, השאלה העומדת הינה, מה הגובה המותר לבניה בהתאם להוראות תמ"א 38 לדירת גג נפרדת בקומה חלקית?

לטעמי, כפי שפורט, הוראות התמ"א הכפיפו הלכה למעשה את תוכנית הגגות על תוספת זכויות זו ובעניין פרשנות "היקף הזכויות", בהתאם לנקבע בערר ענת עופרים יש לפרש מונח זה באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטית של תכנית הגגות לרבות גובה קומת הגג. קרי, רלוונטיות הערר למקרה הנדון הינה רק בעניין הפרשנות "להיקף הזכויות" האמור בסע' 11.1.3(ה).

משכך, במסגרת "המצב הקודם" בבינוי בהתאם לפוטנציאל על בסיס תמ"א 38 בעניין הקומות החלקיות הן תובאנה במקדם התאמה איקוו' **1.2** שהינו מופחת ושונה ביחס לתכנית הרובע.

בעניין החלטת וועדת ערר מס' תא/8127/0523, יבנה 6 השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ובניה ת"א, שניתנה ביום 01.02.2024, שם במקרה הנדון דובר על תוספת קומות לבניין קיים ההחלטה לאי חיוב בגין הקלה להגבהת קומת הגג הינה כי לא פורסמה הקלה ולא נדרשה שכזאת מטעם המשיבה, לפיכך לא קמה עילה לגביית היטל השבחה במקרה הנדון.

בנוסף, וועדת הערר הביעה את עמדתה כי במקרה הנדון אף לא נדרשת הקלה, קרי בבינוי מכוחה של תמ"א 38 את קומת הגג החלקית, בבניה מעל גובה של 2.5 מ' לא נדרשת הקלה.

בעניין זה, למיטב ההבנה, כעולה מפרוטוקול הדיון וההחלטה, המשיבה במקרה הנדון לשיטתה טעתה שלא עמדה על כך כי ההקלה תעמוד בדרישות הדין.

אולם, לעמדתה נדרשת הקלה במצב דברים שכזה לצורך הגבהת קומת הגג מעבר ל-2.5 מ' כמותר ע"פ תכנית ג', ועניין זה (האם נדרשת הקלה או לא) יכול להיבחן במסגרת וועדת ערר לרישוי ולהיות מוכרע שם היות והיא הערכאה המוסמכת לדון בעניין זה.

בעניין החלטת וועדת ערר מס' ת"א/81005/01/22, הוועדה המקומית לתו"ב ובניה ת"א נ' קרסו נדל"ן בעיר בע"מ, שניתנה ביום 13.03.2024, כדלקמן: תחילה, הרכב הוועדה דכאן הינו הרכב הוועדה בהחלטה לעיל (למעט נציג מתכנן המחוז).

שם במקרה שנדון, הוגש ע"י הוועדה המקומית ערר על החלטת שמאי מכריע, למקרקעין עליהם מבנה המיועד להריסה ובניית בניין חדש מכוחה של תכנית לפי סע' 23 לתמ"א 38.

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השמאי המכריע קבע כי לא חלה השבחה בגין הגבהת גובה קומת הגג, וועדת הערר דחתה את הערר והפנתה לחלק מהדברים שעלו בערר לעיל, כמו כן איננה מקבלת את הטענה כי בתמ"א 38 קיימות מגבלות לעניין גובה הקומה החלקית המותרת מכוחה מהטעמים כפי שפורטו בהכרעתה.
בנוסף, היות והשמאי המכריע בהתאם לשיטתו השווי למ"ר מבונה שקבע מגלם גם את גובה קומת הגג ולפיכך אין השבחה בגן מרכיב זה.

לשם הדוגמא, במינוי אחר שנדון בפניי (מס' 1779-2023, 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.

סיכומו של עניין, המשיבה מחזיקה בעמדה כי בבינוי הקומה החלקית מכוחה של תמ"א 38 גובה הקומה הינו מוגבל עד 2.5 מ' (בהתאם לתכנית ג') וככל שרוצים לחרוג מגובה זה נדרשת הקלה אשר מחוייבת בהיטל השבחה, ככל שיטען לאי היזקקות להקלה, עניין זה אמור להיות מוכרע במסגרת הליך הרישוי (קרי, וועדת ערר לרישוי).
לאור האמור, במצב דברים זה, קיבלתי את עמדתה של המשיבה וזאת עד להכרעה בוועדת ערר לרישוי ו/או בית המשפט בהם יוכרע כי אין חובת הקלה במסגרת "המצב הקודם".
בהתייחס לדירת הגג מכוחה של תכנית "ס", בתחשיב ההשבחה בהתאם לחלופה האלטרנטיבית (לפיה במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38) יובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' **1.2** בגילום שטח מרפסת גג, זאת בשונה מדירת גג ע"פ תוכנית הרובע שם הגובה שונה, דירה במפלס אחד ומותרת בניית בריכת שחיה.

<u>עובדה שלישית</u> – <u>מקדם דחייה, התאמה למושע ותמריץ לביצוע הפרויקט</u>

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, מושא השומה מהווה נכס אשר שימש כמשרד/מחסן בקומת קרקע חלקית בבניין מגורים הכולל 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקית. סה"כ בבניין 13 יחידות.
הבניין הנדון לא רשום כבית משותף ורשום בבעלות חברה בע"מ. הובא בחשבון, כי החלק היחסי ברכוש המשותף יחושב לפי היחס בין מספר המניות המיוחסות לנכס הנדון לבין סה"כ המניות המיוחסות לחברה. החלק היחסי המיוחס לנכס הנדון הינו 1.3% (13/1000). יש להביא בחשבון מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.
בהתאם להיתר הבנייה, בקומת הגג הותרה יח"ד אחת. עם זאת, בקומת הגג בנויה ככל הנראה יח"ד נוספת ו/או קיימת חריגת בניה שלא אותרה בהיתר הבנייה.
דירות הגג משתמשות אף בחלק מן הגג המשותף. לצורך השלמת הקומה נדרש דין ודברים עם בעלי הזכויות בקומת הגג, שכן הזכויות הנוספות לצורך השלמת הקומה הן בבעלות משותפת, בעוד

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

שהשלמה זו תהיה בצמוד לדירותיהן וייתכן על חשבון שטחים בהן הן משתמשות, אשר הריסתם תידרש, כמו גם הגדלת הצפיפות בקומת הגג ובנייה מעליה. לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב פיצוי וכן מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.

בהתאם לביקור חיצוני בנכס ולהיתר בניה, הבינוי הקיים בנוי במלוא קווי הבניין. משכך, אין תמריץ לבעלי הזכויות בקומות המגורים לשיתוף פעולה לזכויות בגג, בהעדר אפשרות להרחבת דירתם, לאור צורת הבניין אף לא ניתן למקם ממ"דים בדירות הקיימות במידות תקניות ללא הסבת/הריסת שטחים קיימים. אי אפשרות הרחבת זכויות בדירות מקטינה את כדאיות המימוש.

