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

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

תאריך: 14.03.2023
מס' בקשה/מינוי: 1219-2022
מספרנו: 3856

לכבוד

המבקשים – אברהם שטיינברגר, מרים (איזנר) שטיינברגר
דוא"ל: a0527644039@gmail.com

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב בית שמש
דוא"ל: tehila@bshemesh.co.il

באמצעות מר אברהם יעקב כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: rozowsky1@gmail.com

באמצעות מר גיל סגל שמאי מקרקעין
דוא"ל: gil@gilsegal.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 5152 **חלקה:** 18 (חלק) **מגרש:** 354 (חלק) **תכנית:** מס' 102-0110189
כתובת: רח' נהר הירדן 29, שכ' רמת בית שמש ב' (רמת התנאים)[1], בית שמש

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 1219-2022 מיום 16.05.2022, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מס' 102-0110189, תכנית מס' 102-0544593.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 20.01.2022).

מהות הנכס: דירת מגורים, הממוקמת בקומה 1 (מפלס 2.90+) מעל קומת קרקע (חזיתות דרום ומערב)[2] בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת טכנית, מעל קומת קרקע למגורים וקומת מרתף למחסנים.

3. מועד דיון

ביום 14.07.2022, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם למפורט במערכת עירונית אינטרנטית GIS ובאתר המפות הממשלתי Govmap.

[2] הבניין טרם נרשם כבית משותף, זיהוי מיקום הדירה בבניין הינו בהסתמך על המפורט בחוות דעת הצדדים ובהתאם לאישור זכויות מקרקעין מאת חברת לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ מתאריך 11.01.2022 ותשריט הקומה החתום ובו מסומן הנכס נשוא ההחלטה. עוד עולה כי לדירה צמוד מחסן עפ"י אישור הזכויות ותשריט קומת המרתף ובו מסומן המחסן.
בעניין המחסן, כעולה מהעתק חוזה מכירת הדירה מתאריך 09.03.2005, הדירה נמכרה ללא המחסן י"ג הצמוד לדירה שאינו נכלל במכירה ויישאר רכושו של המוכר (צבי גרובר וברכה שיינדל גרובר).

[3] עקב סכנת נגיף הקורונה, למרות החזרה לשגרה מלאה, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

הביקור בנכס נשוא ההחלטה נערך ביום 23.06.2022, ע"י החי"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס בלבד.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' נהר הירדן 29, שכ' רמת בית שמש ב' (רמת התנאים), בית שמש.
גוש	:	5152.
חלקה	:	18 (חלק).
שטח חלקה רשום[4]	:	6,796 מ"ר.
מגרש	:	354 בשטח של 6,796 מ"ר בתכנית מס' 102-0110189.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות[5].
שטח הדירה[6]	:	שטח עיקרי של 68.435 מ"ר + ממ"ד בשטח של 8.43 מ"ר.
מהות הנכס וזיהוי	:	דירת מגורים, הממוקמת בקומה 1 (מפלס 2.90+) מעל קומת קרקע (חזיתות דרום ומערב), בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת טכנית, מעל קומת קרקע וקומת מרתף למחסנים – זיהוי הנכס בהתאם לחוות דעת הצדדים ומסמכים שנתקבלו.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר גיל סגל, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין.
- העתק דף מידע תכנוני (לפי סעיף 119 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965) לא חתום, לנכס בגוש 5152, חלקה 18, מאת עיריית בית שמש, מיום 31.03.2022 ומיום 17.05.2022.
- העתק מכתב הודעת דרישת תשלום היטל השבחה בגין העברה בטאבו, מיום 23.03.2022.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 13.07.2022.
- העתק הסכם (רכישה-היסטורי) של הנכס נשוא ההחלטה שנערך ונחתם ביום 06.06.2000.
- העתק חוזה מכירת דירה (רכישה), שנערך ונחתם ביום 09.03.2005.
- העתק הסכם מכר, שנערך ונחתם ביום 20.01.2022.
- העתק הודעה על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל שנערך ביום 08.12.2021.
- החלטות שמאים מכריעים.

---

[4] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 13.07.2022.

[5] מעיון באישור זכויות מקרקעין מאת לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ (מקודם מצפה בית שמש בע"מ) מיום 11.01.2022, עולה כי הזכויות בדירה בגו"ח 5152/18, מגרש 354, בניין 3, דירה 5, ברחוב נהר הירדן 29, רמת בית שמש, רשומות על שם שטיינברגר אברהם ת.ז. 300249810 ושטיינברגר (איזנר) מרים ת.ז. 301552105.

בנוסף, מעיון בהודעה על רישום זכות בנכס, מיום 08.12.2021, מאת רשות מקרקעי ישראל עולה, בין היתר, כי הזכויות בנכס בגו"ח 5152/18 ברח' נהר הירדן 29, בית שמש, רשומות על שם שטיינברגר אברהם ת.ז. 300249810, איזר מרים ת.ז. 301552105 בחלקים שווים – הזכויות בהסכם חכירה. בעניין זה, ראה הרחבה בהמשך ההחלטה - בפרק מצב משפטי.

[6] בהתאם לתכנית (חתומה) היתר בניה מס' 20090200, לצורכי החלטה זו בלבד, דירת המגורים הינה בשטח עיקרי של 68.435 מ"ר + ממ"ד בשטח של 8.43 מ"ר. עוד עולה כי קיים שטח עיקרי לח. שינה בעתיד בסך של 9.80 מ"ר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק אישור זכויות מקרקעין בנכס נשוא ההחלטה מאת חברת לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ מתאריך 11.01.2022 ותשריטים של הנכס נשוא ההחלטה.
- תשריטים והיתרים שונים בבניין נשוא ההחלטה.
- העתק חוזה חכירה מאת מינהל מקרקעי ישראל ואישור על חתימת חוזה חכירה מתאריך 26.10.2008 .
- העתק חוברות מכרזים מאת רשות מקרקעי ישראל שנערכו בעיר בית שמש, ודיווח עסקאות מתוך אתר רשות המסים-מידע נדל"ן.
- העתק טבלת שטחים של הדירות בבניין.
- העתקי כתבות מאתרים באינטרנט ביזנעס וכלכליסט בעניין ערכי השווי בעיר בית שמש.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 10.07.2022.
- דיון בעל פה להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מכתב התייחסות לתכנית 102-0110189 מיום 21.07.2022, מאת שמאי המבקשים לאחר הדיון.
- הודעת דוא"ל מאת שמאי המשיבה מיום 22.07.2022, בדבר התייחסות למסמכים ששלח שמאי המבקשים לאחר הדיון.
- שונות (ביקור חיצוני בנכס, תצ"א, מידע תכנוני, היתרי בניה בסביבה, עסקאות מכר, תצ"ר וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

המועדים הקובע לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' 102-0110189	26.10.2018	פרסום ברשומות, 11.10.2018, י.פ. 7957, עמוד 632
תכנית מס' 102-0544593	05.09.2020	פרסום בעיתונים ביום 21.08.2020

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה הינו דירת מגורים, הממוקמת בקומה 1 (מפלס 2.90+) מעל קומת קרקע (חזיתות דרום ומערב), בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת טכנית, מעל קומת קרקע למגורים וקומת מרתף למחסנים.

בהתאם למפורט בתכנית (חתומה) היתר בניה מס' 20090200, לצורכי החלטה זו בלבד, שטח דירת המגורים הינו, כדלקמן: שטח עיקרי בסך של 68.435 מ"ר + ממ"ד בשטח בסך של 8.43 מ"ר, עוד עולה כי קיים שטח עיקרי לח. שינה בעתיד בסך של 9.80 מ"ר.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 18 בגוש 5152 ושטחה הרשום של החלקה כמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין הינו – 6,796 מ"ר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

החלקה בעיקרה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן מקומר), ועליה בנויים ארבעה מבני מגורים בבינוי זהה, הבניין הנדון ממוקם במרכזה של החלקה.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

צפון: חלקה מס' 32 המהווה את מגרש מס' 535 בייעוד שצ"פ בהתאם לתכנית מס' 102-0110189.

מזרח: שטחים פתוחים עם שבילי עפר, ומעברם המושב זנוח.

דרום: חלקה מס' 26, ועליה מבני ציבור.

מערב: כביש סלול מחופה אספלט / רחוב נהר הירדן.

תיאור סביבת הנכס: הנכס ממוקם ברחוב נהר הירדן בשכונת רמת בית שמש ב' (רמת התנאים)[7] הממוקמת בחלקה המרכזי-מזרחי (בתחום השיפוט) של עיר בית שמש.

רח' נהר הירדן הינו כביש דו-סטרי המהווה ציר תנועה ראשי המתפרש לאורכה של שכונת רמת בית שמש ב' (רמת התנאים) ושכ' רמת הנחלים הסמוכה, מדרום לצפון, תחילתו בדרום במפגשו ברח' נהר הירקון ואליהו הנביא (שכ' רמת הנחלים) וסיומו בצפון במפגשו ברח' הרב הרצוג ומעפילי אגוז.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיים קניון לב הרמה לצד מבני ציבור כגון בתי ספר, בית הדין ובית ההוראה "הישר והטוב", גני ילדים, בתי כנסיות, גינות ציבוריות, בית מרקחת-לאומית, ועוד.

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

נגישות: הגישה לבניין בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה, הינה מצדו המערבי (רח' נהר הירדן).

שונות: קיימים פתרונות חניה עיליים בתחום החלקה במרווחים שבין הבניינים.

[7] בהתאם למפורט במערכת עירונית אינטרנטית GIS ובאתר המפות הממשלתי Govmap.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מס' ב"ש / 200 – בית שמש המורחבת

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4371, עמוד 1197, ביום 16.01.1996.

מטרת התכנית הינה פיתוחה של העיר בית שמש הקיימת והשטח הנוסף המצורף אליה וחיזוק הקשר ביניהם, שינוי יעוד השטח מאזור חקלאות, מרעה ויער לשטחי מגורים, תעשייה, בנייני ציבור, כבישים שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי נוף לשימור, ועוד.

יחס לתכניות אחרות, באזורים בבית שמש שלהם יש תכנית מפורטת או תכניות מתאר מאושרות הוראותיהם גוברים על הוראות תכנית המתאר החדשה למעט אם צוין במפורש אחרת.

התכנית מסווגת באזור מגורים ודרך מוצעת או הרחבת דרך.

באזור שיקבע בתכנית כאזור מגורים יותרו השימושים הבאים:

(1) מגורים הכוללים בין השאר מגורים להשכרה.

(2) דיור מוגן, בתי אבות, מעונות, פנימיות וכיוצ"ב.

(3) בתי מלון, בתי הבראה, דירות נופש, אכסניות וכיוצ"ב.

(4) כל שימוש אחר למגורי אדם.

(5) שימושים הקשורים ומשרתים את בניני המגורים ולנוחיות דייריהם.

(6) מוסדות ובנייני ציבור המשמשים לחינוך, בריאות, סעד ורווחה, ודת, תרבות ושירותים ציבוריים כגון סניפי דואר, תחנות משטרה וכיוצא בזה.

(7) מסחר קמעונאי בלבד.

(8) משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שלא יהוו מפגע תברואתי או אחר.

(9) סוכנויות של שירותים אישיים.

(10) בתי מלאכה לתיקונים של צרכי בית ללא יצור.

תכנית מס' מ.י/במ/853

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4424, עמוד 3884, ביום 04.07.1996.

התכנית מסווגת את הנכס נשוא ההחלטה במגרש 354 בשטח של 6,783.45 בייעוד אזור מגורים ג'1.

מטרת התכנית, בין היתר, קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת קווי הבניה שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה, חלוקה חדשה.

יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה בין היתר שינוי לתוכנית ב"ש/200. בכל סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית ב"ש/200 תקבענה ההוראות שבתוכנית זו.

להלן הוראות בניה במגרש 354 ביעוד אזור מגורים ג'1:

מס' קומות מירבי : 4.

מס' יח"ד מירבי : 60 יח"ד.

שטח בניה מירבי : שטח עיקרי של 5,400 מ"ר לרבות מרפסות מקורות.

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

שטחי שירות	:	יותרו שטחי שירות לחניה מקורה הנדרשת בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה ולתקנות הבניה וכן שטחי שירות למדרגות, למחסנים, ולמרחבים מוגנים. יותרו קומות תת קרקעיות או חצי תת קרקעיות לחניה בנוסף למנין הקומות למגורים. תותר תוספת של 20 מ"ר ללובי כניסה, כל יח"ד תחויב בהקמת מחסן בשטח שבין 2-8 מ"ר בקומת מסד או קומת מרתף אשר לא תעלה על גובה 2.2 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימים או מחניה מקורה או מתוך הדירות אשר בקומת הקרקע. לא תותר כניסה מחזית החיצונית או מחצרות הבתים.
קווי בניין	:	צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ', וקו בניה לדרכים לפי המצוין בתשריט – 5 מ'.

תנאים למתן היתר בניה: תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 וכן תוכנית בינוי למגרש בקנ"מ 1:100. ניתן יהיה במסגרת אישור תכנית הבינוי לשנות עד 10% את מספר יח"ד ושטח הבניה המירבי במגרש ע"י קיזוז בין מגרשים באותו מתחם.

<u>תכנית מס' מי / 853א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5018, עמוד 4016, ביום 13.09.2001.

