אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : ט״ז טבת תשפ״א
תאריך לועזי : 31 דצמבר 2020
מספר מינוי : 579-2020
ערר : ינא/8054/0919

לכבוד,
ועדת הערר לתכנון ובנייה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז מרכז

העוררת:
חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ
באמצעות : עו״ד יעקב כהן
אילי סוויד, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב יהוד-מונוסון
באמצעות : עו״ד ארז שפירא
יעקב צפריר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

שומה מייעצת לעניין גובה השבחה
חלק מחלקות 4, 5, 6, 9, 10, 57 בגוש 6692
וחלק מחלקות 61, 62 בגוש 6729
רחוב אורי מקלב, יהוד-מונוסון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מייעץ לכבוד ועדת הערר לתכנון ולבניה פיצויים והיטלי השבחה – מחוז מרכז, לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות.

<u>רקע כללי</u>:

1. בתאריך 17.06.2019 הומצאה לעוררת שומת השבחה, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, אשר נערכה מטעם הועדה המקומית ע״י השמאי אמיר דרור בתאריך 11.06.2019 (להלן: ״**שומת דרור**״), בה נקבע גובה היטל ההשבחה לסך **של 2,285,500 ₪.**
2. בתאריך 18.06.2019, שולם ע״י המשיבה סכום היטל ההשבחה, כפי שנקבע בשומת דרור.
3. בתאריך 07.07.2019 פנתה העוררת לועדה המקומית בדרישה כי זו תנפיק היתר בניה כנדרש.
4. ביום 08.07.2019 קיבלה העוררת הודעה מאת המשיבה כי בשומת דרור שהונפקה לה, נפלו טעויות מהותיות שהביאו לגביית היטל השבחה בחסר, וכי בימים הקרובים תושלם הכנת שומת היטל השבחה עדכנית.
5. ביום 23.7.19 הומצאה לעוררת שומת השבחה שניה שנערכה ע״י השמאי יעקב צפריר (להלן: ״**שומת צפריר**״), בה נקבע גובה היטל ההשבחה לסך **של 10,165,092 ₪.**
6. העוררת פנתה להליך בפני ועדת ערר ע״מ שזו תורה על ביטולה של השומה המתוקנת (שומת צפריר) שהוציאה הוועדה המקומית, בטענה כי התיקונים שנערכו, ביחס לשומה הראשונה שהומצאה לעוררים (שומת דרור), חורגים מהוראת סעיף 14(ו), ומכאן כי הוועדה המקומית לא הייתה מוסמכת לתקנה.

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

<u>החלטת ועדת ערר ינא/8054/0919 (פירוט רלוונטי)</u>:

1. ביום 26.02.2020 החליטה ועדת ערר כי השומה המתוקנת שהוציאה הוועדה המקומית אינה עומדת בהוראת סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק, והורתה על ביטולה.
2. עם זאת, מאחר והעוררת הסכימה להעברת השומה הראשונה (שומת דרור) לבחינה בפני שמאי מייעץ, וזאת מבלי לכבול את שיקול דעתו ולאפשר לו לערוך שומה עצמאית הורתה ועדת הערר כדלהלן:

"השמאי המייעץ יידרש לבחון את שומת דרור ולערוך שומה עצמאית לפי מיטב שיקול דעתו המקצועי.

למען הסר ספק מובהר, כי השמאי המייעץ אינו כבול לשומת דרור והוא מוסמך לערוך בה שינויים, אם בדרך של הגדלת השומה ואם בדרך של הפחתתה כאשר בעניין זה רשמנו בפנינו את התחייבותו של מנכ"ל העוררת, שניתנה במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו, לכבד כל שומה שתינתן – בין אם תהיה נמוכה יותר מזו של השמאי דרור ובין אם תהיה גבוהה יותר.

בהתייחס לזכויות הנישומות יפעל השמאי המייעץ בהתאם להנחייתנו לעיל ויתייחס לשטחי הבנייה המופיעים בתכניות היתרי הבנייה שאושרו.

לאור נסיבות העניין ומאחר הוסכם להעביר את שומת דרור לבחינה בפני שמאי מייעץ, אנו קובעים כי מלבד שומה זו לא יקבל השמאי המייעץ שומות נוספות ממי מהצדדים, ואנו מותירים לשיקול דעתו האם לזמן את הצדדים לדיון בפנינו, אם לאו ו/או האם לקבל מהם טיעונים בכתב, אם לאו."

<u>בהתאם להחלטת ועדת ערר כאמור</u>:

1. הועברה לח"מ שומתו של מר אמיר דרור מיום 11.06.2019 ("שומת דרור").
2. לא הועברו לח"מ שומות נוספות ו/או כל מסמך שמאי כתוב מאת הצדדים.
3. בתאריך 17.06.2020 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות נציגי הצדדים.
4. לאור בלבול שחל ביומנו של שמאי המשיבה מר צפריר (בלבול שהתגלה כשעה לפני הדיון), נבצר ממנו להשתתף בדיון מיום 17.06.2020. על כן בתאריך 30.06.2020 נערך בפני דיון משלים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference), בהשתתפות נציגי הצדדים.
5. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
6. סיכומי עיקרי הדיונים הועברו לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכומים אלה.

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

אומדן גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. <u>המועד הקובע</u>:

04.09.2018, יום אישור בקשה להיתרים מס' 2017147, 2017148, 2017150, 2017152, בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה יהוד-מונוסון[1].

3. <u>מועד ביקור בנכס</u>:

בתאריך 14.04.2020 ערכתי ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, ללא נוכחות נציגי הצדדים.
בהסכמת הצדדים, בתאריך 22.11.2020 ערכתי ביקור נוסף בפנים הנכס, בנוכחות מר אור הרפז נציג העוררת.

4. <u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:

כתובת עירונית	:	רחוב אורי מקלב, שכונת ליבת העיר, יהוד-מונוסון.
גו"ח	:	חלק מחלקות 4, 5, 6, 9, 10, 57 בגוש 6692 וכן חלק מחלקות 61, 62 בגוש 6729.
מגרשים / תאי שטח	:	מגרשים 4 ו- 5 לפי תכנית מפורטת יד/6156.
שטח המגרשים	:	מגרש 4 בשטח של 4,908 מ"ר, מגרש 5 בשטח 6,906 מ"ר, סה"כ 11,814 מ"ר.
תיאור הנכס	:	מגרשים ביעוד למגורים בבנייה רוויה[2].
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום, מסמכי תכנית יד/6156, ותכניות היתרי הבניה.
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת.

1 ישיבה מס' 2018008 מיום 04.09.2018.