<u>מקדם דחייה</u> - מתוך שומת מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא: "במועד הקובע המבנה בן כ-70 שנים. עם זאת, לאור כמות יחידות הדיור בבניין, העדר אפשרות להרחבת הדירות בקומות, פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה ומגבלות בניצול חניות, אין ספק, כי מימוש הזכויות יתעכב משמעותית וסביר, כי הדיירים יזדקקו לפנייה לערכאה המתאימה". במקרה הנדון, לאור גיל הבניין, מצבו ומצב הזכויות הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור היוון 6%, המגלם את הסיכון הקיים בקבלת הסכמת השכנים (מהווה מקדם דחיה של **0.417**), בהתאם לשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא מיום 01.04.2020.

הערה: יש לציין, כי בשומת הוועדה מיום 05.03.2024 הובא בחשבון מקדם דחייה ומושעא של 7 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.65), אשר אינו תואם את המקדם שנקבע בשומה המכרעת כנ"ל ואף נוגד את השוויון בגביית תשלומי חובה.

בדיון, דירות הגג משתמשות אף בחלק מן הגג המשותף. לצורך השלמת הקומה נדרש דין ודברים עם בעלי הזכויות בקומת הגג, שכן הזכויות הנוספות לצורך השלמת הקומה הן בבעלות משותפת של חברה בע"מ, בעוד שהשלמה זו תהיה בצמוד לדירותיהן וייתכן על חשבון שטחים בהן הן משתמשות אשר הריסתם תידרש, כמו גם הגדלת הצפיפות בקומת הגג ובנייה מעליה.

לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב פיצוי וכן מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.

לטענת שמאית הוועדה: *"לשיטת שמאי המבקש ומקדם הדחייה שניתן על-ידו: - "נכון להיום לא היה אמור לצאת אף היתר בניה בתחום רובע 3"*. בפועל הוצאו היתרים בהיקף גדול ובתהליכים בקשות להיתרים גם בבניינים בהם קיימת בניה על הגג". שמאית הוועדה מתייחסת לרובע 3 שבו אכן הוצאו היתרים בהיקף גדול, אך היא לא בדקה את היקף ההיתרים שיצאו ברחוב ארלוזורוב היכן שממוקם הנכס שבנדון ועל כן ניתן לראות שברחוב ארלוזורוב היקף ההיתרים שהוצאו מאוד מצומצם לעומת ההיתרים שהופקו ברובע 3 גם ובעיקר עקב עבודות הרכבת הקלה (הקו הסגול) והליכי התביעה בהפקעות. ובנוסף על כך שמאית המכריעה שושי שרביט שפירא - קבעה מקדם של 15 שנה 6% בשומה המכרעת, שוב אין עקביות, שיקולי שוויון והגינות כלפי הנכס שבנדון.

בשומת שושי שרביט הינה משנת 2020, מתקופת הקורונה ועד היום יש עבודות מסיביות בארלוזורוב שהיו אמורות להסתיים בשנת 2024 ובגלל כל מיני סיבות יש מעכשיו הצפי לדחייה לעוד שנתיים - שלוש, גם אם בשנת 2018 היו מכרזים היו נתיב ציבורי ואיך ניתן ליישם?

לעניין אלפי היתרים, למיטב ידיעתי זה חד ספרתי, מדובר במימוש באחוזים בודדים, גם אלפי ההיתרים זה נתון לא מבוסס. זה שנותנים היתרים אין ספק אבל בקטע של ארלוזורוב אבן גבירול

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

יש היתרים בודדים ויש לזה סיבות, גם במועד הקובע, לא ניתן להוציא היתר שאין לו התכנות ממשית למימוש, אף יזם ואף קבלן ובניין שלוקח על עצמו בניה עצמית לא יעזו להתקדם ביחס לתוכנית ולכן זה נתון אובייקטיבי ולא סובייקטיבי ולכן 7 שנים של המשיבה זה נתון שהוא משנה סדרי בראשית לנישומים באותו בניין ולא מבוסס על נתונים מאת המשיבה ויש להתחשב בכך, ביום 01.01.2018 כל נושא העבודות היה מפורסם וידוע, זה לא סמוי והיה מפורסם ולראיה ההיתרים שיצאו בארלוזורוב 63 ו-65 היו לפני המועדים הללו או בסמוך.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות הדעת המשיבה, לצורך קביעת מקדם דחייה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים, כדלקמן: הובא בחשבון כי המבנה הוקם לפני כ-75 שנה וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, המבנה לא משופץ.

1. הובא בחשבון המצב המשפטי, המבנה אינו רשום כבית משותף והרכב הבעלות הכולל חברה בלבד (נציין, כי לעמדתי אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

2. הובאו בחשבון שטחי הבנייה ומס' היחידות בבנין (כ-13 יחידות) בהתאם להיתרי הבניה. הובא בחשבון כי עפ"י היתרי הבניה לא קיימת בניה על הגג, לא מותקנת במבנה מעלית וכי לא קיימים במבנה מקומות חניה.

3. הובאו בחשבון שטחי בניה נוספים משמעותיים מכוח תכנית 3616א' במסלול חיזוק ותוספת (תוספת 376.37 מ"ר אקוי'). מהם עולה כי לכל דיירי המבנה קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.

4. לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל ועפ"י השומה המכרעת הקיימת בחלקה הנדונה הובא בחשבון מקדם דחייה ומושעא של 7 שנים בשיעור היוון של 6% - 0.65.

בתשובת המשיבה, אין מניעה בניצול זכויות הבניה כפי שפורטו בשומת הוועדה. תוכניות רובע 3 ו-4 קובעות זכויות זמינות לבניה ולכן המקדם היחיד הרלוונטי צריך לשקף את נושא המושע/דחיה בשל מושע בלבד. בחישוב השווי במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל וכן להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש בהתחשב שמדובר בתוספת בניה בבניין קיים. יש להביא בחשבון זמן סביר לדחייה ולא זמן בפועל. במבחן הזמן נראה כי מאז אישורה של תכנית 3616א הוצאו היתרים רבים למימוש זכויות עפ"י התכנית. לעניין זה יש להתייחס למקדם הדחייה בכל מבנה בהתאם למאפייני הבנין כגון: מצבו הפיזי, מס' דיירים, רישום בפנקס בתים משותפים, קיום בניה על הגג וכד' (כפי שפורט בהחלטת וועדת ערר). מקדם הדחייה שניתן הוא בשל מושע. לשיטת שמאי המבקש ומקדם הדחייה שניתן על ידו נכון להיום לא היה אמור לצאת אף היתר בניה בתחום רובע 3. בפועל הוצאו היתרים בהיקף גדול ובתהליכים בקשות להיתרים גם בבניינים בהם קיימת בניה על הגג.