התכנית מסווגת את הנכס נשוא ההחלטה במגרש 354 בשטח של 6,783.45 בייעוד אזור מגורים ג'1.

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי אזורים, הגדלת מספר יחידות הדיור באזורי המגורים מ-1,191 ל-1,576 יח"ד וזאת ע"י תוספת קומות מגורים מעל לקומות המותרות, וכן תוספת קומות מגורים מתחת למפלס הכבישים ותוספת שטחי מסחר, קביעת הוראות בניה ובינוי באזורים השונים וקביעת קווי הבניה, שטחי הבניה והתנאים למתן היתרי בניה.

<u>להלן הוראות הבניה באזור מגורים ג'1:</u>

מס' קומות מירבי	:	5 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.
מס' בתים מינ'	:	4.
מס' יח"ד מירבי	:	72 יח"ד.
שטח בניה מירבי	:	שטח עיקרי של 5,760 מ"ר לרבות מרפסות מקורות. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר.
שטחי שירות	:	חדר מדרגות קומתי בשטח 25 מ"ר, מקלט או ממ"ד/ממ"ק מינימלי לפי התקן שטחי חניות מקורות, מחסן עד 8 מ"ר לדירה, לובי כניסה בשטח 20 מ"ר.
קווי בניין	:	צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ', וקו בנין לדרכים לפי המצוין בתשריט – 5 מ'.
חדר על הגג	:	זכויות הבנייה לכל יח"ד בקומות העליונות, יכללו חדר על הגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר. במצב שבו לא ימומשו כל זכויות הבניה בשלב הביצוע הראשוני תוצג, כחלק מהבקשה להיתר בניה, תוכנית הבניה בשלבים, שתכלול פתרון ארכיטקטוני מפורט לכל שלב, הכולל חדרים על הגג, מרפסות גג, מרפסות סוכה פרגולות וכו'.
הערות	:	בבניינים לאורך כביש מס' **6** ו – 13, יוצג פתרון מלא לניצול השטחים העיקריים. **לא תותר בניה בשלבים להרחבות דיור בחזיתות הפונות לרחובות הנ"ל.**

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

מצב חדש[8]

תכנית מס' 102-0110189 – שכונת מגורים ב-ב'2 רמת בית שמש

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 7957, עמוד 632, ביום 11.10.2018.

התכנית מסווגת את הנכס נשוא ההחלטה במגרש 354 בשטח של 6,796 בייעוד אזור מגורים ב'.

מטרת התכנית הינה תוספת 250 יחידות דיור ללא שינוי בשטח הבניה המותר למגורים, תוספת שטח שירות למחסנים בקומות מתחת לכניסה הקובעת, איחוד וחלוקה מחדש של חלק ממגרשי התכנית עפ"י דרישות הרשות המקומית, בהסכמת הבעלים קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה, קביעת קווי בניין, תוספת קומות.

להלן הוראות הבניה במגרש הנדון:

שטח עיקרי	:	5,396 מ"ר.
שטח שירות	:	903 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 983 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
מס' קומות	:	5 מעל הכניסה הקובעת.
גובה	:	16 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' יח"ד	:	72 יח"ד.
קווי בניין	:	צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – 5 מ'.

הערות הרלוונטיות למגרש הנדון:

- השינוי המתבקש לא שינה את שטחי הבניה למגורים בפרויקט, למעט תוספת לשטחי שירות לממ"דים תקניים בהתאם לתקן בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר.
- גודל המתקן ההנדסי יקבע על פי ההיתרים שיוגשו להיתרים.
- חישוב שטח עפ"י סעיפים 15 א' ו – 19 ה' (1)(2) לתב"ע מי/853 א'.
- לגבי יתרת תאי השטח (318-323, 353, 355-363) מאחר ויש בניינים קיימים ובנוסף יש זכויות שלא נוצלו וזכויות הנמצאות בידי היזם, ניתן באישור הועדה המקומית לאשר העברת זכויות ממגרש למגרש בתחום התכנית לצורך הרחבת דיור עד לניצול אחרון זכויות אלו[9].

תכנית מס' 102-0544593 – נהר הירדן 33-27[10], שכ' ב' רמת בית שמש

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 9049, עמוד 8121, ביום 18.08.2020. פרסום בעיתונים 21.08.2020.

מטרת התכנית תוספת 8 יח"ד, תוספת זכויות להרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה ושינוי בקווי בניין.

להלן הוראות הבניה:

יעוד	:	מגורים ג'.
בניין/מקום	:	נהר הירדן 29.
שטח עיקרי	:	2,311.22 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 79.69 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
שטח שירות	:	637.06 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 402.68 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
מס' קומות	:	6 מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

[8] בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכירת דירה מיום 09.03.2005 שנתקבל מאת שמאי המבקשים, וכעולה מחוות דעת הצדדים.

[9] ההערה הנדונה איננה רלוונטית למגרש נשוא ההחלטה.

[10] כעולה מהוראות התכנית הנדונה, הבניינים הינם ברחובות נהר הירדן 27, 29, 31, 33.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גובה : 21.6 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מס' יח"ד : 20 יח"ד.

קווי בניין : צידי – 3 מ', אחורי – 6 מ', קו בניין תת קרקעי יהיה 0.

<u>הערות להוראות בניה</u>:

- השטחים המופיעים בטבלה זו מכילים את כל השטחים בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות, וממ"דים ע"פ חישוב שטחים מאושר.
- סך השטח העיקרי הכולל בכל הבניינים (נהר הירדן 27, 29, 31, 33) הינו 9,739.7 מ"ר הכולל זיכוי של 249.24 מ"ר שטח עיקרי עבור ממ"דים.

בהתאם לנספח בינוי מס' 1 (גליון 2 מתוך 4), התכנית מוסיפה לנכס הנדון (יחידה מס' 5) ח. שינה, ח. הורים, הרחבה של ח. שינה קיים והרחבה של ח. מגורים קיים, מ. שירות ומרפסת שמש.

להלן סך השטחים הקיימים והמוצעים ביחידה מס' 5 מתוך טבלת השטחים:

שטחים קיימים[11]			שטחים מוצעים		סה"כ שטח דירה
שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	שטח עיקרי	סה"כ	
64.56 מ"ר	12.3 מ"ר	76.86 מ"ר	63.02 מ"ר	63.02 מ"ר	139.88 מ"ר

<u>להלן הוראות בינוי</u>:

א. תוותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בכל קומה, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה (נספחי בינוי מס' 1-4).
- תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד.
- תותר תוספת בקומות מתחת מפלס ה – 0, לשם הרחבת יח"ד בקומה שמעליה.
- בדירות דו קומתיות תתאפשר העברת שטחים מקומה לקומה.

ב. מודגש בזאת שנספחי הבינוי 1-4 הינם מנחים, ותכנית הפנים תהווה רקע לתכנית בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים.

ג. קווי הבניין מרביים יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. יותרו מרפסות מעבר לקו בניין.

ה. בדירה דו מפלסיות ודירות גג יותר ניוד זכויות בין הקומות.

ו. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש אנטנות טלוויזיה, רדיו וכו' ותותר גישה חופשית לכלל הדיירים אל המתקנים שבקומת הגג החדש.

---

[11] בהתאם לתכנית (חתומה) היתר בניה מס' 20090200, לצורכי החלטה זו בלבד, דירת המגורים בשטח עיקרי בסך של 68.435 מ"ר + ממ"ד בשטח של 8.43 מ"ר, ואילו בתכנית 102-0544593, כעולה מהמפורט בנספח הוראות הבינוי, דירה מס' 5 בשטח עיקרי בסך של 64.56 + שטח שירות (ממ"ד) בסך של 12.3 מ"ר.

כפועל יוצא, בתכנית הנדונה, שטח עיקרי קיים הוסב לשטח ממ"ד בסך של 3.87 מ"ר (8.43 – 12.3 מ"ר).

למיטב ההבנה, הסבה זו כתוצאה משינוי תקנות הג"א נכון למועד אישורה של התכנית 102-0544593, ולכן השטח העיקרי הינו 64.56 מ"ר (3.87 – 68.435 מ"ר).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסווגת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. לא ניתן בניה מחומרים אחרים וכל תוספת בניה קיימת יש להתאים להוראה זו.

ט. למען הסר ספק זכויות הבניה התווספות לפי תכנית זאת והמפורטות לעיל, לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה במגורים ג'1 לפי תכנית מי/853א'.

י. למען הסר ספק זכויות הבניה המתווספות לפי תכנית זאת והמפורטות לעיל כוללות ניצול זכויות עקב שינוי בתקנת פיקוד העורף בגודל ממ"ד תקני ממועד מתן היתר בניה להקמת המבנה ומועד מתן תוקף לתכנית זאת.

יא. שיקול דעת תוספת יח"ד בנוסף ליח"ד המאושרות כאמור לעיל וזאת תוך יידוע הציבור בדרך של פרסום כאמור בסעיף 149 לחוק, בהיקף של עד ל – 22% מהיח"ד המאושרות במצב הקיים, בכל מקרה שתתווסף מכוח האמור לא תקטן מ – 45 מ"ר וממוצע גודלן של כלל הדירות בכללותן לאחר התוספת לא יפחת מ – 70 מ"ר.

יב. תותר דיורית[12] לכל יח"ד מתאימה.

חניה: מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל בעת אישור הבקשה להיתר הבניה.

שלבי ביצוע:

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בתכנון עמודה	לא תותר בניה בדילוגים אלא בעמודה צומחת למעט שטחי האופציה המקוריים
2	בבניה על הגגות	ללא תלות בקומות התחתונות או הסמוכות

[12] הגדרת המונח – חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, ושהיא יכולה לשמש משק בית נפרד, ובלבד ותעמוד בתנאים הבאים: **1.** שטח הדיורית לא יפחת מ – 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. **2.** הדיורית תבוסס על תשתית יחידת הדיור. **3.** הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב 2011.

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

רישוי

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

א. היתר בניה מס' 21370[13] – תאריך נתינת ההיתר 28.10.2001.

מותר: מגורים – בניה חדשה, הקמת בניין מגורים (טיפוס C - 18 יח"ד).

ב. היתר בניה מס' 20090200 – תאריך נתינת היתר הבניה 23.12.2009.

תכנית היתר בניה (חתומה) אושרה בישיבה מס' 2009007 מיום 03.09.2009.

מותר: בית משותף – תוספת למבנה קיים. תוספת בנייה עפ"י זכויות קיימות.

המבקשים: דירנפלד אריה (דירה מס' 15)

להלן שטחי הבניה של בניין C (הבניין נשוא ההחלטה) והתוספת המוצעת במפלס 8.70[14]:

השימושים העיקריים (מ"ר)				חלקי שירות (מ"ר)					סה"כ הבניין	שטחים לא מקורים
הקומה והמפלס בבניין	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט מ.מ.ד	מתקנים ומ.טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	אחסנה	סה"כ	
-2.55	-	-	-	-	-	40.04	44.17	84.88	169.09	-
0.00	287.20	-	287.20	33.72	-	42.90	-	-	76.62	363.82
2.90	269.19	-	269.19	33.72	-	26.82	-	-	60.54	329.73
5.80	269.19	-	269.19	33.72	-	26.82	-	-	60.54	329.73
8.70	220.99	31.2[15]	252.19	34.32	-	26.82	-	-	61.14	313.33
11.60	204.10	-	204.10	17.28	-	26.33	-	-	43.61	247.71
14.37	-	-	-	-	198.73	-	-	-	198.73	-
סה"כ	**1,250.67**	**31.2**	**1,281.87**	**152.76**[16]	**198.73**	**189.73**	**44.17**	**84.88**	**670.27**	**1,952.14**	**154.52**

הערת הח"מ: בהתאם לטבלת השטחים בתוכנית היתר הבניה, תוספת הבניה בוצעה במפלס 8.70+ (קומה שלישית מעל קומת קרקע) לשלוש דירות, מעיון באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש עולה כי קיימים שני היתרי בניה נוספים של שתי דירות נוספות במפלס הנדון, היתר בניה מס' 20090199 של המבקש רוזנברג יואל (דירה מס' 16) והיתר בניה מס' 20100029[17] של המבקש פליגמן משה (דירה מס' 13) ובהן נתבקשה אותה תוספת בניה בשטח בסך של 10.4 מ"ר לכל יח"ד, ובסה"כ 31.2 מ"ר לשלושת הדירות במפלס הנדון.

למען הסר ספק, התוכניות וההיתרים המפורטים לעיל הינם <u>תמצית</u> מידע הרישוי בהתאם למסמכים הסרוקים באתר הוועדה המקומית ובהתאם למסמכים שנמסרו מאת שמאי המבקשים מידע זה אינו כולל את כל הבקשות וההיתרים בתיק הבניין, ייתכן וקיימים היתרים ו/או בקשות נוספים מעבר למפורט לעיל. בעניין זה יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

---

[13] מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש עולה כי לא אותרה תכנית היתר הבניה.

[14] התוספת במפלס הנדון איננה רלוונטית להחלטה הנדונה.

[15] 10.4 מ"ר * 3 דירות – תוספת מוצעת לשלוש דירות במפלס 8.70 (קומה שלישית), בעניין זה ראה הערת הח"מ.