2 נכון למועד הביקור, נבנה על גבי המגרש פרוייקט מגורים, הכולל 5 מבנים (300 יח"ד בסה"כ), מתוכם שני בניינים הכוללים שטחי מסחר ומשרדים בקומות קרקע ו – א'.

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

העיר יהוד-מונוסון ממוקמת במזרח בקעת אונו. בשנת 2003 אוחדה העיר יהוד עם היישוב הקהילתי נווה מונוסון ושמה שונה ליהוד-מונוסון[3]. המקרקעין שבנדון ממוקמים **בשכונת ליבת העיר** (במרכזה של העיר), המאופיינת בבנייה וותיקה של בנייה רוויה לצד בתי מגורים דו קומתיים צמודי קרקע. בשנים האחרונות קיימת בסביבה הקרובה ובצמוד למקרקעין שבנדון תנופת בנייה משמעותית, בעיקר במסגרת פרוייקטים של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), המשנה את המרקם הסביבתי והדמוגרפי, במסגרתה הוקמו מספר פרויקטים חדשים של מבנים רבי קומות.

מקלב אורי הנו רחוב קצר, המחבר בין רח' הרצל בקצהו המערבי לרח' סעדיה חתוכה בקצהו המזרחי. הנכס שבנדון ממוקם לאורכה של הגדה הדרומית של הרחוב.

5.2 <u>תיאור המגרשים</u>:

שטחם הכולל של מגרשים 4 ו- 5 עומד על כ - 11,814 מ"ר. צורתם (כמקבץ) רגולרית כשל מלבן שפינה אחת שלו (הדרום מערבית) קטומה, הטופוגרפיה מישורית ונוחה. חזית המגרשים, לכיוון רח' מקלב אורי, ברוחב של כ- 150 מ' ועומק ממוצע של כ- 80 מ'.

<u>גבולות המגרשים (מגרשים 4 ו- 5 כמקבץ)</u>:

- צפון - חזית של כ- 150 מ' לכיוון רח' מקלב אורי ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.
- מזרח - חזית של כ- 90 מ' לכיוון רח' חתוכה סעדיה המהווה רח' מסחרי.
- דרום - שצ"פ ומעברו רח' מרבד הקסמים – רחוב פנימי צר ומעברו שפ"פ ובנייני מגורים רבי קומות.
- מערב - מגרשים 6א' ו- 6ב' לפי תכנית מפורטת יד/6156 ע"ג בנויים שני בנייני מגורים רבי קומות שהוקמו בעבר ע"י חברת אאורה (העוררת). מעברם רח' הרצל ומעברו מבני מגורים דו קומתיים ותיקים.

5.3 <u>תיאור הפרויקט</u>:

המקרקעין שבנדון מהווה את מגרשים 4 ו- 5 לפי תכנית מפורטת יד/6156, ע"ג נבנה בימים אלה פרוייקט "הגנים התלויים". שטחם הכולל של המגרשים עומד על כ - 11,814 מ"ר (לרבות שטחי שפ"פ), ע"ג ניתן להקים 250 יח"ד (<u>לפני</u> אישור הקלות), ב – 5 בניינים רבי קומות (בניה רוויה).

מגרש 4, עתיד לכלול[4] 106 יח"ד הנבנות ב - 2 מבנים בני 13 קומות הכוללות קומת קרקע מסחרית עם חזית לכיוון מזרח - רח' סעדיה חתוכה, קומה א' למשרדים, ושתי קומות מרתף המשמשות לחניה ומחסנים.

מגרש 5, עתיד לכלול[5] 194 יח"ד הנבנות ב - 3 מבנים בני 14 קומות מעל שתי קומות מרתף לחניה ומחסנים.

ביום הביקור נמצא כי הקמת הפרויקט נמצאת בעיצומה (בשלבי בניה מתקדמים כולל חיפוי אבן ועבודות גמר).

---

3 במסגרת הסכם איחוד הרשויות נקבע כי נווה מונוסון תמשיך לשמור על ייחודה הקהילתי באמצעות מינהלת מקומית במעמד סטטוטורי של ועדת רובע עירוני.

4 לאחר אישור הקלה, בהתאם לתכנית היתר מס' 20170152.

5 לאחר אישור הקלה, בהתאם לתכניות היתר מס' 20170147, 20170148, 20170150.

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

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

6.1 <u>העתק רישומים מפנקס הזכויות</u>:

בהתאם להעתק רישומים מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 20.11.2020, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח	סוג מקרקעין
עיריית יהוד-מונוסון	6692	4	857 מ"ר	מירי
		5	1,485 מ"ר	
		6	1,983 מ"ר	
		9	6,154 מ"ר	
		10	5,505 מ"ר	
		57	5,047 מ"ר	
	6729	61	1,948 מ"ר	
		62	541 מ"ר	

בעלויות

חלקות	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
4, 5, 6, 9, 10	12266/1954	17/11/1954	רכישה לפי חוק רכישת מקרקעין 1953	רשות הפיתוח	בשלמות
57	9093/1997/3	06/04/1997	חלוקה	עירית יהוד	בשלמות
61, 62	1449/1995/1	15/01/1995	רישום בעלות לאחר הסדר	רשות הפתוח	בשלמות

הערות

חלקות	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4, 5, 6, 9, 10	1244/1997/1	13/01/1997	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	הועדה המקומית לתו"ב יהוד
57	9093/1997/1000	06/04/1997	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	הועדה המקומית לתו"ב יהוד
	45989/2010/1	17/12/2010	הערה בדבר אתר עתיקות	
61, 62	1244/1997/1	13/01/1997	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	הועדה המקומית לתו"ב יהוד

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

6.2 <u>הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

הוצג בפני העתק חוזה מכר אשר נערך ונחתם ביום 18.03.2014, בין פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ ח.פ. 514522382 (להלן "המוכר"), לבין אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 515332161 (להלן "הקונה"), ממנו עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- המקרקעין שבנדון, המהווים חטיבת קרקע בשטח של 11,810 הידועה כמגרשים 4א', 5א', 5ב', 5ג' ו- 5ד' לפי תכנית יד/ 6156, נרכשו על ידי המוכר במסגרת מכרז של מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י היום) מס' מר/158/2010[6].
- המוכר הנו בעל מלוא הזכויות במקרקעין על פי חוזה פיתוח מהוון שנחתם ביום 18.01.2011 עם מינהל מקרקעי ישראל[7].
- קיימים מחזיקים שונים במקרקעין (לרבות פולשים למקרקעין), כמפורט ברשימת המחזיקים אשר צורפה כנספח לחוזה.
- עם חלק מהמחזיקים במקרקעין נחתמו על ידי המוכר, הסכמי פינוי לפיהם בתמורה לפינוי התחייב המוכר לבנות עבורם דירות ו/או שטחי מסחר, וכן נחתמו עם חלק מהמחזיקים במקרקעין הסכמי מכר לפיהם הם רכשו שטחי מסחר במקרקעין[8].
- בחוזה נקבע כי חלק מהתחייבויות המוכר כלפי המחזיקים יומחו לקונה, וחלקן תישארנה תחת אחריותו של המוכר[9].
- הזכויות במקרקעין כאמור, נרכשו ע"י חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ, בתמורה לסך של 55,720,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, ובכפוף לביצוע כל התחייבויות המוכר לפי האמור בחוזה זה.