בדיון, נטען כי יש לשים את עצמנו כמה זמן סביר ברמת הבניין הבודד להגיע להסכמות, התכנית משנת 2018 ויצאו מאות היתרים, ואנו בוחנים אובייקטיבית, יש כאן היקף זכויות משמעותי בגג והשאלה כמה זמן סביר נדרש להוצאת ההיתר, במבחן הזמן ברובע 3 יש מאות אם לא אלפי היתרי בניה, במבחן הזמן התוכנית מתממשת. ההשפעה למימוש, גיל, היקף שטחים, רישום בית וכיוצ"ב. ברחוב ארלוזורוב יש עניינים מחוץ התכנית ויש תוכנית שמעצימה את הזכויות ברחוב וזו תכנית חדשה ויש כזאת גם על אבן גבירול. בהתחשב לסמיכות לתוואי הרכבת הקלה. יש בקשות לפי התכנית החדשה.

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** – דחיה ומימוש – הצדדים אינם חלוקים כי במקרה הנדון ובנסיבותיו יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה ומושע, המחלוקת הינה בעניין גובה מקדם ההפחתה שאותו יש להביא בחשבון. למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים שונים אשר משפיעים על זמינותן, כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ותשריט המיועד לצורך רישום הבית המשותף, בבניין הנכס הנדון ישנן 16 יחידות שונות (המבטאות את מרכיב "המושע"), כעולה מהמפורט בהעתק מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים (נסח חברה), קיימים 17 בעלי מניות שונים.

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. כמו כן, בניין הנדס הנדון כולל 2 דירות גג (בהתאם לרשיון מס' 126 מיום 30.06.1949 הותרה דירה **אחת** בת 2 חדרים), לא אותר היתר בניה לנכס הנדון, עניינים משפטיים אילו יש בהם בכדי להכביד על מימושן של הזכויות.

בהתייחס לטענת המבקש בעניין פיצוי לדירות הגג, אינני סבור כי יש להביא בחשבון עניין זה כמרכיב נפרד בפני עצמו, זאת מאחר והפיצוי לדירות אלו יכול להינתן בדמות הטבות שונות כגון הצמדת שטחים שונים בבניין החדש, או, שינוי מיקום דירתם כיוצ"ב. לפיכך, עניין זה יבוא לידי ביטוי במרכיב הדחייה ולא כמרכיב נפרד (כעולה מתחשיבי המבקש, מרכיב זה לא הובא בנפרד).

בהתייחס לטענת המבקש בעניין היעדר אפשרות להרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"דים זכויות הבנייה הנוספות מכוחה של תכנית רובע 3 הינן בעלות ערך כלכלי שתמורתן יקבלו בעלי הזכויות מהיזם "שירותי בניה" שונים בשווה ערך לזכויותיהם.

כך, ככל שלא ניתנות זכויות אילו באמצעות "שירותי בניה" אין כל מניעה סטטוטורית כי תינתן השלמתן בתשלום כספי. רוצה לומר, במצב דברים שבו אין יכולת להרחיב את הדירות בבניין והיזם לכל היותר יכול לחזק את המבנה הקיים ולשפצו, אזי, זוהי התמורה המקסימלית אותה יקבלו בעלי הזכויות עבור זכויותיהם אשר ניתנות ליזם? ברור הוא, שבהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב עומדת להם הזכות לדרוש מהיזם את השלמת שווי הזכויות.

קרי, התמורות הניתנות אינן משקפות כלל את שווי הזכויות במסגרת השוק החופשי. כאשר קיימים בבניין מאפיינים שונים, כגון: אי יכולת להרחיב את הדירות בבניין, קיומה של מעלית וכיוצ"ב גורמים אילו יכולים להשפיע על מימושן של הזכויות. קרי, פגיעה במוטיבציית בעלי הזכויות למימושן (רלוונטי לעניין הדחייה), אבל, אינן גורעות כלל משווי הזכויות הניתנות ליזם.

על מנת להניע את מימוש הבניה, קרי מימושן של הזכויות, נדרשים תמריצים שחלקם מתאיין, עניין המפחית את המוטיבציה להנעת הליך הבינוי ומימוש הזכויות. כאמור, הבחינה הינה במועד הקובע (24.01.2018), בבחינה זו יש לבחון בעיני הקונה הסביר את הנכס הנדון, אשר רואה למעשה את הממכר עצמו וזכויות נוספות משותפות, כאשר סה"כ הזכויות הנוספות המשותפות יבנו יחדיו.

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

מחד, לאור גילו הפיזי של המבנה הבנוי מעל קומת עמודים הדורש חיזוק, עניין המגביר את הצורך לבעלי הדירות, חיזוק זה אף תורם להשבחת ערך דירותיהם ולהארכת החיים הכלכליים של המבנה.

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

כמו כן, בבחינת אומדנם של הזכויות כתוספת בניה, מדובר באפשרות של השלמת קומה קיימת תוספת קומה מלאה נוספת ומעליה קומה חלקית. כלומר, בהינתן רמת מחירים גבוהה המאפיינת את הסביבה הקרובה לנכס הנדון, אין מדובר על היקף זכויות בניה שהינו זניח, קרי, תמריץ.
מנגד, הבניין טרם נרשם כבית משותף, קיימת בנייה למגורים בגג, אין מידע אודות השיוך הקנייני של הזכויות הנוספות, לא אותר היתר בניה לנכס הנדון - עניינים המאריכים את תקופת הדחייה.
בהתייחס להחלטות אחרות שנדונו בפניי, בהן סברתי כי מקדם הדחייה הינו כ-12 שנים, במקרה הנדון ולאור נסיבותיו, מקדם הדחייה יעמוד על 15 שנים.
סיכומו של עניין, לאור האמור, הנני סבור כי כלל מרכיבים אילו משפיעים על זמינותן ומימושן של הזכויות האמורות, משכך הנני סבור כי יש להביא בחשבון **מקדם 0.417**, המשקף כ-15 שנים בשיעור היוון 6%, בגין מושע ודחייה למימוש (זמינות).

<u>עובדה רביעית</u> – <u>מקדם התאמה לבינוי חדש על מבנה קיים/ישן</u>

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, מתוך שומת מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא: *"לאור קיומו של מבנה קיים, תוספת בנייה מחייבת התאמה לבינוי קיים ומייקרת את עלות הבניה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו. מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. הערכתי היא כי התייקרות הבניה, המגלמת מרכיבים אלה נעה בשיעור של 20% מעלות הבנייה הנדרשת המוערכת בכ-7,000 ₪/מ"ר, נכון למועד הקובע (בהתאמה ממחירון "דקל", בתוספת 30% שירות ו-19% תוספת לבנייה בת"א ולאחר בחינת הסכמי שירותי בניה במרכז ת"א). עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות".*
<u>הערה</u>: יש לציין כי בשומת הוועדה הובאו בחשבון עלויות התאמה לבניית חדש על-גבי ישן וזאת לפי 373 ₪/מ"ר של בנייה חדשה, אשר אינו תואם את העלות שנקבע בשומה המכרעת ואף נוגד את השוויון בגביית תשלומי חובה.