[16] מעיון בטבלת השטחים מתוך תכנית היתר הבניה החתומה עולה כי סה"כ השטח הינו 149.04 מ"ר ואילו בסכמה של שטחי מקלט/מ.מ.ד מתקבל סה"כ שטח בסך של 152.76 מ"ר, הנחתי כי מדובר בטעות סופר.

[17] מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש עולה כי לא נמצא היתר הבניה המילולי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 159420 מיום 13.07.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 5152.

חלקה : 18 (מס' ישן 6).

שטח החלקה : 6,796 מ"ר.

בעלויות : קרן קיימת לישראל, בשלמות.

הערה : נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות. פורסם בי.פ. מס' 4838 מיום 30.12.1999.

הסכם (רכישה)

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שנערך ונחתם ביום 6 לחודש יוני בשנת 2000, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר" : מצפה בית שמש בע"מ.

"הקונה" : צבי גרובר ת.ז. 000642579, ברכה שיינדל גרובר ת.ז. 8-00060882.

"הדירה" : דירה המכילה 2 חדרים + ממ"ד, וכן אופציה[18] לבניית חדר (נוסף כולל זכויות הבניה לבניית החדר בעתיד) הנמצאת בקומה ראשונה שכיוניה הם דרום-מערב דירה זו מסומנת בתוכנית בתור דירה מס' 5.

חוזה מכירת דירה (רכישה)

בהתאם לאמור בהעתק חוזה מכירת דירה שנערך ונחתם בתאריך 09.03.2005, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר" : צבי גרובר ת.ז. 000642579, ברכה שיינדל גרובר ת.ז. 000608828.

"הקונה" : אברהם שטיינברגר ת.ז. 300249810, מרים איזנר ת.ז. 301552105.

"הממכר" : המוכר מצהיר כי הינו בעל זכות הזכויות והמחזיק הבלעדי בדירה בת 3 חדרים בקומה השניה של הבית ברחוב נהר הירדן 29, רמה בית שמש וכל הזכויות ברכוש המשותף הצמודות לממכר, הידועה גם כמגרש 354 בגוש 34297, למעט מחסן י"ג הצמוד לדירה שאינו נכלל במכירה ויישאר רכושו של המוכר.

"תמורה" : 125,500 $.

הסכם מכר

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 20.01.2022, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר" : אברהם שטיינברגר ת.ז. 300249810, מרים איזנר ת.ז. 301552105.

"הקונה" : יהונתן גולשן ת.ז. 209825637, אביטל גולשן ת.ז. 205598220.

"הממכר" : המוכר מצהיר כי הוא החוכר והמחזיק הבלעדי של דירת מגורים הנמצאת ברחוב נהר הירדן 29/5, בבית שמש והידועה כחלק מחלקה 18 בגוש 5152 במגרש 356[19] והידועה כדירה מס' 5 בבניין מס' 3 בספרי חברת לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ.

"תמורה" : 1,650,000 ₪

[18] כעולה מהעתק ההסכם, האופציה כאמור לעיל תישמר לקונה למשך 12 חודשים ולאחר מכן היא תתבטל מאליה.

[19] כעולה מהמפורט בתכנית מס' 102-0110189 ויתר המסמכים המשפטיים המפורטים בהמשכה של ההחלטה, המגרש הנדון הינו מס' 354, הנחתי כי קיימת טעות סופר בהעתק הסכם המכר הנדון.

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

חוזה חכירה

בהתאם להעתק חוזה חכירה שנחתם ביום 26.10.2008 ממנו עולים, בין היתר הפרטים הבאים, כדלקמן:

המחכירה	:	מינהל מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל.
החוכר	:	גרובר צבי, מס' זיהוי 000642579 – החלק בנכס 1/2, גרובר ברכה שיינדיל מס' זיהוי 000608828 – החלק בנכס 1/2.
המקום	:	בית שמש.
הכתובת	:	נהר הירדן 29.
גוש	:	34297.
חלקה	:	1.
שטח הרצפה	:	68.4.
מספר החדרים בדירה	:	3.0.
מספר הדירה בתשריט	:	5
צמידויות	:	ממ"ד בשטח 8.0 מ"ר, מחסן בשטח 4.8 מ"ר.
תקופת החכירה	:	49 שנים, החל מתאריך 23.07.1997 וכלה בתאריך 22.07.2046.
תקופת חכירה נוספת	:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	בניה רוויה (משתכנים).

הודעה על רישום זכות בנכס

בהתאם למפורט בהעתק מכתב הודעה על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 08.12.2021 המופנה לשטיינברגר אברהם, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

גוש: 5152, חלקה: 18.

כתובת הנכס: נהר הירדן 29, בית שמש.

שטח: 68.4 מ"ר בערך.

שטחים צמודים: ממ"ד 8 מ"ר, מחסן 4.8 מ"ר.

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות על שם אברהם שטיינברגר ת.ז. 300249810, מרים איזר ת.ז. 301552105, בחלקים שווים.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 22.07.2046.

על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס שבנדון.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות.

אישור זכויות מקרקעין

נתקבל העתק אישור זכויות מקרקעין מיום 11.01.2022, חתום על ידי לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ, ח"פ 512276858, ממנו עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש 5152, חלקה 18 (מקודם גוש 34297, חלקה 1).

מגרש 354, בניין 3, דירה 5, ברחוב נהר הירדן 29, רמת בית שמש.

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

דירה בת 2 חדרים + ממ"ד, לדירה צמוד מחסן באותיות י"ג.

הרינו מאשרים בזאת, כי הזכויות בדירה רשומות בחברתנו על שם:

שטיינברגר אברהם ת.ז. 300249810, שטיינברגר (איזנר) מרים ת.ז. 301552105.

על הדירה רובצים שעבודים בגין שתי התחייבויות לרישום משכנתא שניתנו לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ האחת מיום 08.02.2010 בסך של 450,000 ₪, והשנייה מיום 11.01.2022 בסך של 500,000 ₪.

נחתם חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל לגבי הדירה בתיק מס' 12119077מ'.

בנוסף קיימים הסעיפים הבאים:

1. על אף האמור לעיל ולמען הסר ספק, אנו ממליצים לבדוק ברשם המשכונות רישומם של שעבודים אחרים כלשהם.
2. אישור זה נכון לתאריך הוצאתו בלבד, והוא בתוקף אך ורק אם נחתם על ידי החברה.
3. אין החברה אחראית לכל מניעה ו/או הפרעה שלא בידיעתה לביצוע ו/או לאישור פעולת ההעברה ו/או שיעבוד וכיוצא בזה.
4. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים בחברתנו, לרבות רישומים במינהל מקרקעי ישראל וברשם המשכונות.
5. אין מסמך זה מהווה התחייבות כספית או חבות של החברה ובכל מקרה יחייב מצב הזכויות והחובות כפי שהוא רשום בספרי החברה.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס נשוא ההחלטה.

ב. בהעדר רישום בית משותף, זיהוי מיקום הדירה הנדונה בבנין המגורים בחלקה האמורה, הינו בהסתמך על נתוני הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם והסכמתם, בנוסף כעולה מהעתקי המסמכים כפי שנתקבלו מאת הצדדים.

ג. לא נתקבל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא, ככל שישנו, בין **בעלי הזכויות** (בעלים / חוכרים) בבניין/בחלקה הנדונה והגדרת הזכויות היחסיות המוקנות לכל דירה לרבות הנכס נשוא החלטה זו.

ד. **יובהר כי הקביעה שלמבקשים חלק בזכויות האמורות, לרבות הגדרת שיעור חלקם בזכויות אילו כאמור בהחלטה זו, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה** הגדרה זו הינה עניין משפטי, וככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל שיעור חלק החיוב בזכויות אילו לרבות מתודת החיוב, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, **אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע,** אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום את דרכם מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומים זכויות לרבות הגדרת שיעור חלקם.

ה. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על חישובי השטחים שבהיתר הבניה אל מול המפורט באישור זכויות מקרקעין ותשריטים שאושרו ע"י החברה המשכנת (לנדקו נדל"ן והשקעות בע"מ) **השטחים האמורים הינם למטרת החלטה זו בלבד.**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת פיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 **למען הסר ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד, לרבות הגדרת השטחים האמורים בה.**

11.10 מחירי המקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

11.12 מצב משפטי– החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשים[20]
תכנית מס' 102-0110189	26.10.2018	אין השבחה	אין השבחה
תכנית מס' 102-0544593	05.09.2020	₪ 208,668	₪ 50,330

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס – בהעדר רישום בית משותף, זיהוי הנכס במקרה הנדון בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב משפטי, מצב רישוי – כפי שהוגדרו בהחלטה זו.

ג. תוכניות רלוונטיות החלות על החלקה.

ד. מועדים קובעים.

ה. גורם המימוש – מימוש בדרך של מכר.

ו. העדר השבחה בגין אישורה של תוכנית מס' 102-0110189 (שכונת מגורים ב-ב'2 רמת בית שמש). כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, באומדן ההשבחה, לא פורטה כל התייחסות לתכנית זו.
בעניין זה, מעיון בהוראות תכנית מס' 102-0110189 עולה כי במגרש הנדון (מס' 354) קיימות זכויות בניה לשטח עיקרי בסך של 5,396 מ"ר (72 יח"ד), ואילו במסגרת המצב הקודם במגרש הנדון בהתאם לתכנית מס' מי/853א קיימות זכויות בניה לשטח עיקרי בסך של 5,760 מ"ר, לאור האמור לעיל לטעמי תוכנית זו איננה משביחה למימוש הנדון וזאת בדומה לעמדות הצדדים.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 102-0544593

מהות ההשבחה – מטרת התכנית הינה תוספת 8 יח"ד, תוספת זכויות להרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה ושינוי בקווי בניין בבניינים ברחוב נהר הירדן 27, 29, 31, 33.

עובדה ראשונה – השבחה / אי השבחה עקב אישורה של תכנית מס' 102-0544593

א. שמאי המבקשים – מעת מתן תוקף לתכנית מי/850 א' ועד למתן תוקף לתכנית 102-0544593 חלפו קרוב ל- 20 שנים, ובשנים שבאמצע התקופה ובמיוחד בשנת 2009 הוגשו בקשות לבנייה שגם אושרו. עוד בטרם אישור התכנית 102-0544593 האחרונה שבגינה הופקה שומת הוועדה הוגשה בקשות שונות בחלקה לתוספת שטחים במסגרת התכנית מי/ 853 א', תכנית שקבלה תוקף בחודש 09/2001 בין היתר אושרו בקשות כנ"ל בכתובת העירונית נהר הירדן 29 שהוא מבנה הבית בה גם הנכס שמכרו משפחת שטיינברגר, בקשות כנ"ל כאמור הוגשו ע"י משפחת רוזנברג, פליגלמן, דירנפלד לתוספת מסוימת של 10.40 מ"ר כ"א, בבקשה שהוגשה ואושרה בשנת 2009, בדברי ההסבר להיתר הבנייה נאמר שתוספת זו היא עפ"י זכויות בנייה קיימות, בבקשה אחרת שהוגשה כבר בשנת 2016 ע"י

[20] בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, בעניין החיוב בהיטל ההשבחה פורט כי אין לכאורה כל חיוב של היטל בגין תוספת שטחים, ואילו היה חל חיוב אז זה לא על כלל השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי, מאחר שחלק כבר קיימים מקדמת דנא והשטחים הקיימים הנ"ל הם עם גדרות גבוהות מאבן שחסר בה תקרה בלבד, ולכן לא חל חיוב על כל השטחים, ובנוסף את החיוב יש לחשב עפ"י ערכים לשנת 2001 שנת מתן התוקף לתכנית מי/ 853 א' (השבחה בסך של 10,129 ₪), כחלופה נוספת הובא בחשבון חיוב עפ"י ערכים לשנת 2020 שנת מתן התוקף לתכנית 102-0544593 (השבחה בסך של 50,330 ₪).

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

משפחת ויזל/וייסהאוז הוגשה מחדש נאמר בהודעת הפרסום להקלה, כי ההקלה היא בנייה שלא בהינף אחד המהווה הקלה מתכנית מי/ 853 א'.

זאת אומרת שתכנית מי/ 853 א' הותירה זכויות בשופי/בשפע ולכן, אין כאן מקום לגבות היטל בגין התכנית החדשה מאחר שהיא אינה משביחה לזכויות שקיימות מתכניות ישנות, ואם יש כאן מימוש זכויות המחייבות בהיטל, הרי החייבים בהיטל הם חברת מצפה החברה הקבלנית, או שיש לשערך את הסכום עפ"י שווי מ"ר מבונה שהוא בסביבות 900 ₪ למ"ר מבונה לתקופה 09/2001 שאז קבלה תוקף התכנית שמספרה מי/ 853 א'.

יתרה מזו, שחוזה המכר שנחתם בעת בניית הבניין בין משפחת שטיינברגר הרוכשים לבין חברת מצפה המוכרים[21], כלל שטח נוסף והוא גם סומן כך כחלק מהנכס הנרכש, לכן אין מקום לגביית היטל כלל לשטח זה ולשטחים האחרים ככל שישנם יש להעריך במחיר של שנת 2001 שהיא שנת מתן התוקף לתכנית מי/ 853 /א'.

