דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 04/12/2023
מספר מינוי: 1507-2023
מספרנו: 69-1507-2023

לכבוד
המבקש, מר ניסים כהן
באמצעות השמאי מר בן דוד נמרוד
Ogenbd23@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי מר רון רודיטי
office@rodittiap.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תתי חלקות 1,4,5 ו-8 בחלקה 203 בגוש 30049
דורות ראשונים 6, מרכז העיר, ירושלים

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית מספר 13547. היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועדים**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
13547	10/08/2012

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 21/08/2023.

2.3 ביום 11/10/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	בניין מגורים עם 6 יח״ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע
גוש	30049
חלקה	203
תת חלקה	1,4,5,8
שטח רשום תת חלקה 1	44.20 מ״ר
שטח רשום תת חלקה 4	47.65 מ״ר
שטח רשום תת חלקה 5	45.62 מ״ר
שטח רשום תת חלקה 8	38.80 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דורות ראשונים 6, ירושלים

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב דורות ראשונים 6, במרכז העיר ירושלים. הנכס נמצא בסמוך לרחוב יפו, ובן יהודה. גובה טופוגרפי כ- 790 מטר מעל פני הים.

האזור מאופיין ברובו בבנייה רוויה ותיקה לצד בנייה מתחדשת.

רחוב דורות ראשונים הינו רחוב פנימי וצר, המשמש כמדרחוב להולכי רגל, המתחיל מרחוב בן יהודה, ומסתיים ברחוב משה לונץ. מיקום הנכס בלב ״המשולש העיסקי״ של המע״ר בירושלים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 203 בגוש 30049 בשטח רשום של 168.58 מ״ר, תת חלקה 1 בשטח של 44.20 מ״ר, תת חלקה 4 בשטח של 47.65 מ״ר, תת חלקה 5 בשטח של 45.62 מ״ר, תת חלקה 8 בשטח 38.8 מ״ר. החלקה בעלת צורה בלתי רגולרית טרפזית, עם חזית צפונית לרחוב ״דורות ראשונים״.
על החלקה בנוי בית מגורים בעל 4 מפלסים.
תת חלקה 1 נמצאת בקומת הקרקע, תת חלקה 4 נמצאת בקומה הראשונה, תת חלקה 5 נמצאת בקומה השניה, תת חלקה 8 נמצאת בקומה השלישית.
בקומת הקרקע קיימת חזית מסחרית עם משרד ובית קפה[1].

4.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכסים הנדונים, הינם דירות מגורים במבנה בעל 4 מפלסים, המשמש למגורים ולמסחר בקומת הקרקע. היחידות הנדונות בעלות כיווני אוויר לצפון ודרום.
המבנה ממוקם במדרחוב צר להולכי רגל ואינו כולל נסועה מוטורית.

[1] לפי רישום בתשריט הבית המשותף.

5. **<u>המצב המשפטי</u>**

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 12/11/2023, רשומות הזכויות בחלקה 203 ,בגוש 30049 , כדלקמן:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח במ"ר	תיאור קומה	הצמדות	בעלים
30049	203	1	44.2	קרקע		כהם נסים, ת.ז 326916715
30049	203	4	47.65	ראשונה		כהם נסים, ת.ז 326916715
30049	203	5	45.62	שניה		כהם נסים, ת.ז 326916715
30049	203	8	38.8	שלישית	גג בשטח 73.94 מ"ר משותף עם תת חלקה 7 וגג עליון בשטח 9.26 מ"ר משותף עם תת חלקה 7	שמחה שניאור, שמחה פייגין אורה, גנוט ניצה פלור (לבית שמחה), לובלינג אריה, גנוט ניצה פלור, קדר דניאל משה, ליאת רות, רות נורית, שמחה בעז

5.2 <u>צו בית משותף מיום 15/6/2011</u>:

1. תת חלקה 1, בית קפה בשטח 44.20 מ"ר בקומת קרקע, חלק ברכוש המשותף 44/350.
2. תת חלקה 4, דירת מגורים בשטח 47.65 מ"ר בקומה ראשונה, חלק ברכוש המשותף, 48/350.
3. תת חלקה 5, דירת מגורים בשטח 47.65 מ"ר בקומה ראשונה, בנוסף מרפסת לא מקורה בשטח 2.38 מ"ר, חלק ברכוש המשותף, 46/350.
4. תת חלקה 8, דירת מגורים בשטח 38.80 מ"ר בקומה השלישית, בנוסף מרפסת לא מקורה בשטח 4.76 מ"ר, חלק ברכוש המשותף, 39/350.

בעלות:

חלקות 1,4,5 ו-8 בחלקה 203 תירשמנה ע"ש:

1. לובלינג נגה, ת.ז 881540, חלק בבעלות בדירה 1/6.
2. שמחה שניאור, ת.ז 050007319, חלק בבעלות בדירה 1/6.
3. קדר ברוריה, ת.ז 1090224, חלק בבעלות בדירה 1/9.
4. שמחה אריה, ת.ז 882415, חלק בבעלות בדירה 1/9.
5. שמחה נגה פייגין אורה ת.ז 882423, חלק בבעלות בדירה 1/9.
6. כהן אביבה (לבית שמחה), ת.ז 882308, חלק בבעלות בדירה 1/6.
7. גנוט ניצה פלור (לבית שמחה), ת.ז 882316, חלק בבעלות בדירה 1/6.

צמידיות משותפות:

1. גג, בשטח 73.94 מ״ר, צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים 203/7 ו-203/8.
2. גג עליון, בשטח 9.26 מ״ר, צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים 203/7 ו-203/8.

5.3 <u>תקנון בית משותף מיום 15/6/2011</u>:

- זכויות הבניה הקיימות והעתידיות יוצמדו לדירות 203/7 ו-203/8 במלואן.
- בעלי היחידות 203/7 ו-203/8 רשאים לבנות בכמה שלבים, בין בפעם אחת, בין בכמה פעמים, בין קומה אחת ובין בכמה קומות, בין דירה אחת ובין כמה דירות.
- כל גג שיווצר בעתיד כתוצאה מהבניה יוצמד לדירה ע״פ שיקול דעתו של הבונה.
- הגגות והקירות החיצוניים שיווצרו כתוצאה מהבניה או מתוספת הבניה יוצמדו לדירת הבונה או לדירה אחרת, הכל לפי שיקול דעתו של הבונה.
- בעלי היחידות רשאים לשנות את התקנון המוסכם, כדי שיבטא את השינויים שנעשו כתוצאה מהבניה או מתוספת הבניה העתידית, כולל שינוי במכסת החלקים ברכוש המשותף. זאת על מהת שהדירות החדשות שתיבננה, או הדירה שתורחב, תקבלנה את חלקן ביחסי ברכוש המשותף לפי שטח הרצפה.

6. <u>הסכם מכר</u>

6.1 <u>הסכם מכר מיום 10/08/2022</u>:

המוכרים: ניצה פלור גנוט, ת״ז 00882316, דניאל משה קידר ת״ז 056019300, רות ליאור, ת״ז 057788234, נורית רוה, ת״ז 057064677, בעז שמחה, ת״ז 059212159, אורה שמחה פיגן, ת״ז 00882423, אריה לובלינג, ת״ז 004440285, שניאור שמחה, ת״ז 05007319.

הקונים: ניסים כהן, ת.ז 326916715.

הממכר: גוש שומה 30049 חלקה 203 תתי חלקות 1,4,5 ו-8.

התמורה: 5,772,740 ₪.

בהתאם לסעיף 10.3, היטל השבחה יחול על הקונה.

6.2 <u>הסכם שכירות מוגנת מיום 9/11/1987[2]:</u>

המשכירים: שמחה ע״י ש.שמחה

השוכרים: מר יחיאל אלורו- כהן ,ת.ז 6438456, וגב׳ דורית אלורו- כהן, ת.ז 0166695.

