

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך: 14.10.2023

מס' בקשה/מינוי: 203-2023

מספרנו: 3916

### לכבוד

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

המבקשים – אירית שוורץ ואח'  
דוא"ל: efraimco@gmail.com

באמצעות מר ברוך דוד שמאי מקרקעין  
דוא"ל: bar\_dav@zahav.net.il

באמצעות מר יוסף כהן שמאי מקרקעין  
דוא"ל: yossi@j-cohen.com

א.ג.נ,

## החלטת שמאי מכריע

### היטל השבחה

גוש: 7078 חלקה: 55 ת"ח: 7

כתובת: רח' זולא אמיל 3, שכ' הצפון הישן (החלק הדרומי), רובע 3, ת"א-יפו

#### 1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 203-2023 מיום 02.04.2023, לנכס הנדון.

#### 2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה<sup>1</sup>: תכנית "ס" (דירות על גגות בבניינים קיימים), תכנית רובע 3 - תא/3616/א.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מיום 22.07.2022).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח, עם גג צמוד), הממוקמת בקומה ג' (שלישית/אחרונה), בבניין מגורים בבניה ותיקה הבנוי בקיר משותף (דרומי) הכולל קומת מרתף גלויה (בשימוש כמגורים)<sup>2</sup>, 2 קומות טיפוסיות המכילות 2 דירות בקומה, קומה נוספת המכילה דירת מגורים אחת ומעליה שטח גג צמוד.

<sup>1</sup> בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, רק תוכנית "ס" (דירות על גגות בבניינים קיימים) ותכנית מס' תא/3616/א (תכנית רובע 3) הינן ברות חיוב בהיטל השבחה. למען הנוחות, לא פורטו תוכניות שאינן ברות חיוב ("תוכניות משביחות").

<sup>2</sup> בהתאם למפורט בתשריט היתר בניה מס' 893 מיום 09.01.1978 ובתשריט היתר בנייה מס' 2/130 מיום 02.09.1981, קומת המרתף כוללת חדר, ח. הסקה ומחסן. בהתאם למפורט במסמכי הבית המשותף קומה זו הוגדרה כקומת קרקע ובה ממוקמת דירת מגורים בת 2 חדרים, מטבח, שירותים ומרפסת בשטח 34.38 מ"ר – תת חלקה מס' 1.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 3. מועד דיון

ביום 01.06.2023, קיימתי דיון<sup>3</sup> להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

### 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

הביקור בנכס נשוא ההחלטה נערך ביום 04.10.2023, ע"י הח"מ. לא ניתלו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס.

### 5. פרטי המקרקעין

כתובת : רח' זולא אמיל 3, שכ' הצפון הישן (החלק הדרומי), רובע 3, ת"א-יפו.  
גוש : 7078.  
חלקה : 55 (מס' ישן - גוש שומה 6902 חלקה 241).  
שטח חלקה רשום<sup>4</sup> : 343.00 מ"ר.  
תת-חלקה : 7.  
שטח ת"ח רשום : 128.01 מ"ר.  
הצמדות : גג בשטח 128.01 מ"ר המסומן בתשריט באות ב' וצבוע בצבע צהוב.  
זכויות רשומות : בעלויות.  
מהות הנכס : דירת מגורים (ת"ח, עם גג צמוד), הממוקמת בקומה ג' (שלישית/אחרונה) בבניין מגורים בבניה ותיקה הבנוי בקיר משותף (דרומי) הכולל קומת מרתף גלויה (בשימוש כמגורים), 2 קומות טיפוסיות המכילות 2 דירות בקומה, קומה נוספת המכילה דירת מגורים אחת ומעליה שטח גג צמוד.  
זיהוי הדירה בבניין : בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, ומסמכי הבית משותף.

### 6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר יוסף כהן, שמאי מקרקעין.
- העתק חוזה מכר (גורם המימוש) לרבות נספחים, שנערך ונחתם ביום 22 לחודש יולי שנת 2022.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים (רגילים) מפנקס הבתים המשותפים מיום 22.01.2023 ומיום 21.07.2022 (צורף כנספח לחוזה המכר).
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (מרוכז) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 02.02.2023.
- הבהרות מאת שמאי המבקשים בהודעת דוא"ל בעניין תחילת הבעלות בנכס, העתק שטר – צוואה מיום 14.04.2013, העתק צו קיום צוואה 03.10.2019.

<sup>3</sup> בהסכמת הצדדים התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

<sup>4</sup> כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, ובהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 665643, הופק ביום 08.12.2022.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 01.12.1976, צו תיקון (מס' 1) לצו רישום בית משותף מיום 04.12.1990, צו תיקון (מס' 2) לצו רישום בית משותף מיום 07.11.1995, תשריט בית משותף מיום 20.07.1976, תשריט (תיקון) מיום 10.06.1990, תשריט גג מיום 28.06.1995, תקנון מוסכם מיום 01.12.1976, תקנון מוסכם מתוקן מיום 07.11.1995.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- העתק מידע תכנוני (אינטרנטי) – דף מידע על זכויות בניה (אופציה מבוקשת: בניין קיים) הופק מאתר עיריית ת"א-יפו (תאריך הפקה 08.05.2023).
- רשיונות והיתרי בניה, מסמכים שונים כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי).
- פסקי דין, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- החלטת וועדת ערר, בעררים תא 8291/1118+8290 ואח<sup>5</sup>, ליתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו, מיום 18.08.22 – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:
  1. האם יש לקחת בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את תמ"א 38 והמדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו?
  2. האם תכנית תא/3616/א הינה בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38 אשר מתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר? תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס נשוא ההחלטה.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 24.05.2023.
- דיון בעל פה להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת, נספח טיעוני המבקשים בכתב המהווה את טיעוני המבקשים לדיון זה.
- שונות (תצ"אות, תחשיבי הצדדים, עסקאות מכר וכיוצ"ב).

### 7. מועדים קובעים

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

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

המועדים הקובעים לאומדני שווי השבחה:

מועד פרסום אחרון לאישור התכנית	מועד קובע	גורם השבחה
פרסום ברשומות, 25.06.1989, י.פ. 3672, עמ' 3416	10.07.1989	תכנית "ס" (דירות על גגות בבניינים קיימים)
פרסום ברשומות, 9.1.2018, י.פ. 7668, עמ' 4039	24.01.2018	תכנית רובע 3, תא/3616/א

<sup>5</sup> עררים במאוחד - תא: 8001/0119, 8079/0319, 8232/0818, 8204/0718, 8194/0718, 8171/0618, 8076/0319, 8305/1218.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 8. תיאור הנכס והסביבה

**תיאור הנכס:** דירת מגורים (ת"ח, עם גג צמוד), הממוקמת בקומה ג' (שלישית/אחרונה), בבניין מגורים בבניה וותיקה הבנוי בקיר משותף (דרומי) הכולל קומת מרתף גלויה (בשימוש כמגורים), 2 קומות טיפוסיות המכילות 2 דירות בקומה, קומה נוספת המכילה דירת מגורים אחת ומעליה שטח גג צמוד. כעולה מהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, הנכס הנדון ידוע כחת חלקה מס' 7, דירה בקומה שלישית (אחרונה), שטחה הרשום של תת החלקה הינו 128.01 מ"ר ולה הצמדה של גג בשטח 128.01 מ"ר המסומן בתשריט באות ב' וצבוע בצבע צהוב.

**תיאור החלקה:** הקרקע עליה בנוי הבניין, ידועה כחלקה מס' 55 בגוש 7078, ושטחה הרשום של החלקה הינו – 343.00 מ"ר.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן), בהתאם למפורט במפה טופוגרפית מיום 20.04.2015, הסרוקה בתיק הבניין האינטרנטי, עולה כי: אורך החזית הצפונית (חלקות מס' 53,54) הינה 21.88 מ', רוחב החזית המזרחית (רח' זולא אמיל) הינה 15.55 מ', אורך החזית הדרומית (גובלת בחלקה מס' 218) הינה 22.45 מ', רוחב החזית המערבית (גובלת בחלקה מס' 57) הינה 15.50 מ'.

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון: מבנים / חלקות מס' 53, 54.

מזרח: רחוב זולא אמיל / דרך סלולה מחופה אספלט.

דרום: מבנה הבנוי בקיר משותף / חלקה מס' 218.

מערב: מבנה / חלקה מס' 57.

**תיאור סביבת הנכס:** הנכס ממוקם ברובע 3 (בחלקו הדרומי-מערבי), בחלקה הצפונית (מקטע מערבי) של שכונת "הצפון הישן – החלק דרומי", במקטעו הדרומי של רח' זולא אמיל שהינו דרך לתנועה חד סיטרית, רח' זולא אמיל מתמזג מרח' נתן החכם בדרום ומסתיים בשדרות בן גוריון בצפון. **הנכס נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו**, הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה (נמוכה-בינונית) ותיקה ומתחדשת (מספר פרויקטים של התחדשות עירונית) לצד מבני מסחר, מבני ציבור ומלונאות.

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

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

**נגישות:** הנגישות לבניין בו ממוקם הנכס הנדון הינה מצדו המזרחי, נגישות מרחוב זולא אמיל.

**נכסים משלימים:** בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור, מסחר ומלונאות, כמו כן הנכס נמצא בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, רחוב דיזנגוף, בן יהודה.

**שונות:** פתרונות החניה מתאפשרים לאורך הרחוב, ניכר כי קיימת מצוקת חנייה בסביבה, כעולה מהמפורט במסמכי הבית המשותף, לא קיימות חניות צמודות. כעולה מיום הביקור בנכס נראה כי קיימות חניות בחזית עם מחסום.

4 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 9. מצב תכנוני ורישוי

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

#### מצב קודם

#### תכנית מס' 58 ("גדס")

פורסמה לתוקף בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 976, מיום 04.01.1940. קבלה תוקף 19.01.1940 (15 יום לאחר פרסום המודעה בעתון הרשמי-סעיף 18(3), פקודת בנין 1936).  
יעוד: אזור דירות I.

תכליות: מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות.

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

אחוזי הבנייה המותרים: 35%.

גובה הבניינים: לא יעלה על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים, ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.<sup>6</sup>

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

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

תוספת שטחי שרות לזכויות המפורטות בתכנית 58 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992, החליטה הוועדה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר/מפורטת מס' 58 – תכנית "גדס" – הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אילו יותרו שטחי שירות כמפורט בהחלטה.

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

#### תכנית מס' 76

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 140, עמוד 628, ביום 08.02.1951. תיקון מס. 1 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תקון) 1938 (גדס).  
תיקון התכנית הראשית – התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית ע"י ביטול סעיף משנה 64 (ב) (גובה) והוספת סעיף משנה 64 (אא) אשר יבוא במקום סעיף 64 (ב) האמור.

"(אא) מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ', ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי

<sup>6</sup> ע"פ דף מידע תכנוני מאתר המשיבה (01.02.2023), רוחב הדרך של רח' זולא אמיל הינו 10 מ', בהתאם להגדרה בהוראות התכנית "רוחב הרחוב" -פירושו: המרחק המאוזן הנמדד בגובה פני הרחוב בין שני קווי המגרשים ובאופן מאונך לציר הרחוב.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הבניין אינו קטן מ-16 מ', כן על כל יתר הבתים בני שלוש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית בתנאי:

- א. תוספת בנין כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.
- ב. תוספת בנין כזאת – על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל הגג של כל בית בן שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' – לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר והקובע השטח הגדול ביותר.
- ג. תוספת בנין כזאת על גג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ-24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.
- ד. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחשוב ה – 33% ו-54 מ"ר.
- ה. תוספת בניין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאשור ע"י הועדה המקומית לבניין ולבניין ערים.
- ו. שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין כזאת.

### תכנית מס' 286

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 216, עמוד 473, ביום 28.02.1952. תיקון מס' 4 לשנת 1950 של תכנית בניין עיר 1927 (תיקון) 1938. מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה. תיקון התכנית הראשית – תקנה 62, שטח מגרש – לתקנות התכנית הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו:

"62. שטח מגרש:

- א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר, 1927 (תיקון), 1938, לתקפה.
- ב. הוועדה המקומית רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור.
- ג. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי תקנת משנה (ב), בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחו של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

### תכנית מס' 637

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 783, עמוד 1999, ביום 11.08.1960. תיקון מס' 1 לשנת 1959 של תכנית בניין עיר 76. מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להגביל תוספת קומה חלקית על הגג של בניינים הקיימים ולתקן בהתאם לכך את התכנית 76 על תיקונה.

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

- א. בסעיף 2 (אא) להוסיף אחרי המילים "לצרכי מגורים" את המילה "בלבד".
- ב. בסעיף 2א להוסיף אחרי המילה "עמודים" את המילים "או קומת ביניים".

6 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

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

### תכנית מס' 543

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 791, עמוד 2115, ביום 15.09.1960.  
מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להרחיב את סמכות הועדה המקומית לבניין ובניין ערים בנוגע להקמת גדרות ונטיעת עצים ע"י בעלי הקרקע.

### תכנית מס' 756

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1189, עמוד 2080, ביום 03.06.1965.  
תקון מס' 1 לשנת 1963 של תכנית בנין ערים 1927 (תקון 1938), גדס (58).  
מטרת התכנית:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.  
ב. מתן סמכות לוועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.  
ג. לתקן את התכנית בנין העיר המפורטת 1927 גדס (58) (תיקון 1938) על תיקוניה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בעיתון הרשמי מס' 976 מיום 04.01.40 להלן "התכנית הראשית".  
תיקון התכנית הראשית: התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספת בסוף תקנותיה כדלקמן: למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבניינים באזורי המגורים, השימוש בקומת העמודים וכן התקנות לגבי קו בניה צדדי במגרשים שחזיתם פחות מ-15 מ' בשטח התכנית מס' 756 כמפורט בה.  
תקנות החניה: הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וברצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בנוי מאושרת ופרט למקרים שהחניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד'.  
תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ-500 מ"ר.  
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה ל-2 מגרשים או יותר וכן רישום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לוועדה.  
ג. אתור מקומות החניה בכל מגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעת רצון מה"ע, פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהיו חלק מן הרישיון.  
ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3 מטר.  
ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות, המקלט יהיה תת קרקעי.  
ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ' הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת העמודים יהיה לפחות 2 מטר, מעל המדרכה במרכז הבניין.  
ז. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה, שום מבנה לא יבלוט מעל קומה זו, פרט לחדר המכונות וחלק של חדר המדרגות, המאפשר גישה אל הגג ולחדר של מכונות המעלית.

7 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חדר מכונות המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישה למעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים, חדר כביסה יסודר במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר בתנאי ששטח חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מטר.

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

ט. שטח החניה ירוצף ויוכשר כך שלא יגרום לאבק.

תקון סעיף 72 ב':

א. סעיף 72 ב' יתוקן ע"י בטול המילים "הועדה המחוזית" ובמקומן יכתב "הועדה המקומית".

ב. וע"י תוספת סעיף 72 ג':

1. במגרשים שקו הבנין הצדדי יהיה 2.5 מ' לא תתקרב המרפסת בקומת הקרקע לגבולו הצדדי של המגרש יותר מאשר עד 1.5 מ'.

2. במקרים של בניה על קומת עמודים מפולשת במגרשים צרים, יש לבנות את העמודים בקו בנין צדדי של 3 מ'.

3. בקומות העליונות הותר הבלטה של 25 ס"מ ומעבר לקו זה לא תותר הבלטת מרפסת.

### תכנית מס' 1193

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, עמוד 610, ביום 20.11.1969.

שינוי מס' 1 לשנת 1967 של תכנית מס' 887.

מטרת התכנית: מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבנינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה ולשנות בהתאם לכך את התכנית מס' 887 על תקוניה.

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י הוספת סעיף 6ח' כדלקמן:

"שום מבנה מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות של המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

### תכנית מס' 1187

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

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא לאסור הקמת חדרי כביסה על גגות הבנינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.

תכנית זו מתקנת את תכנית 756, התכנית מבטלת את חדר הכביסה כפי שהותר בסעיף 6ז' וקביעה במקומו סעיף 6ז' חדש, כדלקמן:

"שום מבנה לא יבלוט מעל קומת המגורים העליונה פרט לחדר המכונות של המעלית במקרה ותהיה מעלית בבנין וחלק של חדר המדרגות המאפשר גישה אל הגג ולחדר מכונות המעלית. חדר המכונות של המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיתאפשר גישת המעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים. אסור יהיה להקים חדר כביסה על הגג".

8 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### מצב חדש<sup>7</sup>

#### תכנית מס' 1658

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמוד 436, ביום 06.11.1975. מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

#### תכנית מס' 1680

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמוד 574, ביום 10.12.1981. מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. מבנים ומתקנים על הגג של בית: בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה (מבנים ומתקנים אילו יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי), אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים. על אף האמור בסעיף 2, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף. גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2, למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ורדיו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבניין או גג המבנה עליו הוקמו ועוד. שטח כולל של המבנים והמתקנים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית, לא יעלה על 40% משטח הגג, ועוד. יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה, הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים: א. היציאה לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחווה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין. ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. ג. היציאות לגג ייבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר מדרגות הכללי. ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר. איסור יציאות לגג: למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<sup>7</sup> כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים "מצב קודם" / "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 1680 (10.12.1981). בהתאם להבהרות שהתקבלו בהודעת דוא"ל מאת שמאי המבקשים, מדובר בזכויות משנות ה-30 שהועברו בירושה ולא נמצא הסכם הרכישה המקורי. כעולה מהעתק שטר – צוואה מיום 14.04.2013 ומהעתק צו קיום צוואה מיום 03.10.2019, זכויות המבקשים בנכס הנדון הועברו מכוח ירושה. בעניין זה, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, בהחלטה זו הגדרת "מצב קודם" / "מצב חדש" הינה בהתאם למועד תחילת החיוב בהיטל השבחה, קרי 01.07.1975, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייבים".