חלק מתוספת השטחים הם ע"ח מרפסת או חצר קיימת שתוכנן וחלק מתוספת שטח הבנייה תוכנן מלכתחילה לחדר נוסף כפי שסומן בתכנית ההגשה המקורית של הבקשה להיתר, השטח נרשם כאופציונלי לחדר בעתיד, כנ"ל שטח שמתקבל ע"ח מרפסת יש לזכור עבור שטח זה במחיר מ"ר בנוי אך במקדם המתאים למרפסת 0.30 (מכרזי המנהל בבית שמש ברמה ד' ובעוד מכרזים, כן נקבע בשומות מכריעות, בועז קוט רח' הרכבי, ירושלים, נאוה סירקיס, גבע בלטר).

בשומת הבעלים ההתייחסות לזכויות הבנייה כקיימות משנת 2001 בחלופה אחת ובחלופה האחרת תחשיב לפי זכויות המאושרות בבקשה להיתר חדשה.

הן בהרמוניקה והן בהעתק חוזה הרכישה מסומן חדר להגדלה בעתיד[22] שלא נבנה בעת הבנייה המקורית כדי להוזיל את המחיר עבור הרוכשים שהם ממגזר בעל סוציו אקונומי נמוך יחסית, וכעולה מהתכנית מקורית זו ומבקשות להיתר אחרות שלא נוצלו הזכויות המלאות מתכנית מי/853/א', וככל שאושרו תוספות שונות בשנים קודמות אלו לא היו ע"ח חדרי השינה שסומנו "לעתיד", חדרים אלו הינם בגודל 9-12 מ"ר, בתכנית המקורית קיימת מרפסת בשטח 6.25 מ"ר, לא ניתן כל זיכוי עבור שטח זה שיש לתת אותו במקדם 0.30 ממחיר מ"ר בנוי ולא ממחיר מ"ר מבונה.

הטענה היא שלהפרש השטחים לבין מה שנרכש וסומן לבין השטחים המאושרים אם חל כאן חיוב על משפחת שטיינברגר הרי שהחיוב הוא חיוב עפ"י מחירים היסטוריים משנת 2001 ולא משנת 2020.

עפ"י תקנות הבנייה כל דירה זכאית לשטח פטור מהיטל השבחה בסך 12-14 מ"ר, ולכן אין בשומת הוועדה חישוב חיוב היטל על זה, אבל זה אינו פוטר את הוועדה מלזכות את הבעלים באובדן שטח מרפסות קיים לטובת שטח עיקרי.

נזכר לעיל במבוא כי זכויות בנייה נוספות ניתנו בשנים 2009-2016 ואושרו תוך הדגשה כי הם לזכויות מוקנות, כן הוגשה בקשה ע"י משפחת וייסהאוז לבניית תוספת שטחים בגג הבניין, כן ניתנו היתרים ורישיונות כנ"ל בבניינים סמוכים באותה חלקה כפי שניתנו לדוגמא בבניין בכתובת נהר הירדן 27

[21] כעולה מחוות דעת המבקשים, בעמוד האחרון בחוות דעתם, פורט כי לפני סגירת השומה התברר כי משפחת שטיינברגר רכשו את הדירה בשנת תשס"ה (2005) והעתק החוזה והתסריט שנמסר הוא מהסכם המכר בין הקונה הראשון וחברת מצפה, כך שהמימוש נעשה עוד הרבה שנים קודם, ולחילופין המימוש הוא ע"י החברה הקבלנית ובמחירים של שנת 2001.

[22] הדירות בעת שיווקן פורסמו כדירות עם אופציה לעתיד.

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

בגג בתכסית מליאה (משפחות: אופמן, בינעט, ראה גם החלטת וועדה 12/2016 לגבי דירנפלד אברהם, ואחרים).

אם כי בהחלטות שונות נזכר ניוד זכויות מחלקה ומקומות בהדגשה שזה תואם סעיפים 15-16 בתכנית מי/853/א, לא נמצא סעיפים אלו, ואדרבא אלו מסייעים בידי המבקשים לטענות המבקשים.

יודגש כי כאשר השטחים הנ"ל קיימים הרי שמשפחת שטיינברגר שהתגוררה הרבה למעלה מ- 4 שנים בדירה זכאית לפטור מלא עד שטח של 140 מ"ר, וכן הדבר כי לאחר צירוף כלל השטחים של הקיים שכולל ממ"ד ושל המוצע, השטח הכולל הוא למטה מסך של 140 מ"ר.

בהוראות תכנית מס' 102-0544593, סעיף 6.1 י', עפ"י סעיף זה נותרו מ"ר נוספים שיש לפטור אותם לאחר שלא קבלו בעבר.

שומת הוועדה באה לחשב את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש בדרך של מכר.

השטחים הרשומים כאן הם לעניין כמות, אך לעניין חיוב נרשם לעיל כי אין לכאורה כל חיוב של היטל בגין תוספת שטחים, ואילו היה חל חיוב כנ"ל אז זה לא על כלל השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי, מאחר שחלק כבר קיימים מקדמת דנא והשטחים הקיימים הנ"ל הם עם גדרות גבוהים מאבן שחסר בה תקרה בלבד, ולכן לא חל חיוב על כל השטחים, ובנוסף את החיוב יש לחשב עפ"י ערכים לשנת 2001 שנת מתן התוקף לתכנית מי/ 853 א', (עם זאת ללא הודאה לגבי מהות החיוב בגין התכנית האחרונה 102-0544593 יחושב להלן שווי מ"ר מבונה לגבי חיובים שכן נובעים מתכנית זו האחרונה בחלקה).

עפ"י נספח הבינוי מתכנית 102-0544593, מוצע שטח לבנייה במפלס 2.90+, 63.02 מ"ר בסה"כ כאשר חלק מזכויות אלו קיימות כבר מקדמת דנא.

השטח הקיים במפלס 2.90+, 76.86 מ"ר.

כאמור, במפלס 2.90+ מותר עפ"י נספח התכנית 63.02 מ"ר, וכנטען שזה כולל כ- 15 מ"ר (15.25 מ"ר) החלק מזכויות קיימות מתכנית מי/853 א', סה"כ השטח קיים ומוצע הוא 139.88 מ"ר + שטח מרפסות הפטור עפ"י תקנות הבנייה.

בהתאם לטענה כי כל השטחים המותרים הינם בעצם מתכנית מי/853 א', ומאחר שמשפחת שטיינברגר מתגוררים מאז רכישת הדירה בנכס עד למימושו במכר, הרי הם זכאים לפטור מוחלט.

בדיון, נטען כי חוץ מקומת הכניסה בכל הקומות מצוין בהם אופציה בהיתר הבניה המקורי לחדר שינה בעתיד, וגם על הגג, היזם אם נאמר שילמו או לא שילמו, מכוח תכנית היתר הבניה משנת 2003 שם מסומן חדר עתידי.

לפחות לגבי החדר שסומן כחדר לעתיד בהיתר הבניה אין חיוב היטל השבחה על בעלי הזכויות יותר מזה, שגם הדלתא בין החדר לאופציה לבין השטחים בתוכנית החדשה המשביחה (האחרונה) יש לבדוק אם לא נותרו זכויות איזה שהן מתוכניות קודמות מתכנית מי/853א, לדוגמא בתכנית שאושרה במצפה רש"פ 2 עד 10, נאמר ברישא לתקנון התכנית שהתכנית מאשרת גם זכויות קודמות.

הטענה הינה כי על המשיבה חלה החובה לברר באם ישנה יתרת זכויות בלתי מנוצלות השייכות למצב הקודם היות ולה ישנה את הגישה והיכולת לנתונים.

החוק אומר עלה שווי מקרקעין בעניין היטל השבחה, איננו מבקש שווי על תוספת שטח, גם שנקבל עודף שטח זה לא אומר שהשווי עלה, יכול שעלה במשהו נמוך, מפנה לפסיקה של המחוזי בת"א

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מאת כבוד השופטת לימור ביבי, ע"א 14413/02/22, שם היה ערר המפקחת על הבתים המשותפים קבעה כי הגב' צודקת מבחינת שווי ונתנו לה שטח מקומת קרקע לקומה עליונה, ושם קבעה ששווי ההשבחה שנתנו לה מסתכם בסכום נמוך מהאחרים, ז"א, הפסיקה של המפקחת הייתה שהיזם יוסיף כסף להשוות לאחרים ובית המשפט אמר לא נסכל ונתן שטח במקום, כלומר יש תוספת שטחים בלי שווי, אם אני לוקח מרפסת שלי והופך לשטח עיקרי לא מחייב שתהיה השבחה ובטח לא גבוהה, מחיר שטח מרפסת היה בערעור למחוזי שכלל 4 דברים, דנה במחסנים אשר צורפו לפטור 140 מ"ר, אין לצרף מחסנים לשטח.

לגבי יתרת זכויות, התכנית אומרת שהיא כוללת זכויות ישנות, אם ביטלו אותן אז היא לא כוללת.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, באומדן ההשבחה הובאה בחשבון תוספת שטח אופצ' בסך של 63.02 מ"ר.

בתשובת המשיבה, נטען כי לנספח הבינוי של התכנית המשביחה (אשר אושרה שנים רבות לאחר שנת 2001), תוספת השטח הינה בסך של 63.02 מ"ר ולא כנטען ע"י שמאי המבקשים לפיה יש לייחס שטח תוספת השטח לתכנית מס' 853/א משנת 2001. זאת ניתן אף ללמוד מדברי ההסבר לתכנית המשביחה אשר כבר כוללת ברקע את ההיתר משנת 2001 (תיק בניין 20030125, היתר מס' 21370 מיום 12.10.2021). וכמובן מנספח הבינוי עצמו (בעמודת "שטחים מוצעים") ובו מצוין כי השטח העיקרי המוצע הינו 63.02 מ"ר.

כללי לעניין המימוש, המימוש הינו מימוש מלא בדרך של מכר מיום 20.01.2022.

שטח "האופציה" הנטען ע"י שמאי המבקשים אינו מהווה חלק מהמצב הקודם ובוודאי שאין לו כל מעמד סטטוטורי כלשהו.

טענה לעצם החבות, המבקש מעלה בסייפא של שומתו טענה משפטית קניינית לעניין המימוש הקודם/הזכויות בנכס (ללא צירוף אסמכתאות).

הלכה פסוקה היא ששמאי מכריע אינו מוסמך ע"פ החוק ואינו מתאים ע"פ מהותו לעסוק בזכויות קנייניות ולדון בסוגיות משפטיות מסוג זה וכי דיון בסוגייה זו אינו מצוי בסמכותו.

יובהר כי עצם הפניה לשמאי מכריע משמעותה ויתור על הטענות המשפטיות /קנייניות ויש בה בכדי לדחות טענתו על הסף.

בעניין זה ראה החלטת ועדת ערר 8172/10 צרפתי צבי חברה לבניה נ' הוועדה המקומית נס ציונה (פורסם בנבו) וגם:

- עת"מ 36735-05-13 אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו 29.08.2013).
- ערר (ת"א) 85109/12 קרן תורה ועבודה נ' הוועדה המקומית אור יהודה (פורסם בנבו 13.12.2015).
- ערר (ת"א) 85053/11 הוועדה המקומית חולון נ' מוסך מרכזי לרכב יפני (פורסם בנבו 09.01.2015).

בדיון, נטען כי לגבי הטענה כי קיימת יתרת זכויות בניה במצב הקודם בנכס הנדון, תשובת המשיבה הינה חד משמעית, טענה זו הועלתה בפני שמאים מכריעים אחרים ונדחתה.

מפנה לרצף התכנוני בחוות דעת המשיבה, ישנה תכנית 853 משנת 1996, לאחריה 853א משנת 2001 ולאחריה תכנית 102-0110189 משנת 2018 (תכנית המצמצמת את הזכויות שניתנו מכוח תכנית

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

853א נותנת שטח עיקרי בסך של 5,396 מ"ר בלבד) – עד כאן זהו המצב הקודם, בעניין זה ראה הלכת בית הכרם, המצב החדש - התכנית הנדונה והמשביחה משנת 2020 שמטרתה בין היתר תוספת זכויות להרחבת דירות קיימות, לדעתי הדיון מתייתר אם נעיין קודם בדברי ההסבר לתוכנית, *במקור חלה תכנית מס' 102-0110189..... התכנית הנדונה מציעה תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ומכילה ברוב רובן את חריגות הבניה בחלקה...* בדברי ההסבר מפורטים כל תיקי הבנין והיתרי הבניה וזה בילד-אין בתכנית.

כלומר לא יכול להיות חולק שבמצב הקודם הייתה אפשרות לתוספת זכויות שבוטלה על ידי התכנית משנת 2018, מעבר לזה, בתשובת המשיבה בסעיף 3 הובא הקטע הרלוונטי מנספח הבינוי עצמו, עם השטחים הקיימים והמוצעים, הדברים ברורים, הטבלה סטטוטורית ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. זה כל מה שנדרש מאיתנו.

ישנו שטח מוצע והדיון מה תרומתו במסגרת השווי. אין שום אפשרות היום לפתוח את התכנית לדיון אצל שמאי מכריע, ככל שהמבקשים חולקים על כך היה עליהם להגיש התנגדויות במסגרת התכנית.

לעניין המימוש, הינו מכר בעקבות מכר מיום 20.01.2022, אין פה כל חלקיות מימוש, אנו במימוש מלא בגין מכר ואין כל מימוש חלקי.

