אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, שמאי מקרקעין B.Sc. במדעי המחשב


תאריך עברי: כ״ט אייר תשפ״א
תאריך לועזי: 11 מאי 2021
מספר מינוי: 602-2020

לכבוד,

**המבקשת:**
גב׳ אמיתי אסולין דינה
באמצעות מר אריק לב, שמאי מקרקעין

**המשיבה:**
הועדה המקומית לתו״ב ירושלים
באמצעות מר רוני אפיק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

# החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
## תת חלקה 5 חלקה 6 בגוש 30025,
## רחוב אבן עזרא 26, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ללא גורם מימוש - דרישת נישום לפי סעיף 4 (4), קבלת מידע מוקדם.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רוני אפיק, שמאי מקרקעין, מיום 26.01.2020.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אריק לב, שמאי מקרקעין, מיום 30.03.2020.
- בתאריך 14.05.2020 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 18.05.2020 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

## 1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)).

## 2. המועד הקובע:

**25.08.2015,** 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף של תב"ע מס' **9988**.[2]

## 3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 11.05.2021 ערכתי ביקור בנכס (כולל ביקור פנים בדירת הגג הקיימת) וסביבתו.
הביקור נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים.

## 4. פרטי זיהוי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| כתובת עירונית | : | רחוב אבן עזרא 26, שכונת רחביה, ירושלים. |
| גוש | : | 30025 |
| חלקה | : | 6 |
| תת חלקה | : | 5 |
| שטח רשום (במקור) | : | 62.9 מ"ר רשום (דירה 49.1 מ"ר + מחסן 13.8 מ"ר, הממוקם בקומת הקרקע). |
| הצמדות | : | מרפסת 10.8 מ"ר, גג 216.8 מ"ר, זכויות בניה. |
| שטח החלקה | : | 640 מ"ר רשום. |
| תיאור הנכס | : | דירת מגורים מורחבת (ברמת שלד), הממוקמת בקומה השלישית במבנה מגורים רווי בן 3 קומות מעל קומת מרתף + זכויות בניה. |
| שטח בנוי | : | כ- 160 מ"ר ברוטו + מרפסות (עפ"י העולה מתכניות היתר הבניה (תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר מיום 27.08.2013)). |
| חלק ברכוש המשותף | : | 31/219 |
| זיהוי הנכס | : | עפ"י תשריט בית משותף/תכניות היתר בניה. |
| הזכויות בנכס[3] | : | בעלות. |

2 פרסום אחרון למתן תוקף ברשומות בתאריך 10.08.2015, י.פ 7090

3 נכון למועד הקובע.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

## 5. תיאור הסביבה והנכס:

5.1 תיאור הסביבה:

**שכונת רחביה** הינה שכונת מגורים ותיקה ויוקרתית, הממוקמת בדרום מרכז העיר ירושלים, בסמוך לשכונות טלביה, מושבה גרמנית, שערי חסד ועוד. לאור מיקומו של הנכס באזור מרכזי של העיר, הוא נמצא במרחק הליכה ו/או נסיעה קצר ממרכזי בילוי ופנאי ומבני ציבור כגון: רחוב עזה הסמוך, תיאטרון ירושלים, מוזיאון ארצות האסלאם, בית הנשיא, גן הורדים, מרכז העיר ועוד.

**רחוב אבן עזרא** הינו רחוב חד סטרי ארוך יחסית, הממוקם במרכז השכונה, המקשר בין רחוב הקרן הקיימת לישראל מצפון לרחובות שדרות בן מימון ואלפסי בקצהו הדרומי. צורתו של הרחוב ישרה ולאורכו (בעיקר בחלקו המערבי), מקומות חניה לרווחת הציבור. ניכר כי קיימת באזור מצוקת חנייה (בעיקר בשעות אחר הצהריים והערב).

**הנכס הנדון** ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב (בחלק "השקט" יותר).
סביבת הנכס הקרובה מתאפיינת במבנים בבנייה רוויה בני 3-5 קומות בבינוי ישן לצד מספר רב יחסית של מבני יוקרה חדשים. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה:

המקרקעין שבנדון ידועים גם כתת חלקה 5 בחלקה 6 בגוש 30025.
שטחה הרשום של חלקה 6 הנו 640 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן, והיא בעלת טופוגרפיה משופעת קלות.
לחלקה 2 חזיתות (פינתית), האחת ברוחב של כ – 35 מ' לכיוון רח' אבן עזרא, והשנייה ברוחב של כ – 20 מ' לכיוון רח' שד' בן מימון.
בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, בנוי בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, בחיפוי חיצוני אבן ירושלמית בעיבוד טובזה. רמת גמר התואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה נמוכה יחסית, בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים.

המבנה כולל 5 יחידות משנה הרשומות כדירות (2 יחידות משנה בקומות א ו – ב, ויחידה נוספת בקומה ג' המהווה את הנכס שבנדון), ויחידת משנה נוספת (הממוקמת בחצר הבית המשותף) הרשומה כמחסן[4].
במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בנייה בתחום החלקה, בין היתר גם להרחבת הנכס שבנדון.

סביב למבנה חצר הקפית (הצמודה לתת חלקה 6). מביקור בנכס נמצא כי חצר הבית המשותף פתוחה לשימוש כל דיירי הבית, אינה מפותחת, ואין בתחומה מקומות חניה מוסדרים.

גבולות החלקה:

- צפון - חלקה 1, ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה.
- מערב - חלקה 7, ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה.
- דרום - חזית של כ- 20 מ' לכיוון רח' שדרות בן מיימון.
- מזרח - חזית של כ- 35 מ' לכיוון רח' אבן עזרא.

4 האמור עפ"י מסמכי תיק הבית המשותף.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5.3 <u>תיאור הנכס – תת חלקה 5</u>:

דירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית של המבנה, לה מוצמדים גג המבנה וזכויות/אחוזי הבניה.
שטח הדירה הקיימת, <u>לאחר הרחבה</u>, כ – 160 מ״ר ברוטו לרישוי + מרפסות. מביקור בנכס נמצא כי הבניה טרם הושלמה והנכס הנדון הנו במצב שלד. גג המבנה פנוי ברובו ללא גישה ישירה.

## 6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 27.09.2020, התבררו העובדות כדלקמן:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **גוש** | : | 30025 | **חלקה** | : | 6 |
| **תת חלקה** | : | 5 | **תיאור** | : | דירה + מחסן |
| **שטח רשום** | : | 62.9 מ״ר | **קומה** | : | שלישית |
| **שטח החלקה** | : | 640 מ״ר | **תקנון** | : | מוסכם, 7 תתי חלקות |
| **בעלויות** | : | שלסר יוסף חיים ורוזנקראנץ רוזה בחלקים שווים | **חלק ברכוש המשותף** | : | 31/219 |
| **הצמדות** | : | מרפסת 10.8 מ״ר, גג 216.2 מ״ר. | | | |
| **הערות רלוונטיות** | : | | | | |

| תאריך | מהות פעולה | שם המוטב | מהות הפעולה המקורית | הערות |
|---|---|---|---|---|
| 20.01.2015 | תיקונים שונים בהערה | אסולין דינה | **הערת אזהרה ס' 126 בגין חוזה. על כל הבעלים** | על פי צו ירושה (1/4) |
| | | אסולין דינה<br>אסולין חגית עליזה | | על פי צו ירושה (1/12) |
| | | אסולין דניאל | | על פי צו ירושה (1/12) |
| | | אסולין נסיה | | על פי צו ירושה (1/12) |

6.2 <u>מסמכי תיק הבית המשותף</u>:

**<u>עפ״י צו הרישום מיום 09.08.1988 הרכוש המשותף יוצמד כדלקמן</u>:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **תת חלקה 1** | : | 38/219 | **תת חלקה 3** | : | 41/219 | **תת חלקה 5** | : **31/219** |
| **תת חלקה 2** | : | 53/219 | **תת חלקה 4** | : | 53/219 | **תת חלקה 6** | : 3/219 |

סה״כ שטח רשום (רצפה) כולל של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 439.5 מ״ר.**

<u>הצמדות (פרוט רלוונטי)</u>:

תת חלקה 5 – הנכס שבנדון : צמוד גג בשטח של 216.2 מ״ר.

תת חלקה 6 : גינה בשטח של רשום 358.2 מ״ר.

**<u>בהתאם לעיון בתקנון מוסכם מיום 09.08.1988</u>:**

זכויות הבניה ואחוזי הבניה, יהיו שייכות רק לדירה מס׳ 5 (הנכס שבנדון).

זכותם של בעלי דירה מס׳ 5 לבקש תיקון צו ללא הסכמת יתר בעלי היחידות, ולאשר שינוי לתקנון.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.3 <u>בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- כפי שעולה מאתר רשות המיסים וממידע שהתקבל מאת שמאי המבקשת, הנכס הנדון נרכש במהלך שנת 2013, ע"י מר ירון אסולין ז"ל.
- מעבר לאמור, לא הועברו לח"מ (על אף בקשתי) מסמכים נוספים המעידים על מועד תחילת הבעלות.
- מוסכם על הצדדים כי הבעלות בנכס הנה טרם אישורה של תכנית 9988.
- בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם.

6.4 <u>גורם מימוש</u>:

דרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4 (4).

## 7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פרוט רלוונטי)</u>:

| מס' תכנית / היתר | פרסום למתן תוקף | י.פ | מהות | שומת המשיבה | שומה אחרת |
|---|---|---|---|---|---|
| תכניות מאושרות "במצב הקודם" | | | | | |
| **62** | 16.07.1959 | 687 | תכנית מתאר לירושלים | ✓ | ✓ |
| **תמ"א 38** | 18-05-2005 | 5397 | חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה | × | × |
| **תיקון 1א'** | 16-08-2007 | 5704 | תיקון 1א' לתמ"א 38 | × | × |
| **תיקון 2** | 10-03-2010 | 6069 | תיקון 2 לתמ"א 38 | × | × |
| **102349** | 06.12.2010 | | היתר בניה להרחבת הנכס שבנדון | ✓ | ✓ |
| **103779** | 09.11.2011 | | חידוש היתר 102349 | ✓ | ✓ |
| **תיקון 3** | 11-06-2012 | 6430 | תיקון 3 לתמ"א 38 | × | × |
| **תכנית שינויים** | 27.08.2013 | | תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר | ✓ | × |
| תכניות מאושרות "במצב החדש" | | | | | |
| **9988** | 10.08.2015 | 7090 | תכנית מתאר לשכונת רחביה | ✓ | ✓ |
| **10038** | [5]27.02.2017 | 7655 | חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה בירושלים בהתאם לתנאים המיוחדים של ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. | × | × |

הערה: קיימים היתרי בניה נוספים אשר ניתנו ליחידות שונות במבנה. אלה נמצאו לא רלוונטיים לבחינת ההשבחה במקרה דנן.

5 התכנית פורסמה במקור למתן תוקף ביוני 2014 לאחר מכן בוטל אישורה וזו פורסמה בשנית באוגוסט 2017, בוטלה בשנית ופורסמה לבסוף למתן תוקף בדצמבר 2017.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 <u>תכניות חלות במצב הקודם</u>[6]:

7.2.1 **<u>תכנית 62</u>** <u>[פורסמה למתן תוקף בי.פ 687 מיום **16/071959**]</u>

**תכנית המתאר לירושלים.**

יעוד החלקה עפ"י תכנית המתאר 62 הנו אזור מגורים 2.

עפ"י הוראות התכנית באזור מגורים 2 תותר הקמת מבנים בני 3-4 קומות עם בנייה בשיעור של 84% - 120% בהתאם לרוחב הדרך הגובלת/שטח המגרש/מגרש פינתי ועוד.

<u>להלן זכויות בנייה בחלקה בה ממוקם הנכס שבנדון</u>:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מינימלי של המגרש | : | 600 מ"ר. |
| מספר קומות מירבי | : | 3-4 קומות (כתלוי ברוחב הדרך). |
| אחוזי בניה | : | 91.04%[7]. |
| תוספת עבור חלקה פינתית | : | תוספת של 1% לכל קומה אפשרית. דהיינו, 4%. |
| קווי בניין | : | חזית 6 מ', צידי 4 מ', אחורי 5 מ'. |
| מרחק מינימלי מאמצע הדרך | : | 10 מ'. |
| גובה מקסימלי | : | 16 מ'. |
| תוספת עבור השלמת דירה קיימת – קומת גג | : | 5%. |

ניתן לבקש הקלה בשיעור של 6% משטח החלקה בכפוף לתשלום היטל השבחה.

כמו כן הותרו בניית מחסנים בשיעור של 8% משטח הבניין והבלטת גזוזטראות בחזיתות המבנה בעומק של כ – 1.5 מ', מעבר לקו הבניין.

7.3 <u>סיכום זכויות בניה במצב הקודם (מתאר 62)</u>:

95.04% + שטחי שירות (שטחי מרפסות פנימיות כאשר מקובל תוספת של כ- 10-15 מ"ר ליח"ד).
בנוסף תתאפשר בתנאים מסוימים תוספת בניה של 5% להשלמת דירת גג.

בהתייחס לבינוי הקיים על גבי החלקה שבנדון (ראו פרוט בס' 7.4 להלן), נראה כי למעט אפשרות לתוספת 5% לדירת גג, מוצו מרביתן ככולן של זכויות הבנייה המוקנות לחלקה מכוח תכניות קודמות לתכנית 9988.

6 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון.