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תכנית מתאר מקומית "מ"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.  
מטרת התכנית – לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

הוראות בכל הנוגע לתכניות המפורטות בנספח – הוראות לתכנית "58" אזור דירות 1-2 "גדס", מגרשים בשטח למטה מ-500 מ"ר, רחובות ברוחב 10 מ' ויותר<sup>8</sup>:

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

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת (מ"ר): למטה מ-350 מ"ר.

מקדם צפיפות (מ"ר): 55.

אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות: 40%.

אחוזי בניה כוללים: 146%.

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

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

### תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"

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

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

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

בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית: שטח המרתף יהיה לפי גודל הקומה המסחרית והחזית, לא יורשו מגורים במרתף. מותרת קומת מרתף תחתונה.

השימושים המותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מקלט, חדרי מדרגות בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו 50% משטח המרתף.

המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטח המרתף יוצמד למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

חישוב אחוזי הבניה: שטח קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, אם נועד לשימושים להפקת רווחים לרבות שטחי המדרגות והמעליות, המובילים המשרתים שימושים אלה, ייכללו באחוזי הבניה של הבנין. ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה: גובה קומת מרתף בבניין מעורב למגורים עם חזית מסחרית ייקבע על ידי הוועדה המקומית ובל מקרה לא יעלה על 4.00 מ' הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה.

<sup>8</sup> ע"פ מידע תכנוני מאתר עיריית ת"א-יפו (01.02.2023), רוחב הדרך של רחוב זולא אמיל הינו 10 מ'.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תכנית מתאר מקומית "ס" – דירות על גגות בבניינים קיימים

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

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות החלות עליהן חלה תכנית זו, על שינוייהן. הוראות בדבר התרת דירות גג: תחולה – הוראות תכנית יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

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

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

- בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר בניה שניתן לפני שנת 1967.
- הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
- הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

### הוראות:

- בבניין מגורים שסעיפים 1.א.7, 2) (סעיף 1 לעיל) חלים עליו מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.
  - בבניין מגורים שסעיפים 1.א.7, 2) (סעיף 1 לעיל) חלים עליו ובו קיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
  - בבניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במספר הדירות, אלא אם הבעלים יבקש להפחית את מספר הדירות.
  - בכל בנין מגורים שסעיף 3.א.7) חל עליו, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
- שטח דירה שתוגדל או שתוקם על פי תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

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

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

- לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות עפ"י התכניות הראשיות.
  - לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור, שטח הגג הפנוי לא יפחת מ-75 מ"ר לדירה.
- שום מבנה לא יוקם מעל דירה/ות גג ולא תותר יציאה על הגג מתוך דירה/ות הגג הנבנות ע"פ תכנית זו. פרגולה: עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ', שטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מעלית: לצורך הקמת מעלית תותר הבלטת מבנה המעלית מחוץ לקוי הבניה הצדדיים והאחורי בשיעור של עד 1.50 מ', בתנאים.  
יחס התכנית לתכניות אחרות: עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכניות 74, 76, 636, 637 בדבר התרת בניה חלקית על גגות.

### תכנית מ-1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.  
שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.  
מטרת התכנית – לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".  
שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י –  
תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:  
א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי הבנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".  
ב. הוספת סעיף בסוף התקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

### תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.  
מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.  
מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ועוד.  
המתקנים הנדסיים והחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.  
גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים הנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג, ועוד.  
חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:  
(1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.  
(2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.  
שטח: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.  
בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב דירתי מוגן, המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.  
גובה: גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

12 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

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

כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ' ועוד.

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

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

עליות גג בגגות משופעים – בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה, ועוד.

**פרגולות:** הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

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

### **תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710**

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

מטרת התכנית – תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. התכליות המותרות הינן מבנה למעלית ואמצעי גישה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקמת מעלית הידראולית. בכל מקרה גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

הוועדה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית עפ"י ההנחיות הבאות:

א. בקו בניין צדדי ואחורי – תותר הקמת מבנה המעלית בין קווי הבניין לבין גבול המגרש בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש. היתר מחוץ לקו הבניין מחייב הודעה לשכנים הגובלים במגרש.

ב. בקו בניין קדמי – תותר חריגה בקו הבניין הקדמי רק אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת. כל בקשה לחריגה מקו בניין קדמי תובא לשיקול דעת מהנדס העיר, שיהיה רשאי להמליץ בקשר להיתר הבנייה המבוקש לאחר שימולאו התנאים הבאים:

- בניית המעלית בחזית תביא לשיפור בחזות המבנה.
- מבנה מגדל המעלית לא יבלוט מעבר ל- 1.40 מ' מקו הבניין הקיים בתחום המגרש.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- ייעשה שיפוף כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית אליה יוצמד מבנה המעלית עפ"י הנחיות מהנדס העיר והריסת כל תוספת או בנייה בלתי חוקית במבנה. הוועדה רשאית לא להתיר הקמת מעלית בקו בניין קדמי המצורף למדרכה.

### תכנית מתאר מס' "ח" – תכנית חניה לתל-אביב-יפו

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001. מטרת התכנית – קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983. תקן מקומות חניה: למגורים – לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחת לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

### תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" – מרתפים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003. פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004. מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם. מספר קומות מרתף: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, וזאת בתנאים שונים. חישוב שטחי הבניה: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית. קווי בנין: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים. גובה קומות המרתף: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים. תכליות מותרות בבניינים עם דירות צמודות קרקע: בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות המרתף התחתונות, שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים. לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים ירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בק. הקרקע שמעליו בתנאים. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בק. הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

### הוראות מיוחדות:

#### הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים:

- 1) אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו.
- 2) בבנייני מגורים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרת עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תכנית "ע" – מרתפים רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.
- 3) בבנייני מגורים קיימים בהם בנויים מרתפים בהיתר שניתן לאחר 28.11.1985 כשטחי שרות, תהיה הוועדה רשאית להתיר שימוש במרתפים אלה למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים בתנאים הבאים:

- א. שטח המשרדים לבעלי מקצוע חופשי ישמש כרכוש משותף ותרשם בספר רישום המקרקעין הערת אזהרה שתבטיח כי שטח זה אינו ניתן למכירה לגורם כלשהו.
- ב. בבתיים בהם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים ינתן היתר למשרדים לבעלי מקצוע חופשי בתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- ג. שטח המשרד לא יקטן מ-50 מ"ר ולא יעלה על 40% משטח המרתף העליון.
- 4) היתר עפ"י סעיף 10 ב. סעיפים קטנים 2 ו-3) לעיל ינתן בהליך עפ"י סעיף 149 לחוק.
- 5) הוראות סעיף קטן 3 לעיל לא יחולו לגבי מרתפים חדשים שיתווספו לבניינים קיימים לאחר מועד תחילת תכנית זו.

#### הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף:

- 1) היתר לשימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
- 2) למרות האמור לעיל לא תתיר הוועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.
- 3) הוועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. מקומות חניה אלה, במידה ויידרשו על ידי הוועדה, יוכשרו בתנאי שתישמר בתחום המגרש האפשרות לגינון במקביל לקו המגרש ובצמוד לו (אין חובה לשמור על רציפות), בשטח של לפחות 20% מהשטח הכולל של המגרש ובתנאי שתישמר רצועת ירק בחזית הפונה לרחוב, ועוד.

### תמ"א 38

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.  
התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

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

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

- 1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
- 2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- 3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת. תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:
- 1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
- 2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
- 3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- 4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

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

**סעיף 23** – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

### **תכנית מתאר מקומית תא/3440 – הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות**

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

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

### **תמ"א 38 /א1**

שינוי מס' א1 – פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

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

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

16 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תמ"א 2 / 38

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

- 1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
  - 2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
  - 3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
  - 4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
  - 5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית. קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.
- ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

### תמ"א 3 / 38

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

- 1) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
- 2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- 3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- 4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
- 5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכנית מפורטת שחלות במקום וטרם מומשו.
- 6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

- א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
- ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
- ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.
- ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

17 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תמ"א 38 / 3 / א

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.  
חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

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

- א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
  - ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
  - ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
  - ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.
- לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.  
קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, ועוד.  
שטחה של קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.

### מסמכי מדיניות

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

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

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

שינוי מס' 2 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 13-0011 מיום 01.06.2011, ובישיבה 11-0024 מיום 02.11.2011.

שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 28-0012 מיום 07.11.2012.  
עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 17-0024 מיום 22.11.2017.

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

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

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

18 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בהתאם לתשריטת התכנית הנכס ממוקם בייעוד באזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 301, במרקם בנוי לשימור עד 8 קומות, בתחום הכרזת אונסק"ו.

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

### תכנית רובע 3 – מספר תא/3616/א

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7668, עמוד 4039, ביום 09.01.2018. תכנית רובע 3 חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול), התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו, הנכס הנדון ממוקם בתחום הכרזת אונסק"ו. בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו (מתחם זה הוא חלק מתכנית בנין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק ג'ס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים), בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

### עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
- ב. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בתחום הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.
- ג. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליחיד בממוצע.
- ד. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ה. קביעת צפיפות יחיד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תוכניות 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.
- ח. שינוי תוכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**ייעודי קרקע ושימושים:** הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים ותוכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית. בקומות המרתף יותר שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1, במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו. **הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים:** הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות. הוראות פרק זה לא יחולו על בניינים לשימור.

### כללי:

1. **חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ** – כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות על פי תוכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב.
3. **שטח קומות התוספת** (למעט קומת גג חלקית) – יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא תותר חריגה מקונטור זה, במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות שטח הגג יחושב עם ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. **שטחי הבנייה** – בתוספת הבנייה כאמור בתוכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט.
5. שטח בניה קיימת על הגג (בסעיף 4.1.3.5ב.א) – בתחום אזור ההכרזה – שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, **יכלול** בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.
6. **מס' קומות** – במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.
7. **גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומת גג) – יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט חריגים.
8. **נסיונות** – בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
  - א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
  - ב. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 9. הוראות לקומת הגג –

- א. בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב.3 (3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב.8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3 ה. להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.
- ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון, למעט מתקני תקשורת וארובות אוויר.
- ד. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין.
- ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.
10. רכיבי חיזוק הבניין – יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים – מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית, במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בכפוף לתנאים כמפורט בתוכנית.
12. לבניינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות בתנאים.
13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית – בתחום אזור ההכרזה, יחולו הוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי, לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית, לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.
14. קווי בניין – הינם על פי התוכניות הראשיות, חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (3.1.4 ב.3), רכיבי חיזוק (3.1.4 ב.10), מרחבים מוגנים (3.1.4 ב.11) חדרי מדרגות ומעלית (3.1.4 ב.13), ומרפסות (כמפורט בסעיף 4.1.3 ט).

### תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980

בתחום אזור ההכרזה - בשאר הרחובות:

- א. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
- ב. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

### צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה)

במגרשים ביעוד מגורים:

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

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.
- ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית כאמור.
- ד. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידות דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יחידות הדיור כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יחידות הדיור.

### **הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980**

- הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחזוקו כנגד רעידות אדמה, וכמפורט להלן:
- א. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3 ב(11)ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון ע"פ החוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה.
  - ב. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.
  - ג. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור – הבניה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מס' קומות הבניין יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו, יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי חוק.
  - ד. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה ע"פ תכנית ההרחבות או תכנית זו לפי הגדול מבניהם.
  - ה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

### **בניה בקיר משותף**

- א. בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר המשותף תותר בחזית אחורית בלבד.

### **תוספת מרפסות בבניינים קיימים**

#### **בתחום אזור ההכרזה:**

- א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.
- ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### סגירת מרפסות בבניינים קיימים

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

- א. חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.
- ב. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד.
- ג. הבקשה להתיר בניה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין ועוד.
- ד. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור.

**מרתפים** – זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה.

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

### רישוי

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

א. **תשריט רישון מס' 1500 – מיום 02.09.1934**

**הערת הח"מ:** לא אותר רישון מילולי, בהתאם למפורט בתשריט חתכים, הותרו לבניה 2 קומות.

ב. **רישון מס' 794 – מיום 31.07.1941**<sup>9</sup>

ניתן בזה לגבי דינה דבידוב, רישון להתקין מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האוויר.

בבית ברחוב אמיל זולה מס' 3, גוש 6902 חלקה 241.

**הערת הח"מ:** לא אותר תשריט הרישון.

ג. **היתר בנייה מס' 893 – מיום 09.01.1978**

בעל ההיתר: זבידוב.

גוש: 7078, חלקה: 55.

רחוב אמיל זולה 3.

מותר: הוספת קומה ג' המכילה דירה בת 3½ חדרים וח"ש, הוספת חדר יציאה לגג ופרגולה ללא גג

עם מדרגות פנימיות מהדירה שמתחתיו בבנין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.

**הערות הח"מ:** בהתאם למפורט בגיליון חישוב שטחים אשר בתשריט ההיתר, שטח הקומה הינו

138.26 מ"ר (כולל ח. מדרגות) + מרפסות סגורות בשטח 16.06 מ"ר.

בהתאם למידות המפורטות בתכנית קומה ב', שטח חדר המדרגות כולל קירות חיזוניים הינו 16.28

מ"ר (6.17 מ' \* 2.64 מ'), לפיכך, שטח הקומה ללא ח. מדרגות ולא כולל מרפסות הינו **121.98 מ"ר**.

<sup>9</sup> תאריך תשלום מס הבנין, על גבי הרישון המילולי לא מופיע תאריך נתינת הרישון.

---

## מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

בעניין חדר היציאה לגג + פרגולה, כעולה מתצלומי אוויר, נראה כי שטח זה לא נבנה בפועל. כמו כן בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, בשטח הגג הצמוד בנויה מבואת יציאה מחדר המדרגות המשותף בבניין (בלבד).

**ד. היתר בנייה מס' 2/130 – מיום 02.09.1981**

מותר: סגירת מרפסות בכל הקומות בבנין מגורים בן 3 קומות ודירת גג.  
רחוב אמיל זולה 3, גוש 7078 חלקה 55.

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



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 10. מצב משפטי

#### נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 32160 מיום 22.01.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 7078.

חלקה : 55.

(מספר ישן : גוש שומה 6902, חלקה 241).

שטח חלקה : 343.00 מ"ר.

תת חלקה : 7.

תיאור הנכס : תיאור דירה תיאור קומה שטח במ"ר החלק ברכוש המשותף

64/195

128.01

שלישית

דירה :

החלק בנכס

הבעלים

מהות הפעולה

תאריך :

3/10

שוורץ אירית

צוואה

09.06.2021

3/10

זבידוב בני

צוואה

09.06.2021

2/5

כהן עינת

צוואה

09.06.2021

שטח במ"ר

תיאור הצמדה

צבע בתשריט

סימון בתשריט :

128.01

גג

צהוב

ב

תקנון : מתוקן.

תת חלקות : 7 (מס' מקורי 6).

שם המוטב

סוג זיהוי

מהות פעולה

תאריך :

ג.א גולד יזמות בע"מ

חברה 126 סעיף

25.07.2022

#### חוזה מכר

בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכר שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 22 לחודש יולי שנת 2022, בין : 1. שוורץ אירית 2. זבידוב בני, 3. כהן עינת, שלושתם יחד וכ"א בנפרד (להלן : "המוכר/ים"), לבין : ג.א גולד בע"מ (להלן : "הקונה/ים"), להלן עיקרי תמציתו :

"הממכר" : המוכרים מצהירים, כי הינם בעלי הזכויות הרשומים כדין ובעלי הזכויות היחידים בדירה בשטח 128.01 מ"ר בת 4 חדרים, מטבח ושירותים וחדר אמבטיה הנמצאת ברח' אמיל זולא 3 תל אביב קומה שלישית והידועה כגוש 7078 חלקה 55 תת חלקה 7 אליה צמוד גג בשטח 128.01 מ"ר המסומן ב' בצבע צהוב בתשריט הבית המשותף וכל זכות אחרת, בין אם לבנייה בגג ובין אם לאחוזי בנייה והכל כמופיע בצו הבית המשותף והתקנון המצורפים להסכם זה וכן זכויות שימוש חלקיות בחניה א' (הצפונית), שאינה צמודה לאחת מהדירות, וזאת במשך 8 חודשים בשנה החל מ 1.3 ועד 31.10 (להלן : "הדירה") כמפורט בנסח הרישום המצ"ב בנספח א', במסמכי הבית המשותף המצורפים כנספח א' 2

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להסכם זה ובהסכם הפשרה שניתן לו תוקף על ידי המפקח על רישום המקרקעין בתל אביב המצ"ב כנספח א'3.  
"התמורה" : 11,900,000 ₪.

### העתק מסמכי בית משותף

צו רישום בית בפנקס בתים משותפים: ביום 01.12.1976 ניתן צו רישום הבית, להלן עיקרי תמציתו: גוש: 7078, חלקה: 55, שטח החלקה: 343 מ"ר, כתובת: אמיל זולא 3 תל אביב.  
תיאור הבית: הבית מורכב ממבנה אחד, 3 קומות, בקומת קרקע דירה אחת ובקומות שניה ושלישית 2 דירות בכל קומה וסה"כ 5 דירות.  
הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 55/6.