לעניין הטענה לאופציה, חדר עתידי בהיתר הבניה המקורי, איננו בעל תוקף סטטוטורי ואין לו שום מעמד גם טענה זו נטענה שנדחתה על ידי שמאים מכריעים, לא ידוע למשיבה שהתקבלה.

סוף שומת המבקשים, נטען בחצי פה לעצם החבות וכיוצ"ב, אם יש טענה לעצם החבות יש ללכת לוועדת ערר ולא שמאי מכריע, אם הנישום פונה לשמאי מכריע הרי שהוא מוותר על הטענה המשפטית לעצם החבות, מפנה להחלטת וועדת ערר 8172/10 צרפתי חברה לבניה נגד נס ציונה, כמו כן מפנה לעתירה מינהלית 36735/05/13 כמפורט בתשובת המשיבה.

לטענת יתרת זכויות במצב הקודם, על שמאי המבקשים היה להוכיח את טענתו, אי אפשר לזרוק לאוויר ובטח להגיד שהמשיבה תעזור לו בטענה זו, המשיבה תשובתה בטענה זו ברורה והתוכנית מדברת בעד עצמה הן בגין תוכניות והיתרים קודמים ולפיכך יש לדחות על הסף טענה זו.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיימת בין הצדדים מחלוקת בעניינם של זכויות הבניה במסגרת "המצב הקודם" ויתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (ככל שישנן).

תחילה, בהתייחס לטענות המבקשים, בעניין הטענה שעל המבקש לא חל כל חיוב מאחר שהזכויות קיימות מקדמת דנא, ולכן המימוש נעשה ע"י החברה הקבלנית ולחילופין הובאה בחשבון חלופה נוספת ובה חיוב ההשבחה נכון לשנת 2001.

ראשית, המימוש הנדון הינו מימוש בדרך של מכר בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 20.01.2022 ואילו המבקשים (המוכרים דכאן) רכשו את הנכס נשוא ההחלטה בתאריך **09.03.2005** כפועל יוצא ובהתאם "להלכת פמיני", תחילה יש לבחון האם קיימת השבחה בגין אישורה של תכנית מס' 102-0110189 (מועד קובע 26.10.2018), כמפורט בעובדות שאינן שנויות במחלוקת לעיל, תוכנית מס' 102-0110189, איננה משביחה למימוש הנדון (ואף **ייתכן** ואולי הינה מהווה "תכנית פוגעת").

לאחר מכן, תכנית זו (102-0110189) היא אשר מהווה את "המצב הקודם" לבחינתה של ההשבחה בגין אישורה של התכנית הנדונה מס' 102-0544593.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור האמור, לא ברורה עמדת המבקשים, נכון למועד הקובע לאישורה של תכנית מס' 102-0544593 במסגרת "המצב הקודם" אין כל רלוונטיות לזכויות הבניה בגין אישורה של תכנית מס' מי/853א למעט הנחיות כמפורט בהוראות התכנית 102-0110189.

שנית, ולמעלה מן הצורך, בעניין הטענה לחדר **להגדלה בעתיד** כעולה מתכנית (חתומה) היתר הבניה מס' 20090200, יוער כי מההיבט המשפטי בהתאם להסכם הרכישה מתאריך 06.06.2000 (כמפורט בפרק המצב המשפטי לעיל), עולה כי בהתאם למפורט בסעיפים 3.1.2 ו – 3.1.3 האופציה לבניית חדר תישמר לקונה למשך 12 חודשים ולאחר מכן תתבטל מאליה.

לאור האמור, אין רלוונטיות לטענות אילו ומחלוקת זאת מתייתרת לאור המימוש במקרה הנדון.

בעניין המימוש נשוא ההחלטה, כאמור לעיל, אין רלוונטיות לשטחים **עתידיים** לבניה ויש לבחון את השטחים לפי התוכניות בהתאם למצב התכנוני (קודם וחדש).

במסגרת המצב החדש, בהתאם לתכנית הנדונה (102-0544593), התווספו זכויות בניה לשם הרחבתן של יח"ד קיימות.

כעולה מהוראות הבינוי המהוות נספח מנחה לתכנית הנדונה, קיימת טבלת שטחים לכל בניין מגורים ברחוב נהר הירדן 27, 29, 31, 33, ממנה עולים, בין היתר הפרטים, כדלקמן:

מס' בניין	שטח עיקרי קיים			שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע[23]
	מקורי	נוסף	סה"כ		
27	1,182.17	72.11	1,254.28	1,016.41	2,270.69
29	**1,182.12**	**31.2**	**1,213.32**	**1,097.90**	**2,311.22**
31	1,182.17	126.53	1,308.70	1,116.71	2,425.41
33	1,181.85	201.47	1,383.32	1,099.82	2,483.14
סה"כ	**4,728.31**	**431.31**	**5,159.62**	**4,330.84**	**[24]9,490.46**

כעולה מהמפורט בטבלה לעיל, קיימת התאמה בין סה"כ השטחים העיקריים (קיים ומוצע) בטבלה לבין סה"כ השטחים העיקריים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע - חלק א') בהוראות התכנית הנדונה.

במסגרת המצב הקודם, מעיון בהוראות תכנית מס' 102-0110189, עולה כי סה"כ השטחים העיקריים במגרש הנדון הינם 5,396 מ"ר ואילו השטח העיקרי הקיים לפי תכנית מס' 102-0544593 הינו 5,159.62 מ"ר, כפועל יוצא קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות בסך של 236.38 מ"ר לארבעת הבניינים ובהן 72 יח"ד, המבטא בממוצע יתרת שטח בסך של כ – 3.28 מ"ר לכל יח"ד.

יחד עם זאת, לא ניתן לדעת בוודאות האם השטח הנדון שייך קניינית לנכס נשוא ההחלטה, בעניין זה, יוער כי לא הוצג בפני כל מסמך משפטי/קנייני ו/או מסמך תכנוני כי למבקשים קיימת יתרת זכויות בניה בדירה מס' 5 וזאת בשונה מהוראות הבינוי בתכנית מס' 102-0544593, ממנה עולה כי בדירה מס' 5 (הנכס הנדון) השטח העיקרי הקיים הינו 64.56 מ"ר והשטח המוצע הינו 63.02 מ"ר.

אמנם קיימת, לכאורה, היתכנות כי ישנה יתרת זכויות בניה בהתאם למידע שבתכנית הנדונה לעומת התכנית במסגרת "המצב הקודם" כמפורט לעיל, אולם, יחד עם זאת, המבקשים לא הוכיחו ולא

[23] חישוב הסכמה נערך ע"י החת"מ.

[24] כעולה מסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע - חלק א') בהוראות התכנית המשביחה, סה"כ השטחים העיקריים הינם 9,739.7 מ"ר הכוללים זיכוי של 249.24 מ"ר שטח עיקרי עבור ממ"דים.

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

הצביעו מהן הזכויות המוקנות לנישום ולנכס נשוא ההחלטה, כמו כן לא צירפו כל חוות דעת אדריכלית עם הסבר ופירוט מהן הזכויות אשר הוקנו לחלקה ו/או לכל דירה בחלקה ו/או לנכס נשוא ההחלטה, קרי, זכויות הבניה אשר מעבר לשטחים הקיימים.

ע"פ פרשנות ועמדת המשיבה בהתאם לדברי ההסבר של התכנית הנדונה ונספח הבינוי, עם השטחים הקיימים והמוצעים, הדברים ברורים, הטבלה סטטוטורית ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית וזה כל מה שנדרש מאת המשיבה.

ישנו שטח מוצע והדיון מה תרומתו במסגרת השווי, אין שום אפשרות היום לפתוח את התכנית לדיון אצל שמאי מכריע, ככל שהמבקשים חולקים על כך היה עליהם להגיש התנגדויות במסגרת התכנית.

מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את עמדת המבקשים החולקים על "עצם החיוב", בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשים בעניין טענה זו 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 שבחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתם.

בהתאם להוראות התוספת השלישית, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשים בהתאם לדרישתה של המשיבה, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניהם טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע.

סיכומו של עניין, בעניין הטענה האם קיימת יתרת שטח לבניה השייכת למבקשים; עניין זה יכול להינתן לפרשנויות שונות וטענה זו לא הוכחה ע"י המבקשים, בעוד אילו הוראות התכנית, ולאור פרשנות ועמדתה של המשיבה ובהתאם לפסיקה[25] וכפי שפורט לעיל, במקרה הנדון ובנסיבותיו הנני מקבל את עמדת-פרשנות המשיבה.

לפיכך, באומדן ההשבחה, הובאה בחשבון תוספת שטח בסך של 63.02 מ"ר.

בעניין הממ"ד, בהתאם לתכנית היתר הבניה (חתומה) מס' 21371 (אשר ניתנה לבניין הסמוך – בנין D – נהר הירדן 27 – בינוי הזהה לנכס הנדון), לצורכי החלטה זו בלבד, כעולה מהמפורט בה, דירת המגורים הינה בשטח עיקרי בסך של 68.435 מ"ר + ממ"ד בשטח בסך של 8.43 מ"ר, ואילו בתכנית הנדונה (מס' 102-0544593), כעולה מנספח הוראות הבינוי, דירה מס' 5 בשטח עיקרי בסך 64.56 מ"ר + שטח שירות (ממ"ד) בסך של 12.3 מ"ר.

כפועל יוצא, בתכנית הנדונה, עולה כי שטח עיקרי קיים הוסב לשטח ממ"ד (שירות) בסך של 3.87 מ"ר (8.43 – 12.3 מ"ר).

למיטב ההבנה, הסבה זו הינה כתוצאה משינוי תקנות הג"א נכון למועד אישורה של התכנית הנדונה (מס' 102-0544593), ולכן השטח העיקרי הינו 64.56 מ"ר (3.87 מ"ר – 68.435 מ"ר).

[25] ראה לדוגמא עת"מ 1317/06, בראט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - כפועל יוצא לפרשנות פס"ד זה עולה כי פרשנות המשיבה הינה עדיפה מפרשנות העוררים.

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

לטעמי, נכון למועד הקובע 05.09.2020, הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש, שטחי הממ"דים אינם משתנים, ואסביר:

במסגרת המצב הקודם, בהתאם להוראות תכנית מס' 102-0110189, סעיף 5, הערות ברמת הטבלה *א. השינוי המתבקש לא שינה תא שטחי הבניה למגורים בפרויקט, למעט תוספת לשטחי שירות לממ"דים תקניים בהתאם לתקן בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר*. עוד עולה כי: *ג. חישוב שטח עפ"י סעיפים 15 א' ו – 19 ה' (1) (2) לתכנית מי/853 א'.*

מעיון בהוראות סעיף 15 א' בתכנית מי/853 א' עולה כי שטח הממ"ד הינו בהתאם לשטח מינימלי על פי התקן, בנוסף מעיון בהוראות סעיף 19 ה.1. עולה כי: *השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים העיקריים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992*

מעיון בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, סעיף 9.(ב)(12) עולה כי: *מטרות שירות בחלקים בבנין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים.*

לאור האמור לעיל, במסגרת "המצב הקודם", השטח העיקרי איננו כולל את שטח הממ"ד והשטח ייקבע לפי השטח המינימלי על פי התקן.

לפיכך, נכון למועד הקובע הנדון, בשני מצבי התכנון (קודם וחדש), הובא בחשבון שטח ממ"ד זהה בסך של 12.3 מ"ר.

בעניין המרפסות, ראשית, יוער כי בהמשכה של ההחלטה בהכרעתי בערכי השווי, התייחסתי לשטחי המרפסות ולכן גם באומדן ההשבחה, יש להביא בחשבון את שטח המרפסת.

מצאתי לנכון, במסגרת "המצב הקודם" להביא בחשבון את שטח המרפסת היות והינה בנויה בהיתר הבניה ומהווה חלק מדירת המגורים, במסגרת "המצב החדש" תובא בחשבון המרפסת בגין "שימוש ביניים" בתקופת הדחייה בלבד, בשים לב כי הוראות התכנית אינן מפרטות זכויות לשטחי מרפסות קרי, למיטב ההבנה הינן מכוח התקנות, יוער כי בנספח הבינוי בתשריט הקומה מופיעה מרפסת ובהוראות סעיף 6.1 (ד) לתכנית הותרו מרפסות מעבר לקו הבנין, עמדה זו עולה בקנה אחד עם תחשיב המשיבה כמפורט בחוות דעתה בה לא הובא שטח המרפסת במסגרת החיוב.

שטח המרפסת הינו 6.94 מ"ר עפ"י תשריט מדידה מיום 25.07.2019 שנערך ע"י זייד אורניב וע"פ תכנית היתר הבניה (חתומה) מס' 21371 (אשר ניתנה לבניין הסמוך – בנין D – נהר הירדן 27 – בינוי הזהה לנכס הנדון).

שנית, בנוגע לטענת המבקשים כי יש להביא בחשבון זיכוי בגין השטח הבנוי של המרפסת, בעניין זה השטח הבנוי קיים בשני מצבי התכנון (קודם וחדש), רוצה לומר, כי בהתאם להוראות הבינוי[26] של התכנית הנדונה, חלק משטח התוספת יהיה על המרפסת הנדונה ולכן לא קיבלתי את טענת המבקשים ולא מצאתי לנכון להביא בחשבון זיכוי בגין השטח הבנוי של המרפסת, יחד עם זאת

[26] אמנם הנספח מנחה ואינו מחייב (למעט גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, **שטחי בניה מירביים**, קווי בניין מירביים), יחד עם זאת, מצאתי לנכון במקרה הנדון לצורך אומדן ההשבחה, להתייחס לאפשרות תוספת הבניה בהתאם לנספח הנדון.