המושכר: דירה בת שניים וחצי חדרים, מטבח, אמבטיה וב״ש, בקומה ג׳, גוש 49, חלקה 203, בבית המשכירים ברח׳ דורות ראשונים 6, ירושלים.

תקופת החוזה: 1/6/1987-31/5/1988.

[2] לא התקבלה הבהרה האם הדיירות המודנת משוייכת לתת חלקה 7 או 8.

7. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

7.1 <u>מצב קודם</u>

7.1.1 **<u>תוכנית 62</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 687 מיום 16/07/1959.
תוכנית מתאר ירושלים.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "אזור מסחרי" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- תכליות: כבאזורי מגורים, בתנאי שלא יותר מגורים בקומת הקרקע של בית, אלא באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, משרדים, חנויות, בתי מלאכה, מלאכה ותעשיות, בתנאי ששימושם יהיה בשימוש הרישום בנספח המצורף בזה בכותרת "איזור מסחרי".
- שטח מגרש מינימלי: בלתי מוגבל.
- אחוזי בניה: 50%.
- שטח הרצפה בכל הקומות: 150%.
- מס' קומות: 3.
- קווי בניין:
  חזיתי- 0 מ'.
  צדדי- 2.5 מ' או 0.
  אחורי- 5 מ' עד 4 מ'.

7.2 מצב חדש

7.2.1 **<u>תוכנית 2513 א'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3565 מיום 12/06/1988.

מטרת התוכנית:

א. קביעת שימושים מותרים בקומת הקרקע של הבנינים במפלס המדרחוב המאושר עפ"י תכנית מס' 2513 .

ב. קביעת שימושים מותרים בקומות מעל לקומת קרקע.

ג. קביעת פריסת בתי הקפה במדרחוב.

ד. קביעת מספר מירבי של בתי קפה ומסעדות במדרחוב.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- בקומת הקרקע במפלס הרחוב מותרים השימושים הבאים:
  - חנויות למכירה קמעונאית ובתי מלאכה לדברי אמנות למעט חנויות שיש בהן כדי לגרום למטרדים של ריח, עשן, לכלוך, רעש וכד'.
  - בתי קפה ומסעדות כהגדרתם בתוספת לתקנות רישוי עסקים, ובלבד שלא יוכנו ולא ימכרו בהם מצרכי מזון, שיש בהם כדי לגרום למטרדים של ריח, עשן, לכלוך, רעש וכד'.
- בקומות העליונות אשר מעל לקומת הקרקע מותרים השימושים הבאים:
  - חנויות למכירה קמעונאית ובתי מלאכה לדברי אמנות ולמעט בתי קפה ומסעדות.
  - משרדים, בנקים ועסקים נותני שירותים אישיים (כגון מספרות).

7.2.2 **<u>תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

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

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

7.2.3 **<u>תמ"א 38 / 2 :</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 , ביום 10/03/2010
התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.
הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

7.2.4 **<u>תמ"א 38 / 3 :</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737 , ביום 11/06/2012
מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:
קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.
תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

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

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

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

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

7.2.5 **<u>תוכנית 13547</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 6450 מיום 26/07/2012.

מטרת התוכנית:

- תוספת 2 קומות מעל 4 קומות קיימות והרחבת קומות קיימות בתא שטח מס' 1.
- תוספת קומה מעל 5 קומות קיימות ומרתף הרחבת קומות קיימות בתא שטח מס' 2.

התוכנית, מסווגת את הנכס בייעוד "אזור מגורים ומסחר עם חזית מסחרית", תא שטח מס' 1, להלן ההוראות:

- שימושים:
  - מגורים.
  - מסחר בקומת הקרקע.
- זכויות בניה בתא שטח 1.
- שטחי בניה עיקריים מעל לכניסה הקובעת: 547 מ"ר.
- שטחי בניה לשירות מעל לכניסה הקובעת: 118 מ"ר.
- סה"כ שטחי בניה: 665 מ"ר.
- אחוזי בניה כוללים: 394%.
- תכסית: 64%.
- מספר יח"ד: 10.
- מספר קומות: 6.
- קווי בניין: כמפורט בתשריט.
- הוראות נוספות:

בבניין מס' 6 (בניין מזרחי) שבתא שטח מס' 1:

- תותר תוספת בניה בקומה השלישית (מפלס 10.71+) לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- תותר תוספת 2 קומות (קומה רביעית וחמישית) מעל הבניין הקיים (במפלסים 13.75+ ו-16.70+), לשם הוספת 4 יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- תותר תוספת מעלית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

7.2.6 **<u>תמ"א 38/ 3 א:</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400 , ביום 13/12/2016
מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.
השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא :

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא :

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת ;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות ;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות ;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה :
קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.
קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי, המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת, כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות.
למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.2.7 **<u>תוכנית 10038</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 7655 מיום 27/12/2017 ובעיתונים מיום 29/12/2017.

תוכנית חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בניה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בניה והיתרים על פי תוכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

מובהר כי תוכנית זו, אינה מקנה זכויות בניה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית, להוספת זכויות בניה, בכפוף לחיזוק מבנים, בפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

התוכנית, מייעדת את הנכס בייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת, תחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור[3]. להלן הוראות התוכנית:

- תוספות בנייה במבנים שאינם למגורים לצורך חיזוק.
- הריסת מבנה קיים שאינו למגורים והקמתו מחדש.
- זכויות בנייה מתוכניות מפורטות שטרם מומשו.
- שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו.

הוראות התוכנית לתוספות בנייה במבני מגורים לצורך חיזוק:

במבנים למגורים שהוקמו בהיתר שניתן לפני 1/1/980, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות רדמה על פי סעיף 6.3 לתוכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות, המפורטות להלן בסעיף 4.1.2.1 זה, כולן יחד או חלקן, בכפוף להחניות בסעיף, בהיקף זכויות על גג המבנה שלא יעלה על הקבוע בטבלה א' בסעיף זה ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן.

במבנים למגורים כאמור, שממועד הקמתן ועד למועד כניסתה לתוקף של תמ"א 38 נעשו בהם תוספות, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות המפורטות להלן, כולן יחד או חלקן, בכפוף להנחיות בסעיף, בהיקף זכויות על גג המבנה שלא יעלה על הקבוע בטבלה א' בסעיף זה ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן, אך ככל שניתן היתר לתוספת יחידות דיור על המבנה לאחר 1/1/1996, יופחת שטח היחידות והקומות שנוספו בהיתר, מתוספת זכויות הבנייה הקבועה בטבלה א' בסעיף זה.

במבנים למגורים שהוקמו בהיתר שניתן לאחר 1/1/1980 ועד למועד כניסתה לתוקף של תמ"א 38, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה על פי סעיף 6.3 לתוכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבנייה הבאות המפורטות להלן, כולן יחד או

[3] **בהתאם לאתר ההנדסי העירוני, המקרקעין כלול ברשימת השימור העירונית, כאתר מספר 3767 אשר אושר ע"י ועדת השימור העירונית. זאת גם בהתאם לדף מידע לאתר לשימור מספר 3767 אשר הועבר ע"י המבקש.**

חלקן בכפוף להנחיות בסעיף, למעט תוספת יחידות דיור ולמעט תוספת קומות על מבנה קיים, ובלבד שהמבנה יחוזק כנדרש בתקן.

להלן תוספת הבנייה והתנאים למימושן במבנים למגורים שיחוזקו המפורטים בסעיף 4.1.2.1 זה:

- תוספת קומה אחת למבנה.
- סגירת ומילוי של קומה מפולשת.
- תוספת זכויות להרחבת קומות קיימות.
- תוספת מקומות חנייה מעבר לנדרש לפי תקן.