תקנון מוסכם: ביום 01.12.1976 אושר התקנון המוסכם לרישום, להלן עיקרי תמציתו: שטח גג המסומן בתשריט באות א' ואשר שטחו 128.01 מ"ר יוצמד לדירה מס' משנה 55/2. הבעלים של דירה מס' משנה 55/2 רשאים לנהוג מנהג בעלים בשטח הגג הצמוד לדירתם ובכלל זה לבנות על שטח הגג הנ"ל דירה או דירות בקומה אחת או במספר קומות בבית, כל זאת בלי שיצטרכו לקבל הסכמה מיתר בעלי הדירות או בעלי זכויות בדירות והם רשאים לחתום לבדם על כל הבקשות והמסמכים, בתנאי שכל בניה כזו תקבל אישור הרשויות המוסמכות לכך.  
צו תיקון (מס' 1) לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים: ביום 04.12.1990 ניתן צו תיקון מס' 1 לרישום הבית, להלן עיקרי תמציתו:

ולאחר ונוכחתי לדעת, כי לפי התקנון המוסכם רשאים היו הבעלים של דירה מס' משנה 55/2 לנהוג מנהג בעלים בשטח הגג הצמוד לדירתם ובכלל זה לבנות על שטח הגג הנ"ל דירה או דירות, מבלל לקבל הסכמת יתר בעלי הדירות או בעלי הזכויות בדירות והם רשאים לחתום לבדם על כל הבקשות והמסמכים, בתנאי שלקבלו אישור הרשויות המוסמכות לכך, ולאחר והתבקשתי על ידי הבעלים של חלקת משנה 55/2 לתקן את הצו כדי להתאימו למצב שנוצר עם הקמת דירה נוספת על מלא שטח הגג שהוצמד לדירה 55/2 כפי שרשום בצו העיקרי. בסעיף 1 לצו העיקרי תחת הכותרת "תיאור הבית" יבוא: הבית מורכב ממבנה אחד, 4 קומות, בקומת קרקע דירה אחת ובקומה ראשונה 2 דירות בקומה שניה 2 דירות ובקומה שלישית דירה אחת ובסה"כ 6 דירות.

בסעיף 1 לצו העיקרי בטבלת הדירה בעמודת "צמידויות מיוחדות" תמחק צמידות של "הגג המסומן בתשריט א' בשטח 128.01 מ"ר ליד חלקת משנה 55/2.  
בטבלת הדירות בעמודה "החלקים ברכוש המשותף" - בשורה המתייחסת ליחידת משנה 55/2 יימחק הרשום: "98/195" ובמקומו יירשם "34/195".

בטבלת הדירות תיווסף יחידה נוספת לפי הפרטים הבאים (להלן הנכס הנדון):

מס' חלקה	סה"כ שטח הרצפה	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות
55/7	128.01 מ"ר	דירה	שלישית	64/195	אין

הבעלות בדירה חלקת משנה 55/7 תירשם בשם מורי זבידוב ורחל זבידוב בחלקים שווים.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

צו תיקון (מס' 2) לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים: ביום 07.11.1995 ניתן צו תיקון מס' 2 לרישום הבית, להלן עיקרי תמציתו:

בסעיף 1 לצו הרישום בטבלת הדירות בעמודה "הצמידויות" בשורה המתייחסת לחלקת משנה 55/7 תרשם הצמדה כדלקמן: "גג המסומן בתשריט באות "ב" בשטח 128.01 מ"ר בצבע צהוב".  
תקנון מוסכם מתוקן: ביום 07.11.1995 אושר התקנון המתוקן לרישום, להלן עיקרי תמציתו: בהתאם לאמור בסעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק") אנו מוצאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים אותו לדירה כדלהלן:

סעיף משנה	תאור ההצמדה	מסומן בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לדירה מס' משנה
א	גג	ב	צהוב	128.01	55/7

**זכויות בניה:** נקבע בזאת כי כל זכויות הבנייה בגין הגג המסומן בתשריט באות ב' והצבוע בצבע צהוב ששטחו 128.01 מ"ר וכל אחוזי הבניה בין אלה הקיימים היום ובין אלה שעתידים להיות בכל זמן מן הזמנים יהיו כולם מוקנים לבעלי הדירה 55/7 וכי הם יהיו רשאים לבנות (להלן "הבונה") מבלי לקבל הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית אך בתנאי שקיבלו היתר בניה מאת הרשות המוסמכת לכך.  
הבונה רשאי להגיש לבדו כבעלים, בקשות לקבלת היתר בניה מאת הרשות המוסמכת לכך, מבלי שיזדקק להסכמתו של אף אחד מבעלי הדירות או בעלי הזכויות בדירות האחרות ובכל מקרה שצריכים הסכמה כזו הרי היא ניתנת בזה מראש. הבונה אשר יבנה בהתאם לתנאים הנ"ל יהיה רשאי להשתמש בחלקי הרכוש המשותף הדרושים לו לצורך הבניה.

הבונה מתחייב לגמור את הבניה בזמן סביר ולאחר גמר הבניה להחזיר את המצב של הרכוש המשותף או הבית לקדמותו וזאת על חשבונו.

**הצמדות גגות חדשים:** למען הסר ספק מוסכם בזאת כי היה וינצלו בעל הדירה 55/7 את זכותם לבנות על שטח הגג הצמוד לדירתם יוצמד כל גג חדש שיוצר עקב כך אף הוא לדירתו של הבונה.

**תיקון הצו:** הבונה אשר יוסיף בניה בהתאם לאמורי לעיל יהיה רשאי לבקש לבדו תיקון צו רישום בית משותף מאת המפקח כדי לבטא את השינויים הפיזיים והמשפטיים אשר חלו בבית ולשם כך רשאי הוא לחתום על כל בקשה, טופס או מסמך כל שהם וכל זאת בלי הסכמת יתר בעלי הדירות או בעלי זכויות בדירות במקרה שצריכים הסכמה הרי היא ניתנת מראש.

### שונות

- א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.
- ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנתקבלו מאת שמאי הצדדים.
- ג. יובהר, הקביעה כי מלוא זכויות הבניה בגג (100%) שייכות לנישומים, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה<sup>10</sup>, וזאת בהתאם למפורט בתקנון המוסכם והמתוקן, לפיו כל זכויות

<sup>10</sup> כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, אין מחלוקת בעניין הגדרה זו, המבקשים לא סותרים את עמדת המשיבה בעניין זה. כמו כן, בהתאם למפורט בסעיף 8.3 לחוות דעתם, כעולה מסקירת המצב המשפטי לתת חלקה 7 ומעיון במסמכי הבית המשותף כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות צמודות לתת חלקה 7 הנדונה וניתנות לניצול ללא צורך בהסכמת יתר הדיירים בבניין.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הבנייה בגין הגג המסומן בתשריט באות ב' והצבוע בצבע צהוב ששטחו 128.01 מ"ר וכל אחוזי הבניה בין אלה הקיימים היום ובין אלה שעתידים להיות בכל זמן מן הזמנים יהיו כולם מוקנים לבעלי הדירה 55/7 וכי הם יהיו רשאים לבנות (להלן "הבונה") מבלי לקבל הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית (בעניין זה ראה פירוט בחוות דעת המשיבה לתחשיב מלוא הזכויות).

כאמור, הגדרה זו הינה עניין משפטי, וככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל "חלק/שיעור החיוב" בזכויות אלו לרבות מתודת החיוב בה נקטה המשיבה, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפנייהם **טרם** פנייתם לשמאי מכריע, יובהר כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם מהגשת ערר ואין בהחלטה זו לקבוע את אופן חלוקת זכויות הבניה לרבות הגדרת חלקם בזכויות אלו.

יובהר כי החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות "עצם חיוב" המבקשים והגדרת שיעור זכויותיהם (100%), ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל שיעור חלקם היחסי לחיוב בזכויות הללו, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפנייהם **טרם** פנייתם לשמאי מכריע.

ד. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על המפורט בתשריטי היתרי הבניה, בתשריט הבית המשותף, מדידות גרפיות כלליות מתשריט זה ומסמכים שונים אשר סרוקים בתיק הבניין האינטרנטי, כמו כן כבקרה כללית בהתאם למדידה אינטרנטית גרפית ממערכת GIS העירונית. **למען הסר כל ספק, יובהר, כל השטחים המפורטים בהחלטה זו הינם בקירוב, ונועדו למטרת ההחלטה בלבד.**

ה. המבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין **טרם** המועד 01.07.1975 – וזאת בהתאם להבהרות שהתקבלו בהודעת דוא"ל מאת שמאי המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "לזהות החייבים".

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 11. עקרונות, גורמים ושיקולים

- באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:
- א. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:
- "השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
- "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:
- (1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
- (2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145 כמימוש זכויות;
- (3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....
- ב. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- ג. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.
- ד. ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- ה. מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.
- ו. רמת פיתוח והתשתיות.
- ז. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".
- ח. המועדים הקובעים.
- ט. גורם המימוש – מכר.
- י. למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.
- יא. מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
- יב. מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה לרבות "עצם חיוב" המבקשים והגדרת שיעור זכויותיהם (100%), ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל שיעור חלקם היחסי לחיוב בזכויות הללו עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה לפנייהם טרם פנייתם לשמאי מכריע.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 12. עמדות הצדדים, הכרעה

#### אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשים
תכנית "ס" (דירות על גגות בבנינים קיימים)	10.07.1989	₪ 59,775	₪ 59,775 (לא הוגש ערר) <sup>11</sup>
תכנית מס' תא/3616/א	24.01.2018	₪ 2,659,950	לא חלה השבחה

#### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- א. תחשיב שיעורו המלא (100%)<sup>12</sup> של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות האמורות הינו בהתבסס על הגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה. כפי שפורט, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב" והחלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה (אשר איננה נסתרת ע"י המבקשים).
- ב. המצב התכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, עולה כי הובאה בחשבון השבחה מכוחה של תכנית "ס" (למועד הקובע 10.07.1989). כמו כן, הובאה בחשבון ההשבחה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א (תכנית "ס" הובאה בחשבון במסגרת "המצב הקודם"). בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, אין מחלוקת עם שמאי הוועדה באשר לחיוב בהיטל השבחה בגינה של תכנית ס'. בעניין זה, קיבלתי את הסכמות הצדדים.
- ג. בהתאם לעמדת המשיבה, החלופה המיטבית למימושן של הזכויות בנכס מכוחה של תוכנית מס' תא/3616/א הינה העדפה לבניית תוספת בניה על המבנה הקיים ולא במסלול הריסה ובניה מחדש המבקשים חולקים על "לעצם החיוב", כמו כן, כעולה מתחשיב המפורט בחוות דעתם, סבורים כעמדת המשיבה שהשימוש המיטבי הינו השארת הבניין על כנו ותוספת זכויות בניה על הקיים. במקרה הנדון ובהתייחס לכלל מאפייני בניין הנכס נשוא החלטה זו, קיבלתי את עמדת הצדדים לפיה החלופה המיטבית הינה תוספת בניה על הקיים.
- ד. גורם ההשבחה – תכנית "ס" (דירות על גגות בבנינים קיימים), תכנית רובע 3 - תא/3616/א.
- ה. המועדים הקובעים.
- ו. גורם המימוש – מכר (מלא).
- ז. היעדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללת מס' תא/5000, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללת, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישור תכנית נוספת<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> בהתאם למפורט בסעיף 8.1 לחוות דעת המבקשים, אין מחלוקת עם שמאי הוועדה באשר לחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ס'. עם זאת, לא קיימת התייחסות בעניין גובה החיוב מכוחה של תכנית ס', ולא מוצג תחשיב המאמש או סותר את תחשיב המשיבה בעניינה של תכנית ס'.

<sup>12</sup> בעניין זה המבקשים אינם חולקים על שיעורם המלא בהשבחה כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

<sup>13</sup> בעניין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רוז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(א5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### העובדות השנויות במחלוקת

**מבוא** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחן של תוכניות "ס" ו-תא/3616/א הינו 100% וזאת בהתאם למפורט בתקנון המוסכם והמתוקן לפיו כל זכויות הבנייה בגין הגג המסומן בתשריט באות ב' והצבוע בצבע צהוב ששטחו 128.01 מ"ר וכל אחוזי הבניה בין אלה הקיימים היום ובין אלה שעתידים להיות בכל זמן מן הזמנים יהיו כולם מוקנים לבעלי הדירה 55/7 וכי הם יהיו רשאים לבנות (להלן "הבונה") מבלי לקבל הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית. בהתאם למפורט בסעיף 8.3 לחוות דעת המבקשים, כעולה מסקירת המצב המשפטי לתת חלקה 7 ומעיון במסמכי הבית המשותף, כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות צמודות לתת חלקה 7 הנדונה וניתנות לניצול ללא צורך בהסכמת יתר הדיירים בבניין.

הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה, בסך הזכויות המוקנות לכלל החלקה מכוחן של תוכניות "ס" ו-תא/3616/א הינו עניין משפטי, משכך, אין בסמכותי לקבוע את שיעורו היחסי של הנכס הנדון כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, אינם חולקים על קביעתה של המשיבה ואין הם חולקים ו/או מעלים טענות בעניין זה.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית, "החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב....", הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת שיעור היחס בזכויות כאמור.

בהתאם להוראות התוספת השלישית, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לעניין גובה אומדן ההשבחה החל על המבקשים וזאת בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית), לרבות הגדרת שיעורם היחסי של המבקשים בזכויות מכוחן של תוכניות "ס" ו-תא/3616/א.

ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת שיעורם היחסי לחיוב, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניהם טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע, יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם של המבקשים לערור על "עצם החיוב" ועל עצם הגדרת שיעורם היחסי לחיוב לרבות המתודה בה נקטה המשיבה ואין בהחלטה זו לקבוע כי למבקשים זכויות מכוחן של תוכניות אלה, לרבות שיעורם היחסי בהן.

**במקרה הנדון**, כאמור החיוב בהיטל ההשבחה שהושת ע"י המשיבה (הוועדה המקומית) הינו בגין מכר מלוא הזכויות בדירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומת שלישית / אחרונה, בבניין מגורים בבניה וותיקה הבנוי בקיר משותף (דרומי) הכולל קומת מרתף גלויה (בשימוש כמגורים), 2 קומות טיפוסיות המכילות 2 דירות בקומה, קומה נוספת המכילה דירת מגורים אחת ומעליה שטח גג צמוד.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, במקרה הנדון השימוש המיטבי/הכדאיות הכלכלית הינה במימושן של זכויות הבניה מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א במסגרת בניית תוספת על המבנה הקיים ולא במסגרת הריסה ובניה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

המבקשים אינם מעלים טענות בעניין זה, כעולה מתחשיב המפורט בחוות דעתם, סבורים כעמדת המשיבה שהשימוש המיטבי הינו השארת הבניין על כנו ותוספת זכויות בניה על הקיים. לאור האמור, בהחלטה זו תיבחן חלופת מימושן של הזכויות בהתאם לתכנית מס' תא/3616/א, לפיה השימוש המיטבי הינו תוספת בנייה על המבנה הקיים, נכון למועד הקובע, תוך התחשבות בעניין הדחייה בקידום המימוש על ידי בעלי הזכויות ובהתאמות הרלוונטיות. כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים בעניין ההשבחה הנובעת מכוחה של תכנית מס' תא/3616/א, לא הובאו בתחשיב במסגרת "המצב הקודם" הזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' 1680 ותכנית ג'14 (בניה על גגות בתים – מועד קובע 07.05.1994).

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תכנית 1680, ג' – מאפשרת בנית חדר יציאה על הגג בשטח של 23 מ"ר וסידור מרפסת גג, במצב תכנוני קודם קיימת היתכנות לבניית דירת גג בשטח גדול יותר 54 מ"ר. בעניינינו, הממכר הינו דירה בקומה עליונה עם גג צמוד שבו מתאפשרת בנייה של דירת גג מכוחן של תכניות מס' 76 ו-100, בניית חדר היציאה לגג אינה מתאפשרת מעל קומת גג חלקית, קרי, קיימת היתכנות לבניית חדר יציאה לגג רק על חשבון דירת גג, לפי כך, איננה מהווה את השימוש המיטבי. לאור האמור, בתחשיב ההשבחה במצב הקודם, לא תובא בחשבון האפשרות לבניית חדר יציאה לגג.

**תכנית "ס"** – הוראות בדבר התרת דירת גג, נראה כי בניין הנכס הנדון עומד בתחולתה של התכנית לפי הוראות סעיף 7.א., כלהלן:

**הוראות בדבר התרת דירות גג:**

תחולה – הוראות התכנית יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום תכנית זו שנבנו עפ"י הוראות התכניות הראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

- בנין מגורים שגובהו המירבי על פי התוכניות הראשיות 2 קומות או 3 קומות, ושאינו בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים. מותר הקמת יח"ד בתנאים שונים – סעיפים 1.א.7, 2).

- בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים: - סעיף 3.א.7).

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

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

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

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

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית.

**במקרה הנדון**, בהתאם למפורט בתשריט היתר בנייה מס' 893 מיום 09.01.1978, שטח קומה עליונה כולל חדר מדרגות הינו 138.26 מ"ר.

<sup>14</sup> עם אישור תכנית זו בוטלו הוראות תכנית מס' 1680, בכל תכנית עליה חלות תקנות תכנית 1680, יחולו תקנות תכנית ג'.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

אורך החזית לרחוב זולא אמיל הינה 12.32 מ' (7.79 מ' + 4.13 מ' + 0.4 מ'), לפיכך, סה"כ השטח הנגרע כתוצאה מהנסיגה הנדרשת הינו 30.8 מ"ר (12.32 מ' X 2.5 מ').

שטח חדר המדרגות כולל קירות חיצוניים הינו 16.28 מ"ר (6.17 מ' \* 2.64 מ'), לפיכך, השטח לבניית דירת גג, בהתחשב בנסיגות הנדרשות ובהפחתת חדר מדרגות, הינו 91.18 מ"ר + 30.8 מ"ר מרפסת גג. בעניין "המצב הקודם" בחיוב מכוחה של תכנית "ס", בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, ובהתאם לתחשיב המשיבה, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה תתאפשר בנייה של דירת גג בשטח 54 מ"ר + 67.98 מ"ר מרפסת גג (בהתאם לשטח קומה עליונה כמפורט לעיל, 54 מ"ר - 16.28 מ"ר - 138.26 מ"ר).

**עובדה ראשונה – התחשבות בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם ועליית שווי המקרקעין**

א. **שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הבניין הינו בניין ותיק שנבנה בהתאם להיתר בניה מלפני שנת 1980. מכאן שתמ"א 38 חלה על הבניין הנדון.

בהתאם להוראות החוק תמ"א 38 או כל תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א פטורה מחיוב בגין היטל השבחה. תכנית 3616 א' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ופטורה מהיטל השבחה וזאת בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) (10) (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. מן האמור עולה כי המחוקק קובע פטור מהיטל השבחה הנובע מתוכנית שמקורה בסעיף 23 לתמ"א 38 וזאת ללא תלות בתוקפה של התמ"א. מכאן מתחזקת כוונת המחוקק בצורך לעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

מפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב, כמו כן, מפנה לפס"ד רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון (סעיפים 55-57 לפסה"ד).