7 בהתאם למדידה גראפית במערכת GIS אתר הוועדה המקומית עולה כי :
רוחב הדרך בחזית מזרחית - רחוב אבן עזרא הנו כ-9.5 מ'.
רוחב הדרך בחזית דרומית – רחוב בין מימון הנו כ- 12.5 מ'.
תחשיב זכויות הבניה נערך לפי רוחב דרך של 10-15 מ', ובהתייחס לשטח חלקה רשום של 640 מ"ר.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.4 <u>רישוי בנייה במצב הקודם</u>:

בתיקי הבניה באתר עיריית ירושלים, לא אותר היתר הבניה המקורי על פיו הוקם הבניין בו ממוקם הנכס שבנדון. יחד עם זאת מעיון בתיק תיעוד שנערך לנכס שבנדון (הועבר לעיוני ע"י שמאי המבקשת), עולה בין היתר כדלקמן:

- המבנה נבנה בתחילת שנות ה-30.
- בשנת 1935 בוצעה תוספת בניה בחזית הצפונית של המבנה.
- ביום 15.08.1950 אושר היתר בניה מס' 7977 אשר מטרתו תוספת יחידה בגג הבית – הוספת דירה בת שני חדרים + נוחיות בקומת הגג רעפים של הבניין הקיים – **הנכס שבנדון.**

<u>להלן היתרי הבניה אשר אותרו על ידי בתיקי הבניין</u>:

| מספר תיק | מספר היתר | יום מתן ההיתר | מטרת ההיתר | שטחי בנייה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 1996/1066.02 | 102349 | 06/12/2010 | תוספת בנייה בקומת הגג להרחבת יח"ד קיימת – **הנכס שבנדון** | **<u>שטח קיים</u>**:<br><u>ק. מרתף/כניסה</u>: 16.06 מ"ר שירות.<br><u>ק. קרקע</u>: 228 מ"ר עיקרי.<br><u>ק. א'</u>: 230.52 מ"ר עיקרי.<br><u>ק. ב'</u>: 53.97 מ"ר עיקרי (הנכס שבנדון)<br>**<u>שטח מוצע</u>**:<br><u>קומה ב'</u>: **(הנכס שבנדון)** 90.86 מ"ר עיקרי.<br>11.71 מ"ר שירות (מקלט) + 9.75 מ"ר מרפסת זיז.<br>**<u>סה"כ במבנה</u> : 631.12 מ"ר** (603.35 מ"ר עיקרי + 27.77 מ"ר שירות).<br>**<u>סה"כ בנכס שבנדון</u> : 156.54 מ"ר** (144.83 מ"ר עיקרי + 11.71 מ"ר שירות). בנוסף, מרפסת זיז בשטח של 9.75 מ"ר. | סה"כ ניצול אחוזי בניה עיקריים משטח החלקה:<br>**94.27%**<br>**הקלות בניה:**<br>**1.** הקלה בקו בנין קדמי מזרחי.<br>**2.** הקלה בקו בניין צדדי מערבי - בשיעור 30 ס"מ בהתאם לבינוי הקיים. |
| 1996/1066.02 | 103779 | 09/11/2011 | חידוש היתר 102349 | כמפורט בהיתר 102349 | |
| 1996/1066.04 | -------- | סטטוס: אושר על ידי מהנדס העיר מיום 27.08.2013 | תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר – **הנכס שבנדון** | שינויים פנימיים ללא תוספת בשטחי הבניה.<br>הופחתו שטחי בנייה:<br>סה"כ שטח המבנה: 628.48 מ"ר<br>סה"כ בנכס שבנדון: 148.31 מ"ר עיקרי + 10.59 ממ"ד + 9.75 מ"ר מרפסת זיז. | **היתר הבניה מתייחס להרחבת הנכס שבנדון** |
| 1996/1066.05 | היתר מיום 25.03.2015 לבניית שתי מרפסות זיז בחזית דרומית ליחידות 1 ו- 3. | | | | |
| 2015.099.00 | היתר מיום 25.05.2016 להרחבת מגורים ממ"ד ומחסן של משפחת אופנהיימר (קומת קרקע), ללא תוספת שטחים עיקריים. | | | | הקלות:<br>**1.** הקלה מתכנית המתאר 6% לחלק ל-5 דיירים, סה"כ השטח עבור משפחת אונהיימר הוא 7.68 מ"ר.<br>**2.** הקלה בדבר תוספת ממ"ד בקומת מרתף שלא בהינף אחד. |




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.5 תכנית מתאר מקומית מס׳ 10038 :

תכנית מפורטת אשר פורסמה[8] ביום 27.2.2017, י.פ 7655, חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים.
מטרת התכנית, 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 תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ״א 38.

מובהר כי תכנית 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.

תוספות בנייה - חיזוק מבנה הקיים – תמ״א 38/1 :

שכונת רחביה בה ממוקם הנכס שבנדון, מוגדרת ״כתחום העיר ההיסטורית ואזור שימור״.
בהתאם לסעיף 4.1.2.1 לתכנית, במבנה מגורים שאינו מבנה מגורים גדול[9] הממוקם באזור העיר ההיסטורית ואזור לשימור, ומוצע בו שדרוג הנדסי מלא תותר הקמת קומה וכן תוספת קומה חלקית, סה״כ 1.5 קומות. על אף האמור, תותר תוספת קומה נוספת ככל שלא הוצעה קומה חלקית במקרים מסוימים בלבד.

7.6 **תכניות חלות במצב החדש:**

7.6.1 **תכנית 9988** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7090 מיום **10/08/2015**]

**תכנית מתאר לשכונת רחביה וחלק משכונת קרית שמואל, טלביה ושערי חסד. ירושלים.**

בין מטרות והוראות התכנית :

- יצירת מסגרת תכנונית לבנייה, לשימור ולפיתוח בשכונת רחביה וחלק משכונות נוספות.
- שינוי במערך ייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות בנייה, (זכויות בנייה, מס׳ קומות, גובה, קווי בניין וכו׳).
- קביעת הוראות בגין בניינים לשימור.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**הנכס שבנדון:**

התכנית מסווגת את חלקה 6 בה ממוקם הנכס שבנדון כאזור מגורים חדש ב – בניין לשימור עם אפשרות לתוספת בניה בו יחולו בין היתר הוראות כדלקמן :

8 התכנית פורסמה במקור למתן תוקף ביוני, 2014 לאחר מכן בוטל אישורה וזו פורסמה בשנית באוגוסט 2017, בוטלה בשנית ופורסמה לבסוף למתן תוקף בדצמבר 2017.

9 מבנה גדול עפ״י הוראות התוכנית הינו מבנה בן 14 יחידות דיור לפחות או מבנה בן 5 קומות בבינוי של 5 יחידות דיור, או מבנה אשר גובהו עולה על 20 מטר. הנכס שבנדון אינו עונה על הגדרה זו.



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

| | | |
|---|---|---|
| מס׳ קומות מרבי | : | 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. |
| זכויות בנייה מרביות | : | 162.8%, הכוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה – שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים, המהווים כ- **1,042 מ״ר** מעל למפלס ה- 0.00 (בהנחה שאלו אפשריים מבחינם קווי בניין ומס׳ קומות) |
| מרפסות זיזיות | : | תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין בכפוף לתנאים המפורטים. |
| קווי בניין | : | חזית קדמית : 6 מ׳, חזית אחורית 5 מ׳, חזית צדדית 4 מ׳.<br>חלקות פינתיות : 5 מ׳ לחזית הרחובות, 4 מ׳ לשתי החזיתות הנוספות. |
| תכסית | : | התכסית המרבית תהיה בין 35%-45%, בחלקה בה ממוקם הנכס שבנדון תכסית הבנייה תעמוד על כ - 37%. |
| נסיגות בבינוי | : | הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ - 2.5 מ׳. בחלקות פינתיות תחויב הנסיגה לחזית הפונה לרחוב אחד בלבד. |
| חניה | : | בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובת הקמת חניה תת קרקעית בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו. בחלקה בה קיים בנין, תותר הקמת חניה חדשה ו/או תוספת לחניה קיימת בכפוף למגבלות התכסית ומגבלות הנוגעות להיבטי הצמחייה והשימור. תתאפשר התקנת מכפילי חניה ופתרונות חניה נוספים. חניה תת קרקעית תותר רק במבנים שאינם לשימור ובמבנים בהם נדרש שימור גוש חזית בלבד. היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.<br>מקומות החניה הנדרשים יהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי הבניה ויבוצעו בתחום החלקה בלבד. בתוספת בניה בבניינים קיימים בלבד באזורי מגורים א׳ ו-ב׳ יינתן פטור מחניה ליח״ד שגודלן עד 45 מ״ר מתוך מגמה לעודד בנייתן של יח״ד בגודל זה. הוועדה המקומית רשאית לפטור את החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים <u>המיועדים לשימור</u> וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים. כל תחום התכנית הינו אזור חניה אחד לעניין קרן חניה. יח״ד קיימות אינן מצריכות פתרון חניה מעבר לזה הקיים. |
| מעלית | : | יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר קיים בניין, על פני מעלית חיצונית במידה ותותקן מעלית חיצונית, יש להעדיף באופן ברור התקנת מעלית במרווח צידי או אחורי של הבניין. **בבניינים המיועדים לשימור לא תותר התקנת מעלית חיצונית במרווח הקדמי של הבניין**. בבניין חדש ו/או בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף או ישולב בתא המעלית. |




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>הוראות רלוונטיות נוספות</u> :

תותר תוספת של שטחי מחסנים וחדרי מכונות מתחת לקרקע ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ״ר ליח״ד ושטח חדר מכונות לא יעלה על 30 מ״ר לכל הבניין.

התוכנית לא תגביל הוצאת היתרי בנייה התואמים תכניות תקפות. עם זאת לא תותר הקלה שמשמעותה תוספת גובה או תוספת זכויות בנייה.

שטחי מקלטים קיימים תת קרקעיים אינם נמנים בסך השטחים המצוינים לעיל.

חניה מקורה/תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. שטח זה יחשב כשטח שירות נוסף לזכויות הבניה המצוין לעיל.

בתוספת בנייה על בניין קיים, החורג מקווי הבניין המצוינים לעיל, תותר בנייה של קירות הבניין הקיים בחזיתותיו הצדדיות ו/או האחוריות **עד שתי קומות ממפלס הקרקע**, מעבר לגובה זה תותר חריגה של עד 10% ממרווח הבנייה שקובעת התכנית.

תתאפשר גמישות בקווי בניין עיליים צדדים ואחוריים בהיקף של עד 50% וזאת כדי לאפשר בינוי אשר יממש את זכויות הבנייה.

בחלקה בה קיים מבנה בחצר/בגינה שנבנה בעבר לשימוש מחסן/חדר כביסה/שירותים וכדומה, לא תותר כל תוספת בניה למבנה העזר. שטח מבנה העזר יחושב במניין זכויות הבניה בשטח החלקה כשטח עיקרי או כשטח שירות בהתאם לשימוש שלו.

<u>לעניין מימוש זכויות הבניה נקבע בין היתר</u> :

- בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ״י מספר הקומות וקווי הבנייה המרביים, לבין זכויות הבנייה הכוללות, תגברנה ההוראות המגבילות יותר.
- בתוספת בניה לבניין קיים, תוספת הזכויות הניתנות לבנייה בפועל תיקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבניה הנוספות אשר המבנה יכול לשאת.
- תוספת הקומות ומיצוי הזכויות שצוינו לעיל יהיו נתונים לשיקול דעת הועדה המקומית ובסמכותה לא לאשר אותן או לקבוע תנאים מיוחדים למימושן, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבניה ובשל שיקולים תכנוניים והנדסיים אחרים.
- מגבלות הבניה הקבועות בתכנית גוברות על שטחי הבניה המוצעים במסגרתה.

<u>בין יתר התנאים למתן היתר בניה</u> :

- תנאי להיתר בניה לכל המבנים המסומנים לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד אשר יתייחס לאיכויות האדריכליות של המבנה וימליץ בדבר אופן מימוש זכויות הבניה.
- המלצת ועדת השימור העירונית ומהנדס העיר ביחס למסקנות תיק התיעוד.
- שיפוץ מעטפת הבניין.
- עריכת סקר עצים.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>בין יתר הוראות השימור</u> :

- לא יותרו שינויים בחזיתות המבנים, למעט שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. עפ"י שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו תותר גמישות לעניין אורך החזית הצדדית המיועדת לשימור. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המקוריות כאמור.
- חלה חובת הכנת תיק תיעוד כתנאי למתן היתר בניה.
- חיזוק קונסטרוקציה של בניין לשימור יעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו.

<u>חיזוק מבנים – תמ"א 38</u> :

- דרישות הבניה הקבועות בתכנית 9988, נועדו לקבוע את אופן הבניה באזורים השונים ולשמור על המרקם האופייני באזור המתאים, והן מהוות את מדיניות התכנון אליה.
- על אגף התכנון העירוני, מהנדס העיר וועדת השימור, להתייחס לדרישות אלה, בעת קביעת חוות דעתם המקצועית לגבי הבינוי המוצע בהיתרים מתוקף תכנית מקומית לחיזוק מבנים 10038.