<u>להלן פירוט תוספות הבנייה והתנאים למימושם במבנים קיימים למגורים שיחוזקו:</u>

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יחידות דיור במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:

א. גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה בתחום בו מוצע שימוש למגורים.

ב. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה, במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת יחידות דיור קיימות, במבנה הקיים או תוספת אגף, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, לרבות צירוף שטחי שירות שהותרו במבנה הקיים במפלס הקומה המפולשת, אם שטחי השירות אינם נדרשים עוד לפי כל הדין.

2. הרחבת יחידות דיור בתנאים הבאים:

א. תוספת בנייה בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, הכוללת מרחב מוגן על פי החוק ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף.

ב. בנוסף, יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות, שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין בתוספת פגיעה תכנונית.

ג. תותר תוספת שטח עיקרי לצורך השלמת הבינוי מתחת לשטחי מרחבים מוגנים, ככל שהדבר הכרחי לדעת מהנדס הועדה ובמידה ולא ניתן להפוך שטחים אלה למרחבים מוגנים, עבור דירות אחרות בבניין.

3. הקמת אגף נוסף למבנה ליחידות דיור חדשות בתנאים הבאים:

א. סך השטח הכולל של האגף הנוסף וסך שטח התוספות המוצעות לבנייה על גג המבנה מכוח תוכנית זו, לא יעלו יחדיו על סך השטח שניתן להתיר על פי תוכנית זו על גג מבנה מגורים קיים על פי המפורט בטבלה א׳ בסעיף 4.1.2.1.

ב. מספר הקומות באגף החדש, יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אלא אם אישר מהנדס הועדה המקומית אחרת מטעמים שירשמו.

4. תוספת קומה אחת עבור יחידות דיור חדשות או לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות העליונות, בתנאים הבאים:

א. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות בסעיף 4.1.2.1(2) לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה, תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.

5. העתקת גג רעפים קיים אל גג תוספת קומה שהותרה לפי תוכנית זו בתנאים הבאים:

א. ככל שתותר תוספת קומה חלקית מכוח תוכנית זו לא תאושר תוספת גג רעפים מעליה והקומה החלקית תובלע בחלל גג הרעפים ששיפועו לא יעלה על 30%.

ב. ככל שהותר השימוש בחלל גג הרעפים הקיים בתוכנית מפורטת החלה על המקום ולא הותרה תוספת קומה חלקית לפי תוכנית זו, יותר השימוש בגג הרעפים החדש המוצע בהתאם לתוכנית המאושרת.

6. תוספת קומה חלקית מעל למבנה בשטח מרבי (עיקרי+ שירות) של עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במנה ושימוש בגג כמרפסת בתנאים.

7. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית המגיעים משטח משותף אל תחום הגג המשותף של המבנה אל מעבר לגובה גג המבנה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר.

8. **תוספת קומה שניה מלאה נוספת מעל המבנה, מכוח תוכנית זו, עבור יחידות דיור חדשות או להרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיה, בתנאים המפורטים בסעיף 4 לעיל. תוספת הקומה הנוספת כאמור, תותר רק במבנים המקיימים במצטבר את שלושת התנאים הבאים:**

א. מבני מגורים גדולים על פי הגדרת המונח בתוכנית זו

ב. מבנים המצויים מחוץ לתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

ג. מגנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא על פי הגדרת המונח בתוכנית זו לרבות פירים למרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) עבור יחידות הדיור הקיימות.

על אף האמור, תותר תוספת קומה נוספת לפי סעיף זה, ככל שלא הוצעה קומה חלקית לפי סעיף 4.1.2.1 (6), במקרים הבאים:

- **במבנים היסטוריים שבהם מוצע חיזוק ללא הרחבות בחזית ובצידי המבנה (על פי חלופה א' בסעיף 4.1.2.1 (2) ז') בישדרוג הנדסי מלא על ידי חיזוק פנימי שאינו פוגע בחזות המבנה, הוצעה נסיגה של 3 מטר לפחות בין גבול המגרש בחזית הקדמית לבין הקומה השנייה של תוספת הבנייה מעל למבנה וניתינה חוות דעת של מהנדס הוועדה כי הגובה המוצע אינו עולה באופן ניר כל הגובה שנקבע במידיו התכנון העדכנית לאזור.**
- **במבנים שבהם מוצע שדרוג הנדסי מלא והם מבני מגורים גדולים או המצויים מחוץ לעיר ההיסטורית ואיזורי שימור.**

על תוספת קומה שניה, באזורים להתחדשות עירונית שהוגדרו בנספח 1 לתוכנית יחולו הוראות נוספות.

זכויות בנייה מתוכניות מפורטות שטרם מומשו:

- חלה תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות על מבנה הבנוי בפועל ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבנייה הכולל על גג המבנה, מספר הקומות הכולל והיקף ההרחבות בכל קומה, לא יעלה על הגבוה מבין המותר במבנה על פי תוכנית זו ובין המותר לפי תוכניות מפורטות החלות כאמור. תוספת זכויות על גג המבנה מכוח תוכנית זו, תיחשב כמימוש זכות להשלמת קומת גג אם הותרה בתוכנית מפורטת החלה על המבנה.

הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר היסטורית ואיזורים לשימור ובשיכונים ציבוריים – תנאים לדיון, להיתר ולטופס 4:

- לא תותר מכוח תוכנית זו הריסת מבנים לשימור על פי תנאים לשימור לפי סעיף 78 לחוק.
- במבנה היסטורי על פי הגדרתו בתוכנית זו, לא תותר מכוח תוכנית זו, הריסה ו/או תוספת בנייה שאינה מתיישבת עם הוראות התוכנית לשימור או עם התנאים לשימור על פי סעיף 78 לחוק.
- לא יותר מכוח תוכנית זו, במבנה היסטורי כאמור, שינוי בצורתו בחיצונית של הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו.

הוראות התוכנית להריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש:

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים, אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 1/1/980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתוכנית זו, ולהתיר הקמתו מחדש ביעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך, בתנאי שלא נאסרה הריסתו לפי סעיף 6.5 לתוכנית זו, מטעמי שימור בתנאים המפורטים:

1. הזכויות לבינוי המבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים והמגבלות המפורטים להלן:
   א. שטחי הבנייה על פי תוכניות מפורטות שחלות במקום.
   ב. שטחי הבנייה להרחבת יחידות דיור קיימות על פי תוכנית זו.
   ג. שטחי הבנייה לתוספות מותרות ע"פ תוכנית זו בקומת עמודים מפולשת.
   ד. שטחי בנייה לתוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות למבנה הקיים ובלבד שיתרת הזכויות מתוכניות מפורטות שאושרו לאחר 1/1/1980 ושלא מומשו במבנה הקיים והזכויות על פי סעיף קטן 1 (ד) זה, לא יעלו יחדיו על סך שטחי בנייה לתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות.

   לשטחי הבנייה העיקריים שפורטו, יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין בהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטח מרפסות שירות העולה על 5 מ"ר ליחידות דיור, יחושב כשטח בנייה עיקרי.