מהפסיקות עולה כי יש לפטור מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 גם בעת מכר.

מלשון החוק ומהפסיקות המובאות לעיל, עולה כי במקרה זה, יש לפטור מהיטל השבחה את תכנית 3616 א' שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א.

שמאי הוועדה לא הביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38:

היות והשימוש הטוב והיעיל בנכס הנו תוספת בניה, כל הוצאת היתר בניה שהייתה מוגשת בפני הוועדה תחויב בחיזוק לפי תמ"א 38.

טרם אישור תכנית תא/3616 א' הותרו בסביבה היתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 בחלופה של תוספת בנייה על הקיים, לדוגמא:

- תוספת בניה בגוש 7078 חלקה 57 עבור חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, תוספת דירת גג דו מפלסית ושינויים בחזיתות ובפתחים.
- תוספת בניה בגוש 6952 חלקה 100 עבור חיזוק, הרחבת הדירות הקיימות, תוספת קומה חדשה ומעליה קומת גג חלקית.
- תוספת בניה בגוש 6951 חלקה 31 עבור שינויים וחיזוק הבניין הקיים, מילוי קומת עמודים ותוספת של קומה מלאה וקומה חלקית עבור 3 יח"ד.
- תוספת בניה בגוש 6215 חלקה 202 עבור שינויים, תוספת בנייה, שיפוץ וחיזוק בניין המגורים, השלמת הקומה העליונה החלקית עד קונטור הבניין הקיים ומפלס חדר היציאה לגג.

33 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מכאן ניתן ללמוד כי טרם אישור תכנית 3616 א' ניתן היה להגדיל את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 כפי שמוסיפה תכנית 3616 א' וכי זכויות בנייה אלה הותרו למימוש עוד במצב הקודם לתוכנית. מעיון בהוראות התמ"א מול הוראות תכנית 3616 א' מצביע על זהות בכל רכיבי התכנית:

תכנית 3616 א' - הוראות	תמ"א 38 – הוראות
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה
<b>תוספת בניה לצורך חיזוק מבנה מגורים:</b>	
תוספת קומות למבנים קיימים (ס' 4.1.3 ג): בתחום אזור ההכרזה: בניינים שגובהם 2-4 קומות כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, <b>תותר תוספת של עד קומה</b> וקומת גג חלקית, עפ"י הוראות התוכנית. <b>תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתוכנית זו תהווה סטייה ניכרת.</b>	מס' קומות נוספות (ס' 11.1.2): הקמת <b>עד 2 קומות</b> נוספות למבנה בתנאים: -הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. שטח הקומות הנוספות במקרה שהבקשה כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד יחושב על בסיס הקומה המורחבת תוספת הקומות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יח"ד וגם לצורך הרחבת יח"ד בקומה העליונה בבניין.
<b>הוראות לבנייה על הגג:</b>	
שטח בנייה על הגג (ס' 4.1.3 ב): בתחום אזור ההכרזה- שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תוכנית לתוספת בנייה על גגות או תוכנית נקודתית לבנייה על הגג או תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את השטחים עפ"י תכנית זו או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו. <b>תכסית הבנייה הקיימת על הגג לא תעלה על 65%.</b> יותר בניית יח"ד נפרדות או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.	הקמת קומה חלקית על הגג (ס' 11.1.3): הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של <b>עד מחצית</b> משטח הקומה מתחת. שטח הקומה החלקית, במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה הקיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת. ככל שחלה על המבנה תכנית גגות, תוספת הבניה שתותר מכוח סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות בתוכנית הגגות. כללה הבקשה תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

34 מתוך 66

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל [mottidadon@gmail.com](mailto:mottidadon@gmail.com)

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<b>הרחבת קומות קיימות בבניין:</b>	
<p>הרחבת קומות קיימות לבנייתם קודם ה-1.1.1980 (ס' 1.1.3 ו'14): הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חווד"ע מהנדס העיר, הרחבת בניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחזוקו כנגד רעידות אדמה:</p> <p>הרחבת הדירות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים, בהיקף של עד 25 מ"ר ליחידה.</p> <p>ניתן לפצל את שטחי ההרחבה למס' אגפים בכפוף לבנייה ברצף.</p> <p>חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>הרחבת קומות קיימות לצורך הרחבת יח"ד קיימות (ס' 11.1.4 ה): תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד המיועדת להרחבה. על אך האמור, היה שטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת ממ"ד, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951</p> <p>כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת ממ"דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.</p>
<b>סגירת קומת עמודים מפולשת:</b>	
<p>סגירת קומת עמודים מפולשת (ס' 4.1.3 ח): תותר סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.</p> <p>בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.</p> <p>הדירות שיתווספו יכללו ממ"ד עפ"י חוק.</p> <p>שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת, לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו לדירה.</p>	<p>סגירה ומילוי של קומה מפולשת: גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.</p> <p>התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951</p>

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

	<p>התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון : קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה, דרך גישה למקלט וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר.</p> <p>סגירה ומילוי הקומה המפולשת על פי האמור יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה בבניין.</p>
--	---

מהאמור לעיל עולה כי תכנית 3616 א' אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לתמ"א 38 המהווה את המצב הקודם. ככל והתכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לזכויות המותרות בתמ"א, הרי שהתכנית תהא פטורה מהיטל השבחה.

בנוסף למפורט לעיל, גם הזכויות מכוח תוכנית 3616 א' יאושרו בתנאים ובהתאם לשיקול דעת הוועדה :

תמ"א 38 – הוראות	תכנית 3616 א' - הוראות
תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.
תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ומטרתה לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.	חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ – כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ המבנה וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413.
תוספת בניה לצורך חיזוק מבנה מגורים (סעיף 11): ועדה מקומית רשאית להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיף 20-21, ובלבד שהמבנה יחוזק.	הרחבת בניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 (סעיף 4.1.3 ו') : הועדה המקומית רשאית לאשר לאחר קבלת חוות דעת המהנדס, הרחבות בניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או הוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה..

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<p>הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור ההכרזה (ס' 6.3):</p> <p>עקרונות שימור מרקם שנקבעו בתכנית זו: שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מס' קומות מקסימלי וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>שמירה על הנחיות עיצוביות לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור. קביעת תנאי לאיחוד חלקות.</p> <p>הוראות והנחיות עיצוב (ס' 6.3 ב):</p> <p>עיצוב ופיתוח המבנים במגרש יהיה בהתאם למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים עפ"י הנחיית רשות הרישוי והוועדה המקומית. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.</p> <p><b>תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חווד"ע מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל.</b></p> <p>בנוסף לאמור לעיל, בקשה להיתר בנייה תכלול תוכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. <b>מהנדס העיר רשאי לדרוש</b> את שילובם ושמירתם של אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p>	<p>שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר (ס' 22):</p> <p>אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 א', <b>אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.</b></p> <p><b>הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.</b></p>
---	---

מהאמור לעיל, עולה כי יש לוועדה שיקול דעת בהתרת היתר בניה לפי תכנית 3616 א'. כלומר, לוועדה יש את היכולת לסרב לבקשה ככל והבקשה אינה עומדת בתנאים עפ"י חווד"ע המהנדס. בהתאם להלכת גוזלן – (בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה) כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל השבחה לאור אי הוודאות במימושה יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש במקרה זה מועד מתן ההיתר.

בנוסף לאמור, בבחינת ערכי השווי לדירות ישנות שנמכרו לפני המועד הקובע מול דירות ישנות שנמכרו אחרי המועד הקובע עולה כי לא קיים הבדל בערכי השווי למ"ר. מכאן שזכויות הבניה מתכנית 3616 א' אל מול תכנית תמ"א 38 לא העלו את השווי. מפנה ל-8 עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס לפני המועד הקובע לתכנית 3616 א, לפיהן שווי מ"ר בנוי הינו 45,947 ₪ לעומת 7 עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון לאחר המועד הקובע לתכנית 3616 א, לפיהן שווי מ"ר בנוי הינו 45,908 ₪.

37 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מן האמור עולה כי שווי למ"ר בנוי בדירות בבניינים ותיקים לפני המועד הקובע לתכנית ואחרי המועד הקובע לתכנית נותר ללא שינוי והינו בגבולות 45,000 ₪ .

ממכלול הנתונים המפורטים האמור לעיל, יש לפטור את תכנית תא/3616 א' מהיטל השבחה. בהתאם למפורט בתחשיב אשר התקבל בקובץ נפרד כנספח, עמדת המבקשים הינה כי העסקת המכר בנכס הנדון אינה רלוונטית לעניין היטל השבחה ביום הקובע.

לצורך הדיון בלבד יבוצע ניתוח של העסקה למועד בו נכרתה עפ"י המתודולוגיה כדלהלן:

1. כבסיס לניתוח יעשה שימוש בעסקאות מכר של דירות אשר אין ולא יכולה להיות מחלקות כי אינן מושפעות מזכויות בניה נוספות כלשהן לרבות תוכנית א'3616.
2. על מנת להתבסס אך ורק על עסקאות כמפורט בס' א לעיל סקרנו עסקאות בבניינים חדשים ו/או כאלה הממוקמות בבניין בו מומשו זכויות לפי תמ"א 38/תוכנית א'3616.
3. ההגדרות הנ"ל צמצמו את מס"ד העסקאות הרלוונטיות ועל כן הופעל מקדם התאמה לזמן (עפ"י מדד המחירים לצרכן) ומקדם מיקום. במקרים בהם העסקה כללה חניה הופחת רכיב זה.
4. על בסיס העסקאות הנ"ל הוערכה הדירה בתוספת הזכויות ליחידה נוספת עפ"י תוכנית ס'.
5. זכויות הבניה הוערכו בגישה השווי השירוי על בסיס המחיר הבסיסי אשר נקבע בגישת ההשוואה בניכוי עלויות בניה ישירות ועקיפות ורווח יזמי מוקבל.

בהתאם לניתוח 5 עסקאות מכר אשר נערכו בשנים 2021 – 2022, לאחר מתן מקדם חדש-ישן בסך 0.8, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 60,800 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

בניכוי מע"מ	17%	51,966 ₪
בניכוי רווח יזמי	20%	43,305 ₪
עלויות בניה		8,500 ₪
עקיפות כולל בצ"מ	30%	2,550 ₪
סה"כ שווי למ"ר מבונה		32,255 ₪
<b>במעוגל</b>		<b>32,000 ₪</b>

ניתוח העסקה הנדונה:

מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח בנוי	128	60,800 ₪	7,782,400 ₪
זכויות בניה מכח תכנית ס'	106.3	32,000 ₪	3,401,600 ₪
<b>סה"כ שווי</b>			<b>11,184,000 ₪</b>

**סיכום:** למעלה מהדרוש, גם ניתוח העסקה לפיה נמכרו הזכויות ביולי 2022 מעלה כי התמורה בעסקה משקפת את הדירה עצמה בתוספת זכויות בניה מכוח תוכנית ס' בלבד. תוכנית א'3616 אינה תורמת לשווי גם במונחים של שנת 2022.

יובהר גם כי הניתוח הנ"ל נעשה מטעמי זהירות בלבד שכן התמורה בעסקה אינה רלוונטית למועד הקובע לאישור תוכנית א'3616 ואינה יכולה להוות שיקול ישיר או עקיף לעניין הערכת היטל השבחה ליום 24.01.2018.

**במכתב טיעוני המבקשים אשר מהווה נספח לדיון**, נטען, כטענה מקדמית, כי המדובר בדירת גג קיימת הניצבת ברח' אמיל זולא, במרכז רובע 3 בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

38 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

במסגרת הבית המשותף נקבעו תנאים מיוחדים לפיהן מכלול זכויות הבניה הקיימות כמו גם העתידיות צמודות באופן ספציפי אך ורק לדירת הגג ובעליה. אין להקל בסוגיה זו היא מהותית ולמעשה המשמעות של עובדה זו עומדת במחלוקת בן הצדדים.

"סל הזכויות" המגולם בדירה כולל את הדירה עצמה וזכויות בניה קונקרטיים לדירה גג נוספת עפ"י תוכנית ס', דירת גג "שנוטלת" את המעמד של דירת גג מהדירה הקיימת (גם את הרכיב הנ"ל יש להביא בחשבון) וכן לכאורה זכויות, ולעניין זה אשתמש במינוח של חברי, "זכויות מרחפות" או "זכויות מכוח תוכנית מרחפת ולא קונקרטית" לדירת גג מעל הדירה לפי תוכנית ס' (שמאבדת את מעמדה כדירת גג), זכויות מרחפות לדירה עפ"י תוכנית 3616/א'.

לפיכך, אני רוצה להדגיש ולטעון, כטענה מקדמית המונחת להכרעתו של השמאי המכריע, לפיה הזכויות עפ"י תוכנית 3616/א אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות הנתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, בדיוק כמו הזכויות עפ"י תמ"א 38 ועל כך פירטתי בהרחבה בעמ' 24-22 לשומתי.

לפיכך כל הטיעון לעצם העניין הנו חליפי ואנו עומדים על האמור בעמ' 25 לחוות דעתי ולעניות דעתנו כי יש להחיל על תוכנית 3616/א הנ"ל את הלכת גוזלן ולחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש ובמקרה זה במועד מתן ההיתר.

בלתי סביר ובלתי מתקבל על הדעת כי היום ישלמו לקוחותיי היטל השבחה לזכויות בגין תוכנית 3616/א הנ"ל, תוכנית מרחפת, שמקנה זכויות אבל לא ודאיות המותירה לשיקול דעת רחב של הועדה אם להתירם או לא. הדעת לא סובלת כי לאחר שתגבה הועדה היטל שבחה בפועל בעוד מספר שנים אם וכאשר ירצו הרוכשים לממש את הזכויות, לא תתיר הועדה את המימוש הנ"ל דבר שהוא בהחלט בסמכותה ולא תלוש במקרה של רובע 3.

עורכי הדין של לקוחותיי מכנים נושא זה "כעשיית עושר ולא במשפט" על כל המשתמע מכך.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא הובאו בחשבון זכויות הבניה מכוחה של תמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם".

בהחלטת ועדת ערר תא/ 8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, לזיתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א יפו מיום 18.8.2022, אשר עניינם בקביעת היטל השבחה אגב מכר דירות בתחום רובע 3 בת"א, עררים על שומות הועדה המקומית עקב אישור תכנית 3616 א, נקבעו עקרונות לאופן חישוב ההשבחה במימוש זכויות במכר. להלן תמצית ההחלטה שהובאה בחשבון בשומה שבנדון:

- הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית אינו חל במימוש במכר עפ"י תכנית 3616א.
- תכנית 3616א קובעת זכויות קונקרטיים ואינה תכנית צפה כתמ"א 38.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב קודם.

להלן התייחסות המשיבה לטענות שהועלו ע"י המבקשים:

שומת הועדה לתכנית 3616 א' (רובע 3), נערכה במימוש במכר, לא בהיתר בניה. בחוק נקבע כי תמריצי תמ"א 38 פטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר בניה, בלבד.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מטרתה של תמ"א 38 לעודד ביצוע של חיזוק מבנים. לכן ניתן בחוק פטור מפורש במצב של היתר בניה בלבד, הפטור בתיקון 96 הינו ספציפי למצב של היתר בלבד, לא נקבע בחוק כי זכויות מתמ"א 38 פטורות במכר דירה.

ערר תא/85064/10 צור מעוף השקעות נדלן נ' ועדה מקומית ת"א: אין לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר, בגין זכויות מתכנית תמ"א 38, היות שאינן מוקנות. הזכויות יתגבשו במימוש בהיתר בניה ואז יתקבל פטור. היות שזכויות מתכנית תמ"א 38 לא מוקנות, אין לזכות את הנכס הנדון בגין זכויות אלו במצב קודם בעת המכר לפי תכנית 3616 א'.

תמ"א 38 אינה מקנה זכויות בניה קונקרטיים, בערר תא/85064/10 צור מעוף נקבע כי תמ"א 38 אינה עולה כדי תכנית עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, היות שהזכויות אינן מוקנות, התכנית מרחפת ולא קונקרטית והזכויות מתגבשות במתן היתר בניה.

ההנחה כי עליית השווי התרחשה עקב אישור תמ"א 38 והיא המצב הקודם, מבוססת על ההנחה המקדמית כי התמ"א רלבנטית וקבילה כמצב קודם וזאת בניגוד מוחלט להחלטת ועדת הערר צור מעוף, אשר קבעה כי התמ"א אינה "תכנית" במשמעות התוספת השלישית.

השוואה בין הוראות התמ"א להוראות תכנית 3616 א לא רלבנטית, בהתאם לעקרון שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, המסקנה כי התכנית דומות ואולם לא ניתן לחייב את התמ"א במימוש במכר בהתאם להחלטת ועדת ערר צור מעוף, מחזקת את הדרישה לסימטריה בין מצבי התכנון. שהרי לא ניתן לטעון במצב קודם כי התכנית אינה קונקרטית ומרחפת ולכן אינה תכנית להשבחה ומצד שני להביא אותה בחשבון כתכנית עם זכויות זמינות לבניה במצב קודם, במימוש במכר לפי תכנית 3616 א.

פס"ד עמ"נ (חיפה) 20-09-33949 לביא נ' ועדה מקומית חיפה מיום 12/7/2021, קבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי מקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין, פס"ד זה כמו אחרים קובע כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אין זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" ולמעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות.

ערר תא/8290+8291/1118 ו-8 עררים נוספים, ליתן ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א יפו. להלן עיקרי ההחלטה מיום 18/08/2022 שניתנה ביחס לעררי השבחה ברובע 3 בת"א: אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם, הוראות הפטור – אינה חלה על מכר.

החלטת ועדת הערר לעיל, שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 כוללת גם את הטענה להשפעת תמ"א 38 על שווי שוק כללי מעצם קיום תכנית תמ"א 38.