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

באומדן ההשבחה, במסגרת המצב החדש, חלק משטח התוספת יובא על חשבון שטח המרפסת ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן כמפורט בהמשך הכרעתי.

בעניין פטור עד 140 מ"ר, לא מצאתי כי זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית הנדונה מומשו בדרך של בקשה להיתר בניה, המימוש הנדון הינו בדרך של מכר.
לאור האמור, המקרה הנדון איננו עומד בהוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב בעניין הוראות סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, המועד הקובע במקרה הנדון הינו 05.09.2020 ואילו מועד המימוש הינו 20.01.2022, קרי טרם חלפו ארבע שנים.
מכל מקום, יוער כי קבלת הפטור הינו בסמכות הוועדה המקומית ואיננו מהווה חלק מההכרעה כעולה מחוות דעת המשיבה, לא ניתנה כל התייחסות לפטור הנדון ולא נבדקה עמידה בתנאי הפטור לנכס נשוא ההחלטה.
לאור האמור לעיל, במקרה הנדון, הנני דוחה את טענת המבקשים, יחד עם זאת, אין בהחלטה זו לקבוע כי המבקשים אינם זכאים ו/או עומדים בתנאי פטור זה.

<u>עובדה שניה</u> – מקדמי התאמה בתחשיב אומדן ההשבחה

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובאו בחשבון שתי חלופות בערכי שווי שונים לפי מועדים שונים, בעניין ערכי השווי ראה בהמשכה של ההחלטה.

באומדן ההשבחה, הובא בחשבון, מקדם שוליות בסך של 0.80 (שומות גבע בלטר ברח' גולדקנוף בירושלים ועוד), מקדם דחיה בסך של 0.80 (בחלופה של חישוב לשנת 2001 הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.7) ומקדם פונקציה/בינוי חדש בישן 0.80.
זיכוי לשטחים קיימים במחיר מ"ר בנוי (קוט – רח' הרכבי, שכונת קטמון, ירושלים).
חילוץ מע"מ ממחיר ברוטו והוספת המע"מ מחדש למחיר מ"ר בסיס מבונה (שרביט ואחרים).
בנוסף, באומדן ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה לשכ"ד ל - 3 חודשים.

בדיון, נטען כי הרבה תוכניות מוסיפות יח"ד, נקראות דיורית, אז למה צריך את זה? זה להשכרה כל התוכניות אומרות, לטענתו לא נכון שאין שוליות.
לעניין העדר אלטרנטיבה לרמת ב', אז חלקם עוברים לרמה ד' ולמתחם גולבנציץ (רמת אברהם) זאת אומרת חשוב לדעת, קרי, יש אלטרנטיבות.
בינוי חדש על ישן, הכימות של הסכום הוא מעבר למקדם, וזה לא על בנוי.
לעניין החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, לעמדת המבקשים זה נוגד את הוראות התוספת השלישית והחלטת השמאית המכריעה גב' נורית גרבי זה לא מהווה ראיה.
בעניין שכר דירה, השמאי המכריע מר שלומי יפה טוען כי אסור לגור היות וזה אתר בניה.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, באומדן ההשבחה הובאו בחשבון מקדם שוליות של 0.9, הפחתה בגין בינוי חדש על ישן של 0.8, הפחתה בגין בינוי בעמודות צומחות של 0.80.

בתשובת המשיבה, נטען כי בית שמש בכלל ובשכונה הנדונה בפרט קיימת מצוקת דיור חריפה וקיים ביקוש עצום לדירות גדולות ורחבות המותאמות למשפחות מרובות ילדים, כך שלא רק שאין להפחית מהשווי בגין "שוליות" אלא יש צורך להוסיף לשווי הדירה בכללותה בעקבות הרחבתה.

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

יובהר כי בשכונה הנדונה מאושרות תכניות "הרחבה" נקודתיות רבות שכל תכליתן הינו לתת מענה לביקוש העצום לדירות גדולות ורחבות אשר כאמור, מותאמות למשפחות מרובות ילדים.

בהערת אגב יצוין כי חלק מהשטחים ניתנים לניצול למשק בית נפרד כדיורית/יח"ד נוספת.

לאישוש טענה זו, להלן כדוגמה קטע רלבנטי מדברי ההסבר לתכנית 102-0337048 בגו"ח 5942/15 רח' רבי אלעזר:

"בשטח חלה תכנית מי/במ/835 מיועדת לאוכלוסיה כלל ממוצעת ארצית, בניים תוכננו עם דירות בנות 80 עד 100 מ"ר. בפועל השכונה התאכלסה בעדה חרדית מעל 10 שנים, המשפחות גדלו ודירות צרות להן. לפיכך נוצר ביקוש גדול להרחבת הדירות."

יובהר כי בהתאם לנספח הבנוי, שטח עיקרי קיים 64.56 מ"ר + ממ"ד 12.30 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 63.02 מ"ר, כך שמדובר בדירה פונקציונאלית (לאחר הרחבתה) ששטחה הכולל כ – 140 מ"ר בלבד ואין כל מקום למקדם שוליות כנטען ע"י שמאי המבקשים.

בעניין שטח לזיכוי, יובהר כי רכיב הזיכוי, ככל שקיים, כבר מגולם במקדם ההפחתה הכולל של 0.80 לעניין בינוי חדש על ישן ואין לבצע "כפל זיכוי". למען הזהירות תטען המשיבה בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי את השווי לזיכוי יש לגזור משווי מר"מ (ולא משווי מ"ר בנוי) דבר אשר מוביל לשווי זניח במצב הקודם.

בעניין זה ראה אף הכרעת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 5942/20, רח' רבי לויטס 6, שכונת רמת בית שמש ב', מיום 31.05.2022.

"על כן ולאור כל המפורט לעיל, שוב אני סבור כי על הצד הזהיר ולמען הזהירות בגביית מס אמת, יובא בחשבון במקרה דנן שווי של 10% לשטח הגג עליו בוצעה הבניה או מרפסת הגג, כשטח מוצמד שהיה קיים במצב הקודם, זאת משווי מ"ר קרקע מבונה ולא משווי מ"ר בנוי.

ייתכן כי אכן הצמדת גג במצב הקודם משפרת את האפשרות והפוטנציאל לבניה עתידית בגג, ברם במצב הקודם אין להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה אשר התירה התכנית המשביחה.

בהערת אגב אציין כי אף בנספח להסכם הרכישה גג זה הוצמד כאשר יוקמו עליו מתקנים משותפים וללא תוספת תמורה.

מקדם זה תואם בקירוב להחלטות שמאים מכריעים תוך התאמות נדרשות להערכתי, ביניהם החלטת הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 30080/199, רחוב ישא ברכה 7 ירושלים (שמאי המבקש בעניינו היה צד), אשר קבעה מקדם גג של 15% משווי מ"ר קרקע מבונה (להערכתי מגלם פוטנציאל לתוספת זכויות בניה)".

הפחתת, שכר דירה, שמאי המבקשים טוען להפחתת שכ"ד ל - 3 חודשים. יש לדחות טענה זו. ע"פ לשון החוק והפסיקה, מדובר בהוצאה "חיצונית" להשבחה אשר אינה מהווה חלק מהשווי במצב החדש ואינה ניתנת לקיזוז.

בדיון, נטען בעניין השוליות, רוצה להדגיש בשכונה הנדונה ספציפית, זו אוכלוסייה בעלת מעמד סוציו אקונומי טוב, משפחות ברוכות ילדים, והביקוש לדירות גדולות ורחבות עולה על ההיצע, לא בכדי ניתן למצוא בשכונה זו עשרות תוכניות נקודתיות להרחבות דיור לרבות התכנית הנדונה. לגישת המשיבה, יש לתת מקדם תרומה על השבחה לכלל הדירה, ואין כל שוליות. חלק מהשטחים ניתנים לניצול למשק בית כנפרד לדיורית יש פה פוטנציאל למנף את ההרחבה ליח"ד נוספת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית 102-0337048, ברחוב רבי אלעזר, שם בדברי ההסבר לתכנית נאמר במפורש כי הבניינים תוכננו עם דירות בנות 80 עד 100 מ"ר, בפועל השכונה התאכלסה בעדה החרדית מעל 10 שנים המשפחות גדלו והדירות צרות להם, לפיכך נוצר ביקוש גדול להרחבת הדירות. זה מדבר בעד עצמו, בשכונה הנדונה ניתן לראות זאת בכל תכנית נקודתית מפנה לתכנית 102-0497552 ברחוב ריב"ל ראה שם את דברי ההסבר. ברמת בית שמש ב' לחתך האוכלוסייה אין אלטרנטיבה ולכן יש ביקוש לשטחים גדולים יותר. מדובר בסך הכל בדירה שלאחר הרחבתה הינה כ-140 מ"ר (זה כל "הסיפור") ובשכונה חרדית זה השימוש המיטבי.

הטענה לשטח זיכוי למרפסות, שאני קבעתי מקדם הפחתה כולל 0.8, לבינוי חדש על ישן, במקרה הנדון זה מבחינתנו המרפסת כלולה בכך, אין "כפל מבצעים", אנו נותנים מקדם הפחתה 0.8 למנוע טענות לעוד זיכויים וכיוצ"ב.

מפנה להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגוש 5942 חלקה 20, רבי לויטס 6, ברמה ב' לידינו וגם שם נקבע כי קיזוזים ככל שיש זה משווי קרקע מבונה ולא בנוי. ומגבה בהחלטות שמאים מכריעים אחרים ומפנה להחלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בירושלים.

לעניין הטענה לשטח מצב קודם, אנו דוחים זאת כפי שפורט לעיל, וככל שתתקבל הטענה לשטחי האופציה, הרי שבגינה לא ניתן להכיל את מקדם השלביות מכיוון שזה קיים, ולכן לא ניתן לתת מקדם הפחתה על האופציה.

לטענת יתרת זכויות במצב הקודם, על שמאי המבקשים היה להוכיח את טענתו, אי אפשר לזרוק לאוויר ובטח להגיד שהמשיבה תעזור לנו בטענה זו, המשיבה תשובתה בטענה זו ברורה והתוכנית מדברת בעד עצמה הן בגין תוכניות והיתרים קודמים ולפיכך יש לדחות על הסף טענה זו.

הפחתת שכר דירה, כמובן שיש לדחות את הטענה, ע"פ החוק והפסיקה זה הוצאה חיצונית להשבחה אין לה שום חלק בשווי.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בגין תוספת זכויות זו, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה בינוי חדש על ישן בסך של 0.8, בעניין זה קיבלתי את עמדות הצדדים ומצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן (זאת מעבר למקדם במסגרת המצב הקודם) הדירה נשוא ההחלטה הינה בקומה הראשונה, קיימים סיכונים הנדסיים ותכנוניים, אילוצי תכנון שונים וכיוצ"ב, לפיכך, לטעמי, מקדם התאמה בינוי חדש על ישן בסך 0.8 הינו במתחם הסבירות[27].

כמו כן, קיבלתי את עמדות הצדדים כי יש להביא בחשבון תקופת דחייה לנוכח שלבי הביצוע בהוראות התכנית הנדונה, סעיף 7.1, ממנו עולה בין היתר כי לא תותר בניה בדילוגים אלא בעמודה צומחת, קרי, מחד גיסא, קיים קושי במימושן המיידי של זכויות הבניה התלוי בניצול זכויות הבניה של הקומה שמתחת לקומת הנכס נשוא ההחלטה, בנוסף, נדרשת הסכמת השכנים להרחבות בניה אלו, מאידך גיסא, **לאור מאפייני הסביבה שהינה בעלת צביון חרדי**, המאופיין במשפחות ברוכות ילדים, ולמיטב ההבנה וכעולה מתוכניות אחרות[28] אשר אושרו בשנים האחרונות שמהן עולה כי אושרו תוספות בניה לבניינים קיימים והרחבות של דירות קיימות, כפועל יוצא, עולה כי קיים ביקוש

[27] כבקרה, נבחנה החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ברח' רבי לויטס 6 ממנה עולה כי הובא בחשבון מקדם זה בסך של 0.8.

[28] כמפורט בהמשך הכרעתי.

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

להרחבות בניה של דירות קיימות, על כן, קיבלתי את העמדה כי יש להביא בחשבון תקופת דחייה כטענת הצדדים, יחד עם זאת, לטעמי, דחיה בסך של 4 שנים בשיעור היוון 6%, המבטא **מקדם של 0.79 הינו במתחם הסבירות** והינו מגלם גם את מרכיב המושע ודרישות התכנית.