2. על מבנים שיהרסו ויבנו מחדש על פי הקבוע בתוכנית זו, יחולו המגבלות הבאות:
   א. גובה הבניין לא יעלה כל 6 קומות מעל הקרקע במגרש בשטח עד דונם אחד ולא יעלה על 8 קומות מעל הקרקע במגרשים ששטחים מעל דונם אחד.
   ב. לא תותר מכוח תוכנית זו הקמה מחדש של בינוי מוצע הכולל מעל 150 יחידות דיור.
   ג. לא תותר מכוח תוכנית זו הריסה מבנה והקמה מחדש של בינוי ככל ששטח המגרשים עליהם מבוקש הבינוי המוצע עולה על עשרה דונם.
3. **רשאית הועדה המקומית להתיר הריסה והקמה מחדש לכל מבנה אשר ניתן לו היתר לפני 1/1/980, לרבות למבנה של פי תוכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר ובתנאי שהמבנה אינו מוצע במרקמים צמוד קרקע/בנה ביתך.**
4. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה אלא אם אישרה רשות מוסמכת הקמת מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) עבור יחידות דיור ששטחן עד 40 מ"ר.
5. קווי הבנייה למבנה החדש יקבעו על פי תוכנית מאושרת החלה על המקום. תותר חריגה מקווי הבנייה על פי תוכנית ובלבד שקווי הבנייה לא יפחתו מ- 3 מ' מגבול המגרש החזיתי הקדמי והאחורי ולא יפחתו מ-2 מ' מגבול המגרש בחזית הצדדית.
   קווי הבניין למבנה החדש יקבעו בכפוף לאמור בסעיפים 15 ו-16 לתמ"א/38 ובכפוף לאמור בתמ"א 38 ביחס לבניית חנייה תת קרקעית.

7.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>

- היתר בניה 35847, בבקשה להיתר 93/0473.0 לפריצת דלתות לרחוב, הנמכת רצפה (תיק רישוי 1993/0473.00).
- תיעוד על היתר בניה בתיק מספר 2011/0933.00 בגין סגירת חורף. לא נמצאו באתר הוועדה המקומית מסמכי ההיתר[4].

8. **<u>השבחה בשומות הצדדים</u>**[5]

תכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
13547	₪ 282,905	₪ 141,453	₪ 626,267	₪ 313,133

הצדדים חלוקים באשר למקדמי השווי, כגון: סוגיית המורכבות המשפטית (דיירות מוגנת), מקדם עלויות בינוי של חדש ע"ג ישן, הפחתה בגין עלויות שימור ופטור בגין שטחי ממ"דים.

[4] שמאי המבקשים מציין עוד שלושה היתרים על סגירת חורף אולם הם לא אותרו באתר הרישוי של הוועדה המקומית ירושלים (למעט תיעוד).

[5] בגין מכר תתי חלקות 1,4,5 ו-8

9. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 מהות ההשבחה:

תוספת זכויות יח"ד וקומות, בהתאם לתוכנית המפורטת. בדיון טען השמאי, כי ההשבחה במקרה כאן, שונה מההשבחה בכתובת דורות ראשונים 4, וזאת, כי שם התבקשה בקשה להיתר, כאשר בהיתר בניה ניתן לממש פטור לפי תמ"א 38 ובמכר לא. השמאי ציין את הפסיקה המתייחסת לרובעים בתל אביב בהחלטה בערר לויתן.כאן מדובר במכר, ולפיכך לא ניתן פטור ממדים.

9.1.2 ערכי שווי

9.1.2.1 שמאי המשיבה, ערך סקר מחירים מתוך מערכת שע"מ:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שנת בניה	קומות	קומה	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
14/03/2013	30049	23	51	שמאי	12	1973	4	2	73	₪ 1,599,998	₪ 21,918
31/01/2013	30049	200	8	שמאי	23	1900	5	1	66	₪ 1,260,000	₪ 19,091
06/12/2011	30049	152	10	בן הלל מרדכי	7	1938	5	0	68	₪ 1,262,000	₪ 18,559
17/11/2011	30049	21	31	שמאי	8	1970	5	4	60	₪ 1,300,000	₪ 21,667
21/07/2011	30049	132	10	דורות ראשונים	2	1990	7	3	60	₪ 1,280,000	₪ 21,333
25/11/2012	30049	219	21	בן יהודה	23	1950	3	0	77	₪ 1,570,000	₪ 20,390
08/11/2012	30049	23	58	שמאי	12	1977	0	0	64	₪ 1,181,156	₪ 18,456
30/07/2012	30049	31	6	יעבץ	6	1940	0	0	64	₪ 1,280,000	₪ 20,000
24/07/2012	30049	219	22	בן יהודה	23	1956	5	1	40	₪ 675,000	₪ 16,875

9.1.2.2 לשם הצלבה, צירף הכרעות של שמאים מכריעים מהסביבה:

מועד קובע	שמאי מכריע	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שווי מ"ר מבונה
07/05/2012	אייל יצחקי	30049	52	ההסתדרות	7	₪ 8,800
01/04/2011	מנחם מלוכנא	30050	63	יפו	62	₪ 8,000
01/10/2010	משה נדם	30049	106	בן הלל	15	₪ 8,000

לאור כך, קבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע בסך של 8,000 ₪, כאשר עלויות השימור מגולמות במקדמי הפחתה שקבע.

9.1.2.3 מקדמים ועלויות התאמה

- השמאי קבע מקדם משקולל למימוש ומורכבות משפטית בשיעור של 90%. בדיון הוסיף כי לדייר המוגן, אין את היכולת להתנגד לבניה מעל דירתם.
- השמאי קבע מקדם התאמה, בגין בינוי חדש על גבי ישן ואילוצי בנייה בשיעור של 80%.

- בכתב התגובה, מוסיף שמאי המשיבה, כי, לטענתו, דיירים מוגנים אינם מהווים מכשול, שכן בעת קבלת היתר בניה, יכולה להיות עילה לפינוי. בנוסף טען, כי זכויות הבניה מוצמדות לתתי חלקות 7 ו-8, זאת בהתאם לתקנון הבית המשותף, כאשר לדיירים המוגנים אין זכויות בניה למימוש.
- באשר לעלויות השימור, השמאי מציין כי הינן, מגולמות בהפחתה הכוללת. בדיון הוסיף, כי יש להביא עלויות אלו, באחוזים ולא במספרים מוחלטים וזאת מאחר ובהסכמים קיימת השבחה של השטחים הקיימים. בנוסף, מציין כי עצם עלויות השימור מתקזזות כנגד המיתוג וההשבחה שנוצרה, בגין השימור והצורך בתוספת עלות לשימור המבנה.

9.1.2.4 שטחים

שמאי המשיבה, הביא בחשבון זכויות בניה בהתאם לתוכנית 13547 בסך של 547 מ״ר, בתוספת זכויות לממ״דים, ובסה״כ 595 מ״ר. אין להביא פטור בגין ממ״דים שכן מדובר במכר ולא במימוש בדרך של קבלת היתר.

9.1.2.5 תחשיב השבחה שמאי המשיבה

תחשיב זכויות בניה בנטרול זכויות שנוספו בדירות קיימות תת״ח 8+7:

מהות	סה״כ
זכויות בחלקה מצב קיים	380
שטח למגורים לפי תב״ע 13547	595
סה״כ כלל הזכויות שנוספו לחלקה	215
תוספת זכויות בניה בדירות קיימות (תת״ח 8+7)	10
סה״כ תוספת זכויות בחלקה (יח״ד חדשות בלבד)	205
מקדם	0.72
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב בחלקה בנטרול זכויות יח״ד קיימות	147.45
סה״כ שטח אקוי׳ מחצית הזכויות	73.725
שווי למ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	₪ 589,787
היטל השבחה A	₪ **294,893**

תחשיב תת חלקה 8:

תאור	סה״כ
תת״ח 8- תוספת זכויות דירה קיימת קומה 4	5.7
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן	0.8
שווי למ״ר מבונה	₪ 8,000
סה״כ השבחה	₪ 36,480
היטל השבחה B	₪ 18,240
היטל השבחה A	₪ **294,893**
סה״כ היטל השבחה A+B	₪ **313,133**

9.1.3 **<u>עמדת המבקשים</u>**

9.1.3.1 **מהות ההשבחה:**

שמאי המבקשים טען בדיון, כי המבנה מסווג לשימור, וכן כי תוכנית 13547 מפנה להוראות התמ"א ואינה נותנת זכויות בניה נוספות, מעבר לתמ"א 38 שממנה לא ניתן לחייב היטל השבחה.