## 8. <u>ממצאי שומת הצדדים</u>:

8.1 <u>תחשיב שומת המשיבה</u> :

תרומת המבנה הקיים מתקזזת בשני מצבי התכנון.

| **מצב קודם** | |
|---|---|
| תיאור | סה"כ במ"ר/₪ |
| שטח חלקה רשום במ"ר | 640 |
| השלמת דירת גג 5% | 32 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 20,000 |
| שווי יתרת זכויות בניה במצב הקודם | **₪ 640,000** |

| **מצב חדש** | |
|---|---|
| אזור מגורים חדש ב' בנין לשימור עם אפשרות לתוספת בניה | |
| שטח חלקה רשום במ"ר | 640 |
| זכויות בניה מכוח תכנית 9988 | 162.80% |
| **זכויות בניה במ"ר** | **1041.92** |
| <u>מצב קודם תכנית מתאר 62</u> | |
| שטח עיקרי | 95.04% |
| היקף בניה עיקרי המאושר במ"ר | 608.26 |
| שטח מירבי מדוד מתכניות היתר הבנייה (ללא מרפסות פתוחות) | 676.42 |
| **אומדן יתרת זכויות בניה במ"ר מכח תכנית 9988 (במ"ר)** | **[10]333.5** |

10 כך במקור, בפועל אמורה להתקבל יתרת זכויות בניה של כ – 365.5 מ"ר. נראה כי הופחתו פעם נוספת (להבנתי בטעות) הזכויות להשלמת דירת גג (32 מ"ר), ובכך התקבל אומדן יתרת זכויות בנייה המסתכם ל 335.5 מ"ר בלבד.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

| חישוב שטחים אקווי' | | | |
|---|---|---|---|
| תיאור | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקווי' במ"ר |
| אומדן תוספת מגורים אפשרית במ"ר בקומות 4-5 בניכוי חדרי מדרגות ופיר מעלית עתידי | 286.67 | 1 | 286.67 |
| יתרת זכויות למימוש ע"ח מרפסות וכו' | 10.8 | 0.4 | 4.33 |
| **סה"כ** | | | **286.67**[11] |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 20,000 |
| הפחתה לתנאים | | | 0.9 |
| הפחתה בגין בינוי חדש על ישן | | | 0.88 |
| הפחתה לצפיפות ביחס לדירות קיימות בשל תוספת הזכויות הפחתה בשיעור של 5% * 539.33 מ"ר רשום * 35,500 ₪/מ"ר רשום. | | | ₪ 957,311 |
| **שווי מצב חדש** | | | **₪3,583,542** |
| **סה"כ השבחה** | | | **₪2,943,542** |
| **היטל השבחה** | | | **₪1,471,771** |

8.2 <u>תחשיב שומת המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת סבור כי במקרה דנן לא חלה חבות בהיטל השבחה מנימוקים שיפורטו בהמשך.
- לחילופי חילופין ערך תחשיב להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 9988 כלהלן:

| תיאור | סה"כ במ"ר/₪ |
|---|---|
| שווי מ"ר מבונה בסיס | ₪ 20,000 |
| מימוש חלקי במכר (אליק רון) 50% | ₪ 10,000 |
| מקדם דחיה למימוש 20% | ₪ 8,000 |
| בינוי חדש על ישן + שימור 15% | ₪ 6,800 |
| שווי מבונה לאחר הפחתות (מקדם שווי משוקלל של 0.34) | ₪ 6,800 |
| שטח לחיוב 237 מ"ר (שטח סחיר) + 48 (מרפסת גג) * 0.25 | 249 מ"ר אקוו' |
| סה"כ השבחה ברוטו (1,693,200 ₪ = 6,800 ₪ * 249 מ"ר) | **₪ 1,693,200** |
| **הפחתות/ניכויים** | |
| עלות רכישת חצר והקמת מעלית חיצונית | ₪ 500,000 |
| עלות חיזוק פנימי (ללא פיצוי כספי לשכנים) | ₪ 500,000 |
| עלות החלפת חדר מדרגות קיים (קומה 2 +3) | ₪ 150,000 |
| עלות כופר חניה ל – 3 מקומות חניה | ₪ 150,000 |
| סה"כ הפחתות/ניכויים | **₪ 1,300,000** |
| **סה"כ השבחה נטו** | **₪ 393,200** |
| **היטל השבחה** | **₪ 196,600** |

11 כך במקור (ללא יתרת זכויות למימוש), ככל הנראה מדובר בטעות סופר.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

## 9. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[12]:

### 9.1 החלת הוראות/זכויות מכוח תמ"א 38 / תכנית 10038 בבחינת שווי מצב קודם:

9.1.1. עמדת שמאי המבקשת :

א. הוראות תב"ע 9988 בנוגע למבנים דוגמת זה שבנדון, מחייבת חיזוק המבנה לפי תקן 413 ובהתאם להוראות תמ"א 38. מכאן כי לא יונפק היתר בנייה במקרקעין שבנדון ללא חיזוקים.

ב. עפ"י פסיקות ועדת ערר, נקבע כי בתכניות הדורשות חיזוקים לפי תקן 413, הנדרש בתמ"א 38, חל פטור מלא מהיטל השבחה, לכל אותם שטחי בנייה אשר היו נוספים לבניין מכוח הוראות תמ"א 38.

ג. לאור האמור טוען שמאי המבקשת כי המקרקעין שבנדון פטורים מהיטל השבחה.

ד. במקרה דנן, עד החלטת וועדת ערר בנוגע לאופן בחינת ההשבחה מכוח תוכנית 9988, הנישומים נדרשים להפקדת ערבות על דרישת התשלום המלאה של הוועדה, זאת בכדי שיוכלו להביא את עסקת המכר לכדי סיום.

ה. על כן הוגש על ידו תחשיב חליפי לבחינת ההשבחה, תחת הנחה כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 ו/או תכנית 10038, בבחינת שווי המצב הקודם. טענת הסף להיעדר חבות תיבחן על ידי ועדת ערר בהמשך.

ו. בעניין זה כתב שמאי המבקשת בשומתו האחרת:

> ***"שומת השגה זו נועדה לצורך התחשיב החלופי באם הועדה המקומית תזכה בערר, כמו כן להקטין את הסכום אשר יצטרך המוכר להפקיד ערבות בגינו או לשלם תחת מחאה על מנת שהרשות המקומית תשחרר את הנכס לרישום לטובת הקונה."***

ז. לעניין בנייה קודמת שבוצעה בתחום החלקה, טוען כי מדובר בהיתרים שניתנו להקמת שטחי מרפסות ומחסנים בלבד (ללא קשר לבינוי מותר בשיעור של 25%).

ח. בכל מקרה לא נערך כל חיזוק במבנה הקיים. כך שלא יונפק היתר בנייה להרחבת המבנה הקיים ב – 2 קומות נוספות, ללא חיזוקים לפי התקנים שנקבעו בהוראות תמ"א 38 (תקן 413).

ט. לעניין גילום זכויות מכוח תמ"א 38 במחיר הדירות/עסקות השוואה, טוען כי מאחר ובמועד הקובע היה קיים קושי מהותי ביישום תמ"א 38 (שהחלה לתפוס תאוצה רק בשנת 2017), מחירי העסקות אינם מגלמים זכויות מכוח תמ"א 38.

12 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.1.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u> :

א. ראשית מציין כי לטענתו לשמאי המכריע אין הסמכות לדון בסוגיה זו.

ב. גם אם ייבחר השמאי המכריע לדון בסוגייה עליו להביא בחשבון מספר משתנים:

(1) לעניין הפסיקה - בימים אלה אנו ממתינים להחלטת ועדת ערר באשר לאופן חישוב ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישורה תוכנית 9988. ההכרעה אורכת זמן רב יחסית וזה לא מקרי שכן מדובר בסוגיה מורכבת.

(2) מציין כי מרביתן ככולן של פסיקות שמאים מכריעים בנושא (מלבד אחת), מקבלות את עמדת המשיבה בנוגע לאופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית 9988.

(3) בנוסף, במהלך הזמן, הן כתוצאה מחשיבה חוזרת של המשיבה והן בהתייחס לפסיקות שמאים מכריעים, הוועדה המקומית עדכנה ושיפרה את תחשיב השומה בכל הנוגע לעלויות חיזוק, פגיעה בדירות הקיימות בגין הגדלת צפיפות הבנייה וכן הלאה. מכאן כי הוועדה המקומית לא קפאה על שמריה בעניין זה.

(4) לחילופין מציין כי השווי המתקבל על בסיס עסקות מכר של דירות ישנות בסביבה, מגלם זכויות מכוח תמ"א 38, המרחפת בכל רחבי העיר.

ג. <u>בנוסף קיימים מספר משתנים נוספים הייחודיים למקרה דנן</u>:

(1) במבנה הנדון ניתן במהלך שנת 2010, היתר בנייה להרחבת קומת גג (הקומה העליונה).

(2) בנייה מסוג זה הצריכה מתן הוכחה לכך שהמבנה יכול לשאת את הרחבת הקומה החדשה ו/או קומות נוספות על גבי המבנה הקיים, הכל בכפוף לתקן 413, וכולל כל החיזוקים הנדרשים.

(3) יתרה מכך בשנים האחרונות הונפקו בבניין 3 היתרי בנייה נוספים, המחזקים את טענתו של שמאי המשיבה, כי הבנייה אמורה היתה להיערך עפ"י תקן 413, ובהתאם לכל הוראות החוק.

(4) מכאן כי כבר כאן ניתן לטעון כי המבנה אינו חוסה תחת התנאים למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, והשאלה מתייתרת במקרה דנן לחלוטין (ללא קשר לאחוזי המימוש בהיתרים קודמים כפי שטען שמאי המבקשת). מה גם ששמאי המבקשת לא העביר אסמכתאות ו/או הרים את נטל ההוכחה, באשר לעלויות החיזוק הנוספות הנדרשות לטענתו לצורך מימוש הבנייה.

9.1.3. **<u>הכרעתי</u>:**

א. כאמור התבקשתי על ידי <u>שני הצדדים</u> שלא לדון בסוגיה אשר פורטה לעיל.

ב. עם תחילת הטיפול בתיק הפנה הח"מ את תשומת לבו של שמאי המבקשת כי על אף שביקש לא לדון בסוגיית עצם החבות בפני השמאי המכריע (נושא שאינו בסמכותו), ייתכן ועצם הפניה להליך שמאי מכריע משמעותה ויתור על טענה זו.

ג. שמאי המבקשת, לאחר שהתבקש לבחון הנושא פעם נוספת, החליט להמשיך ההליך, בכל הנוגע לבחינת ההשבחה כפי העולה משומות הצדדים.

ד. במצב דברים זה, החלטתי זו תיערך בנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מהוראות תכנית 9988, זאת מבלי להביע עמדתי בנוגע להחלת הזכויות הנובעות מהוראות תמ"א 38 ו/או תכנית 10038, בשווי המצב הקודם.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.2 **<u>"בנק זכויות" תכנית 9988, והשימוש המיטבי לניצול הזכויות</u>:**

9.2.1 <u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

א. <u>נתוני בסיס לבחינת שטחי הבנייה</u>:

(1) נפח בניה כולל לפי הוראות תב"ע 9988 – 1,042 מ"ר.

(2) שטח בנוי בפועל – כ – 676 מ"ר.

(3) יתרת זכויות בנייה - כ – 366 מ"ר, שטח מעטפת כולל חדר מדרגות.

ב. במקרה דנן, בהתייחס לבינוי הקיים, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה מכוח תכנית 9988.

ג. עפ"י היתר בנייה שניתן להרחבת דירת הגג, קונטור גג הדירה לאחר הרחבה הנו כ – 149 מ"ר בלבד.

ד. לטענת שמאי המבקשת, אין מקום להשלים בניית קומה זו ע"ח מרפסת גג/מרפסת סוכה גדולה, שכן השימוש המיטבי בהתייחס לקהל היעד (תושבי חוץ בעלי אמצעים), הוא להותיר מרפסת סוכה/גג גדולה, בכך בעצם גם לא טוען לניצול זכויות במצב קודם באמצעות הרחבת דירת גג קיימת (5%).

ה. מכאן כי ניצול זכויות הבנייה <u>בקומות הנוספות</u> הנו על גבי קונטור קיים בשטח של כ – 149 מ"ר בלבד.

ו. בהתייחס לאמור, ולנסיגה הנדרשת בתוספת הבניה של קומה ה' (2.5 מ'), אפשרויות הניצול לפי הוראות תכנית 9988 הנן כדלקמן:

(1) כ – 237 מ"ר שטח סחיר למגורים.

(2) 72 מ"ר שטח מרפסות.

(3) שטח מרפסות לחיוב בהיטל השבחה כ – 48 מ"ר (בניכוי 24 מ"ר הפטורים מתשלום).

(4) סה"כ שטח לחיוב – כ – 249 מ"ר אקוו'.

(5) בבחינת שווי <u>המצב הקודם</u>, <u>לא</u> הובאה בחשבון האפשרות להרחבת דירת גג (5% משטח החלקה לפי הוראות תכנית המתאר 62).

9.2.2 <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

א. לצורך פישוט ההליך נוהגת המשיבה בשומות הנערכות מכוח תכנית 9988, לחלק את זכויות הבנייה לשניים. זכויות אשר ניתן לממש בתוספת קומות (להן ניתן מקדם שווי גבוה יחסית), וזכויות אשר ניתן לממש בעמודות חדשות, הוספת מרפסות לדירות קיימות ועוד (להן ניתן מקדם שווי נמוך מאוד).

ב. שיטת החישוב בדרך זו מטיבה עם הנישום.

ג. <u>נתוני בסיס לבחינת שטחי הבנייה</u>:

(1) נפח בניה כולל לפי הוראות תב"ע 9988 – כ – 1,042 מ"ר.

(2) שטח בנוי בפועל –676.42 מ"ר.

(3) יתרת זכויות בנייה - כ – 335.5 מ"ר[13], שטח מעטפת כולל חדר מדרגות.

13 כך במקור, בפועל אמורה להתקבל יתרת זכויות בניה של כ – 365.5 מ"ר. נראה כי הופחתו פעם נוספת (להבנתי בטעות) הזכויות להשלמת דירת גג (32 מ"ר), ובכך התקבל אומדן יתרת זכויות בנייה המסתכם ל 335.5 מ"ר בלבד.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ד. <u>לעניין השימוש המיטבי לניצול "בנק הזכויות"</u>:

(1) במדידה גראפית שנערכה על גבי גג המבנה הקיים (הועברה לצדדים במהלך הדיון), מתקבל שטח של כ – 323 מ"ר (ב – 2 הקומות המתווספות, כולל חדרי מדרגות).