בדיון, יש לציין כי בשומת הוועדה הובאו בחשבון עלויות התאמה לבניית חדש על גבי ישן וזאת לפי 373 ₪/מ"ר של בנייה חדשה, אשר אינו תואם את העלות שנקבעה בשומה המכרעת ואף נוגד את השוויון בגביית תשלומי חובה (שוב כמו בסע' 4 כנ"ל: חוסר עקביות).
לטענת שמאית הוועדה *"כי טווח עלויות ההתאמה לבניית "חדש על ישן" עומד על כ-370 ש"ח ₪ למ"ר של הבניה החדשה"* נוסף על כך, עלות התאמה שנקבעה על-ידי שמאית הוועדה בתחשיב הכולל לבניין, מהווה סכום של 124,416 ₪. לעומת זאת בתחשיב של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, הובאו בחשבון עלויות התאמה של: 336.2 מ"ר * 7,000 ₪ * 20%, אשר עלות זאת מהווה בתחשיב הכולל בשומה המכרעת סכום של 470,764 ₪. שוב ניתן לראות חוסר עקביות ואף נוגד את השוויון בגביית תשלומי חובה.

ב. שמאית המשיבה – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, מפנה לחוות דעת מהנדס מומחה הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לטיפוס בניין דומה לזה נשוא שומתי, ברחוב גוש חלב 10 גוש 6954 חלקה 196, לפיה נקבעה עלות עודפת למ"ר בסך 373 ₪ / 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

מחוות הדעת האמורה עולה כי עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומדות על 373 ₪ למ"ר של בניה חדשה. לכן יש להפחית כעלויות התאמה של בניית חדש על ישן עלות של 124,416 ₪ בגין בניית חדש על ישן לפי עלות בניה של 370 ₪ למ"ר של תוספת בניה. הובא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

בתשובת המשיבה, בשומת הוועדה לא חושבה השבחה בגין תוספת שווי לדירה הקיימת בגין שיפוץ וחיזוק (דירה בבניין לא מחווק ולא משופץ לעומת דירה בבנין מחווק ומשופץ). במרבית קביעות שמאים מכריעים נקבע מקדם התאמה לבינוי מעל בניין קיים שבין 0.8-0.9.
בהתאם להחלטה של ועדת הערר בענייננו יש לחשב את העלויות ההתאמה לפי עלויות למ"ר ולא כמקדם שמוחל על ההשבחה. מפנה לחוות דעת מהנדס מומחה מר ישראל דוד הנוגעת לעלויות התאמת בנית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע. מחוות הדעת האמורות עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על כ - 370 ₪ למ"ר של הבניה החדשה נראה כי חוות הדעת שעסקה בבניין ברח' גוש חלב 10 היא הדומה ביותר לבניין נשוא הנכס הנדון.

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 מתודת וגובה עלויות ההפחתה ("עלות עודפת") אשר יש להביא בחשבון במקרה זה.
בעניין זה, לא קיבלתי את עמדות הצדדים, כעולה מחוות דעת שונות בעניין מקדם ההפחתה הראוי בגין בניה חדשה על מבנה קיים (ישן), טווח ההפחתה המקובל הינו 10%-30%. במקרה הנדון, לאור גילו של המבנה, נגישות, גובה, הנני סבור כי יש להעמיד את מקדם ההפחתה על **0.8**.

בעניין זה מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

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

בהתייחס למתודה בה נקטה המשיבה לעלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים (ישן) כמפורט בחוות דעתה, מתודה זו במהותה איננה שונה ממתודת אחוז הפחתה מסך ההשבחה.
לצורך קבלת אומדן ראשוני "לעלות עודפת" אשר יהיה ברמת ודאות גבוהה יותר (כעמדת המשיבה) ביחס, למתודת אחוז הפחתה מסך ההשבחה, יש צורך בתכנון אדריכלי ראשוני פרטני והנחיות מצד יועצים שונים (קונסטרוקטור, יועץ חשמל, אינסטלציה וכו') תוך התחשבות בפרמטרים רבים וזאת בצורה פרטנית לנכס הנדון. עוד יוער, בין היתר, עלות התאמה לבינוי חדש על מבנה ישן/קיים משקפת את ההתאמה הנדרשת לבינוי הקיים, כגון: מגבלת נגישות בכללותה, דרישות בטיחות נוכח

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

דיירים באתר, התאמת תכנון חדש לתשתיות קיימות, סיכון ליצירת נזקים לבניין קיים ולבניינים סמוכים ועוד, המייקרות את עלויות הבניה הישירה והניתנות לכימות בשלב הבינוי בפועל ולכן קביעתה של המשיבה כפועל יוצא גם היא על דרך האומדנה הכללית וזאת בדומה למתודה המשקפת אחוז הפחתה מסך ההשבחה.

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 מימוש של מכר יחידה (משרד ללא רשיון / היתר בניה תואם) בבניין מגורים שבה לבעלי היחידה חלק יחסי בתוספת זכויות הבניה על המבנה והבחינה הינה בהתאם "למבחן השוק" של "הקונה הסביר" אשר בבואו לשלם על זכויות אילו (מעבר ליחידה עצמה) הרי שיביא זאת על דרך האומדנה ובהפחתה ביחס לזכויות הניתנות למימוש במגרש ריק ופנוי.

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

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

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

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

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

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

בנוסף, בקביעת מקדם התאמה לבינוי חדש על 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 לערריים הר/82360/1220, הר/82359/1220 הוועדה המקומית לתו"ב 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

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

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 תיתכן שונות בין קבלנים שונים ובין יועצים שונים, עניין שלא ניתן לקביעה חד משמעית במימוש בדרך של מכר יחידה בודדת בבניין מגורים.

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

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

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

יש לזכור, כי הוראות החיזוק והשיפוץ נובעות מהוראות תכנית הרובע, ככל שבגין הוראות אילו קיימת השבחה, אזי אין כל מניעה סטטוטורית לגבייתה. לכל הפחות, הנני סבור שהשבחה זו "מתקזזת" עם עלויות בנייתו של החיזוק ושיפוץ המבנה.

כמו כן, במקרה הנדון, כפי שפורט לעיל בהרחבה, ניתנה הפחתה בגין בינוי חדש על מבנה קיים/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 הנבנית ע"ג המבנה הפחתה נוספת תיצור "כפל הפחתה" בגין אותו רכיב למעשה.

<u>עובדה חמישית</u> – <u>עסקאות השוואה ואומדן שווי מ"ר מבונה</u>

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, מסקירה בשומה מכרעת שנערכה בבניין הנדון וברחוב ז'בוטינסקי המקביל ודומה לו בשכונה עולה כי נקבעו ערכי השווי, כדלקמן:

ארלוזורוב 79 - 20,000 ₪.

ארלוזורוב 88 - 22,000 ₪.

ארלוזורוב 94 - 23,000 ₪.

ארלוזורוב 67 - 24,000 ₪.

ממוצע - 22,500 ₪.

ז'בוטינסקי 80 - 20,000 ₪.

ז'בוטינסקי 74 - 22,000 ₪.

ז'בוטינסקי 78 - 24,000 ₪.

ז'בוטינסקי 48 - 24,000 ₪.

ז'בוטינסקי 73 - 25,000 ₪.

ז'בוטינסקי 73 - 25,000 ₪.

ממוצע - 23,000 ₪.

לפיכך, הובא בחשבון שווי של **<u>23,000</u>** ₪ למ"ר קרקע מבונה.