6 זכייתו של המוכר אושרה ע"י ממ"י (רמ"י היום) ביום 24.11.2010.

7 לא הועברו לח"מ העתקים חתומים מחוזה פיתוח ו/או אישור זכויות מאת רמ"י, אשר צורפו כנספחים לחוזה הרכישה.

8 למיטב בדיקתי, נראה כי בסופו של יום לא ניתנו תמורות בשטחי מסחר למחזיקים.

9 לאור העובדה כי התחייבויות היזם למחזיקים/מפונים, חלות בשני מצבי התכנון ואינן קשורות באישור ההקלות ו/או בבחינת ההשבחה במקרה דנן, לא מצאתי לנכון להרחיב בנושא זה.

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

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>תכניות חלות במצב הקודם</u>[10]:

<u>יד/6156</u> <u>[פורסמה למתן תוקף בי.פ 5502 מיום **06/03/2006**]</u>

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה[11]

המקרקעין שבנדון מסווגים במתחם א' - "הרצל בגבעה" ומהווים את מגרש 4 בייעוד "אזור מיוחד 1" ומגרש 5 בייעוד "אזור מגורים מיוחד". בהתאם לסעיף 16.1(2)(א') מגרשים מס' 4 ו- 5 ישווקו כחטיבה אחת.

<u>עיקרי הוראות התכנית ב"אזור מגורים מיוחד" ו- "אזור מיוחד 1" הרלוונטיים למגרשים שבנדון</u>:

מרתפים

השימוש יהיה למחסן דירתי, חניה, מתקנים טכניים, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר ומועדון בריאות.

שטח המרתף למחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד ויוצמד לכל יח"ד. המחסן יחשב ש"ש.

שטח מרתף לחדר משחקים יחושב לפי 3 מ"ר לכל יח"ד וירשם כרכוש משותף. חדר המשחקים יחשב ש"ש.

שטח מרתף לחדר כושר ומועדון בריאות יחושב לפי 4 מ"ר לכל יח"ד וירשם כרכוש משותף. חדר המשחקים יחשב כשטח עיקרי.

גובה המרתף לא יפחת מ- 3.5 מ' ולא יעלה על 4 מ' נטו, יותרו בו התקנת מתקני חניה לחניה כפולה אשר יחושבו במניין מס' החניות הנדרש ובלבד שכל תא לחניה כפולה לא ישמש יותר מיח"ד אחת.

מרתפים למסחר (אזור מיוחד 1 – מגרש מס' 4)

תותר הקמה של מרחבים מוגנים, שטחי חניה, וכן מחסנים לחנויות. שטח המרתף לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר למסחר. הגישה לשטח מרתף המשמש כמחסן לחנות, תהיה מתוך אותה החנות, או לכלל המרתפים במשותף. לא תותר גישה נפרדת מחוץ לבניין לכל אחד מן המרתפים בנפרד. כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא ירשם כיחידה עצמאית נפרדת.

חזית מסחרית (אזור מיוחד 1 – מגרש מס' 4):

החזיתות המסחריות תהיינה עם מעבר מקורה (ארקדה) שתרשם לגביו זכות הנאה לטובת הציבור.

השימושים המסחריים יהיו כאלה שאין בהם לדעת הועדה המקומית לגרום מטרד לדירות המגורים ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

תהיה הפרדה בין הגישה למרתפים הדירתיים למרתפים המשמשים למסחר.

תהיה הפרדת שימושים בין התכליות השונות, שיקבעו כניסות נפרדות, חניה נפרדת, מעלית נפרדת, חדרי אשפה נפרדים וכו' למגורים ולמסחר.

10 פירוט רלוונטי.

11 למעט במגרשים המסומנים באות A ו- B (אינם מהווים חלק מהמקרקעין שבנדון).

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

חניה

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מס׳ מרתפים לחניה תת״ק. שטח החניה יתווסף לשטחי השירות המצוינים בלוח אזורים טבלת זכויות והוראות הבניה. יתאפשר גינון ונטיעות עצים מעל מרתפי החניה, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר לפני הוצאת היתרים לבניינים במתחם א׳.

הקצאת החניה תהיה 1.3 חניות לכל יח״ד בתחומי המגרש ולפחות 60% מסך החניות יהיו תת קרקעיות.
חניה למסחר בהתאם לתקנות התו״ב התקפות בעת הוצאת היתר בניה ובלבד שיופרדו מהחניות האחרות.

שפ״פ

בתוך המגרשים ובין הבניינים באותו מגרש, השטח המסומן בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק יהיה שפ״פ. לא תותר בו בניה מעל הקרקע, למעט גינון, מתקני משחקים, מעברים, ככרות, חניה ומרתפים.
במגרשי המגורים שמספרם 5ד׳, 6ג׳ ו- 16ב׳ - מחצית מהמגרש יהיה שפ״פ אפקטיבי לשימוש ציבורי.

הוראות בניה

הוראות הבניה בכל האזורים, יהיו בהתאם לסעיף 30 (לוח אזורים, טבלת זכויות והוראות בניה).
כמות יח״ד המופיעה בסעיף 30.1 ו- 30.2, היא כמות מרבית וכל תוספת של יח״ד תחשב כסטייה ניכרת.
להלן המגרשים שבנדון כפי שמופיעים בלוח אזורים, טבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 30.1):

אזור	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש[12]	מס' בניין	מס' יח"ד	מספר קומות[13]	סה"כ שטחי בניה				קווי בניין
						מעל (±0.00)		מתחת (±0.00)		
						עיקרי	שירות	עיקרי	שירות[14]	
אזור מגורים מיוחד	4,259	5	5א'	50	13 + קומת גג	5,500	2,200		בגבולות מגרש	כמסומן בתשריט
			5ב'	50	13 + קומת גג	5,500	2,200			
			5ג'	54	14 + קומת גג	5,940	2,375			
	2,647		5ד'		2			400[15]		לפי סעיף 16.1.3
סה"כ ז.ב **למגורים** במגרש 5:				154		16,940	6,775		8,120	
אזור מיוחד 1	4,908	4	4א'	96	14 + קומת גג	למגורים	למגורים	400[15]	6,282	כמסומן בתשריט
						10,750	4,224			
						למסחר	למסחר		8,100[16]	לפי סעיף 16.1.3
						3,000	1,050			
סה"כ ז.ב **למגורים** במגרש 4:				96		10,750	4,224	400	6,282	
סה"כ:	**11,814**			**250**		**27,690**	**10,999**	**800**	**16,220**	

ניתן יהיה לנייד ז.ב בין המגרשים בשיעור שלא יעלה על 10% מזכויות מגרש המעביר ובתנאי שלא ישתנה סך הזכויות הכלליות, מס׳ הקומות ומס׳ יח״ד במגרשים הנ״ל.