השוואת מחירי דירות לפני ואחרי המועד הקובע אינה מלמדת דבר, לא ניתן לנטרל את השפעת תמ"א 38 בהתאם להחלטת ועדת הערר לעיל על שווי שוק כללי מעצם קיום תכנית תמ"א 38, גם לא ניתן לנטרל את הציפיות ערב אישור התכנית המשביחה, התכנית הופקדה בשנת 2012. בהתייחס לתחשיב המבקשים, שווי קרקע לדירה חדשה צ"ל לפי 60,000 ש"ח/מ"ר גם בתוספת בניה. שווי של 48,000 ש"ח/מ"ר בנוי מתאים לדירות ותיקות, מדירה ותיקה אין לקזז מע"מ ורווח 20%.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

את שווי זכויות הבניה הנוספות ניתן ללמוד מהסכם המכר, לפי שווי דירות ותיקות ברובע 3 שווי הדירה ללא זכויות בניה נוספות כ- 6 מיליון ₪ (128 מ"ר לפי 45,000 ₪/מ"ר - 48,000 ₪/מ"ר למועד הקובע), הדירה נמכרה בשנת 2022 במחיר של 11.9 מיליון ₪, היתרה מיוחסת לתוספת זכויות בניה מתכנית 3616א, בהתחשב כמובן בהתייקרות למועד המכר, כאמור בשומת ההשבחה מקוזז שווי של זכויות תכנית ס' במצב קודם.

**בדיון**, בעניין הטענה המקדמית, נטען כי יש החלטת ועדת ערר שקובעת כי הזכויות של תכנית רובע 3 הינן מוקנות. מועד המימוש הקובע בעניין ההשבחה, הוא המועד הראשון המוקדם. המימוש הינו במכר ולא בהיתר.

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

שאלה זו הובאה לפתחם של שמאים מכריעים שונים, אשר נקטו בעמדות שונות, שהובאו כתימוכין בטענות הצדדים הבאות לתמוך בטענותיהם.

תחילה בפשטותם של דברים, האפשרויות העומדות בעניין היטל ההשבחה הנובע מכוחה של תמ"א 38 ומכוחה של תוכנית שהוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א:

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

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

3. **מכר דירה שחלה עליה תמ"א 38 בלבד** – בעניין זה הוראות התוספת השלישית אינן נותנות מענה ברור ומפורט, לפיכך עלינו להיזקק להלכות שנפסקו, ולהחלטות וועדות הערר. בהחלטת וועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף<sup>15</sup>, נדרשה וועדת הערר לשאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש זכויות בדרך של מכר, בהחלטתה המנומקת קבעה ועדת הערר שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישורה של תמ"א 38 (וגם בעת בניה). בעניין זה ניתן ללמוד מהלכת אליק רון<sup>16</sup>, לענין תמ"א 38 היוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה

<sup>15</sup> עררים 85099/10, 85089/10, 85064/10, 85144/10, 85133/10, 85153/10, 85025/09, 85111/12, 85037/11, במאוחד.

<sup>16</sup> רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מכאן שהמסקנה המתבקשת שכל עוד לא מומשה תמ"א 38 בהיתר בניה אין התגבשות השבחה קרי שבמכר אין חיוב מכוח תמ"א 38.<sup>17</sup>

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

4. **מכר דירה שחלה עליה תכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א – אפשרות זו הינה לב ליבה של המחלוקת הקיימת בין הצדדים.**

בעניינה של סוגיה קונקרטית זו, ניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת ערר, בעררים תא 8291/1118+8290 ואח'<sup>18</sup>, ל**ויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, מיום 18.08.22** – החלטה בדבר השאלות, כדלקמן:

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

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

בעניינם של מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי, שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל. נקבע כי אין לקחת בחשבון בשומת המצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

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

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

**בהחלטות אחרות שנדונו בפניי**, טרם החלטתה של וועדת הערר הנכבדה שפורטה לעיל, סברתי אחרת וזאת לאחר שעיינתי בטענות הצדדים לרבות חוות הדעת המשפטית מיום 01.01.2019 שנמסרה מהמשיבה, ולאחר שעיינתי בהחלטות שונות של שמאים מכריעים החלוקים אף הם

<sup>17</sup> ס' 56 לפסק הדין, "... לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38", כמו כן בהמשכם של דברים ראה האמור בסעיף 57 ציטוט: " לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין".

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

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בעניין זה הגעתי לכלל מסקנה כי בסוגיה הנדונה, ככל שיש לחייב בגינה של תכנית מס' תא/3616/א הרי שבמסגרת "המצב הקודם" יש להביא בחשבון את התרומה הכלכלית בנכס הנובעת מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות החלים, ואסביר: תחילה עומדת בפנינו השאלה המקדמית, האם בכלל ניתן לחייב מכוחה של תכנית אשר נוצרה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38?

התשובה על פניו הינה חיובית (לרבות כפי שפורט ע"י וועדת הערר בהחלטתה לעיל), והטעמים לכך כי התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים, ובפרשנות דווקנית של הוראות סעיף 19 (ב) (10) תחולת הפטור איננה במכר, **יחד עם זאת**, מתעוררת שאלה נוספת כיצד יש להתייחס בעניין "המצב הקודם" להגדרת "שווי השוק" של המקרקעין.

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

כבר בפרשנות דווקנית זו ניתן להבין כי לעניין "שווי השוק" אין רלוונטיות מהו מקור יצירתו האם תוכנית מתאר מקומית, או, תכנית מתאר ארצית, רלוונטיות התכנית (מקומית או ארצית) הינה לעניין מקור החיוב בלבד, מכאן ניתן להסיק כי יש לבחון את עליית השווי טרם המועד הקובע לתכנית מס' תא/3616/א, קרי יש לבחון את השפעת תמ"א 38 על תיקוניה במצב הקודם. בהחלטת וועדת ערר בעניין רון צין ואח'<sup>19</sup>, סברה הוועדה כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלוקה של תמ"א 2/38 והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו, יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת, ויש להביא בחשבון את העובדה כי הזכויות הינן מותנות, **הטעם לכך הוא כי את השבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי**, ולעניין זה מפנה הוועדה לפסיקת בית המשפט העליון בעניין פמיני<sup>20</sup>, ובעניין סוניה אברמוביץ<sup>21</sup>.

בהחלטת וועדת ערר בעניין דן הוד<sup>22</sup>, נתבקש השמאי המייעץ לבחון את השלכותיה של תמ"א/38 בנוסחה במועד הקובע.

כמפורט, בארבעת האפשרויות העומדות בעניין החבות במימוש הזכויות, רק באחת מהן בלבד מתעוררת המחלוקת האמורה, עניין זה יוצר מצב בלתי שוויוני ובלתי סביר שבו על אותן זכויות הנובעות מאותו מקור לרוב יחול הפטור, ובמקרה הבודד תחול החבות לתשלום היטל השבחה.

<sup>19</sup> ערר רג/85143/13 מיום 24.02.2016.

<sup>20</sup> רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

<sup>21</sup> רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

<sup>22</sup> ערר תא/85151/16 מיום 07.03.2018.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

יודגש, כי תוכנית מס' תא/3616/א הינה תולדה של תמ"א 38, את מהותה התכנית יונקת מכוחה של תמ"א 38, ובאנלוגיה ניתן להגדיר את תמ"א 38 "כתוכנית אס" ואת תוכנית מס' תא/3616/א "כתוכנית בת", אילולא תמ"א 38 הייתה באה לעולם, האם המשיבה הייתה יוזמת על דעתה את תכנית תא/3616/א, סביר להניח שלא, ולמה עניין זה מתקשר?

שהרי במכר שישנה רק תחולתה של תמ"א 38 אין חבות בהיטל השבחה, אזי **לכל הפחות** במכר שחלה תכנית מס' תא/3616/א יהיה נכון להביא בחשבון במצב קודם את הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38.

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

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

כאמור, השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משניתנה ביום 18.08.2022 החלטתה של וועדת הערר הנכבדה **בסוגיה הקונקרטיה הנדונה** המהווה את עיקרה של המחלוקת בין הצדדים בשונה מעמדת עניין זה בהחלטות האחרות אשר נדונו בפניי, מצאתי לנכון כי במקרה הנדון עת הסוגיה הוכרעה ע"י וועדת הערר, יש לקבוע את השבחה בנכס נשוא ההחלטה בעניינה של תוכנית מס' תא/3616/א בהתאם לחלופות הבאות:

**חלופה ראשונה** – חלופה זו הינה בהתאם להחלטתה (הכרעתה) של וועדת הערר (ועמדתה של המשיבה), כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה") - בניכוי תכנית "ס" כפי שהובא בחשבון ע"י המשיבה במקרה הנדון, ובהיעדר מחלוקת מצד המבקשים בעניין זה.

**חלופה שניה** – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדה כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א, ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף "שווי שוק", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

בעניין עליית שווי המקרקעין, לא קיבלתי את טענת המבקשים, בחינת עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של התוכנית איננה ישימה במקרה הנדון ובנסיבותיו. קיים קושי בהסקת מסקנות בעניין ההשתנות בערכי השווי הנובעים כתוצאה (ישירה) מאישורה של התכנית.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**ראשית**, על מנת להוכיח כי אישורה של תכנית מס' תא/3616/א לא השפיע על עליית ערכי השווי בעסקאות ההשוואה, על המבקשים היה להציג עסקאות מכר של דירות מגורים מבנייני מגורים העומדים בתחולתה של תמ"א 38 על תיקוניה, תוך נטרול הפוטנציאל התכנוני הנובע מתכנית רובע 3, היינו, בנייני מגורים עליהן לא חלה כלל תכנית רובע 3, וזאת, לעומת עסקאות מכר בעלות מאפיינים דומים מבנייני מגורים העומדים בתחולתה של תמ"א 38 על תיקוניה ושעליהם חלה תכנית רובע 3.

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

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

**שנית והעיקר**, לתחשיב ההשבחה אין רלוונטיות לערכי השווי לפני ואחרי המועד הקובע, כיוון שעיקר המחלוקת בעניינה של תכנית רובע 3 הנדונה הינה מחלוקת משפטית - עקרונית בדבר ההתחשבות בתמ"א 38 במסגרת "המצב הקודם".

קרי, כאשר באים לבחון את ההשבחה מאישורה של תכנית רובע 3 ובהתאם לטענת המשיבה נדרש לנטרל מבחינת שווי המקרקעין במסגרת המצב הקודם את פוטנציאל הזכויות המותנות (לפי הגדרת המשיבה) הנובעות מכוחה של תמ"א 38.

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

**סיכום**, בנסיבות המקרה, לטעמי, אין רלוונטיות לטענת המבקשים כפי שנטענה בעניין זה, היות והבחינה הינה בהתאם לתורת התועלת הבוחנת את תרומתן הכלכלית של תוספת הזכויות לנכס נשוא ההחלטה.

### עובדה שניה – ניקוד אקווי' למפלס הגג

**א. שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, שמאי הועדה ערך תחשיב לפיו גם במצב הקודם וגם במצב החדש קיימת דירה על הגג. במצב החדש ייחס שמאי הועדה לדירת הגג מקדם אקווי' של 1.2 ואילו במצב הקודם עבור דירת הגג שנבנתה מכוח תכנית ס' ייחס שמאי הועדה מקדם אקווי' 1.

אני סבור כי לדירת גג במצב החדש ובמצב הקודם יש לייחס מקדם אקווי' 1.2. הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית תא/3616 א ניתן להרחיב את הקומה הרביעית ולבנות דירת גג מעליה. כמו כן, הובא בחשבון מקדם אקווי' לדירת גג – 1.2 ומקדם אקווי' למרפסת גג-0.3.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, עפ"י התכנית שטח תוספת הזכויות בקומת הגג החלקית בגובה עד 3.40 מ' נטו (לעומת מגבלת גובה של 2.5 מ' בתכנית ג'), תותר הקמת בריכת שחיה על הגג, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני 1.2 לקומת הגג ו- 0.3 למרפסת הגג, המשקף דירת גג יוקרתית, כפי שבוצע בהחלטות רבות של שמאים מכריעים. כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, בעניינה של תכנית תא/3616א', במצב החדש תוספת זכויות קומת גג חלקית הובאה במקדם איקווי בסך של 1.2, שטח מרפסת בקומת גג חלקית חושב במקדם איקווי בסך 0.3.

בעניינה של תכנית "ס", הן במצב החדש והן במצב הקודם, דירת גג הובאה במקדם איקווי בסך 1. בתשובת המשיבה, נטען כי מקדם אקווי לדירה על הגג כולל אפשרות הקמת בריכת שחיה.

**ג. הכרעה** – במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדות הצדדים בדבר מקדם איקווי לדירת הגג, אסביר: **דירה בקומת גג חלקית עליונה** – מדובר בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), לרוב בצפיפות נמוכה ביחס לקומה טיפוסית, אפשרות לבריכה, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני, "סטטוס", מרכיבים אילו יוצרים שוני בין דירה/ות בקומת גג חלקית אחרונה עליונה, לבין הדירות האחרות, לכן במקרה הנדון, לעמדתי, בעניין השטחים המבונים בקומה זו מכוחה של תכנית מס' תא/3616א' יובא **מקדם איקווי בסך של 1.3, ולשטח מרפסת גג מקדם איקווי בסך של 0.3.**

**גובה קומה** – בהתאם לאמור בהוראות תכנית מס' תא/3616א, סעיף 4.1.3 ב. (7)<sup>23</sup>, גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג), ציטוט: "יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. למעט מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תידרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית".

ע"פ סעיף 1.9, הגדרות בתכנית, קומת/קומות גג, ציטוט: "הבניה המותרת מעל מפלס גג תחתון". בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ב. (9) (ד), הוראות לקומת הגג, ציטוט: "הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג".

בהתאם להוראות התכנית גובה קומת גג הוא עד 3.4 מ' ברוטו ובניכוי עובי תקרת הגג מתקבל גובה נטו של כ- 3.1 מ', כאשר על גג קומת-הגג ניתן להרכיב מעקה כך שסך הגובה לא יעלה על 4.5 מ' קרי, בבניה מקסימלית של גובה קומת הגג, תיוותר יתרה למעקה על הגג בגובה של 1.1 מ'. **גובה קומת גג לעניין המצב הקודם (מצב קודם-תמ"א 38)** – בהתאם לתכנית ג' (משנת 1994) – גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

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

<sup>23</sup> סעיף זה הינו תת-סעיף לסעיף 4.1.3 שהינו הוראות בניה לתוספת בניה לבניינים קיימים.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תמ"א 38 - הוראות

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

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

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

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

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

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

בערר ענת עופרים ואח<sup>24</sup>, בשונה מהמקרה הנדון, שם נסיבות הערר הינן מימוש בהיתר בניה בגין הקלה בשינוי גובה חדר יציאה לגג. עיקרה של טענת העוררים כי בהוראות תמ"א 38 אין הגבלה לגובה החלל הפנימי במפלס קומת הגג וועדת הערר דחתה את טענת העוררים. ראשית מכיוון שהעוררים לא נקטו בהליכים משפטיים העומדים לרשותם כנגד ההחלטה התכנונית ליתן הקלה – הם לא פנו בערר לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12א לחוק ולא עתרו לבית המשפט לעניינים מנהליים בנושא זה העוררים לא עמדו בנטל להוכיח כי לא היה מקום ליתן את ההקלה. כמו כן בהמשכם של דברים בהתאם לפרשנותה של וועדת הערר לעניין סעיף 11.1.3 (ה) לתמ"א 38 בעניין "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות...". הינה כי מונח זה יש לפרש באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות של תכנית הגגות לרבות לעניין גובה קומת הגג.

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

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

<sup>24</sup> הח"מ שימש כחבר וועדת ערר בערר זה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קרי, רלוונטיות הערר למקרה הנדון הינה רק לעניין הפרשנות "להיקף הזכויות" האמור בסעי' 11.1.3(ה), ומשכך, "במצב הקודם" בבינוי בהתאם לפוטנציאל על בסיס תמ"א 38 (חלופה שנייה) בעניין הקומה החלקית היא תובא במקדם 1.2 שהינו מופחת ושונה ביחס לתכנית ת/א-3616א'. כמו וכן, בעניין מקדם איקו' לדירת גג מכוחה של תכנית "ס", לטעמי, יש להביא בחשבון הן "במצב החדש" והן "במצב הקודם" מקדם איקו' בסך 1.2 שהינו מופחת ושונה ביחס לתכנית ת/א-3616א' (המתירה הקמת בריכת שחיה בקומת גג חלקית), ומקדם בסך 0.3 למרפסת גג.

### עובדה שלישית – מקדם דחייה

**א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, ממסמכי הבית המשותף עולה כי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות צמודות כולן לתת חלקה 7 וכי ניתן לממשן ללא צורך בהסכמת יתר בעלי הזכויות בבניין.**

על אף זאת, בהתאם להוראות התכנית, הזכויות הנוספות ניתנות כתמריץ לחיזוק ושיפוץ הבניין. במסגרת עבודות אלו חובה לבצע, בין היתר, מלבד עיבוי קירות, חיזוק יסודות וכו' גם שינויים בפתחי הדירות והחלפה לחלונות אחידים בכל דירות הבניין וכן מתבצעות עבודות פיתוח וגינון כאשר בבניין הנדון ישנה דירה במרתף הנהנת משטח החצר. לפיכך, בשל העובדה כי במסגרת עבודות אלו נערך גם שינוי ביחידות המגורים בקומות התחתונות, עולה הצורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הדירות בבניין וזאת על אף המצוין בתקנון המוסכם כי ניתן לנצל את זכויות הבניה ללא הסכמת הדיירים. בבניין המגורים הנדון, מלבד הדירה הנדונה, קיימות עוד 5 דירות להם 10 בעלי זכויות. כלומר, בכדי שניתן יהיה לבצע את העבודות האמורות יש להגיע להסכמות עם 10 בעלי הזכויות הנוספים בבניין. שמאי הועדה הביא בחשבון מקדם דחיה למימוש של 0.9 המשקף דחיה של פחות משנתיים. לא סביר ולא ניתן להגיע להסכמות והבנות עם 10 בעלי זכויות שונים בזמן זה המהווה זמן קצר גם להליך התכנון וקבלת היתר בניה. כל זאת מבלי להביא בחשבון גם את העלויות המשפטיות הכרוכות בהסכמות מול בעלי הזכויות האחרים.