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. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים באזור:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	03/09/2023	6955	101	סוקולוב 2/ארלוזורוב 41	₪ 23,000
דוד דדון	02/03/2023	6214	161	ארלוזורוב 59/ בן נון 2	₪ 23,000
מוטי דיאמנט	12/04/2020	6214	179	ארלוזורוב 79	₪ 22,000
שושי ש. שפירא	06/04/2020	6215	262	ארלוזורוב 86	₪ 23,000
שושי ש. שפירא	01/04/2020	6214	172	ארלוזורוב 69	₪ 23,000
אלי כהן	26/03/2020	6214	171	ארלוזורוב 71	₪ 23,000
נורית ג'רבי	24/06/2019	6214	173	ארלוזורוב 67	₪ 24,000

בהתחשב במיקום הנכס ובהחלטת השמאית המכריעה הקיימת בחלקה הנדונה, הובא בחשבון שווי מ"ר מובנה בסך של **23,000 ₪**.

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

כאמור, יש לבחון ולהביא בחשבון את אומדן השווי בהתאם למבנה הקיים בפועל, במקרה הנדון עולה כי בניין הנכס הנדון כולל קומת עמודים בנויה חלקית (עם מגורים) ונראה כי לא ניתן למקם חניות בגבול המגרש (חלקה).

לאור כך, יש לבחון עסקאות מכר לדירות מגורים ללא חניות כך ששווי מ"ר מבונה יהיה בגילום העדר חניה. יוער כי המשיבה מביאה בחשבון הפחתה בגין כופר חניה, קרי המשיבה מסכימה כי הדירות החדשות הינן ללא חניה.

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

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

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עובדה שישית – כופר חניה (קרן חניה)

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, בהתאם למאפייני המגרש אני סבור, כי לא ניתן יהיה להכשיר חניה בתחום החלקה ויהיה צורך בהפחתת כופר חניה צפוי. השווי שנקבע בנכס משקף שווי קרקע ליח"ד ללא חניה. עם זאת, בעת מימוש זכויות הבניה, קונה סביר היה מביא בחשבון במחיר המוצע על ידו את חיובי כופר החניה הצפויים. בהתאם לפסיקה ולהוראות התכנית לעניין הצפיפות, הבאתי בחשבון הפחתת תשלום קרן חניה, בעבור תוספת של 4 יח"ד, ולפי סך של 48,316 ₪ למקום חניה, עפ"י תעריף כופר חניה של עיריית תל-אביב למועד הקובע.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון כי לא ניתן יהיה למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן החניה בגין 4 מקומות חניה (עפ"י השומה המכרעת).

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 לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ועמ"נ 40035-10-16 והוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' הלפרן שהגישו הוועדה המקומית והוועדה המקומית של בת ים על החלטות ועדת הערר, והדיון בשלושת הערעורים אוחד.
בהתאם לפס"ד, ציטוט (ראה סעיף 18): *"..... לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחילופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".*
במקרה הנדון, עסקאות ההשוואה לנכס נשוא החלטה זה, הינן מדירות חדשות המהוות תוספת בניה על מבנה קיים, הינן ללא חניות, שגם בהן הסבירות כי שולמה קרן חניה. אזי, במצב דברים שכזה עלות קרן החניה אשר שולמה מהווה הלכה למעשה מרכיב מסך עלויות הבניה הכוללות שהופחתו בגישת השווי השיורי בעסקאות ההשוואה על מנת לאמוד שווי מ"ר מבונה (ואף בנוסף ניתנה הפחתה נוספת בגין בינוי חדש על מבנה קיים/ישן).
אשר על כן גישתי זו מקיימת את פסק הדין, בגישה הנכונה והראויה **לטעמי**, זאת מבלי "לבודד" את מרכיב קרן החניה ולהפחיתו באופן ישיר מההשבחה, היות ואומדן שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון מתבסס על עסקאות השוואה בנכסים שעניין זה מגולם בהם, היות ובעיני היזם בעסקאות ההשוואה תשלום קרן החניה מהווה חלק אינטגרלי מסך עלויות הבניה.
בנוסף, בעניין אופן ניכוי קרן החניה מהיטל ההשבחה מעורר שאלות שונות, האם ניכוי מההשבחה עצמה? או מהיטל ההשבחה? היות וקרן החניה איננה משולמת כיום, האם גם אותה יש להביא בדחייה? באם אין וודאות שתשולם האם יש צורך להביאה במקדם הפחתה וכיוצ"ב.

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

עובדה שביעית – שטח קומות התוספת

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, מוסכם כי השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו חיזוק ותוספת בניה.

נלקח בחשבון, כי עקב הבינוי הקיים, לא ניתן להוסיף למבנה שטחים נוספים בתחום קווי הבניין הקיימים ולכן תוספת הבניה מכוח התמ"א הינה בהתאם לקונטור המבנה הקיים כיום.

נלקח בחשבון, כי בהתאם לתשריט תכנית מס' תא/3616/א', הנכס מצוי בעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב ומסווג מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, כאשר היעוד הינו ע"פ תכנית מאושרת אחרת.

נלקח בחשבון, כי ע"פ הוראות תכנית מס' תא/3616/א', זכויות הבניה במצב החדש כוללות השלמת קומת גג קיימת + תוספת קומת מגורים טיפוסית + קומת גג חלקית בנסיגה.

תוספת השטח לחיוב: 184.33 מ"ר נטו בניכוי חדר מדרגות בשטח 15.02 מ"ר בקומה השישית, ו-151.93 מ"ר נטו בקומת הגג החלקית + 32.4 מ"ר מרפסת גג.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הנכס הנדון נמצא מחוץ לתחום אזור ההכרזה ברח' לא ראשי והמבנה הוקם לפני 1981.

התייחסות להחלטה בחלקה – בחלקה הנדונה ישנה החלטת השמאית שושי ש. שפירא. בכוונת הוועדה להגיש ערר. שומה זו מאמצת את קביעת השמאית המכריעה למעט בסוגיות לגביהן הוגש ערר. בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הגג ולא הריסה ובניה מחדש.

מהות ההשבחה לתכנית 3616/א':

1. בהתחשב במיקום הנכס לא ניתן להרחיב את הדירה ולפיכך לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.
2. התכנית מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: בבניינים קיימים הנמצאים מחוץ לתחום אזור ההכרזה שגובהם 2-6 קומות (כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת), תותר תוספת קומה טיפוסית ותוספת קומת גג חלקית שתבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית.
3. בניין הנדון כולל 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

עפ"י סעיף 4.1.3ב'5 להוראות התכנית, בבניינים מחוץ לתחום ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בנייה מכוח תכניות מפורטות למעט תמ"א 38, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה.

עפ"י היתר בניה מס' 126 הותרה הקמת דירת גג בשטח של כ-57.86 מ"ר (לא כולל חדר מדרגות) יובא בחשבון כי השבחה בגין השלמת קומת הגג הקיימת תיוחס לדירת הגג הקיימת ותחושב בעת מימוש של דירת הגג הקיימת, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב.