12 בהתאם לסעיף 16.1 (2) (א), מגרשים מס׳ 4 ו- 5 ישווקו כחטיבה אחת.
13 הגובה המותר לבניה הוא 86 מ׳ אבסולוטי מעל פני הים, כולל חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, תרנים, מתקנים סולאריים ועגורנים. קומת גג לחדרי מדרגות + שירותים טכניים.
14 למטרות חניה, מחסנים וחדרים טכניים.
15 למטרת הקמת חדר כושר, מועדון בריאות ו/או בריכת שחיה בלבד. לא יותר לשנות את ייעודו ולא תינתן שום הקלה להעברת השטח אל מעל הקרקע.
16 למטרות חניה, מחסנים, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים. יותרו שתי קומות מרתפים לצרכים אלו בגבולות המגרש.

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

7.2 רישוי בנייה - מצב הקודם[17]:

בניינים 4א' + 2ב':

מס' היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20170290	5431	אאורה ישראל	22/01/2018

תיאור הבקשה: *"חפירה ודיפון במגרש, ללא בניה (הגשה נפרדת) עבודה מקדימה להקמת שני מבנים מעל שתי קומות מסחריות ושני מרתפים."*

בניין 5ג':

מס' היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20170234	5171	אאורה ישראל	15/11/2017

תיאור הבקשה: *"דיפון וחפירת שני מרתפים במגרש 5."*

בקשה זו נידונה בשתי ישיבות ועדת המשנה, להלן תמצית החלטותיה:

ישיבת ועדת המשנה מספר 2017007, מיום 13/09/2017:

החלטה:

"לאור תצהיר היזם כי בכוונתו לחפור בהתאם לבקשתו להיתר בניה בכל מקרה, בין אם יאושרו ההקלות כולן או חלקן ובין אם תידחנה, ממליצה לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה בכפוף לתיקונים."

ישיבת ועדת המשנה מספר 2017008, מיום 07/11/2017:

החלטה:

1. *"הבקשה נדונה ברשות רישוי בישיבה מספר 2017007 ביום 13/09/2017 והוחלט לאשרה בתנאים."*
2. *"הבקשה מובאת לדיון נוסף ברשות רישוי לאור בקשה לשינוי גבולות החפירה והדיפון על ידי החברה".*
3. *"ביום 19/10/2017 בישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה, החליטה הועדה לסרב לתוספת יחידות הדיור בהליך של הקלה במגרשים 4 ו- 5"*
4. *"הבקשה להיתר מאושרת בכפוף להתחייבות שניתנה על ידי היזם לפיו מרתף החניה ייבנה בהתאם לתכנית שהוגשה גם אם לא תאושרנה יחידות הדיור שהתבקשו בהקלה."*
5. *"הבקשה כוללת הריסה חלקית של מבנה בבעלות העיריה - ייקבע תנאי בהיתר הבניה כי תנאי להתחלת עבודות הבניה יהיה הסכם עם העיריה בדבר מציאת פתרון לחלק העתיד להיהרס."*

17 פירוט רלוונטי.

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

7.3 רישוי בנייה – מצב חדש:

7.3.1. החלטת ועדת המשנה לאישור היתרי בניה לשטחים עיליים במגרשים 4 ו- 5:

בתאריך 04/09/2018 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2018008, בבקשה להיתרי בנייה מס' 2017147, 2017148, 2017150, 2017152, במגרשים 4 ו- 5:

מטרת הדיון: *"דיון לאחר קבלת החלטת ועדת ערר המצ"ב".*

לעניין גן הילדים נרשם בהמלצות מהנדס הוועדה:

סוכם עם החברה כי גן הילדים יבנה על חשבונה ויימסר לעירייה ברמת מעטפת, לרבות שטח החצר כנדרש עפ"י תקנות משרד התכנון, כאשר בשלב ראשון יוסדר השימוש בגן הילדים במסגרת בקשה לשימוש חורג ובשלב השני בתכנית, שתקודם על ידי היזם ועל חשבונו שתתיר את גן הילדים בקומת הקרקע.

החלטות:

"לאשר את הבקשה כולל ההקלות בהתאם להחלטת ועדת ערר כפוף לכל האישורים וההתניות בתכנית ובכפוף להערות בתיק הרישוי."

בין היתר נכתב בהחלטה כי נדרש:

אישור וחתימת יועץ התנועה של העיריה לתכנון החניון **לרבות חניות אורחים במגרש ותכנון גן הילדים**.

עיצוב הקומה המסחרית על פי הנחיות מהנדס העיר.

פינוי שטחים ציבוריים כנדרש על פי טבלת הפינויים בתכנית יד/ 6156. תנאי לאכלוס יהיה השלמה בפועל של כל התנאים הנדרשים בתכנית יד/ 6156 למגרשים המבוקשים בהיתר זה ומגרשים שהושלמו עד עתה.

פרסום שימוש חורג לגן הילדים.

7.3.2. החלטת ועדת המשנה לאישור היתר בניה לשטחי מרתף במגרש 5:

בתאריך 28/05/2018 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2018005, בבקשה להיתרי בנייה מס' 20180113.

מטרת הדיון: *"פיצול הבקשה להקמת שתי קומות מרתף תת קרקעיות (משותפות לכל המגרש) לחניה, חדרים טכניים, חדר שנאים מאגרי מים ומחסני דיירים."*

החלטות:

"לאשר את הבקשה בכפוף להערות בתיק הרישוי."

7.3.3. החלטת ועדת המשנה לאישור היתר בניה לשטחי מרתף במגרש 4:

בתאריך 28/08/2018 דנה ועדת המשנה, בישיבתה מספר 2018006, בבקשה להיתרי בנייה מס' 20180165.