לפיכך, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש ל-14 שנים הכוללים גם את זמן התכנון והוצאת היתר הבניה. בהתחשב בשיעור היוון של 6%, מקדם הדחייה המתקבל הינו 0.44.

**במכתב טיעוני המבקשים אשר מהווה נספח לדיון, נטען כי שמאי הוועדה התעלם לחלוטין מהמורכבות המשפטית הקיימת במימוש זכויות התכנית כפי שפירטתי בהרחבה בשומתי בסעיף 8.3.3. כפי שנקבע בהוראות התכנית זכויות הבניה מותנות בחיזוק ושיפוץ המבנה בכללותו אשר יכול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות והסדרת קומת קרקע.**

לדברי שמאי הוועדה אין כל מגבלה מבנית למימוש התכנית. כפי שעולה מהוראות התכנית לא כך הדבר. שכן, בשיפוץ החזיתות הכולל לדוגמא החלפת אלומיניום (חלונות) וכן בהעתקת מתקנים לגג (דודים מזגנים וכו') החדש יש לקבל את הסכמת יתר בעלי הדירות בבניין בייחוד לאור העובדה שלדיירים אין אינטרס מובהק בבניה. דבר העלול לקחת שנים ארוכות ובטח שלא שנתיים כפי שסובר שמאי הועדה. יתרה מזו הם אף עלולים לבקש תמריץ על "הפגיעה" באיכות חייהם.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שנתיים? להוציא היתר בעיריית ת"א זה 4 שנים.  
להגיש תביעה רגילה על 2-3 דיירים שיסרבו (אם לא כולם) לאפשר את הבניה, כולל ערעור זה 4-5 שנים במקרה הטוב עד לפס"ד בערכה ראשונה כאשר המנוף של "דייר סרבן" הינו היפותטי לכל היותר אם בכלל.

והראיה היא העובדה כי למרות שאין ספק כי הזכויות לפי תוכנית ס' שקיימות עוד בשנת 89 ומימושן פשוט בהרבה מהזכויות המרחפות לפי תוכנית 3616/א, לא מחייב כניסה לדירות האחרות, חיזוק של כל הבניין וכו', לא מומשו ע"י הבעלים, ולא בכדי, היו מספר ניסיונות לאורך השנים והדירה נמכרה לבסוף לאור חוסר שיתוף פעולה של יתר הדיירים אשר אף חלקם איימו לתקוף את חוקיות ההצמדה, העלו דרישות שונות ומשונות וכו'.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הדחיה הצפויה למימוש התכנית, בהתחשב בגיל המבנה שהוקם לפני כ- 80 שנה במועד הקובע, מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין רגיל ותואם את גילו, ניתן להתקין מעלית.

שטח הבניין הקיים ומספר הדירות עפ"י היתרי הבניה, לבניין אין יתרת זכויות בניה לא מנוצלות למעט זכויות בניה נוספות הצמודות לנכס הנדון מתכנית ס' במצב קודם.

בחיזוק ותוספת בניה על המבנה הקיים, היקף זכויות הבניה הנוספות כ- 222 מ"ר ביחס לשטח בנוי קיים עילי כ- 420 מ"ר מהווה תוספת משמעותית וגורם כדאיות לבעלי הזכויות לביצוע פרויקט, גג פנוי לניצול.

שטח המגרש וצורתו רגולרית, אין מגבלות לניצול הזכויות הנוספות עקב צורת החלקה.

הזכויות במקרקעין – הבניין רשום כבית משותף, סה"כ 6 דירות.

גורם השיתוף בהתייחס לזכויות הבניה הנוספות הצמודות במלואן לתת חלקה 7 שבנדון לפי תקנון מוסכם מתוקן, הזכויות זמינות למימוש.

בהתחשב בכל המאפיינים ש לעיל, בהתחשב בגיל הבנין, הצורך לחזק את הבנין ומצב הזכויות במקרקעין, הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש התכנית והצורך לחזק את הבנין, לתקופה של שנתיים בשיעור היוון של 6% (0.9).

**בתשובת המשיבה**, נטען כי בשומת הועדה הדחיה סבירה של 2 שנים למימוש ולהתארגנות בעלי הנכס, בהתחשב בהוראות התקנון המוסכם המקנות את כל זכויות הבניה הנוספות לנכס הנדון. בד"כ כאשר קיימת מושע בבניין ובזכויות הבניה הנוספות, כלומר נדרשת הסכמה משותפת, הדחיה בהחלטות שמאי מכריע קטנה בהרבה משומת המבקש לדחיה של 14 שנים, אין כל מגבלה מבנית למימוש התכנית, אין צורך בשינויים בדירות אחרות ולכן אין כל צורך כאמור בהסכמת הבעלים האחרים.

**בדיון**, נטען כי דיירים סרבנים, זו בעיה הקיימת בכל פרויקט, והיא מובאת בחשבון. לדעתי צריך להביא בחשבון שאין מחלוקת בעניין זכויות הבניה הנוספות הצמודות, כלומר אין מושע ולכן המקדם צריך לשקף הפחתה קטנה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ג. **הכרעה** – דחיה ומימוש – כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, אין מחלוקת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה ומימוש (זמינות).

למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים המשפיעים על זמינותן, כעולה מהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, **לרבות התקנון המוסכם**, בבניין הנכס הנדון ישנן 6 יחידות שונות, כאשר בהתאם לתקנון המוסכם, זכויות הבניה הוקנו במלואן לת"ח 7 בלבד (הנכס הנדון). על מנת להניע את מימוש הבניה, קרי מימושן של הזכויות, נדרשים תמריצים שחלקם מתאיין עניין המפחית את המוטיבציה להנעת הליך הבינוי ומימושן של הזכויות.

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

כאמור, הבחינה הינה במועד הקובע (24.01.2018), בבחינה זו יש לבחון בעיני הקונה הסביר את הנכס הנדון, אשר רואה למעשה את הממכר עצמו וזכויות נוספות אשר צמודות אליו בלבד, כאשר הזכויות הנוספות יבנו על ידו, הגם שזכויות הבניה צמודות באופן בלעדי לתת חלקה מס' 7, הלכה למעשה במבחן "שווי השוק" לזכויות נוספות אלו קיימים גורמים שונים אשר יעכבו את מימושן, יוער כי עסקאות ההשוואה הינן לנכסים אשר עברו כבר את תקופת הוצאת היתר הבניה והבניה עצמה.

במקרה הנדון, כעולה מהמפורט בתקנון המוסכם, כל זכויות הבנייה בגין הגג המסומן בתשריט באות ב' והצבוע בצבע צהוב ששטחו 128.01 מ"ר וכל אחוזי הבניה בין אלה הקיימים היום ובין אלה שעתידים להיות בכל זמן מן הזמנים יהיו כולם מוקנים לבעלי הדירה 55/7 וכי הם יהיו רשאים לבנות (להלן "הבונה") מבלי לקבל הסכמה של יתר בעלי הדירות בבית אך בתנאי שקיבלו היתר בניה מאת הרשות המוסמכת לכך. הבונה רשאי להגיש לבדו כבעלים, בקשות לקבלת היתר בניה מאת הרשות המוסמכת לכך, מבלי שיזדקק להסכמתו של אף אחד מבעלי הדירות או בעלי הזכויות בדירות האחרות ובכל מקרה שצריכים הסכמה כזו הרי היא ניתנת בזה מראש.

רוצה לומר, כי במצב עניינים זה, היותו של התקנון המוסכם ידוע וגלוי לכל בעלי הזכויות בבניין לרבות בעלי הזכויות אשר רכשו את זכויותיהם לאחר חתימתו, מהווה ויתור מראש על הצורך בהסכמתם לתוספת זכויות הבניה הנוספות הניתנות לניצול בבניין, עניין המפחית את המורכבות ומקצר את תקופת הדחייה ביחס למבנים בהם זכויות הבניה הנוספות שייכות לכלל דיירי הבניין ונדרשת הסכמה של כל בעלי הזכויות לצורך מימוש הזכויות הנוספות.

מאידך, כל תוספת בניה מכוחה של תכנית מס' תא/3616 א' מותנה בשיפוץ הבנין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, עבודות אלה משפיעות על כלל דיירי הבניין, עניין היוצר מורכבות ומאריך את הדחייה. בהתייחס להחלטות אחרות, בהן סברתי כי מקדם הדחייה הינו כ-12 שנים, במקרה הנדון ולאור נסיבותיו, למימושן של זכויות הבניה מכוחה של תכנית מס' תא/3616 א' יובא בחשבון מקדם דחייה בסך 4 שנים, ולמימושן של הזכויות מכוחה של תכנית "ס" יובא בחשבון מקדם דחיה בסך שנתיים. בסיכומו של עניין, לאור האמור, הנני סבור כי כלל מרכיבים אילו משפיעים על זמינותן ומימושן של הזכויות האמורות, ומשכך הנני סבור כי בתחשיב ההשבחה לתכנית מס' תא/3616 א' יש להביא בחשבון **מקדם בסך 0.792**, המשקף דחייה של כ-4 שנים בשיעור היוון 6%, ובתחשיב ההשבחה לתכנית "ס" יש להביא בחשבון **מקדם בסך 0.89**, המשקף דחייה של כשנתיים בשיעור היוון 6%.

50 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### עובדה רביעית – התאמה לבינוי על קיים, עלות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

**א. שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, כפי שעולה מהוראות תכנית 3616 א' ניתן להרחיב את הקומה הרביעית (שהוקנתה מכח תכנית ס') ומעליה לבנות דירת גג. כל זאת, כתמריץ לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוץ חזית הבניין הכולל טיח וצבע, התקנת חלונות אחידים בכל הדירות שיפוץ קומת הקרקע ופיתוח החצר הכולל גדרות ושטחי גינון. בשל העובדה כי כל זכויות הבניה צמודות לדירה בתת חלקה 7, אך ורק בעל הדירה ייהנה מהתמריץ לבניית הזכויות הנוספות ובשל כך, רק עליו יחולו ההוצאות לחיזוק ושיפוץ כל הבניין כמחויב מהוראות התכנית. יש לציין כי ליתר בעלי הזכויות בבניין אין ולא יהיה כל אינטרס לשאת בעלויות חיזוק ושיפוץ המבנה שכן, הם לא נהנים מהזכויות הנוספות המהוות את התמריץ לחיזוק הבניין. כמו כן, לבעל תת חלקה 7 לא תהיה כל הנאה מעליית שווי הדירות בקומות הנמוכות שייווצר בשל עבודות השיפוץ והחיזוק אך עם זאת יהיה עליו לשאת בהוצאות החיזוק והשיפוץ לדירות אלה. אני סבור כי בשל העובדה כי רק בעל תת חלקה 7 יישא בכל ההוצאות לחיזוק ושיפוץ כל הבניין וזאת ללא כל הנאה מעליית ערך הדירות בקומות התחתונות, יש להפחית מההשבחה את עלויות החיזוק ושיפוץ כל הבניין וזאת בניגוד לעמדת שמאי הועדה שהתעלם לחלוטין מעלויות אלה. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – 0.8.

הובא בחשבון עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין הנדון עפ"י התקנים הנדרשים כיום בהתאם למחירון דקל 03/2019, בעניין זה הוצג תחשיב מפורט לפיו מתקבל כי עלויות חיזוק ושיפוץ למצב קודם (כולל תוכנית ס') הינה בסך של 2,767,013 ₪.

**במכתב טיעוני המבקשים אשר מהווה נספח לדיון**, נטען כי אין מחלוקת כי כל זכויות צמודות בלעדית לדירה הנישומה ועל הבסיס הנ"ל חייבה הועדה את מלוא היטל ההשבחה בגין מלוא הזכויות המרחפות ולא רק חלק יחסי. אבל הועדה הלכה רק את מחצית הדרך. חיוב המבקשים במלוא היטל ההשבחה מחייב בהגדרה זיכוי של כל העלויות הכרוכות במימוש הזכויות הנ"ל הכוללות, בן היתר, לא רק חיזוק ועיבוי אלא גם שיפוץ כל חזיתות הבניין, טיח וכו' עד לרמת הגינון (ממש כך!) של כל הבניין והדירות האחרות בבניין אשר ברור שאין להם עניין ולא חלק ונחלה בתמריץ בדמות זכויות כלשהם בדירה הנוספת. לא נסתרת מעיני הטענה של חברי בסי' 15 לתגובת המשיבה לפיה כביכול התרומה לשווי הדירות האחרות בבניין עולה על עלות השיפוץ והחיזוק. גם אם טענה זו הנה נכונה ולעניות דעתי היא נטענת באופן סתמי מבלי שעוגנה כמתחייב בעסקאות השוואה (דירות לפי ואחרים) היא אינה רלוונטי במקרה שלנו.

במקרה שלנו, כאמור, כל זכויות הבניה הוצמדו לדירה הנישומה. ליתר הדיירים אין תמריץ כלשהו להסכים לשיפוץ הנדרש בדירתם ובבניין רק כדאי לאפשר בניה של דירות גג לפי 3616/א שאין להם בה כל חלק ונחלה? הם ודאי לא יתנדבו לשלם, ולמבקשים אין שום סמכות לדרוש כי יתר הדיירים ישלמו להם את ההשבחה של דירתם ולכן הוא לא יוכל לקזז את ההשבחה מהעלות. המבקשים הם לא רשות מקומית ולא יכולים להטיל "היטל השבחה" על הדיירים בגין ההשבחה העקיפה לשווי הדירות שלהם כתאוצה משיפוץ והחיזוק. גם העירייה, למיטב הבנתי

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לא יכולה להטיל עליהם "היטל השבחה" בגין אותה השבחה לכאורה שכן הם לא נהנים מזכויות בניה. במצב זה לא רק שהדיירים לא ישתתפו בעלות בדרך כלשהי, יש להניח ואני אומר זאת מידיעה כי הם ישתמשו בכל הכלים העומדים לרשותם למנוע את הבניה (התנגדות, תביעות, בתים משותפים וכו'). הדיירים ידרשו פיצוי על הנזקים ועוגמת הנפש של לחיות באתר בניה שנתיים שלוש או יותר שהרי מדובר בבניה באחד המקומות המורכבים ביותר לבניה במדינה ואף בעיר ת"א.

איך בדיוק ינכס לעצמו המשיג את "עליית השווי" של הדירות האחרות שלא בבעלות? איך??

זה נראה לי אבסורד וחסר כל בסיס מקצועי לטעון טעה זו בנסיבות הנ"ל.

הנני מודע להחלטות השמאי מכריע למשל בריינס 34 – אך אני סבור כי הנסיבות הן שונות במקרה זה, מכיוון ששם הזכויות שייכות לכל הדיירים ולא צמודות באופן מיוחד וספציפי לדירת הגג. אני כמובן סבור שיש להוכיח טענה זו אך לא כאן המקום ולא מתפקידי להרחיב בעניין התיקים האחרים. בתוך עמנו אנו חיים. אתם ודאי מכירים את הפרקטיקה הנפוצה של דיירים סרבנים בפרויקטים של פינוי בינוי או שיפוץ ותוספת בהם נהנים הדיירים גם מהבניה הנוספת באופן ישיר או עקיף (תוספת חדר, עליה בקומה וכו') ועדיין לא מסכימים להיכנס לפרויקטים כנ"ל.

במקרה הנדון האפשרות לנקוט בהליך כלפי דייר סרבן היא היפותטית לכל היותר שכן קודם על הבעלים להשיג הסכמה של 66% מהדיירים והשטחים בבניין שעה שלהם אינטרס מוגבל אם בכלל בבניה. שמאי הועדה מביא בחשבון במקרה זה במצב הקודם, את חובת החיזוק לפי תקן 413 שמהווה תנאי לקבלת הזכויות לפי תמ"א 38, אם כך סבור שמאי הועדה וזו הסיבה שלא הביא בחשבון את העלויות, הרי שלפיכך יש להביא את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. לא ניתן להחזיק את המקל משני צדיו. בעניין עלויות התאמה, ההפחתה בתחשיב שלי בשיעור 20% הנה מהשווי למ"ר. כלומר, ישנה הפחתה בשווי למ"ר שנבנה בטלאים ולא במבנה חדש כמקשה אחת. אציין כי גם כבוד השמאי המכריע בהחלטות שונות קבע מקדם 0.8 לשווי בגין בינוי חדש על יסן. גם בתחשיב שלי כשניתחתי את העסקה במונחים של שנת 2022 הבאתי בחשבון את אותו מקדם של 0.8 לשווי ביחס לדירות חדשות.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בחיזוק ותוספת בניה מעל המבנה הקיים ובהתחשב בבינוי הקיים והצורך לחזק את הבנין, הובאה בחשבון עלות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים כדלקמן: התייקרות של 30% בעלות הבניה, כפי שבוצע בהחלטות שמאים מכריעים לצורך יצירת מערכת חיזוק נושאת, התאמות שינויים והשלמות ובהתחשב בבניה מעל בנין מאוכלס. מחיר בניה בסיסי עפ"י מחירון 'דקל' (03/2018) למועד קובע, בבניה למגורים כולל התאמה לבניה עירונית בת"א ולמגרש הנדון: 5,900 ש"ח/מ"ר  $\times 30\% = 1,770$  ש"ח/מ"ר בשטח תוספת הבניה החדשה. עלות שיפוץ וחיזוק כלל הבנין תורמת לשווי הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות, זכויות הבניה הנוספות מהוות תמורה לחיזוק הבנין, לכן אין להביא הפחתה של עלות חיזוק הבנין הקיים.

עקרונות נוספים לעריכת שומת השבחה בהתאם לנספח א' בהחלטת ועדת הערר ברובע 3: "ראוי ונכון כי קביעת מקדמי השווי ומקדמי ההתאמה בשומות השונות תהא מוסברת באופן ברור ונהיר ומבוססת על הנתונים והעובדות הנוגעות לנכס הנישום". "עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן

52 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירוים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".

**בתשובת המשיבה**, נטען כי הפחתה בגין עלויות התאמה בשומת המשיבה נערכה בהתאם להחלטת ועדת ערר רובע 3, לכן בשומת הועדה הובא תחשיב עלות עודפת ביחס ובהקשר ישיר לשטח תוספת הבניה ולא כמקדם יחסי מתוך שווי זכויות הבניה הנוספות.