(2) מכאן כי אין שום מניעה למימוש מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתוכנית 9988, ללא כל פגיעה בשטח מרפסת קיימת בדירת הגג הבנויה כיום.

ה. <u>בהתייחס לאמור, אפשרויות הניצול לפי הוראות תכנית 9988 הנן כדלקמן</u>:

(1) כ – 287 מ"ר שטח סחיר למגורים (בניכוי חדרי מדרגות ופיר מעלית עתידי), אותו ניתן לממש בתוספת קומות.

(2) כ – 10.8 מ"ר שטח סחיר למגורים, אותו ניתן לממש בעמודות חדשות ו/או ע"ח מרפסות קיימות.

(3) סה"כ שטח לחיוב – כ – 287 מ"ר אקווי[14].

(4) בבחינת שווי <u>המצב הקודם</u>, <u>הובאה</u> בחשבון האפשרות להרחבת דירת גג (5% משטח החלקה לפי הוראות תכנית המתאר 62).

9.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. הצדדים אינם חלוקים באשר, לנפח הבנייה הכולל לפי הוראות תכנית 9988 (כ – 1,042 מ"ר), לבינוי הקיים (כ – 676 מ"ר), וליתרת זכויות הבנייה (כ – 366 מ"ר[15], שטח מעטפת כולל חדר מדרגות).

ב. לאחר שבחנתי את מסמכי תיק הבית המשותף וכן את היתרי הבנייה כפי שהונפקו בתחום החלקה, ערב אישורה של תכנית 9988, אני מקבל את הסכמות הצדדים כאמור.

ג. <u>לעניין השימוש המיטבי לניצול "בנק הזכויות"</u>:

(1) מעיון בתכנית היתר בניה (כפי שאושרה בסמכות מהנדס העיר מיום 27.08.2013), נמצא כי שטח <u>הדירה הקיימת</u> בקומת הגג הנו כ – 160 מ"ר (כולל ממ"ד), ובנוסף לדירה מרפסות גג/זיזיות, בשטח כולל של כ – 40 מ"ר (השטח נחלק ל – 3 מרפסות שונות).

(2) במצב דברים זה אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי אין מקום להביא בחשבון מימוש של זכויות הבניה כהשלמה לדירה הקיימת, וכי אין זה סביר להותיר דירה קיימת הבנויה בשטח נרחב, ללא מרפסות. <u>האמור נכון לשני מצבי התכנון הנבחנים במסגרת החלטה זו.</u>

(3) במדידה גראפית שנערכה על גבי תכנית היתר הבניה, וכן במערכת GIS של עיריית ירושלים, מתקבל שטח גג קיים הנע בגבולות 185-180 מ"ר.

(4) בהתחשב בשטח גג קיים של כ – 180 מ"ר, ובהביאי בחשבון את הנסיגה הנדרשת לפי הוראות תכנית 9988 בתוספת קומה ה' למבנה (2.5 מ'), מתקבל שטח לבניה של כ – 340 מ"ר (ב – 2 הקומות המתווספות, כולל חדרי מדרגות).

14 כך במקור (ללא יתרת זכויות למימוש), ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

15 תחשיב שומת המשיבה נערך בהתייחס ליתרת זכויות של כ – 335.5 מ"ר ככל הנראה בשל טעות סופר (ראה הערות שוליים קודמות בנושא).



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ד. <u>בהתייחס לאמור, בחינת ההשבחה במקרה דנן תיערך כדלקמן</u>:

(1) שטח גג לניצול זכויות בניה – כ – 340 מ״ר, מעטפת כולל חדרי מדרגות.

(2) שטח סחיר למגורים, אותו ניתן לממש כתוספת קומות למבנה הקיים, הנו כ – 310 מ״ר.

(3) שטח סחיר כאמור הנו בניכוי כ – 30 מ״ר עבור חדרי מדרגות, וללא פיר מעלית אשר סביר כי במקרה דנן ייבנה במעטפת החיצונית של המבנה (לעניין פיר המעלית ראו הרחבה בנושא בסעיף 9.6.3 ב׳ להלן).

(4) כאמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי לאור מאפייני דירת הגג הקיימת, אין מקום להביא בחשבון בבחינת שווי <u>המצב החדש</u>, את האפשרות למימוש שטחי בניה ע״ח מרפסת הגג של דירה זו.

(5) בהתאם גם <u>לא</u> הובאה בחשבון האפשרות להרחבת דירת גג (5% משטח החלקה לפי הוראות תכנית המתאר 62), בבחינת שווי <u>המצב הקודם</u>, שכן הרחבה שכזו, ככל ותבוצע, הנה ע״ח שטח מרפסת הגג.

(6) על אף האמור, בבחינת שווי המצב הקודם הבאתי בחשבון כי לדירה הנדונה קיימת הצמדה של גג בשטח נרחב.

9.3 **<u>שווי בסיס למ״ר מבונה</u>:**

9.3.1 <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

א. שמאי המשיבה סוקר בשומתו עסקות השוואה לנכסים בנויים בסביבת הנכס, מהם, בנטרול עסקות חריגות, מתקבל שווי מ״ר בנוי רשום בסך של כ – 35,500 ₪.

ב. מניתוח העסקות וחילוץ היתרה לרכיב הקרקע, מתקבל שווי בסיס למ״ר מבונה ברוטו לרישוי, בסך של כ – 20,000 ₪.

ג. כבקרה וחיזוק למסקנת השווי כאמור, מפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של הגב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 30026/35, גם בה נקבע שווי בסיס למ״ר מבונה בסך של כ - 20,000 ₪, נכון למועד אישורה של תכנית 9988.

9.3.2 <u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

א. שמאי המבקשת מפנה בשומתו האחרת, למספר שומות מכריעות רלוונטיות, אשר נערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 9988.

ב. לאחר שבחן את ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות אלה, ובהתאמה לנכס שבנדון, הגיע לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את ערכי הבסיס כפי שנקבעו בשומת המשיבה לסך של כ – 20,000 ₪ למ״ר מבונה.

9.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. כאמור, הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשווי <u>בסיס</u> למ״ר מבונה, העומד לטענתם על סך של 20,000 ₪.

ב. לאחר שבחנתי את בסיס הנתונים כפי שהוצג בשומות הצדדים, ובשימת דגש למאפייניו של הנכס (בין היתר בינוי ע״ג חלקה פינתית ומיקום ברחוב שקט במבנה קטן יחסית), הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לאמץ את הסכמת הצדדים.



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.4 **<u>הפחתה בגין תנאים/סיכון ואי ודאות (הלכת אליק רון)</u> :**

9.4.1 <u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

א. תכנית 9988 הנה תכנית מעורפלת, ומימוש הזכויות מכוחה כפוף לשיקול דעת רחב של הועדה המקומית. כך היה רואה זאת גם קונה סביר נכון למועד קובע בשנת 2015. לכן יש להחיל במקרה דנן את הלכת אליק רון, בה נקבע כי במקרים מעין אלה, בעת מימוש במכר ייגבה חלק מהיטל ההשבחה, בעוד החלק הנוסף ייגבה בעת מימוש עתידי בהיתר הבניה.

ב. מאחר ובחינת ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, נערכת במקרה דנן עקב דרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)), שומת ההשבחה נערכת כאילו מדובר במימוש במכר.

ג. שמאי המבקשת מפנה להחלטת ועדת ערר י-ם 102/16, מיכאל איזנשטט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (ניתנה ביום 05.03.2017), אשר דנה בנושא בהקשר של מימוש הזכויות מכח תכנית 9988, וקבעה כי יש להחיל את הלכת אליק רון על הזכויות הנובעות מאישורה של תכנית 9988.

ד. לאור האמור יש להחיל על המקרה דנן את הלכת אליק רון והחלטת ועדת הערר בנושא, שכן אין עוררין כי חלק מההשבחה במקרה דנן חלה בעת מכר, וחלק תחול בעת מימוש בהיתר בנייה בעתיד.

ה. אנו כשמאים מחויבים להחלטות ועדת ערר והחלטות בית המשפט. ערעור של העירייה על פסק דין כזה או אחר, לא מאפשר סטייה מהחלטות אלה עד שייפסקו אחרת.

ו. בהתייחס לאמור בהחלטת ועדת הערר בנושא, ולמנעד הרחב שנקבע על ידי שמאים מכריעים בכל הנוגע לשיעור מקדם הסיכון ואי הודאות לאישורן של הזכויות במצב החדש, הנע בגבולות של 10%-90%, הגיע שמאי המבקשת לכלל דעה כי במקרה דנן, **ראוי כי שיעור המקדם ראוי כי יעמוד על 50%.**

9.4.2 <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

א. **פס"ד אליק רון** אינו רלוונטי למקרה דנן, בין היתר מהסיבות הבאות:

(1) במסגרת העררים הנידונים כיום בנוגע לתוכנית 9988, עולים שני טיעונים מרכזיים:
<u>האחד</u> נוגע לרכיב המושאע, המביא לטענת העוררים לקשיים בהוצאה אל הפועל של זכויות הבנייה, <u>והשני</u> נוגע לרכיב אי הוודאות העולה מהוראות תוכנית 9988, באשר לאפשרויות מימוש הבנייה.

(2) בנוגע לרכיב המושאע, אין מחלוקת כי במקרה דנן כל זכויות הבנייה בחלקה ובגג המבנה שייכות לפי תקנון הבית המשותף לתת חלקה 5 בלבד, כאשר השומה נערכה לפי דרישת נישום (סעיף 4 (4)). מכאן כי הטיעון בנוגע לרכיב המושאע מתייתר לחלוטין במקרה דנן.

(3) בנוגע לרכיב אי הוודאות, אומנם ניסוח הוראות התכנית אינו ברור דיו, אך קריאה מעמיקה של הוראות אלה מביאה למסקנה כי הוראות התכנית דווקא מאפשרות גמישות תכנונית רבה יותר לבעלי הזכויות במימוש הזכויות, בקווי בניין, פתרונות חניה ועוד.

(4) בנושא זה הועברה גם עמדתו הברורה של מהנדס העיר, לפיה ברירת המחדל הנה לאשר את הזכויות מכוח תוכנית 9988, למעט מקרים חריגים שבחריגים.



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. לצורך חיזוק לטענתו מפנה להיתרי בנייה שניתנו מכוח תכנית 9988 במקרים דומים, ברחוב הארי 17 ו -21 וברחוב בן לברט. מציין כי קיימים גם מימושים בהיקפים קטנים יותר להרחבות דירות קיימות לפי חלק יחסי ועוד.

ג. מכאן כי התכנית ישימה וניתן לממש מכוחה בנייה, בטח ובטח ככל שיחלוף הזמן ותמ"א 38 תבוא אל סופה (עוד שנה או שנה וחצי), נראה מימושים רבים עוד יותר מכוח תכנית זו.

ד. במקרה דנן, לאור העדר מרכיב מושאע, דין תוכנית 9988 אינו שונה מכל תוכנית נקודתית אחרת אשר הייתה מקודמת על ידי בעלי הזכויות בחלקה. תוכנית 9988 מתייחסת לבינוי בכל חלקה וחלקה, הזכויות ברות מימוש והמצב אינו שונה בהשוואה לכל תכנית נקודתית אחרת.

ה. לאור כל האמור, וכפי שעולה גם מהחלטתו של מר אליעד וינשל במסגרת הערר אליו הפנה שמאי המבקשת בשומתו (בו לא נדון אף לא מקרה אחד כמו זה שבנדון), אין להחיל במקרה דנן את הלכת אליק רון.

ו. על אף האמור ועל הצד המקל, בתחשיב השומה הביא בחשבון שמאי המשיבה **הפחתה לתנאים בשיעור של 10%**, לאור ספק וערפול בניסוח הוראות תכנית 9988 (ביחס לתוכנית נקודתית סטנדרטית).

9.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. הצדדים חלוקים במקרה דנן בשני נושאים עיקריים:

(1) **הראשון**, תחולת הלכת אליק רון על המקרה דנן. רלוונטית ועומדת בכל אותם מבחנים שעלו בהחלטת ועדת ערר בנושא, לשיטת שמאי המבקשת, אל מול הטענה כי אינה רלוונטית ואין להחילה על המקרה דנן, לשיטת שמאי המשיבה (לאור המצב הקנייני השורר במקרקעין שבנדון (בעלות מלאה של גורם יחיד על מלוא זכויות הבניה)).

(2) **השני**, כנגזרת להחלטה בנושא הראשון שבמחלוקת, קשורה בשיעור מקדם ההפחתה, 50% לשיטת שמאי המבקשת (בגין סיכון ואי ודאות לאישור הזכויות), אל מול 10% לשיטת שמאי המשיבה (הפחתה לתנאים, על הצד הזהיר ועל אף שהלכת אליק רון אינה חלה על המקרה דנן).

ב. <u>לעניין הנושא **הראשון** שבמחלוקת – תחולת הלכת אליק רון על המקרה דנן</u>:

(1) כמפורט בעמדות הצדדים, ועדת ערר נדרשה לעניין זה, בערר מס' ים/102/16, מיכאל איזנשטט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

(2) בהחלטה מיום 05.03.2017 נרשם בין היתר:

> "...עיון במסמכי התכנית מעלה כי בנסיון ליישב בין המטרות נוצרה חוסר בהירות בהוראות התכנית. מן הצד האחד ובמטרה לאפשר הליכי ציפוף במרכז העירוני, מאפשרת התכנית תוספת זכויות ובהקשר זה עושה התכנית שימוש במונחים המקובלים לגבי הקניית זכויות. כך, בהוראתה הראשונה של התכנית בס"ק א, נקבע כי "תותר תוספת בנייה לזכויות שנקבעו... עד לתקרת הזכויות שמאפשרת תכנית זו" (הוראותיה




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המהותיות של התכנית נכללות בסעיף 4.1.2 וההתייחסות כאן ובהמשך היא לסעיפים הקטנים הכלולים בסעיף זה). כן נקבעו הוראות מפורטות לגבי זכויות הבנייה (ס"ק ד), מספר הקומות המרבי (ס"ק ג) וקווי הבנין (ס"ק ה'). קריאת הוראות אלה, כמו גם עיון ברקע ההיסטורי ובדיוני מוסדות התכנון, מעלים כי טרם קביעת הוראות אלה נשקל היטב אופיה המיוחד של השכונה.