מהות הבקשה: *"פיצול בקשה מספר 20170152 הקמת שתי קומות מרתף לחניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, מאגרי מים ומחסני דיירים."*

מטרת הדיון: *"הקמת שתי קומות מרתף לחניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, מאגרי מים ומחסני דיירים."*

החלטות:

"לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והערות בתאום עם מהנדס הועדה."

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

7.3.4. היתר בנייה - קומות עליונות בניינים 4א' + 4ב' :

מס' היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20170152	5431	אאורה ישראל	23/09/2019

תיאור הבקשה: *"הקמת שני בניינים בני 14 קומות: 12[18] קומות מגורים, 53 יחידות דיור בכל בנין, סה"כ 106 יח"ד, קומת קרקע מסחר, קומה א' משרדים, מעל שתי קומות מרתף חניה קיימים."*

התפלגות שטחים:

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות עיליים			משטחים לא מקורים	
	מסחר ותעסוקה	מגורים	מרפסות עובר לעיקרי	בטחון ובטיחות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	גג מרוצף (רק בקומות זוגיות)	גזוזטראות
קרקע	1,307.8			55.7	117.2	63.7		
1	1,691.9			82.9	74.05	93.3	180	
סה"כ בהיתר	**2,999**			**138**	**191**	**157**	**180**	
קרקע						252.1[19]		
1						124.2[19]		
2,3,5,7,9		475.85	5.46	62.55		63.2	8.36	65.46
4,6,8		475.85	17.46	62.55		63.2		65.46
10,11		457.4	38.61	62.55		63.2	3.83	86.6
12		406.4	50.7	37.52		62.1	69.8	86.7
בכל בניין		5,128	207	663		882	107	783
סה"כ בהיתר		**10,256**	**415**	**1,326**		**1,764**	**214**	**1566**

מגורים		מסחר	
סה"כ שטח עיקרי	**סה"כ שטחי שירות**	**סה"כ שטח עיקרי**	**סה"כ שטחי שירות**
10,671 מ"ר	3,339 מ"ר[20]	2,999 מ"ר	1,014 מ"ר[21]

הקלות מבוקשות הנכללות בהיתר הבניה:

פירוט הבקשה להקלה	
הבקשה	תוספת 975 מ"ר שטחי בניה לשטחי הבניה המותרים לצורך תוספת של 10 יח"ד למספר יחידות המותר עפ"י התכנית בהתאם לסעיף 151 (ב3) לחוק תכנון ובניה, בנוסף ל 96 יח"ד המאושרות בתכנית יד/6156.
	הקלה במרחק בין 2 הבניינים במגרש 4א' מ- 11 מ' ל- 5 מ' לצורך שיפור תכנון.

18 בפועל נבנו 11 קומות מגורים בלבד, סה"כ 13 קומות לבניין.

19 לשני הבניינים ביחד.

20 כולל שטחים מעבר למפורט בטבלה: כ- 109 מתקנים טכניים + 49 מ"ר קומת עמודים מפולשת + 90 מ"ר מועדון דיירים.

21 כולל שטחים מעבר למפורט בטבלה: כ- 106 מתקנים טכניים + 105 מ"ר קומת עמודים מפולשת + 315 מ"ר מעברים לכלל הציבור.

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

<u>התפלגות שטחים וטיפוסי הדירות</u>:

קומה	יח"ד בקומה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח "פלדלת " (עיקרי + ממ"ד)	מיקום בקומה	כיווני אוויר	הערות
2-11	5	A	4	103 מ"ר	מחצית דרומית	דרום, מערב	
		D				דרום, מזרח	
		E	3	75 מ"ר		דרום	דירת "סנדוויץ'" בין A ל- D
2-9		F / B / GG	5	120 מ"ר	מחצית צפונית	צפון, מערב	בקומה 2 - טיפוס GG
		G / C	6	132 מ"ר		צפון, מזרח	
10-11		O / N	5	120 מ"ר			
		W / J	4	103 מ"ר			
		V / K	6	130 מ"ר			
12	3	Z / AA / BB	5	147 מ"ר			דירות גג, שטח ממוצע

הערה: כפי שעולה ממידע המופיע באתר הוועדה המקומית, בימים אלה בודקת העוררת אפשרות לערוך שינויים פנימיים והחלפה בין שימוש משרדים למסחר, מהיתר בנייה 20170152, ללא תוספת שטחים. בקשה זו לא נבחנה ולא הובאה בחשבון בשומה זו.

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

7.3.5. היתר בנייה - קומות עליונות בניין 5א׳:

מס׳ היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20170147	5430	אאורה ישראל	23/06/2019

תיאור הבקשה: *״הקמת מגדל של 14 קומות (כולל קומת קרקע). המגדל כולל 65 דירות, מהן 12 דירות קטנות.״*

התפלגות שטחים:

קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות		משטחים לא מקורים	
	מגורים לקומה	מרפסות כשטח עיקרי	בטחון ובטיחות	מבואות וחדרי מדרגות	גג מרוצף	גזוזטראות
קרקע	254	- 24	12.5	162.6		0
1,3,5,7,9	477.5	5.3	62.5	59.8	8.36	65.3
2,4,6,8,10	491.2	5.3	62.5	45.6		65.3
11	473	13.6	62.5	46	16.6	73.7
12	473	26.5	62.5	46		86.5
13	406.5	49	37.5	58.5	71.1	85
סה"כ	**6,450**	**118**	**800**	**840**	**129**	**898**

סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטחי שירות
6,568 מ"ר	1,921 מ"ר[22]

הקלות מבוקשות הנכללות בהיתר הבניה:

פירוט הבקשה להקלה	נימוקי הבקשה
תוספת יחידות דיור ושטחים	שימוש בתיקון לסעיף 151 בחוק, הוספת 15 יחידות דיור.
	שימוש בתיקון לסעיף 151 בחוק, הוספת 930 מ"ר.
מגורים בקומת הגג	שימוש בקומת הגג כקומת מגורים

התפלגות שטחים וטיפוסי הדירות בבניין:

קומה	יח"ד בקומה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	מיקום בקומה	כיווני אוויר	הערות
קרקע	2	H ,I	5	132 מ"ר			דירות גן, שטח ממוצע
1-12	5	A	4	103 מ"ר	מחצית דרומית	דרום, מערב	
		D				מזרח, דרום	
		E	3	75 מ"ר		דרום	דירת "סנדוויץ'" בין A ל- D
1-10		B	5	122 מ"ר	מחצית צפונית	צפון, מערב	
		G	6	132 מ"ר		מזרח, צפון	
11-12		N, O, TT, UU	5	117 מ"ר			
13	3	Z ,DD ,CC	5	146 מ"ר			3 דירות גג, שטח ממוצע

22 כולל שטחים מעבר למפורט בטבלה: כ- 66 מתקנים טכניים + 100 מ״ר קומת עמודים מפולשת + 114 מ״ר מועדון דיירים.