מדובר בכשל מוסרי, בניין רגיל פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38, ואילו בניין לשימור, נפגע מהצורך בשימור היסטורי של הבניין, ולכן מושתות עליו עלויות שימור גבוהות ובנוסף היטל השבחה.

השמאי מוסיף כי בבניין ברחוב הדורות 4, למיטב ידיעתו, לא גבו היטל השבחה בגין התוכנית הנדונה.

9.1.3.2 **ערכי שווי:**

שמאי המבקשים מסכים עם ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, בסך של 8,000 ₪ למ"ר, אולם מביא בחשבון בנוסף, עלויות שימור.

9.1.3.3 **שטחים:**

שמאי המבקשים מסכים עם שמאי המשיבה, כי במצב הקודם יש להביא בחשבון שטח של 380 מ"ר.

במצב החדש, השמאי מביא בחשבון שטחים עיקריים בלבד ללא שטחי ממ"דים, שהינם 547 מ"ר.

הנימוק לכך נובע, כי לפי דעתו החוק, קובע פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים.

בדיון, השמאי ציין כי על בסיס החלטה שהתקבלה בעמ"נ אמנון סלונימסקי[6], אין לחייב בגין ממ"דים.

9.1.3.4 **מקדמים ועלויות התאמה**

- מורכבות משפטית: השמאי סבור כי מאחר והבניין כולל דיירים מוגנים, קיימת מורכבת משפטית, שנובעת בין היתר מעלויות פינוי בכפוף לתשלם 4/3, לרבות הוצאות הובלה ומוניטין, ולאור כך קבע מקדם מורכבות משפטית, בשיעור של 20%.
- מקדם בינוי חדש ע"ש ישן: השמאי סבור כי לגורם זה שני רכיבי הפחתה אשר במכלול תחשיבי, יש להביא בחשבון במקדם בשיעור של 30%:
  - אופי הבינוי: לאור אופי הבינוי במבנה ותיק ופחתים תכנוניים ופיזיים רבים, יש להביא מקדם הפחתה של 10%-20%.

[6] עמ"נ 11842-12-17 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה ואח' נ' סלונימסקי ואח'**, מיום 17/9/2018.

- נגישות: מיקום הנכס בסמטה להולכי רגל, מה שמקשה על הכנסת כלים כבדים ורכבים, עובדה אשר מביאה להפחתה נוספת בהתאמה.

- הפחתה בגין עלויות שימור: השמאי סבור כי המבנה מיועד לשימור, ולכן יש להביא בחשבון עלויות התאמה נוספת, כפי שנקבע בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי, ברחוב ההסתדרות 7, ירושלים , בסכום של 2,100 ₪ למ״ר.

9.1.3.5 תחשיב השבחה שמאי המבקשים

שטח מצב קודם	380
שטח מצב חדש	547
שטח חדש לחישוב	167
שטח לחישוב ללא תוספת מרפסות	157

שטח אקוי׳ לחישוב	157
שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתת עלויות התאמה	₪ 5,900
סה״כ	₪ 926,300
מקדמי הפחתה	₪ 518,728
מחצית הזכויות	₪ **259,364**

תוספת מרפסת תת״ח	5.7
שטח בהפחתה מקדם בינוי 0.7	3.99
שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתת עלויות התאמה	₪ 5,900
סה״כ השבחה	₪ **23,541**
סה״כ השבחה בגין זכויות בתת״ח 1,4,5,8	₪ **282,905**

היטל השבחה בשיעור מחצית ההשבחה 141,453 ₪.

9.1.4 **<u>הכרעה</u>**

9.1.4.1 **מהות ההשבחה**

שמאי המבקשים ציין בדיון שהתקיים, כי אין לגבות היטל השבחה, וזאת בשל חפיפה של זכויות הבניה בתוכנית 13547 לתוכנית תמ"א 38 ותכנית 10038 ולחילופין חישב השבחה, בהתחשב במקדמי הפחתה שונים שלדעתו נדרשים בעת חישוב ההשבחה.

שמאי המשיבה סבור, כי קיימת השבחה וזאת כי מדובר מימוש בדרך של מכר בגין זכויות מוקנות לתוספת 2 קומות במבנה.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, מנימוקיו, אין מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, כי אם מימוש בדרך של מכר.

ביום 18/08/2022 ניתנה על ידי ועדת הערר תל אביב, החלטה ברוב דעות בערר/תא/8290/1118 לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (יחד עם 9 עררים נוספים) – (להלן: "ערר לויתן"). ועדת הערר בתל אביב קבעה, כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ועל כן אין הצדקה לחייב בגינן בהיטל השבחה, בעת מכר. **לכן, אין לקחת בחשבון את תמא/ 38 והמדיניות מכוחה, בתחשיב השווי במצב הקודם**[7]**.** מנגד, הזכויות בתוכנית 13547 מוקנות, אינן מחייבות הליך פרסום ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

אפנה גם להחלטה בעתירה מנהלית, בעניין לביא[8], בית המשפט המחוזי בחיפה מפי כבוד השופט סוקול, פס"ד, הפך את החלטת ועדת הערר וקבע כי בהערכת שווי המקרקעין, במצב הקודם, למאורע המשביח, אין להתחשב בפוטנציאל לקבל זכויות בניה מכוח תמ"א 38. בפס"ד קבע בית המשפט, כי תמ"א 38 אינה מקנה זכויות בניה קונקרטיות, הדבר נובע, בין היתר מכך, שהקניית זכויות מכוח תמ"א 38 מותנית בין השאר גם בשיקול דעת של הוועדה המקומית, ולכן אין לקבל את הטענה כי בקביעת שווי המקרקעין, במצב הקודם למאורע המשביח, ניתן להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בנייה.

> "21. כפי שיפורט להלן הגעתי למסקנה כי דין הערעור להידחות וכי יש להותיר את החלטת ועדת הערר על כנה. מצאתי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה. כמו כן, מצאתי כי אין בנסיבות המקרה, בסיס לטענת ההפליה.....
>
> 50. המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית

[7] קיימות החלטות סותרות בעניין זה, במוטבים שונים, בוועדת הערר ירושלים (י-ם) 403/17, **אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 5/9/2022, ובעניין הוד הבירה פרוייקטים נ ו מ ירושלים ערר 8139/22 פורסם ביום 14/10/2023 .

[8] עמ"נ 33949-09-20 **לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – חיפה**, מיום 12/7/2021 [פורסם בנבו].

המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק".

בנוסף לכך, ביום 01/12/2022 הופץ על ידי המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד כרמית יוליס (להלן: "**עמדת היועמ"ש**"), סיכום דיון, אשר מסקנתו לעניין חיוב בהיטל השבחה, בגין תכניות לפי סעיף 23 היא, כי, אם התוכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה, ללא צורך בהליך פרסום, דמוי הקלה, **אירוע המס מתגבש, עם אישור התוכנית, ויש לגבות בגינה היטל השבחה, בעת מימוש במכר**[9]. (ההדגשה שלי ד.ב.)

כאמור תוכנית מס' 13547, אינה תוכנית מכוח סעיף 23, אולם לעניין שווי מצב קודם, יובאו חשבון העקרונות הנ"ל, גם במקרה דנן. דהיינו, ההשבחה תחושב במימוש בדרך של מכר, כאשר במצב הקודם, לא יובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38.

9.1.4.2 **התאמה בגין שימור ועלויות בגין בינוי חדש על גבי ישן:**

שמאי המבקשים, סבור כי יש להביא בחשבון עלויות בגין שימור, ולכן הביא בחשבון עלויות שימור בסכום של 2,100 ₪/ מ"ר וזאת בנוסף להפחתה של 30% בשל אופי הבינוי ונגישות. שמאי המשיבה, מביא בחשבון עלויות בנייה חדשה על גבי ישנה, בשיעור של 20%. כאשר עלויות השימור כלולות, בתוך מקדמי ההפחתה, של בינוי החדש על גבי הישן.