מן הצד האחר, ניתן למצוא בהוראות התכנית מעין "שסתומי בטיחות" שמותירים סימני שאלה לגבי הקניית הזכויות. כך למשל, כבר בס"ק א ולצד הנוסח הברור ממנו עולה כי הבנייה בהתאם לאחוזי הבנייה הקבועים בס"ק ד "תותר", נקבע הסייג שלפיו הדבר יהיה "בכפוף לאפשרות לשמור על מאפייניו הבינוי המתאימים, בהתאם להוראותיה של תכנית זו, שמטרתם שמירה על רוח המקום ועל אופיו".

בהמשך נקבעו הוראות נוספות ברוח זו בס"ק ו, שכותרתו "מגבלות על זכויות הבנייה", ובמסגרתו הובהר בס"ק ו(5) כי "מגבלות הבנייה הקבועות בתכנית גוברות על שטחי הבנייה המוצעים במסגרתה". אחת מ"מגבלות הבנייה" נקבעה בס"ק ו(3) בדרך זו:

"נקבע בזאת כי תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבנייה שצויינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הועדה המקומית, בסמכותה לא לאשר תוספת קומות ו/או את זכויות הבנייה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים". על משמעות הוראות אלה חלוקים הצדדים.

באשר לטענת העורר בערר 263/16 כי הזכויות לפי תכנית רחביה אינן מוקנות ואף אינן "מעין מוקנות", הרי שנוטים אנו לדחות טענה זו. כאמור, מדובר בתכנית מפורטת הקובעת את הזכויות ואת מגבלות הבנייה בצורה מפורטת. כן מקבלים אנו את טענת המשיבה שלפיה מטרת הוראות התכנית היא לאפשר את ניצול הזכויות המלא, וזאת גם במבנים לשימור. בנוסף, אין התכנית מתנה את הזכויות באישור "הקלה" לפי סעיף 149 לחוק. אף אם בחלק מהמקרים יידרש הליך דומה לשם אישור כריתת עצים ואישור גמישות מקווי בניין, הרי מקבלים אנו את טענת המשיבה כי אין מדובר בדרישות הפוגעות בכוונתה הכללית הברורה של התכנית לאשר את הזכויות.


רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

**עוד נרשם:**

**"ניתוח הוראות תכנית רחביה מעלה בצורה ברורה כי לגבי המבנים לשימור מדובר במקרה ברור בו מדובר בזכות מוקנית-מותנית שלגביה יש להחיל את הלכת אליק רון.** במקרים אלה מצטרפות ההוראות הבאות לכדי תמונה ברורה - שיקול דעת רחב לועדה המקומית, אשר יופעל רק **לאחר הכנת תיק תיעוד**. ייתכן גם ששיקול דעת זה יופעל רק לאחר הליך פרסומי ובהקשר זה קובעת התכנית במפורש כי יידרש הליך פרסומי, טרם השימוש בהוראות הייחודיות המאפשרות את צמצום קווי הבניין (סעיף 4.1.2ה(1)(ו) לתכנית)."

בהקשר זה נפנה, בין היתר, להוראות העוסקות **בשימור עצים עתיקים**. כאמור, מדובר באחד מעיקרי התכנית וטרם פגיעה בעץ בוגר יידרש הליך פרסומי, כפי שנקבע בהוראות התכנית. מתקשים אנו להעריך את כמות הקרים בהם יידרש הליך זה. זאת ועוד, בעינינו שימוש בסעיף "הגמישות" בקווי בניין למניעת כריתת עצים (ס"ק ה(1)(יא)), אשר מאפשר הקטנת קווי בניין בדומה לתכנית 10038, דורש, על פני הדברים, הליך של יידוע ומתן אפשרות התנגדות לבניינים הסמוכים (השוו להליך שנקבע לענין מעליות חיצוניות בסעיף 5(ד)לתכנית 5022). אף שבהקשר זה לא קובעת התכנית צורך ב"פרסום הקלה", **הרי מבלי להכריע בסוגייה נציין כי ללא הליך כלשהו ליידוע המגרשים הגובלים תתקשה מאוד הועדה המקומית לבצע את האיזון המורכב בין אינטרס השימור, אינטרס מבקשי ההיתר בבינוי נוסף ואינטרס המגרשים הסמוכים שעלולים להפגע.**
בהקשר זה נציין כי הועדה המקומית בתגובתה המשלימה בכתב התייחסה לסעיף זה כמאפשר "הקלה".

זאת ועוד, ענייננו בחלק מהעיר ההיסטורית בירושלים ולגבי כלל המבנים – ובפרט אלה שנבנו לפני הקמת המדינה – בקשות להיתרי בנייה מועברות להערות מחלקת השימור. **הערות אלה, לצד שיקול הדעת הנרחב המוקנה בתכנית ואשר כולל כל "שיקול תכנוני", מוסיפות לחוסר הודאות המשמעותי לגבי מימוש הזכויות."**

"...לפיכך אנו סבורים כי אף בהתעלם משיקול הדעת שנקבע בסיפא לס"ק ו לתכנית, מימוש הזכויות לגבי חלק ניכר מהבניינים הנכללים בתכנית – וקשה להעריך אם מדובר ב-20%, 30% או 50%, מותנה בהפעלת שיקול דעת רחב, נוכח מגבלות שימור מבנים ושימור עצים עתיקים. **לכל זאת יש להוסיף את שיקול הדעת שניתן לועדה המקומית בס"ק ו(3) לדחות בקשה להיתר ולהמנע מאישור הזכויות המוקנות בתכנית "לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים".**


רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

"....נותיר סוגיות אלה ללא הכרעה ברורה, ..... . גם בהנחה שהשימוש בסעיף "רווחת הדיירים" יהיה מצומצם, הרי עדיין ברור בעינינו כי היקף שיקול הדעת שנקבע בהוראות התכנית הופך את הזכויות ל"מותנות-מוקנות" לגבי חלק ניכר של הבניינים ובשלב זה מתקשים אנו להעריך אם מדובר ברבע, שליש או מחצית מהמבנים בשכונה.

בנוסף, מבחינה משפטית, תכנונית ומעשית איננו סבורים כי ניתן ונכון להבחין בין הבניינים השונים בשכונה. ראשית, נזכור כי הוראות התכנית, העוסקות במתחם שיקול הדעת, זהות לגבי כלל המבנים בשטח בתכנית. אף שבמישור המעשי סביר שלעיתים מדובר יהיה בשיקול דעת רחב ביותר ולעיתים בשיקול דעת מצומצם, הרי שהדבר לא נקבע בהוראות התכנית. **לפיכך אין לנקוט בשיטת "עפרון כחול" ולבחון, בשלב החיוב בהיטל השבחה בגין מכר (שאינו שלב הנפקת היתר הבנייה), האם יש להחיל את הלכת אליק רון על מבנה מסויים. (ההדגשות אינן במקור א.ח)**

**ובסופו של דבר נקבע:**

לאור האמור מקבלים אנו את טענת העוררים כי הזכויות מכוח תכנית רחביה, הן זכויות מוקנות-מותנות, או מעין מותנות. מכאן כי בהתאם להלכת אליק רון המועד הקובע הוא יום אישור התכנית. **במקרה של מכר, כפי המקרים שבפנינו, מדובר יהיה במימוש דו שלבי – חלקו במועד המכר והשלמתו במועד הנפקת היתר הבנייה.**

תוצאה זו עולה בקנה אחד עם המגמה הברורה בפסיקה שלפיה יש לשאוף להטלת החיוב בהיטל ההשבחה על הנהנה מכך מבחינה כלכלית. בענייננו ונוכח אי הודאות העולה מהוראות התכנית**, קשה לטעון כי הנהנה ממלוא ערך ההשבחה הוא מוכר דירת מגורים.**

"...לסיכום, מקבלים אנו את טענתם העקרונית של העוררים וקובעים כי אין לראות במימוש בדרך של מכר של זכויות לפי תכנית רחביה כמימוש מלא." **(ההדגשות אינן במקור א.ח)**

(3) <u>מהאמור עולה כי</u> :

- תכנית 9988 הנה תכנית הקובעת זכויות ומגבלות בניה בצורה מפורטת, ומטרת הוראות התכנית הנה לאפשר ניצול מלא של זכויות הבניה, גם במבנים המיועדים לשימור.
- אין בשיקול הדעת התכנוני שניתן לועדה המקומית בחלק מהיבטי התכנון, כדי לפגוע בכוונתה הכללית הברורה של התכנית לאשר את הזכויות.
- החלטת ועדת ערר דנה בהשפעות <u>שיקול הדעת התכנוני</u> הנתון בידי הועדה המקומית, על אפשרויות מימוש הזכויות, כפי שהיה רואה אותן קונה סביר המבקש לרכוש את המקרקעין נכון למועד הקובע (מימוש במכר).




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין מבנים לשימור, כמו זה הנדון בענייננו, נקבע כי: *"ניתוח הוראות תכנית רחביה מעלה בצורה ברורה כי לגבי המבנים לשימור מדובר במקרה ברור בו מדובר בזכות מוקנית-מותנית שלגביה יש להחיל את הלכת אליק רון."*
- למיטב בדיקתי והבנתי, החלטת ועדת הערר אינה דנה בהשפעת היבטים קנייניים, הקיימים בבניין כזה או אחר, על אפשרויות מימוש הזכויות, ואף קבעה כי:

  "... מבחינה משפטית, תכנונית ומעשית איננו סבורים כי ניתן ונכון להבחין בין הבניינים השונים בשכונה. ..... לפיכך *אין לנקוט בשיטת "עפרון כחול" ולבחון, בשלב החיוב בהיטל השבחה בגין מכר (שאינו שלב הנפקת היתר הבנייה), האם יש להחיל את הלכת אליק רון על מבנה מסויים."*

*(4)* מכאן כי על אף שהדיון בפני ועדת ערר היה בנוגע לדירות מגורים יחידות בבניין משותף, אין זה מעיד באופן ישיר על כך כי הלכת אליק רון, על הפרשנות שניתנה לה על ידי ועדת ערר בקשר <u>להשפעת שיקול הדעת התכנוני</u> על אפשרויות המימוש של זכויות הנובעות מכח תכנית 9988, אינה חלה גם במקרה דנן, בו זכויות הבניה מוצמדות בשלמות ליחידה אחת.

(5) בכך אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת, כי ניתן להחיל גם על המקרה דנן את הפרשנות שניתנה על ידי ועדת ערר בנושא, והשאלה שנותרה הנה בקשר לשיעור המקדם הראוי.

(6) בשולי הדברים אציין כי גם שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין "תנאים" הקיימים בתכנית 9988. אני סבור כי אותם "תנאים" קשורים בין היתר גם למרחב שיקול הדעת הנתון בידי הוועדה המקומית כאמור.

ג. <u>לעניין הנושא **השני** שבמחלוקת – שיעור מקדם ההפחתה בגין תנאים/סיכון ואי ודאות</u>:

(1) היבטי התכנון אשר נבחנו בהחלטת ועדת הערר, ככאלה שיש בהם שיקול דעת של הועדה המקומית ויכולים להשפיע על אפשרויות מימוש הזכויות, נוגעים בעיקר לדרישות ל-:

- שימור רוח המקום ואופיו.
- שמירה על רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות סמוכות.
- שימור עצים עתיקים.
- הכנת תיק תיעוד טרם אישור בניה, במקרה של מבנים לשימור.
- שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים.

(2) **<u>מהכלל אל הפרט – הנכס הנדון</u>:**

- <u>בניה קודמת בתחום החלקה (עובר לאישורה של תכנית 9988)</u>:
  - בשנת 2010 הונפק היתר לתוספת בנייה בקומת הגג להרחבת יח"ד קיימת.
  - בפועל כפי העולה מתכניות היתר הבניה (על השינויים שנעשו בו במהלך השנים) ומביקור בנכס, המדובר בהריסת הדירה הקיימת ובהקמת קומת גג חדשה בשטח מלא של כ – 160 מ"ר + מרפסות.


רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מעיון בתיק הבניין של הנכס, ובחומר שהועבר על ידי הצדדים, נמצא כי הבניה החדשה קיבלה את אישור מחלקת השימור וכן כי נערך תיק תיעוד לחלקה ולמבנה בו ממוקם הנכס שבנדון, עוד טרם אישורה של תכנית 9988, זאת למטרת ניצול זכויות הבניה המוקנות לנכס <u>במצב הקודם</u>.
- באישור יחידת השימור מיום 20.08.2008, אשר ניתן בקשר לבקשה להיתר בנכס הנדון נרשם בין היתר: *"בהתאם לאישור מתכנן תוכנית המתאר של רחביה. ניתן לאשר את הבקשה על פי מסמכי ההיתר המצורפים."*

- <u>תיק תיעוד חלקה 6 בגוש 30025, רח' אבן עזרא 26 (נערך ע"י אדי משה שפירא)</u>:

כאמור, במסגרת בקשה להיתר בניה קודם, נערך תיק תיעוד למקרקעין בו ממוקם הנכס הנדון. מעיון בתיק התיעוד עולים, בין היתר, פרטים רלוונטיים כדלקמן:

- התיק נערך לצורך בחינת המצב ההיסטורי, ההנדסי והאדריכלי של המבנה הקיים על גבי החלקה, זאת לצורך מתן המלצות ופתרונות שימור.
- הקמת המבנה החלה סביב שנת 1930, כאשר במהלך 1935 בוצעה תוספת בניה בחזית הצפונית של המבנה.
- בשנת 1950, ניתן רישיון בנין מס' 7977, להוספת דירה בת שני חדרים בקומת הגג של המבנה (הנכס שבנדון).
- מבנה היסודות - ייסוד עובר, קירות המעטפת הם קירות נושאים, ובמרכז כל דירה ישנו עמוד יסוד בודד הנושא את קורות החלל.
- תקרת המבנה קורות וביניהם בטון יצוק (גובה הקורה 19 ס"מ ברוחב 8 ס"מ. המרווח בין קורה לקורה הוא 89 ס"מ.
- לא נמצאו סדקים או סימני שקיעה.
- האמור על סמך בדיקות חלקיות בלבד, שכן לאור העובדה כי בדירות השונות מתגוררים דיירים, לא ניתן היה להעמיק את הבדיקות.
- בהחלטת צוות יועצים לשימור למהנדס העיר הוחלט בתאריך 12.05.2003, כי ניתן להוסיף קומות למבנה הקיים כפוף לבחינת מהנדס העיר[16].
- <u>לעניין הערך האדריכלי והסביבתי של המבנה הקיים נרשם</u>:

*"הבית הנו בית שנבנה בסגנון הבין – לאומי הפשוט המכונה לעיתים "מנדטורי" הבית בכללותו מתאפיין ברמת פרטים בסיסית. נגרות הבית המקורית נותרה במקצתה בקומות הראשונות.* ***והיא (למעט שער הכניסה) נעדרת יחודיות כלשהי המחייבת שימור. היחידה הנדונה העומדת להריסה חסרת כל חשיבות ומהווה דוגמה לפשטות הבניה בשנות ה – 50.*** *בחצר הבית ישנם עצים בוגרים שחשוב יהיה לשמרם." **(ההדגשה אינה במקור א.ח)***

16 מתוך כרטסת שימור, מס' אתר 2001 רח' אבן עזרא 26 ירושלים (עמוד 43 לתיק התיעוד)




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בסעיף ההמלצות נרשם כי :

*"הבית, כפי שאנו רואים, הינו בית אופייני שהמעטפת שלו השתמרה כמעט ללא שינויים למן שנות השלושים ועד היום.* ***שתי הקומות מתאפיינות בבנייה פשוטה ללא כל יחוד*** *. יחידת הגג שהוספה בשנות החמישים עיוותה את מראה הגג. יחידה זו נבנתה ברובה מתחת לגג הרעפים כאשר רק חזיתה מערבית קבלה פתחים במעטפת הבניין .* ***אין ביחידת הגג כל מרכיב ראוי לשימור*** *. עם זאת בניה עתידית בגג הבניין צריכה להתחשב בשתי הקומות הראשונות ובמראה הרחוב."*

***(ההדגשות אינן במקו א.ח)***

עוד נרשם :

*"יש לשמר את העצים הבוגרים שבחצר.*

*ראוי לשלב גגוני בטון גם מעל לפתחים החדשים.*

*יש לשמור על גוון אבן דומה ככל הניתן לאבני החיפוי המקוריות."*

- בניה בתחום חלקות סמוכות :

- מביקור בנכס וסביבתו, וכן מעיון בתיקי בניין שונים המופיעים באתר האינטרנט של עיריית ירושלים, עולה כי בסביבת הנכס המיידית אושרה בניה (בחלקה טרם אישורה של תכנית 9988), בבינוי של 4-6 קומות, ברובה כהרחבה על גבי מבנים קיימים, בדומה לבנייה המוצעת במקרה דנן.
- מכאן כי גם בעניין שמירה על רווחת הדיירים בחלקות הסמוכות, מצטמצם במקרה דנן מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית.

- **מהמקובץ עולה כי :**

- זכויות הבנייה במלואן הנן בבעלות גורם יחיד בבניין.
- השימוש המיטבי כפי שפורט בהחלטתי בסעיף 9.2.3 לעיל, הנו מימוש זכויות הבניה כתוספת קומות על גבי המבנה הקיים. מכאן כי מימוש הבנייה אינו מצריך חריגה מקווי הבניין הקיימים בפועל, ו/או התעסקות בכל הקשור לעצים עתיקים, המצויים בתחום החלקה.
- במקרה דנן, במסגרת מימוש קודם שנערך עובר לאישורה של תכנית 9988, נערך תיק תיעוד למקרקעין בהם ממוקם הנכס הנדון, וכן ניתן אישור עקרוני של מחלקת השימור להוספת קומות על המבנה הקיים.
- אישור דומה להוספת קומות ניתן גם בחלקות סמוכות הממוקמות בסביבתו המיידית של הנכס.
- במצב דברים זה, בו נראה כי כבר נשקלו מרבית השיקולים התכנוניים וההנדסיים הנדרשים לצורך הוספת קומות על המבנה הקיים, ואף אושרה הריסת חלק מהמבנה ההיסטורי הקיים והקמת קומת גג חדשה, סביר לקבוע את שיעור ההשבחה אותו יש לגבות בשלב המכר קרוב ל – 100%. כך היו רואים זאת גם קונה/מוכר סביר.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- האמור מקבל חיזוק הן מעמדתו בנושא של מהנדס העיר, לפיה ברירת המחדל הנה לאשר את הזכויות מכוח תוכנית 9988, למעט מקרים חריגים שבחריגים, והן מהעולה מהחלטות ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ירושלים ופסיקת בית המשפט העליון, אשר ניתנו לאחרונה בנוגע למימוש זכויות בנייה בתחום תכנית 9988[17], ובנוגע לשאלה עקרונית יותר בדבר הזכות להתנגד לבינוי מבוקש בהיתר התואם תכנית, בקשר לנכס הממוקם בשכונת עין כרם בירושלים[18].
- על הצד הזהיר בחרתי לאמץ במקרה דנן את ההפחתה כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בגין תנאי התכנית, ולהעמידה בשיעור של 10%.

9.5 **<u>עלויות חיזוק/בינוי "חדש על ישן":</u>**

9.5.1 <u>עמדת שמאי המבקשת</u> :

א. **עלויות חיזוק:**

(1) ככלל ניתן חיזוק מבנה לצורך הוספת בנייה/קומות על הגג נעשה באופן חיצוני, בין היתר על ידי הוספת עמודות ממ"דים לדירות הקיימות, פיר מעלית חיצוני, הוספת עמודים בחצר הבית המשותף על גבי קירות המבנה וכן הלאה.

(2) במקרה דנן, מאחר ומדובר במבנה לשימור, הוראות התכנית קובעות כי החיזוקים יהיו פנימיים, בקירות דירות השכנים הקיימות.

(3) עלות החיזוק הוערכה על ידי שמאי המבקשת (הקמת 10 עמודים), בסך של כ – 500,000 ₪.

(4) האמור ללא פיצוי נדרש לשכנים עבור "הפלישה" הצפויה לדירתם[19].

(5) במסגרת ניהול ההליך העביר, מסמך מיום 06.07.20, מאת מהנדס הבניין מר שמואל ון זוהרן, המהווה מסמך לעיון בלבד ללא חותמת, ממנו עולה כי המבנה דורש חיזוק לצורך מימוש זכויות הבניה הנובעות מאישורה של תכנית 9988, וכי עלות החיזוק (כולל הקמת שטחי ממ"דים ומעלית נוסעים), מסתכמת לסך של כ – 3,087,000 ₪.

ב. **בינוי חדש על ישן:**

(1) לטענתו יש להפריד בין עלות בינוי חדש על ישן, הכוללת אלמנטים של חיבור תשתיות חדשות לישנות, ובניה תוך כדי זהירות מוגברת לפגיעה בבניין הקיים ובתושבים המתגוררים בו (אשר לא מתפנים בזמן הבנייה), לבין עלות חיזוקים, אשר נועדו לחזק את הבניין עפ"י תקן 413 כנגד רעידת אדמה, וכן לשאת תוספת של 2 קומות נוספות על הקיים.

(2) לאור האמור הביא בחשבון הפחתה של 15% בגין עלות בינוי חדש על ישן, זאת בנוסף לעלות החיזוק.

17 החלטה בערר ים/1165/19 מיום 13.07.2020, יצחק נתן ספיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.
החלטה בערר ים/1142/08/20 מיום 05.01.2021, ד"ר רות ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.

18 פס"ד בית המשפט העליון עע"מ 1461/20 מיום 04.05.2021, אנטרים אינווסטמנטס (ישראל) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח'.

19 על אף האמור שמאי המבקשת לא ערך תחשיב צפוי לפיצוי הדיירים.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.5.2 <u>עמדת שמאי המשיבה</u> :

א. עלויות החיזוק כפי שנקבעו בשומת המשיבה נקבעו על בסיס חוות דעתו של המהנדס שמואל מאהלה מיום 09.11.2017, בה נקבע מודל לפיו יש לבחון את עלויות חיזוק המבנים השונים בשכונת רחביה בעת מימוש זכויות במכר.

ב. בחוות הדעת ההנדסית נקבע על הצד הבטוח, כי נכון למועד הקובע בשנת 2015, יש להביא בחשבון עלות חיזוק של 550 ₪ לכל מ״ר בנייה מוצעת, וכ – 600 ₪ נוספים לכל מ״ר מבנה קיים.

ג. מקדם ההפחתה לבינוי חדש על ישן, אשר נקבע בשומת המשיבה בשיעור של 12% (מקדם שווי כולל של 0.88), מביא לידי ביטוי את המודל שנקבע בחוות הדעת ההנדסית, כך שעלות החיזוק שהובאה בחשבון מסתכמת לסך של כ – 620,000 ₪.

ד. לטענתו קיים מגוון פתרונות לחיזוק המבנה ללא צורך בחיזוק פנימי בשטח הדירות הקיימות כגון, בניית כלוב שלא נשען על המבנה הקיים, חיזוק באמצעות יריעות פחם ועוד.

ה. עוד מציין כי שווי למ״ר מבונה, כפי שנקבע על סך של כ- 20 אלף ₪, מתקבל תוך חילוץ עלות בנייה מלאה כולל מרכיב היזמות. מכאן כי הפחתה בגין חדש על ישן מהווה עלות נוספת/עודפת, לעלות בנייה מלאה שכבר הובאה בחשבון.

ו. <u>בנוסף מבקש להדגיש כי</u> :

(1) בבניין בו ממוקם הנכס הנדון בוצעו עבודות בנייה מהותיות והופקו מס׳ רב של היתרי בניה, בהם היתר בניה מהותי במסגרת תיק בניין 1066.02-1996 משנת 2010 (הקמת דירת הגג שבנדון).

(2) היתר הבניה להקמת קומת הגג, לא היה ניתן ללא המענה ההנדסי הראוי, וללא עמידת הבניין ותוספת הבניה בהוראות תקן 413.

(3) האמור עולה גם מתצהיר מהנדס, אשר ניתן במסגרת הליך הוצאת היתר הבניה כאמור, לפיו הבניה נעשתה בהתאם לתקן 413, ותוך עמידה של המבנה בפני רעידות אדמה.

(4) הוועדה מחפשת את חקר האמת ואין לוועדה כל אינטרס לערוך שומה מוטה. מכאן מביאים בחשבון, על הצד המקל, עלויות חיזוק על אף שייתכן ובמקרה דנן עלות חיזוק זו לא צריכה להילקח בחשבון.

(5) בכל מקרה אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת על זו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, כמקדם בינוי חדש על ישן, המבטא הן את עלויות החיזוק והן את העובדה כי מדובר בבינוי חדש על ישן.

(6) לגבי מסמך העלויות מיום 06.07.20, שהועבר על ידי שמאי המבקשת :

- תחילה מציין כי במסמך הוגש שלא במסגרת לוחות הזמנים, באיחור ניכר ומבלי שניתנה הסכמת השמאי המכריע להעברתו.
- המסמך אינו חתום ואינו עונה על הגדרת חוות דעת מומחה, שכן הנו חסר בכל הנוגע לנתוני ועובדות הבסיס הקשורים בנכס הנדון, בדגש על בניה קודמת שנערכה במבנה בו ממוקם הנכס הנדון. מכאן כי אין להתייחס אליו בבחינת ההשבחה של הנכס הנדון.
- בנוסף מציין כי המסמך כולל התייחסות למרכיבים שאין להביאם בחשבון בבחינת עלות החיזוק, בין היתר לעלות הקמת שטחי ממ״דים (התורמים לשווי הדירות הקיימות לפחות את עלות הקמתם), עלות הקמת מעלית נוסעים וכו׳.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9.5.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>רקע עובדתי **כללי** – העומד בפני קונה סביר</u>:

(1) התכנית מסווגת את חלקה 6 בגוש 30025, בה ממוקם הנכס שבנדון, כאזור מגורים חדש ב' – בניין לשימור עם אפשרות לתוספת בניה.

(2) מס' הקומות המירבי הנו 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, דהיינו במקרה דנן, תוספת של 2 קומות מעל הבינוי הקיים (בכפוף להוראות התכנית).

(3) בסעיף 4.1.2 טז' להוראות התכנית, נקבע כי חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה.