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

.7.3.6 היתר בנייה - קומות עליונות בניין 5ב':

מס' היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20170148	5159	אאורה ישראל	30/06/2019

תיאור הבקשה: *"הקמת מגדל של 14 קומות (כולל קומת קרקע). המגדל כולל 65 דירות, מהן 12 דירות קטנות."*

התפלגות שטחים:

	שטח עיקרי		שטחי שירות		משטחים לא מקורים	
	מגורים לקומה	מרפסות עובר לעיקרי	בטחון ובטיחות	מבואות וחדרי מדרגות	גג מרוצף	גזוזטראות
קרקע	266.7	- 24	12.5	162.6		0
1,3,5,7,9	477.5	5.3	62.5	59.8	8.36	65.3
2,4,6,8,10	491.2	5.3	62.5	45.6		65.3
11	473	13.6	62.5	46	16.6	73.7
12	473	26.5	62.5	46		86.5
13	406.5	49	37.5	58.5	71.1	85
סה"כ	**6,462.7**	**118**	**800**	**840**	**129**	**898**

סה"כ שטח עיקרי עילי	סה"כ שטחי שירות עיליים
6,581 מ"ר	1,902 מ"ר[23]

הקלות מבוקשות הנכללות בהיתר הבניה:

פירוט הבקשה להקלה	נימוקי הבקשה
תוספת יחידות דיור ושטחים	שימוש בתיקון לסעיף 151 בחוק, הוספת 15 יחידות דיור.
	שימוש בתיקון לסעיף 151 בחוק, הוספת 979 מ"ר.
מגורים בקומת הגג	שימוש בקומת הגג כקומת מגורים

התפלגות שטחים וטיפוסי הדירות בבניין:

קומה	יח"ד בקומה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	מיקום בקומה	כיווני אוויר	הערות
קרקע	2	K ,J	5	166			דירות גן, שטח ממוצע
1-12	5	A	4	103 מ"ר	מחצית דרומית	דרום, מערב	
		D				מזרח, דרום	
		E	3	75 מ"ר		דרום	דירת "סנדוויץ'" בין A ל- D
1-10		B	5	122 מ"ר	מחצית צפונית	צפון, מערב	
		G	6	132 מ"ר		מזרח, צפון	
11-12		Q ,W	4	103 מ"ר		מזרח, צפון	
		V ,P	5	132 מ"ר		צפון, מערב	
13	3	AA ,Z ,BB	5	146 מ"ר			דירות גג, שטח ממוצע

23 כולל שטחים מעבר למפורט בטבלה: כ- 57 מתקנים טכניים + 100 מ"ר קומת עמודים מפולשת + 72 מ"ר מועדון דיירים.

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

7.3.7. היתר בנייה - קומות עליונות בניין 5ג׳:

מס׳ היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20170150	5171	אאורה ישראל	15/07/2019

תיאור הבקשה: *״הקמת מגדל של 14 קומות (כולל קומת קרקע) – בקומת קרקע מבנה ציבור. המגדל כולל 63 דירות, מהן 12 דירות קטנות.״*

התפלגות שטחים:

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות		משטחים לא מקורים	
	מגורים לקומה	**מבנה ציבור**	מרפסות עובר לעיקרי	בטחון ובטיחות	מבואות וחדרי מדרגות	גג מרוצף	גזוזטראות
קרקע	115.7	**167.2**	- 12	27	162.6		0
1,3,5,7,9	477.5		5.3	62.5	59.4	8.36	65.3
2,4,6,8,10	477.5		5.3	62.5	59.4		65.3
11	459.1		13.6	62.5	59.4	16.6	73.7
12	459.1		26.5	62.5	59.4		86.5
13	418		41.6	25	55.3	71.1	65.6
סה"כ	**6,227**	**167.2**	**122.7**	**802**	**933**	**129**	**878.8**

סה"כ שטח עיקרי עילי	סה"כ שטחי שירות עיליים
6,517 מ"ר	1,970 מ"ר[24]

הקלות מבוקשות הנכללות בהיתר הבניה:

פירוט הבקשה להקלה	נימוקי הבקשה
תוספת יחידות דיור ושטחים, שימוש בתיקון לסעיף 151 בחוק	תוספת 10 יח"ד ל 54 המאושרות בתכנית יד/6156. סה"כ 64 יח"ד.
	הוספת 855 מ"ר.
הקלה בקווי בניין (בפינה דרום מערבית)	10% שהם 20 ס"מ הקלה בפינה דרום מערבית
הקלה בשימוש חורג	החלפת דירת מגורים במבנה ציבור בקומת קרקע.

התפלגות שטחים וטיפוסי הדירות בבניין:

קומה	יח"ד בקומה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	מיקום בקומה	כיווני אוויר	הערות
קרקע	2		5	**179 מ"ר**		דרום, מערב	**מבנה ציבור/גן ילדים**
		M	5	127 מ"ר		מזרח, דרום	דירת גן
1-12	5	A	4	103 מ"ר	מחצית דרומית	דרום, מערב	
		D				מזרח, דרום	
		E	3	75 מ"ר		דרום	דירת "סנדוויץ'" בין A ל- D
1-10		B	5	120 מ"ר	מחצית צפונית	צפון, מערב	
		G	6	132 מ"ר		מזרח, צפון	
11-12		R ,T	4	103 מ"ר		צפון, מערב	
		S ,U	5	132 מ"ר		צפון, מערב	
13	2	X ,Y	5	222 מ"ר			שטח ממוצע

24 כולל שטחים מעבר למפורט בטבלה: כ- 60 מתקנים טכניים + 100 מ״ר קומת עמודים מפולשת + 74 מ״ר מועדון דיירים.

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

7.3.8. <u>סיכום תוספת זכויות בניה על קרקעיים **למגורים** במצב החדש</u>:

מגרש	היתר	שטחים בהיתר		שטחים עפ"י תב"ע 6156/יד		הפרשי שטחים – תוספת במצב חדש	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
4א' + 4ב'	20170152	10,671	3,339	10,750	4,224	**(-) 79**	**(-) 885**
5א'	20170147	6,568	1,921	5,500	2,200	**1068**	**(-) 279**
5ב'	20170148	6,581	1,902	5,500	2,200	**1081**	**(-) 298**
5ג'	20170150	6,350[25]	1,970	5,940	2,375	**577**	**(-) 405**
סה"כ		**30,170**	**9,132**	**27,690**	**10,999**	**2,480**	**(-) 1,867**

האמור בהתייחס <u>לטבלאות המרכזות</u> של שטחי הבניה, כפי שמופיעים בתכניות היתר הבניה שעמדו לפני, ראו הרחבה בנושא בסעיף 8.3 להלן.