כמו כן, הובא בחשבון כי במצב קודם חלה תכנית ס' ולכן הרחבת קומת הגג הקיימת תעשה לצורך הרחבת הדירות הקיימות. בעת מימוש היחידה בקומת הגג יבוצע חיוב בגין השטח להרחבת קומת הגג הקיימת ובהתחשב בתכנית ס' במצב קודם.

לפיכך, ההשבחה מתייחסת לתוספת בניה, כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף

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

של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך ובהתאם לשומה המכרעת הקיימת בחלקה הנדונה מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ-184.33 מ"ר לא כולל חדרי מדרגות בשטח של כ-15 מ"ר.

- <u>תוספת קומת גג</u>: בבניינים מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית. בהתאם לכך ובהתאם לשומה המכרעת הקיימת בחלקה הנדונה מתאפשרת קומת גג בשטח של כ-151.93 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ-32.4 מ"ר.

הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל. גובה מירבי של הבנייה על הגג ברוטו לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג (עד 3.4 מ' לא כולל מתקנים הנדסיים). תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים המפורטים בתכנית. לאור המאפיינים היוקרתיים הנ"ל, הובאו בחשבון מקדמי שווי 1.20 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת גג (בהתאם להחלטה שנערכה בחלקה הנדונה).

בתשובת המשיבה, בנושא הוודאות נטען כי תכנית מס' 3616א הינה תכנית קונקרטית אשר הזכויות שנקבעו בה הינן זכויות מוקנות ואינן מותנות. התכנית שונה מתוכניות שנערכו ברשויות אחרות כדוגמת הרצליה שבהן הזכויות הן מותנות בדומה לתמ"א 38.

בעניין זה הריני להפנות לעמדת מינהל התכנון אשר קבע כי תכנית מס' 3616א תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38 (וזאת בשונה מהתוכנית בהרצליה אשר נקבע כי הן מתבטלות). לפיכך הוודאות לגבי מימוש הזכויות מכח תכנית 3616א הינה מלאה וזאת בשונה ממצב קודם (לגישת שמאי המבקש). יודגש כי במועד הקובע עפ"י סעיף 29 להוראות התמ"א היא בטלה בשנת 2020. כמו כן היא כפופה לפרסום לפי סעיף 149.

לעומת זאת תכנית 3616א אינה מוגבלת בזמן ואושרה כאמור לצמיתות. ככל ומביאים דחייה מעבר לשנת 2020 אזי אין כלל להביא בחשבון את תמ"א 38. עפ"י הוראות החוק הפטור מהיטל השבחה ניתן רק בהיתר בניה ולא במימוש בדרך מכירה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, הצדדים לצורך אומדן ההשבחה במסגרת "המצב החדש" נקטו באומדן שווי בחלופת בינוי על המבנה הקיים.

המבקש, בהתאם לעמדתו סבור כי במסגרת "המצב הקודם" יש להתחשב בזכויות המתאפשרות מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה ובחוות דעתו פורט תחשיב (חלופה א') המביא את תמ"א במסגרת "המצב הקודם" ובנוסף תחשיב (חלופה ב') אשר איננו מביא את תמ"א 38.

מצב חדש, לאחר שאימצתי את עיקרי מתודת הצדדים, בהתאמות הנדרשות ובהתבסס על נתוני התכנית האמורה, לאור ההכרעות כפי שפורטו לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי במקרה הנדון יש לבחון את חלופת בינוי חדש על המבנה הקיים (ישן) וזאת בהתאם להוראות תכנית 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.

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

תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980: מחוץ לתחום אזור ההכרזה - לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת **תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית** על פי הוראות תכנית זו – סעיף 4.1.3.ג (2)(א)(1).
במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 (ב) 5, תותר תוספת בניה בהתאם לקבוע בסעיף זה – סעיף 4.1.3.ג (2)(א)(3).

שטח בנייה קיימת על הגג: סעיף 4.1.3.ב (5)(ב)(1). מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או ח.יציאה לגג) **שנבנתה בהיתר בניה** מכוח תכניות המפורטות בסעיף א' (**כגון**: ג', ס', 76, 74 או תכנית נקודתית לבנייה על הגג),למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו הוראות הבאות: **תותר השלמת הקומה חלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית** ע"פ הוראות ס"ק 9.
בעניין זה, מפנה לחוות דעת משפטית בנושא סע' 4.1.3 (ב)5 לתכנית 3616א', מיום 05.07.2021 מאת עוה"ד אורית יומטוב והראל וינטרוב, המיועדת למשיבה - בדבר פרשנות זכויות הבניה כדלקמן: אף אם קיימת בנייה למגורים בהיתר על גג המבנה בתחום תכנית 3616א' אשר ממוקם מחוץ לאזור הכרזת אונסק"ו, אשר אינה מכוחן של רשימת התכניות המנויות בסעיף 4.1.3 (ב)ה(א) תוספת הבניה מכוחה של תכנית 3616א' תהיה השלמת הבניה הקיימת בקומת הגג לקומה מלאה מעליה תוספת קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
הוראות לקומת גג: מחוץ לתחום ההכרזה – תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל - סעיף 4.1.3.ב (9)(ב).
נסיגות: נסיגות בקומות התוספת – קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות, שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות סעיפים - 4.1.3.ב (8)(א) ו-4.1.3.ב (8)(ג).
שטח קומות התוספת: שטח קומות התוספת (**למעט קומות גג חלקיות**) *יהיה לפי* ***קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות*** *ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית,* ***הקטן ביניהם.*** *לא תותר חריגה מקונטור זה.....* ***במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה" - סעיף 4.1.3.ב (3).***
בעניין שטח קומות התוספת, יוער, כי בהוראות התוכנית, סעיף 1.9 הגדרות התכנית, אין הגדרה לעניין מרפסת, באם מקורה או לא, פתוחה או סגורה וכיוצ"ב.
בהתאם להוראות התוכנית, עולה כי שטח קומות התוספת יהיה **או** לפי קונטור גג קיים לא כולל מרפסות ובליטות **או** שטח קומה טיפוסית, **הקטן מבניהם,** עניין זה מתחדד לאור הסיפא בהוראות סעיף זה, מהן אתה למד על הלאו, רק במקרים בהם בחזית קיימות בהיתר מרפסות **במלוא רוחב החזית** שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אילו. קרי, באם אינן במלוא רוחב החזית אזי שטח הגג לא יכלול את שטחן, עניין המסתנכרן עם ההוראות האמורות ברישא לסעיף זה.
בשים לב, הוראות הסעיף למעשה רק מגדירות את סך השטח המותר לבניה ובחינת הזכויות הינה במועד הקובע לתכנית, כאשר "הקונה הסביר" במועד זה בוחן את הוראות התכנית ככתבם וכלשונם ככל שפרשנות המשיבה הינה לאחר מועד זה, הרי שלא ניתן לכלול אותה בדיעבד.