מקדם הפחתה לבניה חדשה על הקיים: הפחתה כללית בשיעור של מקדם יחסי משווי זכויות הבניה החדשות ללא כל נימוק, אינה תואמת את נספח א' בהחלטת ועדת הערר ברובע 3.

בשומת הועדה ההתייחסות לעלות התאמות וחיזוקים ביחס לשטח תוספת הבניה בלבד, הפחתה בשומת המבקש של 20% משווי זכויות הבניה הנוספות עולה בהרבה על עלויות התאמה סבירות.

עלות חיזוק הבנין היא חלק מהתמורה בגין זכויות הבניה הנוספות בשווה ערך של שירותי בניה, אין להפחית אותה, בנוסף החיזוק ועוד תורמים לשווי הדירות הקיימות לפחות בגובה העלות ומהווים תמורה נוספת לבעלי הדירות. עליית שווי הדירות הקיימות לא הובאה בחשבון בשומת הועדה. לכן אין להביא בחשבון, הדירות הנוספות בעלות אינטרס לחיזוק ושיפוץ הבניין.

בעניין עלות החיזוק של הדירות הקיימות ראה החלטת שמאי מכריע אלדד חיימי בגו"ח 6214/343/10 מיום 15/05/2023, השמאי המכריע מתייחס לעלויות החיזוק וקובע כי התרומה לשווי משיפוץ וחיזוק הדירות הקיימות עולה על העלות ואף מהווה גורם מזרז למימוש הבניה, כמו כן מציין כי השימוש המיטבי בבניין ערב אישורה של תכנית 3616א הינו לשיפוץ ולחיזוק לפי תקן 413 ולכן מתקזז קודם אישור תכנית 3616א.

בהתייחס לתחשיב המבקשים, יוער כי התחשיב כולל אלמנטים מיותרים, לדוגמה התקנת אלומיניום לכל דירות הבניין, סך של 455,000 ₪. לדוגמה עלויות עקיפות בשיעור 30% סך של 638,000 ₪, לדוגמה הקצב לדירה 280,000 ₪.

חיזוק ושיפוץ הבניין הינו מטלה משותפת לכל הדירות בבניין במצב קודם בהתאם לתקן 413. לכן אינטרס הבעלים להשתתף בפרויקט היות שמשפר מצב הדירות ומשביח אותן.

**בדיון**, נטען כי אנחנו מתייחסים כיום בהתאם להנחיות של נספח א' של ועדת ערר ועלות עודפת ביחס לשטח תוספת הבניה ולא כמקדם יחסי משווי הזכויות הנוספות ולכן לא נכון לקחת בחשבון מקדם הפחתה כללי כפי שנקט. בסופו של תהליך ייתכן שנמצא באמצעים יותר עם קשר סיבתי נמצא עלות עודפת שיכולה להתבטא במקדם מדויק יותר.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, הצדדים אינם חלוקים כי יש להביא בחשבון הפחתה להשבחה הנדונה וזאת בגין "בינוי חדש על ישן".

כעולה מהמפורט בחוות דעת שונות בעניין מקדם ההפחתה הראוי בגין בניה חדשה על ישנה, טווח ההפחתה המקובל הינו 10%-30%.

במקרה הנדון, לאור גילו של המבנה, נגישות, גובהו, מספר יח"ד בבניין, הנני סבור כי יש להעמיד את מקדם ההפחתה על סך של 0.8.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בעניין זה מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

מקדם בינוי חדש על יסן	גו"ח	כתובת	שמאית/מכריע/ה
0.8	6953/55	רח' הקליר 8 פינת שמואל הנגיד 2	דרי גד נתן
0.8	6902/31	ארלוזורוב 8	דורית פריאל
0.8	6960/61	רח' בן יהודה 191א'	שלומי יפה
0.8	961/72	בן יהודה 242	גבע בלטר
0.8	6961/73	בן יהודה 240	נורית גירבי
0.8	6960/97	מוצקין 27	עומר סרחאן (מהנדס בניין)
0.8	7091/14	לוריא 7	
0.8	7111/38	שפירא צבי הרמן 7	
0.8	6215/272	אלחריזי 15	
0.8	6962/141	דיזינגוף 291	אייל יצחקי
0.8	5902/153	גרץ 20	אלי כהן

בעניין עלויות החיזוק: עם חיזוקו של כלל המבנה הנדון, "שווי השוק" של כל דירת מגורים בבניין משתנה, קרי, לא יכולה להיות זהות בשווי בין דירת מגורים ללא חיזוק, לעומת, אותה דירה עם חיזוק (של כלל הבניין).

במקרה הנדון, לבעלי הדירות האחרות בבניין המגורים, צומחת תועלת בצורה של חיזוק הבניין ושדרוג חלק מהתשתיות המשותפות בבניין, כגון: מעלית, לובי כניסה, חדרי מדרגות ובהתאם לכך הם מקבלים דירה בבניין מחוזק אשר לא קיים ספק כי ערך הדירה לאחר החיזוק אינו בר השוואה לדירה בבניין שלא עבר חיזוק, וכן חיזוק זה אף תורם להארכת חייו הכלכליים של הבניין, בעניין זה להזכיר כי מדובר בבניין שההיתר לבנייתו הופק בשנת 1934, כלומר גילו הפיזי של הבניין במועד קובע הנדון הינו כ-84 שנים בקירוב.

כמו כן, הנני סבור כי עלות החיזוק עצמה מתקזזת לכל הפחות עם תרומתה לשווי הדירות, כלומר עלות הבניה לחיזוק מתקזזת לכל הפחות עם עליית שווי הדירות המחוזקות. כמו כן, "פיצוי" הדיירים הקיימים אינו בגדר הוצאה "ישירה" הנובעת מהוראות התכנית, לפיכך גם אם בעיני הקונה הסביר "שווי השוק" של הזכויות הנוספות מושפע "מפיצוי" זה, להערכתנו נושא זה יכול להיות רלוונטי רק בעניין מקדם הדחייה המגלם מרכיב זה.

במילים אחרות, עניין חיזוק ושיפוץ המבנה תורם ישירות לדירות הקיימות בבניין המגורים (בעליית "שווי השוק" והארכת החיים הכלכליים) כך שבעלי דירות אילו יכולים לשאת בעלויות הנדרשות בהתאם להוראות התוכנית לא פורט כי בעלי הזכויות להם צמודות זכויות הבניה (תת חלקה מס' 7) הם המחויבים לשאת בעלויות אילו.

יש לזכור, כי הוראות החיזוק והשיפוץ נובעות מהוראות תכנית רובע 3, ככל שבגין הוראות אילו קיימת השבחה, אזי אין מניעה סטטוטורית לגבייתה, לכל הפחות, הנני סבור שהשבחה זו מתקזזת עם עלויות בנייתו של החיזוק ושיפוץ המבנה. כמו כן, במקרה הנדון, ניתנה הפחתה בגין "בינוי חדש על יסן", הפחתה זו הינה למעשה לעלויות הבניה הנדרשות לצורך בניית יח"ד החדשות על המבנה הקיים, כאשר האלמנטים לחיזוק המבנה נושאים בחלקם את עומסי הבניה החדשה, הפחתה נוספת תיצור "כפל הפחתה" בגין אותו רכיב למעשה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בעניין מתודת התאמה לבינוי על קיים, יוער כי קיים קושי מהותי לבסס את ההפחתה הראויה לבינוי חדש על המבנה הקיים באמצעות מחירוני מקובלים כפי שבוצע ע"י המשיבה, זאת לאור העובדה כי מחירי המחירון ניתנים לסעיפים פרטניים אשר נקבעים בהתאם לסוגי העבודות הנדרשות במבנה וזאת לאחר שנערכות בדיקות מקיפות ופרטניות למבנה הנדון בהתחשב בפרמטרים רבים, קרי בהתחשב בגורם המימוש הנדון שהינו מכר, "העלות העודפת", מעבר לעלות הבנייה החדשה, איננה ידועה בשלב זה.

רוצה לומר, במילים אחרות, המתודה בהתאם לקביעתה של ועדת ערר בעררים תא 8290 + 8291/1118 ואח' מיום 18.08.22, לאומדן "העלות העודפת" בגין "בינוי חדש על מבנה ישן" בסופו של עניין במהותה איננה שונה מהמתודה (מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן – 0.8) לה טוענים המבקשים במקרה הנדון כמפורט בחוות דעתם ואף שמאים מכריעים בהחלטותיהם.

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

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

המשיבה בעצמה בחוות דעת קודמות נקטה בעלות התאמה הנאמדת כאחוז הפחתה מההשבחה ואילו בחוות דעתה דכאן נקטה כאחוז הפחתה מעלות בניה ישירה, מקדם זה איננו מדויק יותר ו/או נכון יותר ממקדם התאמה המחושב כאחוז הפחתה מסך ההשבחה ואינני סבור כי מתודה זו במקרה הנדון מיישמת נכונה את החלטת ועדת ערר האמורה כמפורט בנספח א - עקרונות לעריכת השומות המייעצות, שם נקבע כי ראוי לבסס את עלות ההתאמה באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו, והרי קביעת אחוז מעלות הבניה הישירה הינה למעשה קביעת אחוז שרירותי מערך כלשהו, למיטב ההבנה כוונת ועדת ערר הינה עריכת תחשיב פרטני לכל מבנה אשר כאמור איננו ישים בהתחשב בגורם המימוש שהינו מכר.

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

לאור המפורט לעיל, יש לזכור כי המימוש הנדון הינו מכר של דירת מגורים, והבחינה הינה בהתאם "למבחן השוק" של "הקונה הסביר" אשר בבואו לשלם על זכויות אילו (מעבר לדירת המגורים עצמה) הרי שיביא זאת על דרך האומדנה ובהפחתה ביחס לזכויות הניתנות למימוש במגרש ריק ופנוי, לפיכך הנני סבור כי בשלב זה מתן מקדם הפחתה מסך ההשבחה הינו שווה ערך לאומדן אחוז מעלות הבנייה הישירה (כפי שטוענת המשיבה), או, לחילופין, לא ניתן לקבל את הטענה כי שיטת המשיבה היא העדיפה "במבחן השוק" לאומדן שווי הזכויות.

במילים אחרות, הקונה הסביר במקרה זה מבצע את ההפחתה על דרך האומדנה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### עובדה חמישית – עסקאות השוואה ואומדן שווי מ"ר מבונה

א. **שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, בכדי לחשב את הכדאיות הכלכלית לפרויקט הנדון הובא בחשבון עסקאות השוואה לבניינים בבניה חדשה:

גו"ח	כתובת	תאריך	ק'	שנת בניה	שטח ארנונה מ"ר	מחיר רכישה	שווי למ"ר ארנונה
7078/120	דיזינגוף 165	09/07/2017	2/5	2017	56	3,000,000 ₪	53,571 ₪
7078/160	הירשברג 9	16/07/2017	4/5	2017	100	4,102,564 ₪	41,026 ₪
7078/120	דיזינגוף 165	13/09/2017	2/5	2017	60	3,079,998 ₪	51,333 ₪
7113/80	דיזינגוף 126	19/11/2017	5/7	2018	51	2,249,999 ₪	44,118 ₪
7113/74	דיזינגוף 107	20/07/2017	1/4	2011	96	4,500,000 ₪	46,875 ₪
6954/18/8	חולדה 1	12/06/2017	4/6	2017	73	3,600,000 ₪	49,315 ₪
6954/18/9	חולדה 1	12/06/2017	4/6	2017	68	3,600,000 ₪	52,941 ₪
6215/199/2	המלך שלמה 87	26/07/2017	ק"ק	2017	148	7,403,000 ₪	50,020 ₪
<b>שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים בבניה חדשה</b>							<b>48,650 ₪</b>

לא בוצע "חילוץ" לאומדן שווי מ"ר מבונה.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בעניינה של תכנית ס' (10.07.1989), הובא

בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך \$ 1,000, וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- בהחלטת השמאית המכריעה גב' דורית פריאל מיום 07.06.2011, ברח' פרוג 25, גו"ח 7113/43 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך \$ 1,000 / מ"ר.

- בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 27.07.2016, ברח' סמולנסקין 16 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך \$ 1,000 / מ"ר.

- עפ"י נתוני חוברת מקרקעין וערכם, יולי 1991, באזור מעולה בת"א הוערך שווי קרקע לחדר בגבולות \$ 25,000 - \$ 30,000.

שווי מ"ר מבונה קרקע: \$ 1,000 / מ"ר - \$ 1,200 / מ"ר (חדר ממוצע בשטח של 25 מ"ר).

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה קרקע \$ 1,100 / מ"ר על הצד הזהיר.

לאחר התאמה כתוספת למבנה קיים \$ 1,000 / מ"ר.

תכנית 3616 א' (24.01.2018) - שווי מ"ר מבונה קרקע מגורים 25,000 ₪.

השווי "בגישת החילוץ" מעסקאות השוואה בבניה וותיקה.

(מקור – מידע נדלין רשות המיסים).

תאריך	גו"ח	כתובת	תיאור	שטח (מ"ר)	תמורה ₪	שווי בנוי (₪/מ"ר)
18/3/18	7113/23	סמולנסקין 4	-	104	4,970,000	47,788
20/2/17	7113/25	סמולנסקין 10	3 ח'	71	2,850,000	40,140
14/5/17	7113/108	ישראלים 20	3 ח'	70	3,290,000	47,000
11/6/17	7113/41	דב הוז 26	3 ח'	88	3,939,000	44,700
11/4/18	7113/7	דב הוז 27	1.5 ח'	44	2,090,000	47,500
25/12/17	7078/78	דב הוז 36	3 ח'	65	3,150,000	48,500
<b>ממוצע מ"ר בנוי למגורים ותיק</b>						<b>45,938</b>



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כמו כן, מפנה ל-11 החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ והחלטה אחת בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 26,000 ₪.

ג. **הכרעה** – בעניינה של תכנית ס', בהתאם למפורט בחוברת מקרקעין וערכם ובהתאם לערכי שווי אשר נקבעו ע"י שמאים מכריעים, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה שווי מ"ר מבונה למועד הקובע (10.07.1989) הינו בסך של \$ 1,000.

בעניינה של תכנית תא/3616א', בהתאם לעסקאות מכר והתאמות רלוונטיות לנכס נשוא החלטה עולה כי ממוצע שווי מ"ר בנוי הינו כ-45,371 ₪ ושווי מ"ר מבונה הינו 23,800 ₪<sup>25</sup>.

כאמור, יש לבחון ולהביא בחשבון באומדן השווי, בהתאם למבנה הקיים בפועל, במקרה הנדון נראה כי לא ניתן יהיה למקם חניות בגבול החלקה, לאור כך, יש לבחון עסקאות מכר ללא חניות כך ששווי מ"ר מבונה יהיה בגילום העדר חניה, בנוסף, יש להביא בחשבון ולבחון עסקאות המבטאות דירות חדשות שנבנו כתוספת על בניין קיים (וזאת להבדיל מדירות חדשות בבנין חדש).

**מעיון בעסקאות המשיבה:** כעולה מדיווח העסקאות באתר רשות המיסים ומבדיקה בתיקי הבניין מדובר בעסקאות של דירות בבניינים בבניה וותיקה, כאשר מעיון בדיווח עסקאות אלו, לא ניתן להסיק בעניין משתנים רבים הכוללים: הצמדות שטחי המרפסות פנימיות, גזוזטראות, מרפסות מקורות, חניות, מיקום הדירה בבניין, פוטנציאל וכדומה, כאשר למשתנים אלו השפעה על ערכי השווי, לפיכך, מצאתי לנכון לדחות את סקירת עסקאות השוואה אלו.

במקרה הנדון, נדרש להתבסס על עסקאות מכר של דירות חדשות בהם נוצלו זכויות הבניה מכוחן של התכניות החלות, שאינן מגלמות את פוטנציאל תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רובע 3, שכן עסקאות אלו אינן מושפעות מזכויות בניה שטרם נוצלו, בסיכומי של עניין בנסיבות המקרה אין רלוונטיות לעסקאות בבניינים בבניה וותיקה.

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

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

עסקאות 1, 2 – נכס העסקה ממוקם בבנין עם קומת קרקע מסחרית, נגישות – התאמה 8%.

<sup>25</sup> מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה ברוטו בגילום עקיפות 8,500 ₪.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### עובדה שישית – כופר חניה (קרן חניה)

**א. שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון כי יש לשלם כופר חניה לתוספת הבניה. כעולה מהמפורט בתחשיב, הובא בחשבון ניכוי קרן חניה ל-2 מקומות חניה, סה"כ 96,632 ₪ לפי 48,316 ₪ למקום חניה.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ללא פתרון חניה בתחום החלקה, הובא בחשבון כי יידרש תשלום לקרן חניה עבור 3 מקומות חניה אך בקיזוז מ"ח אחד לפי תכנית ס' הניכוי עבור 2 מ"ח נטו, תעריף למועד קובע (01/2018) בסך של 48,316 ₪/מקום חניה, סה"כ 96,632 ₪.

**ג. הכרעה** – במקרה הנדון, עולה כי אין בין הצדדים מחלוקת כי יש להפחית את עלות קרן החניה. בעניין זה, ביום 22.03.2021 ניתן פס"ד בעליון בר"מ 7255/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אורלי בורשטיין ואח', וזאת כבקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בת"א-יפו בעמ"נ 10-16-366606 מיום 02.07.2017 במסגרתו נקבע כי יש "לקזז" את הוצאות "תשלום קרן החניה" מהיטל ההשבחה בו חויבה משיבה 1, שאלה זהה התעוררה בשני ערעורים נוספים, עמ"נ 16-05-2152 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ ועמ"נ 16-10-40035 והוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' הלפרן שהגישו הוועדה המקומית והוועדה המקומית של בת ים על החלטות ועדת הערר, והדיון בשלושת הערעורים אוחד. בהתאם לפס"ד, ציטוט (ראה סעיף 18): *"... לעמדת, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחילופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס"*.