בחנתי את עובדת קיומו של המבנה לשימור, על פי דף מידע לאתר שימור מספר 3767:

מדובר במבנה לשימור בשמו ההיסטורי, "בית האחים שמחה", שנת ההקמה הינה 1917-1948 בתקופת השלטון הבריטי[10].

מצב החזיתות של המבנה מוגדר בדף המידע, "שלמה ובמצב טוב" בכל החזיתות, ומצבו הכללי "מתוחזק ברמה סבירה".

עוד נקבעו עקרונות בינוי לתוספות אפשרויות למבנה.

מכאן אני סבור, כי המקרקעין מסווג כמבנה לשימור, המופיע ברשימת השימור העירונית בהתאם לאתר הממ"ג העירוני וכפי שהומצא בדף המידע האמור. המבנה מצוי במצב תחזוקתי טוב המאפשר ביצוע תוספות בניה.

יחד עם זאת, אני סבור כי, עלויות הבנייה מתייקרות, בשל הצורך בבניה **בקו בניין אפס לחזיתות צפון מזרח ומערב**, ללא שטחי התארגנות ראויים בצפיפות בינוי קיימת ובשל העובדה כי לאזור, קיימת נגישות מוטורית, נמוכה.

אני מקבל את העיקרון שנקבע בשומתו של מר אייל יצחקי, בגו"ח 30049/52, ברחוב ההסתדרות 7 בירושלים, אשר סבר כי עלויות העודפות, בגין השימור הינן 22.5% מעלויות הבנייה הנורמטיביות שנקבעו על ידו. לאור כך, אני סבור שיש להביא בחשבון עלויות תוספתיות, בסכום של 1,114 ₪ למ"ר וזאת בנוסף לצורך, להביא בחשבון, את המטלה

[9] כיוון שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 המחייבת חיזוק (בדרך של תוספת או הריסה) יחול בעת מימוש בהיתר, הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.

[10] לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה.

המחייבת בשימור חזיתות קיימות כתנאי לקבלת היתר בניה לתוספת בניה וניצול זכויות נוסף. זוהי מטלה ישירה כאמור בפס"ד בורשטיין[11].

סגנון הבנייה של המבנה הינו בחיפוי אבן ירושלמית, מרפסות זיז עם חיפוי אבן. לאור כך אני קובע עלויות של 1,000 ₪ למ"ר לצורך שימור המעטפת הייחודית הקיימת וזאת בהתאם לשומת מר יצחקי ברחוב ההסתדרות 7 ירושלים הנמצא בסמוך למקרקעין נשוא חוו"ד.

להלן תחשיב עלויות השימור[12]:

עלויות שימור לפי 1,000 ₪ למ"ר		
שטח	עלות למ"ר	סה"כ עלות שימור
380.213	₪ 1,000	₪ 380,213

9.1.4.3 **ערכי שווי:**

הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע הינו 8,000 ₪ למ"ר. אולם, שמאי המבקשים סבור, כי שווי זה אינו כולל עלויות שימור והפחתות נוספות. מאידך, שמאי המשיבה סבור כי שווי זה מגלם עלויות שימור, כאשר עלויות השימור כלולות בעלויות, ומגלמות מורכבות המשפטית ובינוי חדש על גבי ישן.

להלן עסקאות מכר במבנים היסטוריים, שאיתרתי, שאינן מגלמות פוטנציאל לתוספת בניה מכוח תמ"א 38, מאחר ומימוש זכויות מצריך הליך תכנוני נוסף מכוח הוראות תוכנית 10038[13]. ראה נספח 1 עסקאות השוואה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	חילוץ מע"מ (18%-16%)	כתובת
030049-0221-004-00	27/03/2011	₪ 1,170,000	65	3	2	₪ 18,000	₪ 15,517	בן יהודה 22
030049-0031-009-00	15/06/2011	₪ 1,028,000	43	2	3	₪ 23,907	₪ 20,609	יעבץ 6
030049-0152-010-00	06/12/2011	₪ 1,262,000	68	3	קרקע	₪ 18,559	₪ 15,999	בן הלל מרדכי 7
030049-0192-016-00	29/05/2012	₪ 700,000	30	1	2	₪ 23,333	₪ 20,115	בן הלל מרדכי 13
030049-0219-022-00	24/07/2012	₪ 675,000	40	2	1	₪ 16,875	₪ 14,547	בן יהודה 23
030049-0031-006-00	30/07/2012	₪ 1,280,000	64	3	קרקע	₪ 20,000	₪ 17,241	יעבץ 6
030049-0219-021-00	25/11/2012	₪ 1,570,000	77	3	קרקע	₪ 20,390	₪ 17,427	בן יהודה 23
030049-0200-008-00	31/01/2013	₪ 1,260,000	66	3	1	₪ 19,091	₪ 16,317	שמאי 23
030043-0045-003-00	18/04/2013	₪ 1,835,000	71	3	1	₪ 25,845	₪ 22,090	המלך ג'ורג' 30

[11] ברע"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין").

[12] כאמור שטח לשימור נקבע בהתאם לשטח במצב הקודם בהסכמת הצדדים.

[13] זאת בהתאם לערר הוד ירושלים בשכונת נחלאות דרום, ערר 8166/21, 8108/21 ו-8069/19, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נגד יעקב כהן ואח'**, מיום 21/9/2023, ערר לויתן וסיכום הדיון של המשנה ליועמ"ש גב' כרמית יוליס מחודש 12/2022. אמנם המועד הקובע מוקדם להחלטות בעררים, אולם פעלתי בהתאם להחלטות אלו מאחר ונתוני העיסקאות, משקפות נכסים דומים וסמוכים לנכס הנדון ולכן הינם משקפים את ערכי השווי למועד הקובע.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	חילוץ מע"מ (18%-16%)	כתובת
030043-0031-013-00	05/05/2013	₪ 1,100,000	57	3	4	₪ 19,298	₪ 16,494	שמואל הנגיד 3
030043-0062-005-00	17/07/2013	₪ 1,850,000	89	4	1	₪ 20,787	₪ 17,616	בצלאל 10
030043-0095-021-00	18/07/2013	₪ 1,300,000	59	2	5	₪ 22,034	₪ 18,673	המעלות 6
030043-0062-007-00	30/07/2013	₪ 1,900,000	82	3	3	₪ 23,171	₪ 19,636	בצלאל 10
שווי מ"ר בנוי						₪ 20,868	₪ 17,868	
ניכוי יזמות 20%							₪ 14,890	
עלויות בניה- ללא עלויות עודפות							₪ 4,950	
שווי מ"ר מבונה מצב קודם							₪ 9,940	

סיכום עסקאות השוואה	
מהות	שווי מ"ר
שווי מ"ר בנוי בחילוץ מע"מ	₪ 17,868
ניכוי יזמות 20%	₪ 14,890
עלויות בנייה	₪ 4,950
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	₪ **9,940**
עלויות עודפות בגין בינוי חדש ע"ג ישן	₪ -1,114
שווי מ"ר מבונה מצב חדש	₪ **8,826**

הערות:

- עלויות בנייה בסכום של 4,950 ₪ הינם בהתאם לשומתו של מר אייל יצחקי ולאחר בקרה ממחירון דקל. במצב החדש, הובא בחשבון עלויות נוספות בסכום של 1,114 ₪ , בהתאם לסעיף 9.1.4.2.