25 6,349.8 מ"ר = 167.2 מ"ר (מבנה ציבור/גן ילדים) – 6,517 מ"ר (שטח עיקרי כולל שנוסף במבנה 5ג')

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

7.3.9. היתרי בניה לשטחי בניה בקומות המרתף של בניינים 4א' + 4ב' :

מס' היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20180165	5431	אאורה ישראל	18/07/2019

תיאור הבקשה: *"הקמת שתי קומות מרתף לחניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, מאגרי מים ומחסני דיירים, כחלק ממתחם הכולל שני מבנים בני 12 קומות מעל 2 קומות מסחריות, שאינו נכלל בבקשה זו."*

התפלגות שטחים:

קומה	שטחי שירות				מספר חניות		
	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	חניות ראשונות	חניות עוקבות	סה"כ
מרתף 1-	835.6	3450.2	396.7	68.9	97	4	101
מרתף 2-	625.1	3388.8	208.6	481.2	81	6	87
סה"כ	**1,460**	**6,839**	**605**	**550**	**178**	**10**	**188**

7.3.10. היתרי בניה לשטחי בניה בקומות המרתף של בניינים 5א' +5 ב' + 5ג' :

מס' היתר	תיק בניין	בעל ההיתר	תאריך הפקת ההיתר
20180113	5171	אאורה ישראל	25/10/2018

תיאור הבקשה: *"הקמת שתי קומות מרתף תת קרקעיות (משותפות לכל המגרש) לחניה, חדרים טכניים, חדר שנאים מאגרי מים ומחסני דיירים.*

התפלגות שטחים:

קומה	שטחי שירות				מספר חניות		
	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	חניות ראשונות	חניות עוקבות	סה"כ
מרתף 1-	458.7	4,627	243	80.3	137	34	171
מרתף 2-	738.4	5,455	290	307.8	116	34	150
סה"כ	**1,197**	**10,082**	**533**	**388**	**253**	**68**	**321**

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

7.3.11. התפלגות שטחי החניות בהתאם לנספח תנועה להיתר בניה[26]:

טבלת **ביקוש** חניה:

מס' מגרש	שימושים	מס' יח"ד / שטח	רכב פרטי		נכים	סה"כ	רכב תפעולי
			תקן	מקומות חניה	מקומות חניה		
4	מגורים	106 יח"ד	1:1.3	138	3	141	-
	אורחים	15% מסה"כ יח"ד		16	-	16	-
	מסחר	1,450 מ"ר	1:30	48	4	78[27]	3
	הסעדה	50 מ"ר	1:10	5			
	משרדים	1,500 מ"ר	1:60	25			
סה"כ				**232**		**235**	**3**
5	מגורים	194 יח"ד	1:1.3	252	5	257	-
	אורחים	15% מסה"כ יח"ד		29	-	29	-
סה"כ				**281**	**5**	**286**	**-**
סה"כ במגרשים 4 ו- 5:				**513**	**12**	**521**	**3**

טבלת **היצע** חניה:

מס' מגרש	מפלס	ציבורי	מגורים		סה"כ	אורחים	רכב תפעולי
		רגילה	רגילה	כפולה			
4	קומת קרקע	43	-	-	43	-	
	מרתף -1	38	28	9	75	16	
	מרתף -2	-	93	10	103	-	
סה"כ		**81**	**121**	**19**	**221**	**16**	**4**
5	מרתף -1	-	103	34	137	29	
	מרתף -2	-	115		115	-	
סה"כ			**218**	**34**	**252**	**29**	**4**
סה"כ במגרשים 4 ו- 5:			**339**	**53**	**473**	**45**	**4**

סיכום טבלת ביקוש/היצע חניה:

	מגרש 4							**מגרש 5**		
	מסחר	ב.קפה	משרדים	מגורים	תפעולי	אופנועים	אורחים	מגורים	אופנועים	אורחים
ביקוש	48	5	25	138	4	25	16	252	20	29
היצע	51	5	25	140	4	25	16	252	20	29
מאזן	**+3**	**-**	**-**	**+2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

חניות נכים (במרתף -1):

מגרש 4 - ציבורי
2 רגילים, 2 גבוה
סה"כ 4 חניות

מגרש 4 מגורים
2 רגילים, 1 גבוה
סה"כ 4 חניות

מגרש 5 מגורים
3 רגילים, 1 גבוה
סה"כ 4 חניות

26 תכנית מס' 417-04/10. תאריך פתיחה אוק' 2015, תאריך עדכון – 18.09.2017.

27 חושב במקור ללא חנית נכים.

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

8. עיקרי טענות הצדדים ועמדתי בסוגיות שבמחלוקת[28]:

8.1 רקע כללי:

א. בהחלטת כבוד ועדת ערר בתיק שבנדון התבקשתי:

1. לערוך שומת השבחה עצמאית לנכס הנדון, לפי מיטב שיקול דעתי המקצועית.
2. לבחון את שומת ההשבחה שנערכה על ידי הועדה המקומית מתאריך 11.06.2019 ("שומת דרור").

ב. במסגרת הליך זה, התנהלו בפני הח"מ שני דיונים מקצועיים, בהם העלו הצדדים את טענותיהם וכן התבקשו על ידי להעביר מסמכי השלמה שונים, אשר נדרשו לח"מ לצורך עריכת השומה וברור טענות הצדדים.

ג. המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מספר נושאים עיקריים:

1. המתודולוגיה לעריכת שומת ההשבחה.
2. שטחי הבנייה שאושרו ונבנו מכח ההקלה.
3. אפשרויות הבינוי ע"ג שטחי השפ"פ.
4. תקן חניה, לפני ואחרי אישור ההקלה.
5. עלויות עודפות הנובעות מאישורה של ההקלה.
6. שווי בסיס למ"ר מבונה.
7. מקדמי התאמה נדרשים.

ד. במסגרת שומה זו סקרתי גם את טענות הצדדים בנושאים העיקריים שבמחלוקת והבעתי עמדתי בנושאים אלה כפי שיפורט להלן.

8.2 מתודולוגיה לעריכת שומת ההשבחה:

8.2.1 עמדת נציגי העוררת:

א. בשומת דרור בחן שמאי המשיבה את ההשבחה "בשיטת הדלתא". ככלל ובמקרה דנן בפרט, בו נוצר שינוי מהותי בבינוי ובתכנון של הפרויקט כולו, לפני ואחרי אישור ההקלות, יש לבחון את ההשבחה לפי שווי המקרקעין בשלמות, ולא ב"שיטת הדלתא".