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>בענייננו</u>:

בהתאם להוראות התכנית (ופרשנות המשיבה), תותר השלמת הקומה חלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

<u>שטח קומת התוספת</u>: כעולה מהמפורט בטבלת השטחים בתשריט רשיון מס' 126 מיום 30.06.1949 שטח קומה טיפוסית בבניין הינו 174.69 מ"ר **ללא** מרפסות, כולל חדר מדרגות בשטח של כ-14.56 מ"ר, לפיכך שטח קומה טיפוסית לשיווק הינו כ-**160.13 מ"ר.**

<u>שטח להשלמת קומה קיימת</u>: מהבחינה הקניינית, הוראות תיקון מס' 126, סעיף 11(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב מחילות את חובת תשלום היטל ההשבחה במקרה שבו ישנם מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף אשר ניתנים להצמדה לדירה פלונית על אותה דירה. קרי, הוראות חוק זה המעוגנות בחוק התכנון והבניה יכולות להחיל רק את חובת תשלום היטל ההשבחה. כלומר במקרה הנדון, על דירות הגג (דירה אחת ברשיון, 2 דירות עפ"י תשריט המיועד לצורך רישום בית משותף) אבל הוראות חוק זה אינן יכולות לשייך את הזכויות הקנייניות השייכות לכלל בעלי הזכויות (חוכרים או בעלי המניות), כמו במקרה שבפנינו, **שיוך קנייני זה יכול שיהיה רק במסגרת חוק המקרקעין** (מכל מקום, לא במסגרת חוק התו"ב).

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

לכן הטענה שהשלמת הקומה החלקית במקרה הנדון תיוחס לבעלי דירות הגג נכונה בדיוק כמו הטענה שבמצב דברים בו קיים גג "שטוח" הקומה הנוספת תיוחס לבעלי הדירות העליונות, הרי במקרים בהם קיים גג שטוח לא מייחסים את הזכויות לתוספת קומה לבעלי הדירות העליונות, כך במקרה הנדון אין לייחס את הזכויות להשלמת הקומה לבעלי דירות הגג.

רוצה לומר, במילים אחרות, היחס לזכויות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א הינו זהה (יש "לשמור" על קוהרנטיות), גם לזכויות השלמת הקומה וגם לזכויות תוספת הקומות וזאת בהיעדר הוראה קניינית מפורשת בעניין שיוך זכויות הבנייה.

במקרה הנדון, הבניין איננו רשום כבית משותף ולא קיים כל מידע אודות שיוך זכויות בנייה עתידיות למי מבעלי היחידות בבניין. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה יש להוציא מהזכויות המשותפות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, את הזכויות להשלמת הקומה הקיימת, הוצאה שכזו סותרת את דיני הקניין (חוק המקרקעין). ההשבחה בגין זכויות השלמת הקומה תחושב כמקשה אחת עם יתר זכויות הבנייה המשותפות מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א. יוער, כי ההפחתה בגין מורכבות קניינית זו באה לידי ביטוי ע"י הגדלת מרכיב הדחייה.

כעולה מטבלת השטחים בתשריט רשיון מס' 126 מיום 30.06.1949, שטח דירת הגג הינו 57.86 מ"ר (לא כולל שטח חדר מדרגות). לפיכך, שטח להשלמת קומה קיימת אשר יובא בחשבון לצורכי החלטה זו הינו **102.27 מ"ר** (57.86 מ"ר – 160.13 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

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

שטח קומת התוספת לשיווק (בניכוי שטח חדר מדרגות) הינו כ- 160.13 מ"ר ובכפוף לנסיגה נדרשת הגורעת שטח של כ-32.4 מ"ר (10.8 מ' חזית לרח' ארלוזורוב ונסיגה של 3.0 מ'), מתקבל כי שטח קומת הגג החלקית לשיווק הינו כ-**127.73 מ"ר** + מרפסת גג בשטח של כ-**32.4 מ"ר.**

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת</u>: כעולה מהוראות התכנית, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. בהתאם לתנאי הבינוי, בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה חדרי אשפה וחדר גז, כמו כן ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירות שמעל, ועוד. בהתאם להגדרות התכנית, קו חזית הבניין מוגדרת כמישור חיצוני של חזית הבניין, לא כולל מרפסות זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ועוד.

לאור הוראות התכנית, לפיהן ניתן לשייך שטחים בקומת הקרקע לדירות שמעל, היינו התכנית מאפשרת הקמת דירות מסוג "דופלקס", מחסנים ויח"ד חדשות בשטח שלא יפחת מ-35 מ"ר, וכן היקף השטח הפנוי מתחת לעמודים בהתחשב ביח"ד הקיימות בקומה זו, והצורך בסידור גישה מהרחוב לחדר המדרגות בשל מיקומו בחלק המרכזי של הבניין וכן, קיימת היתכנות להרחבת לובי הכניסה וסידור מקום לאחסנת אופניים ומחסנים לדיירים בבניין, מכל האמור, רוצה לומר, כי להערכתי בסבירות גבוהה השטח לסגירת קומת העמודים יידרש עבור שטחי השירות לרווחת דיירי הבניין, לכן להערכתי, לא תתאפשר סגירתם עבור הרחבת יחידות הדיור בקומת העמודים החלקית ו/או בניית יח"ד חדשה. לאור האמור לעיל, לשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה לא תובא בחשבון האפשרות לסגירת קומת עמודים.

<u>סיכום</u>: שטח לשיווק להשלמת קומה חלקית כ- **102.27 מ"ר**, שטח לשיווק בקומת התוספת כ-**160.13** מ"ר, שטח לשיווק בקומת גג חלקית כ- **127.73 מ"ר** + כ-**32.4 מ"ר** מרפסת גג.

למען הסר כל ספק, יובהר כי השטחים הנ"ל הינם בהתאם למפורט בתשריט רשיון הבניה וכבקרה בהתאם למדידה גרפית כללית לצורכי החלטה זו בלבד.

למען הסר כל ספק, יובהר כי האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית כל השטחים האמורים והמפורטים בהחלטה זו הינם בקירוב ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

<u>תמ"א 38 – מצב קודם</u>

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

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

במקרה הנדון, בהתאם למפורט בתשריט רשיון מס' 126 מיום 30.06.1949, שטח קומה מורחבת (כולל מרפסות בלקונים ובליטות) הינו כ-213.63 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות בשטח של כ-14.56 מ"ר מתקבל שטח לשיווק כ-**199.07 מ"ר.**

שטח להשלמת קומה קיימת – שטח קומה מורחבת לשיווק בסך 199.07 מ"ר, בניכוי שטח בנוי בסך 57.86 מ"ר, מתקבל שטח לשיווק בקומת ההשלמה כ- **141.21 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

שטח קומה חלקית לחישוב כ-**92.26 מ"ר** (מחצית משטח של 213.63 מ"ר ובניכוי חדרי מדרגות) + מרפסת גג בשטח של כ- **106.82 מ"ר.**

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

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

התמ"א הוארכה 3 פעמים עד לחודש אוקטובר 2022, קרי, כבר למועד הקובע ריחפה עננה להמשך קיומה של תמ"א 38, גורם המשליך לעניין הוודאות הקיימת במסגרת "המצב הקודם", מאידך מסמך המדיניות חיזק את רמת הוודאות הבסיסית של הזכויות מכוחה של תמ"א 38.