להלן החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה מצב חדש	שווי מ"ר מבונה מצב קודם
אייל יצחקי	ההסתדרות 7	30049/52	07/05/2012	₪ 7,686	₪ 8,800
משה נדם	בן הלל 15	30049/106	01/10/2010	₪ 8,000	

להלן שקלול שומות מכריעות ושמאים מכריעים:

שקלול שומות מכריעות ועסקאות השוואה- **<u>מצב קודם</u>**			
מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משקולל
עסקאות חילוץ	₪ 9,940	50.00%	₪ 4,970
שומות מכריעות	₪ 8,800	50.00%	₪ 4,400
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,370
במעוגל			₪ 9,400

שקלול שומות מכריעות ועסקאות השוואה- **<u>מצב חדש</u>**			
מקור	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משקולל
עסקאות חילוץ	₪ 8,826	50.00%	₪ 4,413
שומות מכריעות	₪ 7,843	50.00%	₪ 3,922
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,334
במעוגל			₪ 8,400

לאור כך, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה **<u>לאחר הפחתה לבינוי חדש ע"ג ישן</u>**, הינו 9,400 ₪/ למ"ר מצב הקודם, ו-8,400 ₪/ למ"ר במצב החדש.

הערה: כאמור שווי זה אינו כולל הפחתה בגין עלויות שימור.

9.1.4.4 **הפחתה בגין מורכבות משפטית וד'יירות מוגנת:**

שמאי הבקשים מביא בחשבון מורכבות משפטית בשל קיומו של דייר מוגן בשיעור של 20%, לעומת זאת שמאי המשיבה, מביא בחשבון הפחתה של 10% בשל המורכבות המשפטית כאשר הדייר המוגן לדעתו, אינו מהווה גורם אשר משפיע על ההפחתה.

שמאי המבקשים, צירף שני חוזי שכירות מוגנת, כאשר חוזה השכירות שנחתם בשנת 1987, מתייחס לדירת מגורים בת שניים וחצי חדרים, **בקומה ג'. בדיון נשאל, שמאי המבקשים, האם מדובר בתת חלקה 7 או 8, אשר נמצאים בקומה ג' אולם לא התקבלה תשובה בעניין.** בנוסף במקרקעין קיימת, תת חלקה 2 שבגינה הוצג חוזה שכירות דיירות מוגנת, אולם היא איננה כלולה באף אחת מהעיסקאות, נשוא חוו"ד[14]. בדיון נטען על ידי שמאי המבקשים כי נעשים מאמצים להשלים עיסקה נוספת עם הדייר המוגן המחזיק בתת"ח 2 .

מכאן, אני סבור כי, לא ניתן לדעת אם חוזה השכירות, מתייחס למכר של תתי חלקות 3,6 ו-7 בתיק 77-180-2023, או משוויך לעיסקת המכר בתיק זה, של תתי חלקות 1,4,5 ו-8 בתיק מינוי 69-1507-2023 שהועבר אלי. לפיכך, אתייחס לכך בשומתי, בשל הצורך בהתייחסות כללית לסוגיה זו, כפי שאפרט כדלקמן:

בהתאם לקו מנחה ט' השמאי, שווי זכויות הדיירות המוגנות, מחושב, כ"שווי בשימוש" של זכויות הדייר המוגן, בהתחשב בתשלום בדמי המפתח העתידים לצורך פינוי דיירים,

[14] חוזה שכירות נוסף מתייחס ליחידה בקומת הקרקע ככל הנראה תת"ח 2 ושאינה כלולה בממכר. לפיכך, אינה רלוונטית לשומה זו.

ואינן מתייחסות לזכויות הבנייה הנוספות שישנן ככל שישנן במקרקעין התפוס. אוסיף, כי בחוזה השכירות, **לא נרשם כי זכויות הדיירות המוגנת, כוללות גם את זכויות הבנייה הנוספות בגג המבנה**. בסעיף 3 לחוזה, מצויין, כי הדירה תשמש למגורים בלבד.

זאת ועוד, סוגיה זו עלתה בהחלטת ועדת ערר ירושלים, בעניין, רודיקה גטה[15], במקרה דומה בו, המשיבה טענה, שאין להתחשב בסוגיית קיומם של דיירים מוגנים במקרקעין נשוא שומה וזאת בניגוד לשומת מבקשים שטענו ההיפך. ההחלטה בערר היתה שיש להתחשב בקיומו של דייר מוגן. כך גם הוכרע בשורה של הכרעות של שמאים מכריעים בירושלים כפי שיפורט בהמשך.

אפנה לסעיף 152 לחוק הגנת הדייר[16], אשר קובעת פטור מרישום זכויות הדייר המוגן בפנקסי המקרקעין.

> "על אף האמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, שכירות לתקופה שאינה עולה על עשר שנים בדירה או בבית עסק שחוק זה אינו חל עליה, ואין עמה ברירה להאריכה לתקופה העולה על עשר שנים – אינה טעונה רישום בפנקסי המקרקעין; אין בסעיף זה כדי למנוע רישום שכירות לתקופה של עשר שנים או פחות, אם ביקשו זאת הצדדים לחוזה השכירות"

ומכאן נשאלת השאלה, האם בנייה בגג המבנה הינה עילה לפינוי דייר מוגן?

גם כאן אפנה לסעיף 131 לחוק הגנת הדייר, אשר בו פורטו 11 מקרים בהם קיימת עילה לפינוי הדייר המוגן.

להלן נוסח, סעיף קטן 10 :

> " בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, **או <u>לשנות את המושכר</u> שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך**, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף".
> (ההדגשה שלי ד.ב.)

לאור האמור, אני סבור כי יש להתחשב בקיומו של דייר מוגן בתחשיב ההשבחה וכך אפעל בחוו"ד. יחד עם האמור ככל שתת"ח 8 **<u>לא תפוסה</u>** על ידי דייר מוגן, לאחר הבהרת העניין, כי אז צירפתי תחשיב חליפי להשבחה, ללא התחשבות בדייר מוגן.

מעיון בנספח הבינוי לתוכנית 13547, מסומנות הדירות בקומה השלישית כמיועדות להרחבה אופקית מסויימת, בתוספת בניית פיר מעלית בחלק העורפי, ובנוסף תוספת קומות חדשות למגורים מעל גג הדירות. **טרם התקבל היתר בנייה.**

---

[15] בערר (ירושלים) 8149/1018 רודיקה גטה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 12.09.2019).

[16] חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

יחד עם זאת, ובשל העובדה כי מוצעות הרחבות לדירות בקומה השלישית (תתי חלקות 7 ו-8), אני מקבל חלקית את עמדת המבקשים, וסבור כי יש להביא בחשבון דחייה של 5 שנים, ובריבית 6% בגין תוספת הזכויות <u>להרחבת תת חלקה 8 בלבד</u>. כמו כן אביא בחשבון הפחתה של 5% בשל מושעא וזאת בהתאם לשומת המשיבה <u>וזאת בגין יתרת הזכויות לבנייה, בקומה הרביעית והחמישית.</u>

להצלבה, להלן שומות מכריעות בהם בוצע הפחתה בגין קיומו של דייר מוגן, בירושלים:

שמאים מכריעים דיירות מוגנת			
שמאי	גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה
יעקב פז	30046/19	שיריזלי 17, ירושלים	0.9
שלומי יפה	30091/19	בית ישראל 43, ירושלים	0.84
גבע בלטר	30068/26	שדי חמד 10, ירושלים	0.75
נאוה סירקיס	30046/22	שיריזלי 23, ירושלים	0.763
ארז כהן	30068/15	שרעבי שלום 12, ירושלים	0.747

9.1.4.5 **שטחים וממ"דים:**

שמאי המבקשים, סבור כי אין לבצע חיוב בגין זכויות לממ"דים גם בעת מימוש בדרך של מכר, שמאי המשיבה הביא שטחי הממ"דים בחשבון.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, ואסביר.

בחוק התכנון והבניה סעיף 19 (ב) (9):

"השבחה במקרקעין בשל **<u>בניית</u>** מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;" **(הדגשה אינה במקור ד.ב)**

הוראות החוק ברורות, אין מדובר בפטור שניתן בדרך של מכר, כי אם בדרך של היתר בניה.