(4) בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי במבנים לשימור עם תוספת בניה:

- לא יותרו שינויים בחזיתות מבנים אלה למעט שינויים פונקציונליים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנאי להיתר בניה לכל המבנים המסומנים לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד אשר יתייחס לאיכויות המבנה וימליץ בדבר אופן מימוש זכויות הבניה.
- לאחר הכנת תיק תיעוד ייערך דיון נוסף ופרטני במעמדם של הבניינים שסומנו לשימור ובאופי התוספות המתאפשרות בהם.
- במקרים יוצאי דופן, בהם נתגלו בעיות הנדסיות וכל זאת בעקבות הכנת תיק תיעוד, ויימצא כי אין הצדקה בשימור כל המבנה, ניתן יהיה להפחית את רמת השימור ולקבוע אותו לשימור גוש חזית בלבד.
- חיזוק ושיקום קירות אבן קיימים במבנים לשימור, ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו.

(5) מהאמור ניתן ללמוד כי מחד קיימת אפשרות לשינוי במעמדם של הבניינים שסומנו לשימור, כתלוי בהכנת תיק תיעוד ובמסקנה העולה ממנו. שינוי במעמד המבנה יכול להביא במקרים מסוימים, גם להחלטה כי אין הצדקה בשימור כל המבנה, ובכך לאפשר גם תוספות בניה בחזיתות המבנה ו/או להקל במגבלות שנקבעו לחיזוק המבנה.

(6) מאידך קיימת הוראה ברורה בתכנית בנוגע למבנים אשר סומנו לשימור, כי חיזוק ושיקום קירות אבן ייעשה אך ורק בדפנות ובחללים הפנימיים של המבנה.

(7) <u>ככלל</u> במצב דברים זה, קונה סביר, המבקש לרכוש את המקרקעין <u>טרם</u> הוצאת היתר בניה ו/או טרם הכנת תיק תיעוד ופניה מסודרת למחלקת השימור, יביא בחשבון את ההוראות המחמירות יותר, הדורשות חיזוק המבנה בדפנות הפנימיות בלבד.

ב. <u>רקע עובדתי **הנכס שבנדון** – העומד בפני קונה סביר</u>:

(1) בשנת 2010 הונפק בתחום החלקה היתר בניה (אשר עבר שינויים עד לשנת 2013), במסגרתו נהרסה יח"ד ותיקה, והוקמה יח"ד חדשה המתפרשת על פני כל קומת הגג.

(2) כחלק מהתנאים לאישור הבקשה להיתר בניה, נערך תיק תיעוד למבנה בו ממוקם הנכס שבנדון.

(3) כפי שפורט לעיל בהרחבה, במסגרת תיק התיעוד נמצא כי הבניה במבנה הקיים נעדרת ייחודיות כלשהי המחייבת שימור, וכי ביחידת הגג (אותה מבקשים להרוס במסגרת הבקשה להיתר) אין




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כל מרכיב ראוי לשימור.

(4) יחד עם זאת, נרשם גם כי בניה עתידית בגג המבנה צריכה להתחשב בשתי הקומות הראשונות ובמראה הרחוב.

(5) מבדיקה ראשונית שנערכה ע"י החי"מ עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים (בדיקה אותה היה עורך גם קונה סביר), עולה כי מחד עמדתה הרשמית של מחלקת השימור הנה כי חיזוק המבנה ייערך לפי הוראות תכנית 9988 (במקרה דנן בדפנות הפנימיות של המבנה), ומאידך כי לאחר הכנת תיק תיעוד ופניה מסודרת למחלקת השימור, תתאפשר בחינה חוזרת של הנושא. כלומר שכל מקרה ייבחן לגופו במסגרת הגשת בקשה מסודרת, ולא נראה כי תהיה עמידה דווקנית על מימוש הוראות התכנית, אם לא תהיה לכך סיבה מוצדקת.

(6) במצב דברים זה, ובשימת דגש למסקנות העולות מתיק התיעוד שנערך למבנה בו ממוקם הנכס הנדון, עולה אפשרות לכך כי בסופו של יום תתאפשר גמישות בדרישות השימור, בין היתר כזו שתאפשר חיזוק חיצוני, אשר לא יצריך עבודות בתוך הדירות הקיימות. חיזוק לאמור ניתן למצוא בפתרון החיזוק המוצע במסמך ההנדסי שהועבר על ידי שמאי המבקשת (הכולל חיזוק פנימי רק בחלק מחזיתות המבנה).

(7) לעניין טענתו של שמאי המשיבה, כי במסגרת היתר הבניה הקודם בעל הזכויות כבר נדרש לחיזוק המבנה הקיים ועמידה בתקן 413, ובכך לא נדרשים לחיזוק נוסף של הבניין, בעת מימוש זכויות הבניה הנובעות מתכנית 9988.

(8) למיטב בדיקתי וניסיוני, אישור בניה קודמת, גם אם עומד בהוראות תקן 413, להוספת קומה אחת על מבנה קיים אשר בנייתו החלה בשנות ה - 30, אין בו כדי להעיד באופן ישיר על כך כי מימוש זכויות בניה להקמת 2 קומות נוספות, תתאפשר ללא חיזוקים משמעותיים במבנה הקיים, בהתאם לתקן הרלוונטי <u>העדכני</u> למועד הקובע (בשנת 2015, כ – 5 שנים לאחר מתן היתר הבניה הקודם).

(9) אציין כי במסגרת ניהול ההליך, התבקשו הצדדים לתמוך את עמדותיהם, הן בקשר לעצם הצורך בחיזוק המבנה ביחס להיתרים קודמים שניתנו בתחום החלקה, הן בנוגע לאפשרויות החיזוק במבנה שבנדון ו/או במבנים דומים לו, והן בנוגע לעלות החיזוק.

(10) הצדדים, כל אחד משיקוליו, לא העבירו חומר נוסף מעבר למפורט לעיל.

ג. <u>עלות החיזוק</u>:

(1) מהאמור לעיל עולה כי <u>במקרה דנן</u>, ייתכן וקונה סביר יביא בחשבון אפשרות לחיזוק חיצוני, אשר לא יצריך עבודות בניה בדירות הקיימות.

(2) יחד עם זאת, לעניין עלות החיזוק, ככל ובוחנים את חלופות החיזוק אותן הציג שמאי המשיבה ו/או חלופות חיזוק אחרות (שאינן חלופות חיזוק מקובלות), סביר כי עלותן גבוהה יותר מעלות חיזוק חיצונית, הנהוגה במבנים סטנדרטיים שאינם מיועדים לשימור.

(3) מכאן כי כל עוד לא חל שינוי במעמדו של המבנה בכל הקשור לרמת השימור הנדרשת, ראוי להביא בחשבון עלות חיזוק דומה לזו הקיימת במקרה של חיזוק פנימי.

(4) האמור מקבל משנה תוקף בעריכת שומת היטל השבחה הנערכת בגין מימוש במכר ו/או לבקשת נישום, בה אנו נדרשים למשנה זהירות.



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) מעיון בחוות דעת ההנדסית שהועברה על ידי שמאי המשיבה[20], עולה בין היתר כי:

- חוות הדעת מבקשת לבחון את העלות העודפת הנובעת, הן מחיזוקו של המבנה הקיים והן מביצוע תוספת בניה על מבנה קיים ("יחדש על ישן").
- העלות העודפת בחוות הדעת, אשר נבחנה כערך מוחלט ולא כהפחתה באחוזים מערך ההשבחה, נקבעה לסך של כ – 608 ₪ לכל מ"ר במבנה הקיים, וכ – 550 ₪ לכל מ"ר תוספת בניה.
- חישוב העלויות תואם לפתרונות חיזוק מקובלים טיפוסיים בירושלים בבינוי חדש על גבי ישן, ולתנאי ביצוע רגילים.
- בהעדר תכנון מפורט של החיזוק ודרישות מיוחדות, חישוב העלויות מתאים למימוש זכויות במכר בשכונת רחביה ובתחום תכנית 9988.
- חישוב העלויות שבוצע, אינו מתאים לבחינת עלויות עודפות במבנים בהם הוגדרו כתנאי למתן היתר דרישות שימור מיוחדות.
- ככל ובמבנה מסוים תעלה טענה לעלויות עודפות בשל דרישות שימור ייחודיות ומחמירות או שיטת חיזוק ספציפית שנדרשה במבנה, העלות העודפת צריכה להתבסס על הדרישות הספציפיות המיוחדות של מחלקת השימור והבקרה ההנדסית בעירייה, ועל חישוב ספציפי של עלות הפתרון ההנדסי והשימורי המאושר.

(6) מהאמור עולה כי העלויות העודפות כפי שפורטו בחוות הדעת ההנדסית מתאימות לכל אותם מקרים בהם מדובר בעלות חיזוק חיצונית, התואם פתרונות חיזוק מקובלים בלבד.

(7) מכאן להבנתי כי המקרה דנן, בו נדרשים לחיזוק פנימי ו/או שווה ערך, אינו "נופל" באותם מקרים אליהם מתייחסת חוות הדעת, לכן יש להביא בחשבון עלות עודפת גבוהה יותר מזו שנקבעה בחוות הדעת ההנדסית.

(8) מעיון במספר שומות מכריעות אשר דנו במקרים דומים[21], בחלקן עמדו בפני השמאי המכריע חוות דעת הנדסיות בנושא, הובאה בחשבון עלות חיזוק של כ – 1,350 ₪ לכל מ"ר במבנה הקיים (המגלמת גם את העלות העודפת לתוספת הבניה).

(9) לאור האמור אני סבור כי יש להביא בחשבון במקרה דנן עלות חיזוק בסך של כ – 1,200 ₪ למבנה הקיים, וכ – 550 ₪ לכל מ"ר תוספת בנייה.

(10) עלות כאמור, מסתכמת במקרה דנן לסך של כ – 1,000,000 ₪[22], כ – 1,450 ₪ בממוצע בהתייחס לשטח המבנה הקיים.

(11) במקרה דנן, לא מצאתי למקום לבצע הפחתה נפרדת (נוספת) לבינוי חדש על ישן, זאת גם בהתייחס לכך כי כבר נעשתה בעבר (במצב הקודם), תוספת בניה למבנה הקיים, על כל המשתמע מכך.

---

20 נערכה ביום 09.11.2017, מטעם הוועדה המקומית, ע"י מר שמואל מהלה, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין.

21 ראו לדוגמה שומות מכריעות בגו"ח 30026/8 (יגאל יוסף), ובגו"ח 30025/67 (אריה אריאל)

22 998,200 ₪ = 550 ₪ X 340 מ"ר (שטח ברוטו לתוספת בניה) + 1,200 ₪ X 676 מ"ר (שטח ברוטו מבנה קיים).



רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(12) לעניין המסמך ההנדסי מיום 06.07.20, אשר הועבר על ידי שמאי המבקשת. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי:

- אין מדובר בחוות דעת הנדסית מלאה, כפי שאף נרשם בגוף המסמך: "מסמך זה לעיון בלבד ללא חותמת".
- אין להביא בחשבון את עלות הקמת שטחי הממ"דים ו/או הקמת פיר המעלית, בבחינת העלות העודפת הנדרשת לחיזוקו של המבנה (באשר לעלות הקמת פיר המעלית, נושא זה נדון על ידי החי"מ בנפרד).

(13) עלות החיזוק כפי שמתקבלת במסמך זה, בנטרול המשתנים הלא רלוונטיים כאמור, נמצאה סבירה ביחס לעלות החיזוק שהובאה בחשבון בהחלטתי.

(14) לאור האמור, לא מצאתי במסמך זה, כדי לשנות מהחלטתי בנושא כפי שפורטה לעיל.

9.6 **<u>דחייה למימוש/הקמת פיר מעלית חיצוני/החלפת חדר מדרגות/כופר חניה</u>:**

9.6.1 <u>עמדת שמאי המבקשת</u>:

א. **דחייה למימוש:**

(1) תכנית 9988 אושרה במהלך שנת 2015, ומאז ועד היום הונפקו כ – 10 היתרי בניה בלבד מכח התכנית, על אף שהיא חלה על אלפי מבנים. נתון זה מחזק את עוצמת הדחייה שיש להביא בחשבון למימוש זכויות מכוח תכנית זו ביחס למועד הקובע בשנת 2015.

(2) המקרה דנן הנו ייחודי שכן הבית המשותף כולל 6 תתי חלקות, בעוד גג המבנה וזכויות הבנייה מוצמדים לתת חלקה/דירה אחת בלבד.

(3) במצב דברים זה לבעלי הזכויות בדירות האחרות אין כל תמריץ לאפשר בנייה במבנה שבנדון.

(4) בנוסף יש להביא בחשבון כי מכיוון שהיתר הבנייה עתיד לכלול חיזוקים הפוגעים בדירות הקיימות, והקמת מעלית חיצונית, מימוש הזכויות מצריך משא ומתן ארוך מייגע וארוך, לצורך מציאת פתרון ומנגנון פיצוי של השכנים האחרים.

(5) כל האמור מביא לדחייה ארוכה באפשרות מימוש זכויות הבנייה, הנאמדת על ידו בהפחתה בשיעור של 20% (ללא אלמנט הסחיטה).

ב. **הקמת פיר מעלית חיצונית בחצר הבית המשותף:**

(1) לאור מגבלות תכנוניות (כפי שהוצגו בשומה האחרת), לא ניתן למקם פיר מעלית פנימי בחדר המדרגות המשותף, אלא רק פיר חיצוני על גבי חצר הבית המשותף.

(2) במקרה דנן החצר כולה מוצמדת לתת חלקה אחרת (תת חלקה 6). כאשר עד היום לא הצליחו להגיע להסכמות לצורך בנייה על גבי החצר הצמודה של פיר המעלית ו/או בכלל.

(3) בעלי הזכויות בגינה מבקשים תמורות בלתי סבירות לצורך מתן אישור לבנייה על גבי החצר הצמודה לביתם.

(4) ככל ולא יימצא פתרון להקמת המעלית:

- לא ניתן לקבל היתר בניה לקומה החמישית.
- קיים קושי מהותי במכירת זכויות הבניה הממוקמות בקומות העליונות (4-5), שכן מחיר




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דירות הממוקמות בקומות אלה ללא מעלית הנו נמוך משמעותית.