להלן תוכניות מסביבת הנכס נשוא ההחלטה ובהן קיימות הרחבות בניה לבניינים קיימים:

תכנית	גוש / חלקה	מועד אישורה	תאור
102-0344945	5942/19	29.11.2018 (י.פ. 8016)	הרחבת יחידות דיור מגרש 350 רמה בית שמש
102-0591354	5942/20	25.03.2021 (י.פ. 9504)	תוספת זכויות בניה ויח"ד הלל, יהודה הנשיא נהר הירדן, ר' לויטס בית שמש
102-0615732	5152/21	18.08.2020 (י.פ. 9049)	הרחבת ותוספת יח"ד נהר הירדן 15-19 שכ' ב' רמת בית שמש
102-0603407	5152/43	07.06.2020 (י.פ. 8901)	הרחבת ותוספת יח"ד נהר הירדן 24-26 ורחוב רבי יהושע 4-8, שכ' ב' רמת בית שמש

בעניין הטענה להפחתת שכר דירה, לא קיבלתי את טענת המבקשים, ראשית, לטעמי, המבקשים יוכלו להתגורר בנכס הנדון בעת מימושן של זכויות הבניה האמורות היות ותוספת הבניה הינה במעטפת הבניין ואין כל מגבלה להיכנס לדירה ולחלל הקיים.

בנוסף, הובאה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן המהווה למעשה "עלות עודפת" שהינה מעבר לבניה במגרש ריק ופנוי בו לא קיימים עניינים שכאלה, כאשר עלויות הבניה הרגילות הופחתו בנתוני ההשוואה, לפיכך, לא ניתן לתת הפחתה נפרדת בגין מרכיב זה המהווה "כפל הפחתה" .

בעניין השטחים בשני מצבי התכנון (קודם וחדש), ראה הכרעתי בעובדה הראשונה לעיל.

בעניין השוליות, ראה הכרעתי בערכי השווי.

<u>עובדה שלישית</u> – ערכי השווי

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, **מחיר למ"ר מבונה לשנת 2020** - מאחר שלא נוצלו הזכויות המלאות המאושרות בתכנית מס' מי/853 א', ממילא יש לכלול את כלל שטחי התוספת בדירה זו כמו לדירות אחרות כשטח לחישוב ההשבחה משנת 2001 בלבד, בכל אופן נערך חישוב לשווי הבסיס של מ"ר מבונה קרקע לשנת 2020, שנאמד **ע"ס 3,900** ₪ **למ"ר.**

בסמוך תחשיב שנערך לשומה עם תכנית שבחלקה שקיבלה תוקף בשנת 2016, שם נקבע מחיר מ"ר מבונה ע"ס 3,100 ₪ למ"ר, בהתאמה לשנת 2020 בתוספת 10% נקבע המחיר כאן ע"ס 3,420 ₪ למ"ר מבונה. בחישוב זה מחושבים השטחים בהפחתה של 10.40 מ"ר שזה שטח אופצי' עפ"י חוזה ושטח זה נמכר יחד עם הדירה, ההשבחה לשטח זה מומשה ע"י חברת מצפה שהיא בנתה את המבנים בחלקה זו כמו בעוד חלקות אחרות.

שטח 10.40 מ"ר נלקח מאישורים אחרים שהונפקו לדיירים בבניין כפי שנרשם לעיל במבוא לשומה בנוסף, הובאו לעיל ציטוט ממכרזי רמ"י במחיר למשתכן, ומשומות מכריעות אחרות שיש לזכות את שטחי המרפסות הקיימים במחיר מ"ר בנוי, הדבר נכון הן לגבי מרפסות שאינן מקורות ובמקדם 0.30, והן לגבי מרפסות שירות מקורות ובמקדם 1, היינו לשטח שירות שהופך לשטח עיקרי בהגדרה אין לחייב כלל בהפרש שווי, מאחר שהקונה הסביר משלם עליו כפי שמשלם לשטח אחר בדירה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>להלן ניתוח שווי לשנת 2016 (08-2016) לנכס ברחוב רשב"ג 7</u>:

נקבע בשומת הבעלים ע"ס 3,420 ₪ כולל מע"מ, עפ"י הניתוח כדלהלן בסעיף קביעת השווי:

בשומת הוועדה לנכס הנ"ל ברח' רשב"ג 7 הובאה טבלת עסקות שמהן עולה כדלהלן:

מחיר ממוצע למ"ר בנוי (כולל עסקה מ - 2019 וכולל שטחים נוספים) 15,300 ₪, התמורה הכוללת ב-5 עסקות מדווחות 7,385,000 ₪ לשטחים מדווחים בסך 483 מ"ר (שאינן כוללות שטחים ניכרים של מרפסות), הפיכת שטחים מדווחים לשטחים ברוטו וחילוץ שטחים נוספים שמאושרות בתכניות בניין בשיעור של 25%.

לאחר גילום שטח זה משטח נטו לשטח ברוטו (כולל תוספות של שטחים), מתקבל כי בתמורה הנ"ל שולם למעשה על שטח כולל בסך 644 מ"ר, ומתקבל מחיר ממוצע למ"ר ברוטו ע"ס 11,467 ₪, בעיגול 11,500 ₪ למ"ר בנוי.

חילוץ 17% מע"מ, חילוץ רווח יזמי בשיעור 20%, הפחתת עלויות בנייה (כולל אגרות ותכנון) בסך 5,500 ₪ למ"ר, 11,500/1.17/1.2 = 8,190 ₪ (חולץ המע"מ והיזמות).

8,190-5,500 ₪ = 2,690 ₪ (הופחתו אגרות והוצאות תכנון ועלויות בנייה).

2,690 ₪ * 1.17 (מע"מ) = 3,093 ₪, 3,100 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ, תוספת של 10% לשינוי תקופה = 3,420 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה לשנת 2001-2002</u>:

נבדקו עסקות בעיר בית שמש לתקופה של 30 יום (09/2001) ונמצאו 112 עסקות, למעלה מ- 90% מעסקות אלו נעשו בקבוצת הרמה א, ב, וכו' ונתקבל מחיר מ"ר בנוי ברוטו ע"ס 5,700 ₪ למ"ר.

נבדקו עסקות משנת 1999-2002 לחלקה/מגרש 356 שזו החלקה דידן, ונמצאו 78 עסקות לתקופה שמתחילת חודש 08/2001 ועד לסוף 12/2002, במחיר ממוצע של 6,200 ₪ למ"ר בנוי ברוטו.

לאחר חילוץ המע"מ, הרווח היזמי, ועלויות בנייה, מתקבל מחיר שאינו עולה על 900 ₪ למ"ר מבונה בסיס, מקדם למרפסת 0.25 = 225 ₪ למ"ר. (הנתונים מתאימים בהשוואה לשווי מ"ר מבונה בירושלים לאותה תקופה).

בהמשך לנאמר לעיל, הרי כאן בהמשך במספר שורות לנימוק בשומת המבקשים לקביעה שנתן השווי למ"ר מבונה.

- נתוני ההשוואה אותם הציג שמאי הוועדה מגלמים בתוכם שטחים נוספים שהם:

ההבדל בין שטח ברוטו לשטח נטו, (בתכניות ההגשה של בקשות להיתר השטחים הנקובים בהם הם ברוטו והם כוללים קירות חיצוניים, לעומת התכניות המצורפות לתיקים הבתים המשותפים, שם השטחים הם נטו ללא קירות חיצוניים).

שמאי הוועדה הביא בשומתו מס' נתוני השוואה ממגורים (תוך הדגשה שהשטחים הם שטחי ארנונה/רשום).

וכן תוספת שטחים בגין תב"ע מאושרת, או תב"ע בהליך לאחר הפקדה, או שהם קיימים בפועל ללא היתר.

נתוני ההשוואה יש בהם בנוסף גילום שטחים נוספים כמו חצרות צמודות, מחסנים צמודים, שטח מילוי רשום בטאבו, ושטח מסומן לבנייה בעתיד, נקודות אלו משנים את הנתון המבוקש של קביעת שווי מ"ר מבונה, ולעיתים בעשרות אחוזים.

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

ובפועל, כך הדברים בכל נתוני ההשוואה ברח' תכלת מרדכי קיימת תכנית 102-0628354 להרחבת דירות קיימות ולהוסיף שטח ניכר לכל דירה בתחום התכנית באותו מתחם ברח' תכלת מרדכי. הדבר נכון גם ברח' רבי יהושע בו הנכס, התכנית הנ"ל כבר קרמה עור וגידים בעת מכירת הדירות. נתון השוואה לדוגמא בשומת הוועדה, (רח' רבי יהושע הינה תכנית דומה) \ כנ"ל נכונים הדברים גם לגבי טבלת העסקות שבשומת הוועדה כאן.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	חד'	מחיר מוצהר
17.06.2019	5152	16	תכלת מרדכי 8	5	₪ 1,720,000
27.01.2019	5152	16	תכלת מרדכי 6	3	₪ 1,300,000
13.08.2019	5152	16	תכלת מרדכי 10	3	₪ 1,640,000
30.10.2020	5152	43	רבי יהושע 6	3	₪ 1,275,000

- שטחים של תוספת לנכס שחלק מכובד מזה ע"ח מרפסת קיימת או חצר או מרפסת גג, שאותה את המרפסת יש להעריך במחיר מ"ר בנוי במקדם המתאים למרפסת, אך לא במחיר מ"ר מבונה, וזה גם המחיר אותו משלם הקונה הראשון שקנה את הדירה וגם הקונים אחריו ישלמו מחירה של מרפסת לפי מקדם ממחיר מ"ר בנוי, אציג כאן דוגמה : שאם מחיר דירה הוא 15 אלף ₪ למ"ר אז מחיר מ"ר מרפסת הוא 3,750 ₪ למ"ר, ואם יש 100 מ"ר דירה + 40 מ"ר מרפסת יסתכם ערך ומחיר הדירה בסך 1,650,000 ₪, היינו עבור המרפסות שולם תוספת למחיר הדירה בסך 150,000 ₪, אם בשעת הפיכת שטח זה משטח שירות לשטח עיקרי, הזיכוי שמתקבל הוא 950 ₪ למ"ר בלבד לפי החישוב שלי של 3,800 ₪ למ"ר מבונה, (או כ- 1,400 ₪ למ"ר מרפסת לפי החישוב של שמאי הוועדה שמחיר מ"ר מבונה הוא 5,500 ₪), היינו הזיכוי יסתכם בסך 38,000 ₪ בלבד (950 * 40 מ"ר). מה קרה כאן היכן נעלם הפרש השווי בסך 112,000 ₪, אולי הוא נעלם אבל ההשבחה תהיה כפי שתהיה פחותה ב- 150 אלף ₪ בגין מרפסת בנויה קיימת, וזה גם מה שהחוק אומר, עלה ערך המקרקעין, בכמה שעלה הערך, יכול שנוספו הרבה שטחים וללא השבחה בפועל היינו ללא עליית ערך בגלל תוספת הבינוי.
- לעניין זה מדגיש כי במכרזי המינהל-רמ"י בעיר בית שמש נקבע במפורש במכרזים (מחיר למשתכן) כי המחיר שאותו יגבה הקבלן יהיה X אחוזים ממחיר מ"ר בנוי עבור מחסן + X אחוזים ממחיר מ"ר בנוי עבור כל מ"ר חצר, המחיר ננקב והודגם כדי להבהיר למשתכן את עלות הדירה לדירה בלבד ואת עלות הדירה כאשר מצרפים לה מחסן או חצר.
- בעת בניית הבניין סומן במקור שטח בתכנית כשטח עתידי לבנייה בשטח של כ - 10.50 מ"ר, שטח אופציה כנ"ל סומן לכל דירה, וכך שווקו הדירות, ואותו יש לפחות מהחישוב בכל אופן בין אם השטחים הנוספים הם מתכנית ובין אם מתכנית מי/ 853 א'.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים</u>

חישוב לשנת 2001 (לתכנית מי / 853 א')

63.02 מ"ר – 10.4 מ"ר אופציה = 51.62 מ"ר.

51.62 מ"ר * 0.70 (דחיה) * 0.80 (פונקציה/בינוי חדש בישן) * 0.80 (שוליות) = 23.13 מ"ר.

23.13 מ"ר*900 ₪/מ"ר = 20,817 ₪, זיכוי 6.25 מ"ר מרפסות מחיר בנוי*1,710 ₪ למ"ר, (10,687) ₪

סה"כ השבחה, 10,129 ₪.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חישוב לשנת 2020 (לתכנית 102-0544593)</u>

63.02 מ"ר – 10.40 מ"ר אופציה = 51.62 מ"ר.

51.62 מ"ר * 0.80 (דחיה) * 0.80 (פונקציה/בינוי חדש בישן) * 0.80 (שוליות) = 26.43 מ"ר.

26.43 מ"ר * 3,420 ₪ למ"ר = 90,391 ₪, זיכוי 6.25 מ"ר מרפסות במחיר בנוי * 3,450 ₪ למ"ר, (21,561) ₪, סה"כ השבחה, 60,830 ₪.

הפחתה לשכ"ד ל - 3 חודשים, 3 * 3,500 ₪ לחודש = (10,500 ₪), **סה"כ השבחה לאחר הפחתת שכ"ד 50,330 ₪.**

בדיון, נטען כי עניין נוסף, שווי מ"ר כבנוי, שעושים שומה לבנק איך מתייחסים למרפסת, כבנוי? או מבונה? ההבדל הינו משמעותי מאוד, בנוי יש לי אותו מוכן בלי שום הפחתות של דחייה והתאמה, כדי להפוך לשטח עיקרי מתחיל סיפור אחר לגמרי, ויש להגיע לשווי מבונה, בזה שלחתי מכרזים של רמ"י שמראים כמה לקחת מחיר בנוי למרפסות ומחסנים במחיר למשתכן.