לחיזוק עמדתי, אפנה להחלטת ועדת ערר חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים[17], לפיה נקבע כי במימוש בדרך של מכר, יגבה היטל השבחה על זכויות בניה לממ"ד על תוספת הדירות.

> "סעיף הפטור הקבוע בסעיף 9 פטור להשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1). הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש **בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר**. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד." **(הדגשה שלי, ד.ב)**

[17] ערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** [פורסם בנבו, 13.03.2012].

מסקנה זו אומצה גם בערר איתן מדיאל[18], **בה נקבע כי במימוש בדרך של מכר יגבה היטל השבחה על זכויות בניה לממ"ד שנתקבלו מכוח חוק הג"א**.

בהתאם להחלטה זו פירשה וועדת הערר את ההחלטה שנתקבלה בערר חשדר מגדלי שליטה **שכאשר מימוש הממ"ד במדרך של היתר בניה- יינתן הפטור מהיטל השבחה**, גם אם זכויות בניה הן מכוח תב"ע או תקנות הג"א.

לעיניין עמ"נ 11842-12-17, **הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה ואח' נ' סלונימסקי ואח'**, אשר הופנה ע"י שמאי המבקשים, כאן מדובר במפטור ממ"דים בדרך של היתר בנייה, כאמור מתקבל הפטור גם אם מדובר בתוספת בנייה וגם אם מדובר בבניה חדשה, מקרה זה אינו דומה למקרה דנן, שכן לא התבקשה בקשה להיתר אלא מימוש בדרך של מכר.

קביעה זו גם חודדה, לאחרונה, מפי כב' השופט גלעד הס, בעמ"נ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נגד הוועדה המקומית רמת גן פורסם בנבו 1/5/2023.

> "מכאן, במישור העקרוני של הטענה, ברור מלשון החוק, כמו גם מתכליתו והגיונו, **כי הפטור שמעניק הסעיף, ניתן רק עבור הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנון אחר**. אין כל עיגון לשוני, או אחר, לטענה שמעלה המערערת, כי כאשר נבנה פרויקט לפי תמ"א 38 כל השטחים הנבנים בפרויקט פטורים מהיטל השבחה, גם אלו שאין מקורם בתמ"א 38. ודוק. לשון החוק נוקבת במילים: "פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית...". (ההדגשה שלי ד.ב.)

לאור כך, אני סבור כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה לממ"ד כאמור בהתאם לתחשיב השטחים, של שמאי המשיבה.

יובהר, כי תחשיב הממ"דים כולל תוספת 4 ממ"דים.

[18] ערר (ת"א)85273/16/ **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' איתן מדיאל**, [פורסם בנבו, 27/6/2018].

9.1.4.6 **תחשיב הכרעה- מכר תתי חלקות 1,4,5 ו-8:**

<u>להלן תחשיב הכרעה בנטרול זכויות שנוספו לתתי חלקות 7 ו-8 (חלק A):</u>

מצב קודם		
זכויות בניה	380.213	
שווי מצב קודם	9,400	₪
סה"כ שווי זכויות בניה במצב הקודם	3,574,002.2	₪

הערה:

- הצדדים מסכימים כי זכויות הבניה במצב הקודם, הינם 380.213 מ"ר, לאחר בחינה קבלתי הסכמת הצדדים.

- השווי בגין המחוברים מתקזז ב-2 מצבי התכנון.

מצב חדש		
תאור	שטח/שווי	
זכויות בניה עיקריות	547	
זכויות בניה לממ"דים	48	
סה"כ זכויות בניה	595	
זכויות בניה המשוייכות לתתי חלקות 7 ו-8	-10	
סה"כ זכויות בניה לבניה חדשה	585	
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה בגין בינוי חדש ע"ג ישן	8,400	₪
שווי מצב חדש	4,914,000	₪
השבחה	1,339,997.8	₪
הפחתה בגין מושעא	0.95	
עלות שימור	-380,213	₪
עלות תיק תיעוד	-50,000	₪
השבחה לאחר הפחתות	842,784.91	₪
השבחה למחצית הזכויות	421,392	₪
היטל השבחה	**210,696**	₪

הערות:

- קבלתי את עמדות הצדדים אשר הפחיתו 10 מ"ר עבור זכויות המשוייכות להרחבת תתי חלקות 7 ו-8.

- קבלתי את עמדת הצדדים אשר שייכו 50% מהזכויות לתת חלקה 8, וזאת בהתאם לצו הבית המשותף, אשר משייך את זכויות הבנייה לתתי חלקות 7 ו-8 בחלקים שווים. ראה פרק 5.3 משפטי.

- הובא בחשבון הפחתה בגין הצורך בהכנת תיק תיעוד וזאת על סמך סעיף 6.2 סעיף קטן ה' בהוראות התוכנית, להלן שומות מכריעות אשר הכריעו לעניין גובה ההפחתה בגין תיק תיעוד:

שמאי	גו"ח	כתובת	תיק תיעוד	
אלדד חיימי	30038/94	רמב"ן 34, ירושלים	50,000	₪
יגאל יוסף	30026/8	רמב"ן 11, ירושלים	50,000	₪
אוולין דוידזון	30040/72	הרב והרבנית קפאח 12, ירושלים	50,000	₪
אוולין דוידזון	30109/133	שבזי 20, ירושלים	50,000	₪
אוולין דוידזון	30109/272	אבן ספיר 20, ירושלים	50,000	₪
גיא צדיק	30040/71	הרב קפאח, ירושלים	40,000	₪
אוולין דוידזון	30043/79	הנרקיס 8, ירושלים	50,000	₪

<u>להלן תחשיב הכרעה לזכויות המשוייכות לתת חלקה 8 (חלק B):</u>

תאור	שטח/שווי	
שטחים לתוספת בתת חלקה 8	5.7	
דחייה בגין דיירות מוגנת (I=6%, N=1.5)	0.747258	
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה בגין בינוי חדש ע"ג ישן	8,400	₪
סה"כ השבחה	35,779	₪
היטל השבחה	17,889	₪

הערה: כאמור, ככל ויתגלה כי זכויות הדיירות המוגנת משוייכות לתת חלקה 8, אין להתחשב במקדם הדחייה בגין סוגייה זו- ראה תחשיב בנספח 2[19].

<u>סיכום השבחות לשתי מרכיבי ההשבחה:</u>

סיכום השבחות- תתי חלקות 1,4,5,8		
סה"כ השבחה בגין זכויות לתוספת בקומות נוספות ובהרחבת תת חלקה 8	457,171	₪
היטל השבחה	228,586	₪

[19] ביום 4/12/2023, נשלחה הבהרה במייל מטעם שמאי המבקשים, כי הדייר המוגן הינו תת חלקה 6. על פי הסכם השכירות המוגנת, הדירה המצאת בקומה ג' (תתי חלקות 7 או 8).

11. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית 13547, **<u>בשל מימוש בדרך מכר של תתי חלקות 1,4,5 ו-8 הינו</u>**:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
13547	10/08/2012	₪ 457,171	₪ 228,586

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1- עסקאות השוואה:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח 2 : תחשיב ללא התחשבות בדיירות מוגנת :

תאור	שטח/שווי	
שטחים לתוספת בתת חלקה 8	5.7	
שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתה בגין בינוי חדש ע״ג ישן	8,400	₪
סה״כ השבחה	47,880	₪
היטל השבחה	23,940	₪

<u>סיכום השבחות לשתי מרכיבי ההשבחה:</u>

סיכום השבחות- תתי חלקות 1,4,5,8		
סה״כ השבחה בגין זכויות לתוספת בקומות נוספות ובהרחבת תת חלקה 8	469,272	₪
היטל השבחה	234,636	₪