(5) לאור האמור, שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות עודפת של כ – 500,000 ₪, בגין רכישת חלק מהחצר והקמת המעלית החיצונית.

ג. **החלפת חדר מדרגות קיים:**

(1) חדר המדרגות הקיים בקומה העליונה אינו בטוח, ולא יכול לשמש את הדירות החדשות העתידות להיבנות בקומות העליונות.

(2) על כן יש להביא בחשבון הריסה והקמה מחדש של חדר מדרגות בשטח של כ – 50 מ״ר, בעלות כוללת של כ – 150,000 ₪.

ד. **כופר חניה:**

(1) ניצול זכויות הבניה יצריך מתן פתרון ל – 3 מקומות חניה לפחות.

(2) כאמור, במקרה דנן חצר הבית המשותף מוצמדת לתת חלקה אחרת (6) בשלמות.

(3) מכאן כי יש להביא בחשבון תשלום צפוי של כופר חניה בסך של כ – 150,000 ₪.

9.6.2 <u>עמדת שמאי המשיבה</u> :

א. לטענת שמאי המשיבה, שעה שמביאים בחשבון עלויות בניה מלאות (בחילוץ שווי מ״ר מבונה), עלויות בגין בינוי ״חדש על ישן״ (הכוללות כאמור את עלות החיזוק), אין מקום להפחתות נוספות הקשורות בהקמת מעלית, חדר מדרגות וכו׳.

ב. אם נביא בחשבון עלויות אלה בחשבון, נבצע הפחתות כפולות שלא לצורך.

ג. בנוסף טוען כי ההפחתות המצטברות אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת אינן סבירות, שכן תחילה מביא בחשבון שמאי המבקשת הפחתה בשיעור של 64% משווי הבסיס (״הלכת אליק רון״ 50%, מקדם דחייה 20%, בינוי חדש על ישן 15%), <u>ובנוסף</u> מפחית סך כולל של כ – 1,300,000 ₪.

ד. האמור מביא לשווי מ״ר מבונה מתואם בסך של כ – 1,200 ₪ בלבד, אל מול שווי בסיס מוסכם בסך של כ – 20,000 ₪ למ״ר מבונה. המדובר בהפחתה מצטברת העולה על 90%, ללא כל בסיס.

9.6.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. **דחייה למימוש:**

(1) לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, הגעתי כלל דעה כי ניתן לקבל <u>חלקית</u> את עמדת שמאי המבקשת בנושא זה.

(2) איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי עצם העובדה שזכויות הבניה בגג המבנה מוצמדות לתת חלקה מסוימת, מייתרת לחלוטין את הצורך בהתנהלות מול דיירי הבית המשותף האחרים, כאילו המדובר בבנייה על גבי קרקע ריקה.

(3) האמור מקבל משנה תוקף, כאשר מדובר במבנה המיועד לשימור, ומימוש הבניה בקומת הגג מצריך גם חיזוקים ושינויים במבנה הקיים ובחלקים מהרכוש המשותף.


רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) בנוסף יש להביא בחשבון כי חצר הבית המשותף מוצמדת בכללותה לתת חלקה מסוימת ואינה מהווה רכוש משותף, וכן כי קיים קושי אובייקטיבי בהקמת פיר מעלית בחדר המדרגות הקיים.

(5) מאידך יש להביא בחשבון כי בעת מימוש זכויות הבניה, הבעלים עתיד לבצע <u>על חשבונו</u> שיפוץ וחיזוק של מעטפת הבניין הקיים, להתקין מעלית נוסעים ולשדרג את חדר המדרגות הקיים.

(6) מביקור שנערך בנכס עולה כי האמור מהווה שיפור משמעותי למבנה ולדירות הקיימות במבנה שבנדון, ובכך גם מהווה גורם מזרז משמעותי למימוש הבנייה.

(7) אציין כי הח"מ פנה לשמאי המבקשת על מנת שזה יעביר את הסכם הרכישה הקודם של הנכס הנדון, בין היתר גם בכדי לבחון האם במסגרת הסכם זה פורטו גם הסכמות/אי הסכמות הנוגעים לאפשרויות מימוש הזכויות בגג המבנה. שמאי המבקשת, משיקוליו, לא העביר את הסכם הרכישה.

(8) מכאן כי כל האמור נכון בהתייחס למצב הדברים כפי שעולה ממסמכי תיק הבית המשותף, ולחומר שהועבר על ידי הצדדים במסגרת ההליך הנדון בפני.

(9) חשוב לציין כי במקרה דנן חיזוק המבנה מהווה בפני עצמו גורם מזרז לאישור הבנייה, שכן קיים אינטרס משותף של כל גורמי התכנון הרלוונטיים בחיזוקו של המבנה, ובכך גם במציאת האיזון הנדרש בין בעלי הזכויות לצורך מימוש הבנייה.

(10) בשקלול כל המשתנים כאמור, הגעתי לכלל דעה כי יש מקום להביא בחשבון דחייה במימוש זכויות הבניה, הנאמדת על ידי בהפחתה בשיעור של 15% משווי הבסיס.

ב. **הקמת פיר מעלית חיצונית בחצר הבית המשותף:**

(1) מעיון בתכניות היתרי הבנייה הקיימים, ומביקור בנכס, עולה כי אכן קיימת מגבלה תכנונית אובייקטיבית, בהקמת מעלית נוסעים כחלק מחדר המדרגות הקיים של המבנה.

(2) במצב דברים זה סביר כי יש להקים פיר מעלית חיצונית ולהתאימו למבנה ולדירות הקיימות.

(3) כאמור, חצר הבית המשותף מוצמדת בכללותה (בכל היקף המבנה הקיים) לתת חלקה מסויימת. עובדה זו, כפי שטוען שמאי המבקשת, מקשה על הקמת המעלית החיצונית ומצריכה ניהול משא ומתן מול בעלי הזכויות בחצר.

(4) לעניין מאפייני החצר/הגינה הצמודה אציין כי :

- מעיון במסמכי תיק הבית המשותף עולה כי שטח הגינה הנו גדול, ומגיע לכדי 360 מ"ר בסה"כ, והיא מוצמדת לתת חלקה 6 המוגדרת כמחסן. מכאן כי החצר אינה משמשת כגינה צמודה לדירה.
- מביקור בנכס נמצא כי חצר הבית המשותף פתוחה לשימוש כל דיירי הבית, מוזנחת ואינה מפותחת.
- עובדות אלה מקלות משמעותית על ניהול משא ומתן מול בעלי הזכויות בחצר (בהנחה של קונה/מוכר מרצון), שמטרתו מציאת פתרון להקמת מעלית נוסעים לטובת כלל דיירי הבניין. פתרון הדורש שטח קרקע קטן יחסית.

(5) בהתייחס לאמור, אני מקבל במקרה דנן את ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בסך של כ – 500,000 ₪, המגלמת הן את הפיצוי הנדרש לבעל הזכויות בחצר, והן את עלות הבניה <u>הנוספת</u> בגין ההתאמות הנדרשות, לצורך הנגשת המעלית למבנה ולדירות הקיימות.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. **החלפת חדר מדרגות קיים:**

(1) בכדי להכריע בנושא יש להתייחס, בין היתר, לעובדות כדלקמן:

- מביקור בנכס עולה כי אכן המדרגות לקומה השלישית הקיימת, צרות ואינן נוחות לשימוש.
- יחד עם זאת אני סבור כי גורם מטרד זה קיים גם במצב הקודם, וכי קונה סביר היה מבצע שיפוץ של חלק זה בחדר המדרגות גם לצורך שימוש מיטבי בדירת הגג הקיימת.
- כפי שפורט לעיל, שווי המצב החדש נקבע תוך מתן הפחתה בגין מציאת פתרון להקמת מעלית חיצונית, המגלמת גם את עלויות ההתאמה הנוספות, הנדרשות לצורך הנגשת המעלית לדירות.
- בנוסף, בבחינת שווי מ״ר מבונה הובאה בחשבון עלות בניה מלאה המגלמת גם את עלות הקמת חדר המדרגות.

(2) בהתייחס לאמור, ולחפיפה הקיימת בין כלל מקדמי ההתאמה וההפחתות הניתנות ביחס לשווי הבסיס, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לקבל במקרה דנן את עמדתו של שמאי המשיבה, שלא לבצע הפחתה נוספת בגין שדרוג חדר המדרגות הקיים.

ד. **פתרון חניה:**

(1) טענתו של שמאי המבקשת לכך כי ניצול זכויות הבניה יצריך מתן פתרון ל – 3 מקומות חניה סבירה בהתייחס לבינוי הצפוי (בהביאי בחשבון כי קיימת אפשרות להקמת דירות קטנות בשטח של עד 45 מ״ר ללא צורך במתן פתרון לחניה, וכן לכך כי במבנים לשימור הוועדה המקומית רשאית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה).

(2) כאמור, המקרה דנן הנו ייחודי בכך כי חצר הבית המשותף, מוצמדת כולה ליחידת משנה מסויימת, המוגדרת כמחסן.

(3) מכאן כי גם אם לכאורה קיים פתרון למיקום שטח החניה הנדרש (ואף מעבר לו) בתחום החלקה, הדבר יצריך ניהול משא ומתן עם בעל הזכויות בחצר, גם בנושא זה.

(4) לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה, כי פתרון החניה במקרה דנן יצריך תשלום.

ה. **הפחתה בגין הגדלת צפיפות:**

(1) שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו הפחתה בגין פגיעה בדירות הקיימות בגין הגדלת צפיפות הבנייה בשיעור של 5% משווי מ״ר בנוי רשום, בהתייחס לכלל שטחה המבנה בו ממוקם הנכס שבנדון. הפחתה זו מסתכמת לסך של כ – 950,000 ₪.

(2) לעומתו שמאי המבקשת לא הביא בחשבון הפחתה בשווי הדירות הקיימות בגין הגדלת צפיפות.

(3) לדעתי המקרה דנן, בו זכויות הבניה במלואן מוצמדות לבעל זכויות אחד, אינו מאפשר הפחתה, ככל ונדרשת, משווי דירות קיימות של יתר בעלי הזכויות בבית המשותף, מההשבחה הצפויה לאותו בעל זכויות בניה בלבד.

(4) אם ננהג בדרך זו, בעצם נעביר פיצוי (ככל ונדרש), שאמור להינתן לבעל זכויות אחד, לבעל זכויות אחר, שלא נפגע כלל.




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) הפחתה כאמור, מתאימה יותר למקרים בהם זכויות הבניה הנן בבעלות כלל דיירי הבית המשותף במושאע, מכאן כי אין להביאה בחשבון במקרה דנן.

(6) מעבר לאמור, בביקור בנכס נמצא כי במקרה דנן בניה צפויה, אשר תביא לחיזוקו ושדרוגו של המבנה (כולל התקנת מעלית נוסעים), תביא לדעתי לעליה בשווי הדירות הקיימות ו/או לכל הפחות תתקזז עם פגיעה הנובעת מהגדלת הצפיפות, ככל וקיימת.

## 10. תחשיב ההשבחה[23]:

א. **מצב חדש**:

| | | | |
|---|---|---|---|
| (1) | סה"כ שטח סחיר לבניה | | 310 מ"ר |
| (2) | שווי מ"ר מבונה | | ₪ 20,000 |
| (3) | סה"כ שווי זכויות הבניה לפני התאמות | | ₪ 6,200,000 |
| (4) | שיעור ההשבחה בשלב המכר ("הלכת אליק רון") | 90% | ₪ 5,580,000 |
| (5) | בניכוי עלויות חיזוק | ₪ 1,000,000 | ₪ 4,580,000 |
| (6) | בניכוי עלות הקמת פיר מעלית בחצר | ₪ 500,000 | ₪ 4,080,000 |
| (7) | בניכוי עלות פתרון חניה | ₪ 150,000 | ₪ **3,930,000** |
| (8) | דחייה למימוש/עלות התנהלות מול דיירים קיימים | 85% | ₪ 3,340,500 |

ב. **מצב קודם**:

| | | | |
|---|---|---|---|
| (1) | שטח גג צמוד[24] | | 180 מ"ר |
| (2) | שטח אקוו' גג צמוד | 0.1 | 18 מ"ר אקוו' |
| (3) | שווי מ"ר מבונה | | ₪ 20,000 |
| (4) | סה"כ שווי גג צמוד מצב קודם | | ₪ **360,000** |

ג. **השבחה**:

| | | |
|---|---|---|
| (1) | שווי מצב חדש | ₪ 3,340,500 |
| (2) | שווי מצב קודם | ₪ 360,000 |
| (3) | **השבחה** | ₪ **2,980,500** |

מאחר וההשבחה המתקבלת בתחשיב החלטתי, הנה בפער זניח ביחס לזו שנקבעה בשומת המשיבה, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית (לא את השומה במלואה), כפי שנקבעה בשומת המשיבה.

23 שווי הדירה הקיימת מתקזז בשני מצבי התכנון הנבחנים.

24 כפי שקיים בפועל נכון למועד הקובע (לאחר הריסת הבינוי המקורי בתת חלקה 6 והקמת יח"ד חדשה)




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

**11. <u>הכרעה</u>:**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ללא גורם מימוש (דרישת נישום לפי סעיף 4 (4), קבלת מידע מוקדם), כדלקמן:

| התכנית | המועד הקובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 9988 | 25.08.2015 | ₪ 2,943,542 | ₪ 1,471,771 |

**הערה**: בחישוב ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 9988, הובאה בחשבון בשלב המכר השבחה בשיעור של 90% מההשבחה המלאה – לעניין זה ראו הרחבה בסעיף 9.4.3 לעיל.

ולראיה באתי על החתום,

**אלדד חיימי**

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה




רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com