קרי, הזכויות העודפות מעבר לקומה וחצי הינן במבחן השוק בעלות וודאות נמוכה מאוד, ומאידך לקומה וחצי בהתאם למסמך המדיניות רמת הוודאות במבחן השוק הינה גובה יותר, אם כי פחותה ביחס לתוכנית 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 השלמת קומה חמישית וקומה שישית מקדם התאמה 0.7, עבור קומת גג חלקית (+מרפסת גג) מקדם התאמה 0.7.

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

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

למען הסר כל ספק, יובהר כי השטחים הנ"ל הינם בהתאם למפורט בתשריט רשיון הבניה וכבקרה בהתאם למדידה גרפית כללית לצורכי החלטה זו בלבד.

למען הסר כל ספק, יובהר כי האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית כל השטחים האמורים והמפורטים בהחלטה זו הינם בקירוב ונועדו למטרת החלטה זו בלבד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיבים</u>

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

מצב קודם

קומה	שטח-מ"ר	מ. איקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
השלמת קומה חמישית (קומה קיימת)	141.21	1	0.7	98.85
קומה מלאה נוספת	199.07	1	0.7	139.35
קומת גג חלקית	92.26	1.2	0.7	77.49
מרפסת גג	106.82	0.3	0.7	22.43
סה"כ				**338.12**

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
השלמת קומה חמישית (קומה קיימת)	102.27	1	1	102.27
קומה מלאה נוספת	160.13	1	1	160.13
קומת גג חלקית	127.73	1.3	1	166.05
מרפסת גג	32.40	0.3	1	9.72
סה"כ				**438.17**

השבחה

סה"כ תוספת שטח איקוו'	**100.05 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,800
מקדם התאמה לדחייה ומושע (15 שנים, 6%)	0.417
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה מלאה לבניין בשלמות	**₪ 794,851**
חלקה היחסי של היחידה הנדונה במניות החברה - בהתאם להגדרת הצדדים	1.30%
השבחה	**₪ 10,333**

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

מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
השלמת קומה חמישית (קומה קיימת)	102.27	1	1	102.27
קומה מלאה נוספת	160.13	1	1	160.13
קומת גג חלקית	127.73	1.3	1	166.05
מרפסת גג	32.40	0.3	1	9.72
בניכוי מצב קודם – תכנית "ס"	75.27	1.2	1	(-) 90.32
סה"כ				**347.85**

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

סה"כ תוספת שטח איקוו'	**347.85 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה	₪ 23,800
מקדם התאמה לדחייה ומושע (15 שנים, 6%)	0.417
מקדם בינוי חדש על ישן	0.8
השבחה מלאה לבניין בשלמות	**₪ 2,763,533**
חלקה היחסי של היחידה הנדונה במניות החברה - בהתאם להגדרת הצדדים	1.30%
השבחה	**₪ 35,926**

13. החלטה

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

חלופה ראשונה

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רובע 3 - תא/3616/א	24.01.2018	**₪ 10,333**	**₪ 5,167**

חלופה שניה

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רובע 3 - תא/3616/א	24.01.2018	**₪ 35,926**	**₪ 17,963**

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

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 05.11.2024.

בכבוד רב,

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח - תחשיבי הצדדים

חוות דעת המשיבה

מצב חדש- תוספת על בניין קיים	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר מבונה
תוספת קומה טיפוסית עפ"י שומה מכרעת	184.33	1.00	184.33
תוספת קומת גג בהתחשב בנסיגות עפ"י שומה מכרעת	151.93	1.20	182.32
מרפסת גג עפ"י שומה מכרעת	32.40	0.30	9.72
סה"כ תוספת מ"ר אקוי' מצב חדש	--	--	376.37
שווי מ"ר מבונה	--	--	₪ 23,000
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות	--	--	₪ 8,656,418
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	--	--	₪ -124,416
תשלום קרן חניה בגין תוספת של 4 יח"ד	--	--	₪ -193,264
סה"כ השבחה לפני דחייה ומושעא	--	--	₪ 8,338,738
מקדם דחיה למימוש ומושעא	--	0.65	₪ 5,420,180
סה"כ השבחה בשלמות	--	--	₪ 5,420,180
חלק יחסי המחושב לפי החזקה במניות	--	--	1.30%
השבחה	**--**	**--**	**₪ 70,462**
היטל השבחה	--	--	₪ 35,231

חוות דעת המבקש

חלופה א' - בהתאם להחלטה כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	עלות	סה"כ
תוספת בנייה לפי תמ"א 38				
תוספת קומה טיפוסית	184.33	1.0	--	184.33
תוספת קומת גג חלקית 50%	114.56	1.0	--	114.56
מרפסת גג	69.77	0.3	--	20.931
סה"כ שטח תוספת אקו' במ"ר	--	--	--	319.821
תוספת בנייה לפי תא/3616/א'				
תוספת קומה טיפוסית	184.33	1.0	--	184.33
תוספת קומת גג חלקית 65%	151.93	1.0	--	151.93
מרפסת גג	32.40	0.3	--	9.72
סה"כ שטח תוספת אקו' במ"ר				345.98
הפרש תוספת שטח אקו' בין התוכניות במ"ר				26.16
שווי מ"ר מבונה בש"ח				23,000.00
שווי פוטנציאלי של זכויות הבנייה הנוספות בש"ח				601,657.00
ניכוי עלויות התאמה	37.37	0.2	7,000.00	52,318.00
סה"כ תוספת זכויות לחיוב בש"ח				549,339.00
חלק יחסי ברכוש המשותף				1.30%
שווי זכויות יחסיות המוקצות לדירה בש"ח				7,141.41
מקדם דחייה (15 שנה 6%)				0.417
השבחה בש"ח				**2,979.86**
היטל השבחה למועד הקובע בש"ח				1,489.93
היטל השבחה במעוגל בש"ח				**1,500.00**

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

חלופה ב' - בהתאם להחלטה כי אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 בחישוב השווי הקודם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	עלות	סה"כ
תוספת קומה טיפוסית	184.33	1.0	--	184.33
תוספת קומת גג חלקית 65%	151.93	1.15	--	174.72
מרפסת גג	32.40	0.3	--	9.72
סה"כ שטח תוספת אקו' במ"ר				368.77
שווי מ"ר מבונה בש"ח				23,000.00
שווי פוטנציאלי של זכויות הבנייה הנוספות בש"ח				8,481,698.50
ניכוי עלויות התאמה	336.26	0.2	7,000.00	470,764.00
קרן חניה	--	4	₪ 48,316	193,264.00
סה"כ תוספת זכויות לחיוב בש"ח				7,817,670.50
חלק יחסי ברכוש המשותף				1.30%
שווי זכויות יחסיות המוקצות לדירה בש"ח				101,629.72
מקדם דחייה (15 שנה 6%)				0.417
השבחה בש"ח				**42,406.53**
היטל השבחה למועד הקובע בש"ח				21,203.26
היטל השבחה במעוגל בש"ח				**21,000.00**

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