בהחלטת וועדת ערר בירושלים נדון בין היתר עניין שטח מרפסות בנוי.

כל ההשוואות שנעשו משמאים אחרים, בשום מקום לא התייחסו למס' דברים שיש גם שטחי מרפסות, שטחי גינה גדולים מאוד, הדבר מקבל ביטוי במחיר, לא התייחסו במקומות שהוסיפו שטחים לפי תכנית חדשה, שלא שינו רישום בית משותף, דהיינו, בית משותף נרשם בטאבו בשטח בניה פנימי רצפה, ללא קירות חיצוני, הבדל של לפעמים 20%, לסיכום יש לנו פה מרכיב של בנק של שטחים, ברוטו/נטו, שטחים נוספים לפי תכנית, שטחי מרפסות וגינות, בנוסף, לא פעם אנו רואים מחיר שמגלם שטחים שנבנו ללא תכנית בנין, שהתוכניות האחרונות מכשירות אותן, אבל הקונה יודע איפה עומדת תכנית חדשה ומתי תקבל תוקף ולא מייחס לדירה כזו מחיר נמוך דרסטי, דהיינו יש לו את זה.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 5,750 ₪ בהתאם לנתונים, כדלקמן:

מסד נתונים[29]:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	מחיר מוצהר
3.3.19	5152	18	נהר הירדן 33	70 מ"ר	1,320,000 ₪
21.5.19	5152	18	נהר הירדן 31	80 מ"ר	1,360,000 ₪
28.5.19	5152	41	מצפה רש"פ 6	120 מ"ר	1,800,000 ₪
14.12.20	5152	41	מצפה רש"פ 6	71 מ"ר	1,330,000 ₪
9.8.20	5942	13	מצפה רש"פ 16	76 מ"ר	1,420,000 ₪

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

- החלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בגו"ח 5935/21 – נקבע שווי מר"מ בסך 5,500 ₪ למועד הקובע 6.2.2018.
- החלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו"ח 5943/3,44 – נקבע שווי מר"מ בסך 5,350 ₪ למועד הקובע 11.8.2018.

[29] המקור: נתוני מידע נדל"ן של רשות המיסים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה</u>

תוספת שטח אופצ' (63.02 מ"ר × 0.90 שוליות)	:	56.71 מר"מ אקוו'
הפחתה בגין בינוי ישן על חדש	:	× 0.80
הפחתה בגין בינוי בעמודות צומחות	:	× 0.80
סך ביניים	:	36.29 מר"מ אקוו'
שווי מר"מ	:	<u>5,750 ₪</u>
השבחה	:	**208,668** ₪

בתשובת המשיבה, הובאה בחשבון לצורך חיזוק השווי מ"ר מבונה את החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור מיום 12.5.21 לעניין גו"ח 5942/19, נהר הירדן 52, בית שמש, שם קבעה שווי מר"מ של 5,500 ₪ למועד הקובע 15.12.2018. בנוסף אף קבעה כי בהתבסס על הלכת אטבליסמנט סמונד אין לקזז את המע"מ מערכי השווי כפי שעשה שמאי המבקשים בענייננו.

<u>החלטות נוספות של שמאים מכריעים</u>:

- החלטת השמאי מר דוד דדון, גו"ח 5942/20, נקבע שווי מר"מ 5,750 ₪ למועד הקובע 24.04.2021.
- החלטת השמאית גב' רמה מאור, גו"ח 5942/19, נקבע שווי מר"מ 5,500 ₪ למועד קובע 15.12.18.
- החלטת השמאי מר יגאל יוסף, גו"ח 5943/3,44, נקבע שווי מר"מ 5,350 ₪ למועד קובע 11.8.18.
- החלטת השמאי מר אלדד חיימי, גו"ח 5943/3, נקבע שווי מר"מ 6,500 ₪ למועד קובע 11.08.2018.
- החלטת השמאית גב' גבע בלטר, גו"ח 5935/21, נקבע שווי מר"מ 5,500 ₪ למועד קובע 6.2.2018.
- החלטת השמאית גב' גבע בלטר, גו"ח 5942/15, נקבע שווי מר"מ 5,000 ₪ למועד קובע 5.8.2016.
- החלטת השמאי מר תמיר שדה, גו"ח 5941/4, נקבע שווי מר"מ 5,000 ₪ למועד הקובע 24.05.2016.
- החלטת השמאי מר גיל הרצברג, גו"ח 5943/45, נקבע שווי מר"מ 5,000 ₪ למועד קובע 16.4.2016.

ומעל לכל, תתכבד המשיבה להפנות את כב' השמאי המכריע לעסקת המכר מיום 20.01.2022 של הדירה נשוא ההחלטה אשר נמכרה תמורת 1,650,000 ₪.

בדיון, נטען כי בסופו של דבר שווי מ"ר מבונה נאמד על הצד הזהיר בסך של 5,750 ₪, הנתון הזה נסמך על נתוני מכר בסביבה והחלטות שמאים מכריעים, ביניהם ההכרעה בבניין הקרוב אלינו נהר הירדן 52 החלטתה של הגב' רמה מאור בגוש 5942 חלקה 19, צורפה בתשובת המשיבה.

נותחו מכרזים, בסופו של דבר קבעה שווי מ"ר מבונה לשנת 2018 (שנתיים לפני המועד הקובע) בסך של 5,500 ₪.

בתשובת המשיבה מפנה לקביעה שלה שאין לקזז את המע"מ על ערכי השווי היות וזה שוק של פרטיים, וקביעתה נסמכת על הלכת סמונד אטבליסמיד (ראה תשובת המשיבה). יובהר כי יש לגלם את ערכי המע"מ בשוק פרטיים, כמו כן, מפנה ל-8 החלטות שונות של שמאים מכריעים בסביבה מפנה ספציפית להחלטה בגוש 5942 חלקה 20 של השמאי המכריע מר דוד דדון, שם קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,750 ₪ לאפריל 2020.

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס והחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000** ₪ (בגילום שוליות).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס נשוא ההחלטה, מתוך אתר רשות המיסים:

כתובת	תאריך	תמורה	שטח פלדלת	שטח מרפסת	שטח איקוו'	קומה	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
נהר הירדן 19	28.02.2019	₪ 1,450,000	91.83	8.26	95.134	2/7	1.045	₪ 15,928
נהר הירדן 33	03.03.2019	₪ 1,320,000	74.59	7.33	77.522	2/5	1.043	₪ 17,751
נהר הירדן 24	06.03.2019	₪ 1,300,000	75.41	7.33	78.342	3/5	1.043	₪ 17,299
נהר הירדן 32	27.03.2019	₪ 1,320,000	78.25	10.47	82.438	3/6	1.043	₪ 16,693
נהר הירדן 31	21.05.2019	₪ 1,360,000	80.735	6.94	83.511	1/4	1.038	₪ 16,896
נהר הירדן 29	23.09.2019	₪ 1,450,000	76.86	6.94	79.636	1/4	1.028	₪ 18,709
נהר הירדן 10	16.06.2020	₪ 1,485,000	83.92	7.86	87.064	1/5	1.005	₪ 17,142
נהר הירדן 25	08.07.2020	₪ 1,350,000	79.81	18.26	87.114	4/7	1.003	₪ 15,536
נהר הירדן 25	21.07.2020	₪ 1,360,000	83.89	18.29	91.206	1/7	1.003	₪ 14,949
נהר הירדן 23	27.07.2020	₪ 1,650,000	90.56	7.46	93.544	2/5	1.003	₪ 17,683
נהר הירדן 17	13.08.2020	₪ 1,315,000	64.69	26.20	75.17	4/7	1.000	₪ 17,494
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה								**₪ 16,916**
בניכוי רווח יזמי								₪ 14,710
עלות בניה למ"ר, בתוספת מע"מ								₪ 6,000
בניכוי עלות בניה								₪ 8,710
מקדם שוליות								0.80
שווי מ"ר מבונה מתואם								**₪ 6,968**

<u>ביאורים</u>

- **שטח הדירות בעסקאות ההשוואה,** הינו בהתבסס על תוכניות היתרי הבניה הסרוקות באתר האינטרנטי של הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש.
  הובא בחשבון שטח פלדלת במקדם איקוו' 1 ומקדם מרפסת במקדם איקוו' 0.4.
- **מקדם התאמה לזמן**, הינו על הצד הזהיר בסך של כ - 3% לשנה.
- **בעניין המע"מ**, בהתאם להעתק מכתב הודעת שומה על היטל השבחה, מיום 23.03.2022 עולה כי החיוב הנדון הינו של אנשים פרטיים, אברהם ומרים שטיינברגר (בעלי הזכויות בנכס נשוא ההחלטה).
  התכנית הנדונה אושרה למתן תוקף בתאריך 18.08.2020 (י.פ. 9049) ואילו נשוא ההחלטה בנוי לפי תכנית היתר בניה מס' 21370 מתאריך 28.10.2001.
  במילים אחרות, ההנאה/ההשבחה קשורה לנכס נשוא ההחלטה ולבעלי הזכויות אשר הינם אנשים פרטיים. בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים נקבע כי בשוק של <u>פרטיים</u> יש לכלול את רכיב המע"מ[30].
  לאור האמור לעיל, הנכס נשוא ההחלטה הינו נכס פרטי, לפיכך ובהתאם לתקן שמאי מס' 11 א' של מועצת שמאי המקרקעין, אין להביא בחשבון בגישת השווי השיורי ("החילוץ") את הפחתת רכיב המע"מ, אולם מנגד יופחתו עלויות הקמה (עלויות בניה) בתוספת מע"מ.
- **"בחילוץ" שווי מ"ר מבונה**, הובאו ההפחתות הבאות: יזמות 15% המגלמת שחיקה, עלות בניה ברוטו 6,000 ₪ בגילום עלויות עקיפות והעמסת שטחי שירות, בתוספת מע"מ.

[30] בעניין זה, בחוות דעת הצדדים הובאה בחשבון הפחתה למע"מ, בניגוד לפסיקה הקיימת בשוק של פרטיים כאמור לעיל.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- **בעניין השוליות**, שטח פלדלת ממוצע בעסקאות ההשוואה הינו כ – 80 מ"ר, ואילו שטח הפלדלת של הנכס נשוא ההחלטה כולל זכויות הבניה הנוספות הינו 140.97 מ"ר, מחד גיסא, התכנית מאפשרת הקמת דיורית בשטח שלא יפחת מ – 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר ובנוסף לאור מאפייני הסביבה (אוכלוסייה חרדית) קיים ביקוש רב להרחבות דירות[31], מאידך גיסא, קיים פער משמעותי בין השטחים בעסקאות ההשוואה לעומת הנכס נשוא ההחלטה ולכן מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם שוליות בסך של 0.8.

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מתואם
רמה מאור	נהר הירדן 52	5942/19	15.12.2018	5,500 ₪[32]	5,775 ₪
דוד דדון	רבי לויטס 6	5942/20	24.04.2021	5,750 ₪	5,353 ₪
ממוצע					**5,564** ₪

<u>ביאורים</u>

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן על הצד הזהיר של כ- 3% לשנה.
- כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם לשוליות בסך 0.9. בניתוח עסקאות ההשוואה שבוצעו על ידי כמפורט לעיל, שווי מ"ר מבונה מגלם שוליות, לפיכך בהסתמכות על החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם המגלם את השוליות כפי שנקבע על ידו.

<u>ממוצע משוקלל</u>

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
החלטות שמאים מכריעים	5,564 ₪	0.65
ממוצע עסקאות השוואה	6,968 ₪	0.35
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**6,000** ₪

[31] בסביבה הקרובה קיימות תוכניות נקודתיות שונות שאושרו המאפשרות הרחבות יח"ד קיימות, כמפורט בהכרעתי בעבודה השניה לעיל. בעניין זה, יוער כי עסקאות ההשוואה בוצעו לפני אישורן של התכניות הנקודתיות המאפשרות את הרחבת הדירות.

[32] כעולה מהחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור, שווי מ"ר מבונה בסך של 5,500 ₪ מגלם שוליות.

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

תחשיב

מצב חדש					
מהות	**שטח / מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם בינוי חדש על קיים**	**מקדם דחיה**	**שטח אקוו'/מ"ר**
שטח קיים	64.56	1	1	1	64.56
שטח מוצע	63.02	1	0.8	0.79	39.93
שטח ממ"ד	12.3	1	1	1	12.30
שטח מרפסת קיימת- שימוש ביניים	6.94	0.40	1	0.21	0.58
סה"כ שטח אקוו'					**117.37**
מצב קודם					
מהות	**שטח / מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מקדם בינוי חדש על קיים**	**מקדם דחיה**	**שטח אקוו'/מ"ר**
שטח קיים	64.56	1	1	1	64.56
שטח ממ"ד	12.3	1	1	1	12.30
מרפסת	6.94	0.40	1	1	2.78
סה"כ שטח אקוו'					**79.64**
-					
סה"כ שטח לחיוב					**37.74**
שווי מ"ר מבונה איקוו'					**6,000** ₪
סה"כ ההשבחה					**179,340** ₪

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
תכנית מס' 102-0110189	26.10.2018	--	--
תכנית מס' 102-0544593	05.09.2020	179,340 ₪	89,670 ₪

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 14.03.2023

בכבוד רב,

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101