במקרה הנדון, עסקאות ההשוואה לנכס נשוא החלטה זה, הינן מדירות חדשות המהוות תוספת בניה על מבנה קיים, הינן ללא חניות, שגם בהן הסבירות כי שולמה קרן חניה, אזי, במצב דברים שכזה עלות קרן החניה אשר שולמה (וזאת בהנחה המקלה) מהווה הלכה למעשה מרכיב מסך עלויות הבניה שהופחתו בגישת השווי השיורי בעסקאות ההשוואה על מנת לאמוד שווי מ"ר מבונה (ואף בנוסף ניתנה הפחתה נוספת בגין "בינוי חדש על ישן").

אשר על כן גישתי זו מקיימת את פסק הדין, בגישה הנכונה והראויה **לטעמי**, וזאת מבלי "לבודד" את מרכיב קרן החניה ולהפחיתו באופן ישיר מהיטל ההשבחה, היות ואומדן שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא החלטה זו מתבסס על עסקאות השוואה בנכסים שעניין זה מגולם בהם, היות ובעיני היזם בעסקאות ההשוואה תשלום קרן החניה מהווה חלק אינטגרלי מסך עלויות הבניה. בנוסף, עניין אופן ניכוי קרן החניה מהיטל ההשבחה מעורר שאלות שונות, האם ניכוי מההשבחה עצמה, או, מהיטל ההשבחה? היות וקרן החניה איננה משולמת כיום, האם גם אותה יש להביא בדחייה? באם אין וודאות שתשלום האם יש צורך להביאה במקדם הפחתה, וכיוצ"ב.

58 מתוך 66

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### עובדה שביעית – שטח קומות התוספת מכוחה של תכנית מס' תא/3616א'

**א. שמאי המבקשים** – כעולה מהתחשיב אשר בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון תוספת קומה רביעית בשטח 128 מ"ר, תוספת קומת גג חלקית בשטח 77.4 מ"ר + מרפסת גג בשטח 50.6 מ"ר.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתחשב במבנה הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים ותוספת בניה מעל הבינוי הקיים, התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בניה לבנין קיים, זכויות הבניה לתוספת קומה חדשה וקומת גג חלקית, מהוות תוספת שטח ומשביח ות את הנכס. במצב קודם הובא בחשבון היתכנות בנית דירת גג לפי הוראות תכנית ס', לא הובא בחשבון הרחבת הקומות הקיימות.

### תכנית תא/3616א תוספת בניה לבנין קיים - נתונים לתחשיב

**מצב חדש** – תוספת קומה רביעית חדשה וקומת גג חלקית.

שטח גג רשום כ- 128 מ"ר, שטח ח"מ (16.6 מ"ר), שטח ב קונטור הגג כולל ח"מ כ- 144.6 מ"ר.

קומת גג חלקית (65%) : 144.6 מ"ר X 65% = כ-94 מ"ר, ללא ח"מ 77.4 מ"ר.

מרפסת גג (77.4 מ"ר – 128 מ"ר) : 50.6 מ"ר.

**מצב קודם** – היתכנות בנית דירת גג לפי תכנית ס'.

**ג. הכרעה** – במקרה הנדון, המשיבה לצורך אומדן ההשבחה במסגרת "המצב החדש" נקטה באומדן שווי בחלופת בינוי על קיים.

המבקשים כמפורט בחוות דעתם, סבורים כי במקרה הנדון התכנית לא השביחה את המקרקעין יחד עם זאת פורט לשיטתם תחשיב בהתאם לחלופה המיטבית העדיפה ע"י המשיבה.

**מצב חדש**, לאחר שאימצתי את עיקרי המתודה בה נקטו הצדדים, בהתאמות הנדרשות ובהתבסס על נתוני התכנית האמורה, לאור ההכרעות כפי שפורטו לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי במקרה הנדון יש לבחון את חלופת הבינוי על הקיים, בהתאם להוראות תכנית מס' תא/3616א', כדלהלן:

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

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

מס' קומות: במניין הקומות נכללת גם קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית, וקומת ביניים. תוספת בניה לבניינים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980: בתחום אזור ההכרזה - לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו – סעיף 3.4.1.3 ג. (2)(ב)1).

הוראות לקומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכנית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 3.4.1.3 ב. (3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 3.4.1.3 ב. (8), חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית - סעיף 3.4.1.3 ב. (9)א).

נסיגות: נסיגות בקומות התוספת – קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית לא כולל מרפסות ובלטות, שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות סעיף 3.4.1.3 ב.4.1.3(8)(א).

שטח קומות התוספת: שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה..... במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה" - סעיף 3.4.1.3 ב.4.1.3(3).

בעניינינו: בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת קומה רביעית וקומת גג חלקית, תכסית הבניה הכוללת בקומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הגג.

שטח השלמת קומת התוספת: בעניין זה, יוער תחילה, כי בהוראות התוכנית, סעיף 1.9 הגדרות התכנית, אין כל הגדרה לעניין מרפסת, באם מקורה או לא, פתוחה או סגורה (בין אם בהיתר ובין אם ללא היתר) וכיוצ"ב.

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

**בשים לב, כי הוראות הסעיף למעשה רק מגדירות את סך השטח המותר לבניה, כמו כן, כי בחינת הזכויות הינה במועד הקובע לאישורה של התכנית (בדגש, בכפוף להלכת פמיני), כאשר הקונה הסביר במועד זה, בוחן את הוראות התכנית ככתבם וכלשונם, ככל שפרשנות המשיבה הינה אחרת והינה לאחר מועד זה, אזי הרי שלא ניתן לכלול אותה בדיעבד.**

בהתאם למפורט בהעתק תשריט היתר מס' 893 מיום 09.01.1978 אשר ניתן להוספת קומה ג', שטח קומה עליונה הינו 138.26 מ"ר (ללא מרפסות סגורות), בתשריטי רשיונות קודמים לא נמצא פירוט לשטחן של קומות ראשונה ושנייה, וההנחה לצורכי החלטה זו בלבד הינה כי הקומה הנוספת עפ"י היתר בניה מס' 893, נבנתה בקונטור קומה טיפוסית, לפי כך, יובא בחשבון כי שטח קומה טיפוסית ללא מרפסות סגורות וכולל ח.מדרגות הינו 138.26 מ"ר.

בהתאם למידות המפורטות בתשריט ההיתר, שטח חדר המדרגות כולל קירות חיצוניים הינו 16.28 מ"ר (6.17 מ' \* 2.64 מ'), לפיכך, שטח הקומה הנוספת לשיווק (בניכוי ח. מדרגות) הינו 121.98 מ"ר. שטח קומת גג חלקית: בהתאם להוראות התכנית, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.

שטח קומת התוספת הינו כ-138.26 מ"ר ובכפוף לנסיגה נדרשת הגורעת שטח של כ-36.96 מ"ר (12.32 מ' אורך חזית לרח' זולא אמיל ונסיגה של 3.0 מ'), מתקבל כי שטח מרבי הניתן לבניה בקומת הגג החלקית הינו כ-101.3 מ"ר ובניכוי שטח חדר מדרגות (16.28 מ"ר) השטח לשיווק 85.02 מ"ר. בהתאם להוראות התכנית, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג, לפיכך

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תתאפשר בנייה של כ-87.89 מ"ר בלבד, ובניכוי שטח חדר מדרגות של כ-16.28 מ"ר, השטח לשיווק הינו כ-73.59 מ"ר בקירוב ושטח מרפסת הגג הינו כ-48.39 מ"ר.

**סיכום:** השטח לשיווק לתוספת קומה רביעית הינו בסך של כ-121.98 מ"ר, השטח לשיווק בקומת גג חלקית הינו בסך של כ-73.59 מ"ר + כ-48.39 מ"ר מרפסת גג. יובהר, כל השטחים הנ"ל הינם בקירוב ובהתאם למפורט בתשריט היתר הבניה ובמסמכי הבית המשותף, כמו כן בהתאם למידות המפורטות בתוכניות שונות (אינן חתומות) הסרוקות בתיק הבניין האינטרנטי, למען הסר ספק, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

### תמ"א 38 – מצב קודם

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

קומה חלקית – הקומה תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. במקרה הנדון, שטח קומה עליונה כולל מרפסות סגורות הינו 154.32 מ"ר, בניכוי שטח חדר מדרגות בסך של כ-16.28 מ"ר, מתקבל שטח לשיווק בסך של כ-138.04 מ"ר. שטח קומה חלקית לחישוב הינו כ-60.88 מ"ר (מחצית משטח של 154.32 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות) + מרפסת גג בשטח של כ-77.16 מ"ר.

יובהר, כל השטחים הנ"ל הינם בקירוב ובהתאם למפורט במסמכי הבית המשותף, כמו כן בהתאם למדידות גרפיות כלליות, למען הסר ספק, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

### מקדמי התאמה לוודאות תמ"א 38 ותכנית תא/3616/א:

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

התמ"א הוארכה 3 פעמים עד לחודש אוקטובר 2022 קרי, כבר למועד הקובע ריחפה עננה להמשך קיומה של תמ"א 38, גורם המשליך לעניין הוודאות הקיימת "במצב הקודם", מאידך, מסמך המדיניות חיזק את רמת הוודאות הבסיסית של הזכויות מכוח תמ"א 38 גורם המשליך לעניין הוודאות הקיימת "במצב הקודם", קרי, מסמך המדיניות חיזק את רמת הוודאות הבסיסית לחלקן של הזכויות מכוח תמ"א 38 אך עדיין הינו נשען על תמ"א 38 ואינו מהווה מסמך סטטוטורי. רוצה לומר, הזכויות לשתי קומות וחצי בהתאם למסמך המדיניות רמת הוודאות במבחן השוק הינה גבוהה יותר אם כי פחותה ביחס לתוכנית מס' תא/3616/א שהינה תוכנית מאושרת.

### להלן מקדמי ההתאמה לוודאות לתמ"א 38:

תמ"א 38 על תיקוניה (בגילום מסמך המדיניות) – עבור תוספת קומה רביעית מקדם 0.7, עבור תוספת קומה חמישית מקדם 0.3, עבור קומת גג חלקית (+מרפסת גג) מקדם 0.7. בשים לב למסמך מדיניות 0024 – 17ב' – 10, מיום 22.11.2017 - (עמ' 83).  
תוכנית תא/3616/א – הינה תוכנית מאושרת, שרמת הוודאות בה גבוה ולכן יקבעו מקדם 1.

**מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

**תחשיבים**

**תכנית "ס"**

**מצב חדש**

שטח אקוו'	מקדם אקוו'	שטח-מ"ר	קומה
109.42	1.2	91.18	דירת גג
9.24	0.3	30.80	מרפסת גג
<b>118.66</b>			<b>סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם</b>

**מצב קודם**

שטח אקוו'	מקדם אקוו'	שטח-מ"ר	קומה
64.80	1.2	54.00	דירת גג
20.39	0.3	67.98	מרפסת גג
<b>85.19</b>			<b>סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם</b>

**השבחה**

<b>33.46</b>	<b>סה"כ תוספת שטח אקוו'</b>
\$ 1,000	שווי מ"ר מבונה
0.89	מקדם התאמה לדחייה ומושע (2 שנים, 6%)
\$ 29,781	השבחה ב - \$
<b>₪ 58,520</b>	<b>השבחה ב - ₪ (1.965 \$ =)</b>
<b>₪ 29,260</b>	<b>היטל השבחה</b>

**תכנית מס' תא/3616/א**

**חלופה ראשונה** – חלופה זו הינה בהתאם להחלטתה של וועדת הערר מיום 18.08.2022 ועמדת המשיבה כי במסגרת "המצב הקודם" אין לכלול כלל את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38 (כהגדרת וועדת הערר והמשיבה "תוכנית שקופה") – בניכוי תכנית "ס", שבגינה קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה.

**מצב חדש**

שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'	קומה
121.98	1	1	122.0	קומה רביעית
73.59	1.3	1	95.7	קומת גג חלקית
48.39	0.3	1	14.5	מרפסת גג
			<b>232.16</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב קודם**

שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'	קומה
91.18	1.2	1	109.42	דירת גג
30.80	0.3	1	9.2	מרפסת גג
			<b>118.66</b>	<b>סה"כ שטח אקוו' לחיוב</b>

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### השבחה

113.51 מ"ר	סה"כ תוספת שטח איקוו'
23,800 ₪	שווי מ"ר מבונה
0.792	מקדם התאמה לדחייה ומושע (4 שנים, 6%)
0.8	מקדם בינוי חדש על ישן
1,771,852 ₪	השבחה מלאה לבניין ולדירה בשלמות (100%) בהתאם להגדרת המשיבה

**חלופה שניה** – חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדה כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א ובכפוף למסמך המדיניות (היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף "שווי שוק", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה ממסמך המדיניות המשקף את רמת הוודאות בפועל).

### מצב חדש

קומה	שטח-מ"ר	מ. אקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה רביעית	121.98	1	1	122.0
קומת גג חלקית	73.59	1.3	1	95.7
מרפסת גג	48.39	0.3	1	14.5
<b>סה"כ</b>				<b>232.16</b>

### מצב קודם

קומה	שטח-מ"ר	מ. איקוו'	מ. וודאות	סה"כ איקוו'
קומה רביעית	138.04	1	0.7	96.63
קומה חמישית	138.04	1	0.3	41.41
קומת גג חלקית	60.88	1.2	0.7	51.14
מרפסת גג	77.16	0.3	0.7	16.20
<b>סה"כ</b>				<b>205.38</b>

### השבחה

26.78 מ"ר	סה"כ תוספת שטח איקוו'
23,800 ₪	שווי מ"ר מבונה
0.792	מקדם התאמה לדחייה ומושע (4 שנים, 6%)
0.8	מקדם בינוי חדש על ישן
403,885 ₪	השבחה מלאה לבניין ולדירה בשלמות (100%) בהתאם להגדרת המשיבה

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 13. החלטה

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

#### חלופה ראשונה

היטל השבחה	השבחה (100%)	מועד קובע	גורם ההשבחה
₪ 29,260	₪ 58,520	10.07.1989	תכנית "ס" (דירות על גגות בבניינים קיימים)
₪ 855,926	₪ 1,711,852	24.01.2018	תכנית מס' תא/3616/א

#### חלופה שנייה

היטל השבחה	השבחה (100%)	מועד קובע	גורם ההשבחה
₪ 29,260	₪ 58,520	10.07.1989	תכנית "ס" (דירות על גגות בבניינים קיימים)
₪ 201,942	₪ 403,885	24.01.2018	תכנית מס' תא/3616/א

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

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

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

### 14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 14.10.2023

בכבוד רב,

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

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



**מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

**תחשיבי הצדדים**

**תחשיב המשיבה**

מ"ר אקו'	מ' אקו'	שטח (מ"ר)	<b>תכנית ס' – תוספת מעל בנין קיים</b>
<b>מצב חדש:</b>			
97	1	97	דירת גג
<u>9.3</u>	0.3	<u>31</u>	מרפסת גג
106.3	-	128	סה"כ
<b>מצב קודם:</b>			
54	1	54	דירת גג
<u>18.5</u>	0.25	<u>74</u>	מרפסת גג
72.5	-	128	סה"כ
33.8	-	-	השבחה אקו'
\$ 1,000	-	-	שווי מ"ר מבונה קרקע בהתאמה חדש על קיים
\$ 33,800	-	-	השבחה גולמית
\$ 30,420	0.9	-	מקדם דחיה למימוש
59,775 ₪	-	-	השבחה ₪ (1.965 ש"ח = \$1)
<b>29,888 ₪</b>	-	-	<b>היטל השבחה חלקה בשלמות (50%)</b>

מ"ר אקו'	מקדם אקו'	מ"ר	<b>תכנית תא/3616 א' – תוספת על בניין קיים</b>
<b>מצב חדש</b>			
128	1	128.0	תוספת קומה רביעית
92.88	1.2	77.4	תוספת זכויות קומת גג חלקית
<u>15.18</u>	0.3	50.60	זכויות מרפסת בקומת גג חלקית
236.06	-	-	סה"כ
<b>מצב קודם</b>			
97	1	97	דירת גג
<u>9.3</u>	0.3	31	מרפסת גג
106.3	-	-	סה"כ מצב קודם
129.76	-	-	הפרש שטח אקו'
₪ 25,000	-	-	שווי מ"ר מבונה קרקע
₪ 3,244,000	-	-	השבחה גולמית
-₪ 191,868	0.9	-	עלות התאמה חדש על קיים תוספת נטו
-₪ 96,632	₪ 48,316	2	ניכוי קרן חניה תוספת נטו מ"ח
₪ 2,955,500	-	-	סה"כ
₪ 2,659,950	-	0.9	השבחה: מקדם דחיה למימוש ומושע
₪ <b>1,329,975</b>	-	-	<b>היטל השבחה לנכס שבנדון (50%)</b>

**מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

**תחשיב המבקשים**

<b>מצב חדש</b>			
מ"ר אקווי	מקדם אקווי	שטח מ"ר	
128	1	128	תוספת קומה רביעית
92.88	1.2	77.4	תוספת זכויות קומת גג חלקית (מקדם לדירת גג)
15.18	0.3	50.6	זכויות מרפסת בקומת גג חלקית
236.06			סה"כ מצב חדש
<b>מצב קודם</b>			
116.4	1.2	97	דירת גג מכח תכנית ס - (מקדם לדירת גג)
9.3	0.3	31	מרפסת גג
125.7			סה"כ מצב קודם
110.36			הפרש שטח אקווי
₪ 48,650			שווי מ"ר בנוי
₪ 41,581	17%	-	חילוץ מע"מ
₪ 34,651	20%	-	חילוץ רווח יזמי
₪ 3,824,079			השבחה גולמית
₪ 3,059,263	0.8		הפחתה בגין בינוי חדש על ישן
₪ -96,632	₪ 48,316	2	ניכוי קרן חניה
₪ -2,767,013			עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין
₪ -1,492,600			עלויות הבנייה לתוספת הבנייה
₪ -1,296,982			סה"כ השבחה גולמית בניכוי עלויות חיזוק ושיפוץ הבניין ועלויות בניה לתוספת וכופר חניה
₪ -573,656	0.44		דחייה (14 שנה לפי 6%)
<b>אין</b>			<b>היטל השבחה</b>