8.2.2 עמדת נציגי המשיבה:

א. לוועדה המקומית אין כוונה להגן על שומת דרור שכן לטענתם שומה זו הנה שגויה, וכידוע הוועדה אף החליטה לערוך שומה מתוקנת לנכס הנדון.

ב. אומנם ועדת ערר הורתה על ביטולה של שומת צפריר החדשה, אך לא קבעה כי שומת דרור היא השומה הנכונה.

28 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס השומה המייעצת.

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

ג. לאור האמור, הבסיס לעריכת השומה הנו שומת דרור, העומדת לפני השמאי המייעץ, אך השמאי המייעץ אינו כבול לשומה זו ו/או לטענות הצדדים. עליו לערוך שומה עצמאית לחלוטין מטעמו.

ד. מציינים כי במקרה דנן ההקלה בתוספת יחידות הדיור כוללת תוספת שטח בניה, תוספת קומות והקלה בקווי בניין. יש להבחין בין המשתנים השונים ולבחון את השפעתו של כל משתנה בנפרד.

8.2.3 **<u>התייחסותי לעמדות הצדדים</u>:**

א. ככלל[29], הן בהתאם למושכלות היסוד בנושא והן בהתאם לפסיקה ענפה (הן של ועדות הערר השונות והן של בית המשפט העליון) יש לקבוע את ההשבחה, ככל וקיימת, בין שווי המקרקעין במצב קודם, לפני האקט התכנוני, לבין שווי המקרקעין במצב החדש, לאחר האקט התכנוני המשביח.

ב. האמור מקבל משנה תוקף, כאשר קיימים הבדלים מהותיים בין מאפייני המקרקעין במצב קודם לבין מאפייניו במצב החדש.

ג. במקרה דנן, קיימים לכאורה הבדלים מהותיים במאפייני המקרקעין בין שני מצבי התכנון (כפי שנטען גם על ידי נציגי העוררת), מכאן מצאתי לנכון לערוך את שומת ההשבחה לשווי המקרקעין בשלמות, בשני מצבי התכנון העומדים לפני.

8.3 **<u>תוספת זכויות בניה הנובעת מאישורה של ההקלה</u>:**

8.3.1 <u>עמדת נציגי העוררת</u>:

א. שטחן הכולל של יחידות הדיור שנוספו הנו כ – 3,500 מ״ר, בעוד שהשטח הנוסף במסגרת אישור ההקלה הנו כ - 2,000 מ״ר בלבד.

ב. כלומר שטח גדול שניתן לטובת הקמת יחידות הדיור שנוספו, הנו שטח המוקנה לבעל הזכויות כבר במצב קודם.

8.3.2 <u>עמדת נציגי המשיבה</u>:

א. המחלוקת בנושא הנה במספר מישורים:

1. שטחי הבנייה כפי שהובאו בחשבון בשומת דרור, לעומת שטחי הבנייה בפועל כפי שעולים מתכנית הבקשה להיתר הבנייה.
2. מהות השטח הבנוי - שטחים עיקריים שסווגו בהיתר בניה כשטחי שירות.

ב. בסופו של יום קבעה ועדת ערר כי השמאי המייעץ יערוך את שומתו <u>על בסיס טבלת השטחים בהיתר הבנייה</u> ולא ייכנס למחלוקת בין הצדדים לעניין השטח העיקרי שסווג כשטח שירות.

ג. מציינים כי השטחים המופיעים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 04.09.2018, בה ניתן אישור להיתרי הבנייה הנידונים, אינם תואמים לטבלת השטחים בתוכניות הבקשה להיתר הבנייה. מניחים כי לפחות חלק מהפערים בשטחי הבנייה נובעים מאי התאמה זו.

29 קיימים מספר מקרים המאפשרים שימוש בשיטת ה״דלתא״.

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

8.3.3 **<u>התייחסותי לעמדות הצדדים</u>:**

א. לעניין שטחי הבנייה לפיהם עלי לערוך שומה זו, נקבע בהחלטת ועדת ערר:

"בהתייחס לזכויות הנישומות יפעל השמאי המייעץ בהתאם להנחייתנו לעיל ויתייחס לשטחי הבנייה המופיעים בתכניות היתרי הבנייה שאושרו".

ב. מעיון בתכניות הבקשה להיתרי הבניה עולים בין היתר העובדות כדלקמן[30]:

1. שטח עיקרי על קרקעי מבוקש בהיתרי הבנייה שבנדון, מסתכם לסך של 30,337 מ"ר.
2. שטח עיקרי על קרקעי מוקנה לפי הוראות תכנית יד/6156, מסתכם לסך של 27,690 מ"ר.
3. תוספת שטח עיקרי על קרקעי, הנובע מאישור ההקלה מסתכם לסך של כ - 2,647 מ"ר.
4. בחינת תוספת השטח העיקרי כאמור, מביאה בחשבון את האפשרות שנקבעה בהוראות תכנית יד/6156, לניוד שטחי בניה בין המגרשים השונים בשיעור שאינו עולה על 10%, הבאה לכדי ביטוי במקרה דנן בניוד שטח של 79 מ"ר עיקרי למגורים ממגרש 4 ליתר המגרשים.
5. השטח העיקרי המבוקש בהיתרי הבנייה (מצב חדש), כולל בתוכו שטח של כ- 167 מ"ר המסומן בבניין 5ג' כשטח עיקרי למבנה ציבור. שטח זה לא הובא בחשבון בבחינת ההשבחה[31], ומכאן כי הפרש השטח העיקרי הסחיר בין שני מצבי התכנון, מסתכם לכדי <u>2,480 מ"ר</u>, **ביעוד למגורים**.
6. לעניין שטח מרפסות הנבנה ע"ח שטח עיקרי, אציין כי:

- שטח זה מתפרס גם על פני כל הדירות **"הרגילות"** בפרוייקט, ומגיע לכדי כ – 5.5 מ"ר <u>בקומה</u> טיפוסית (כ – 10 מ"ר בממוצע על פני כל הקומות). כלומר אינו קשור לדירות **"הקטנות"** שנוספו במסגרת אישור ההקלה, בהן שטח המרפסות נמוך מ - 12 מ"ר.
- עיון בהיתרי בניה שניתנו להקמת מבנים בעלי מאפיינים דומים, מעלה כי גם במקרים אלה נבנו שטחי מרפסות ע"ח שטח עיקרי, ככל הנראה משיקולים כלכליים של היזמים (שוליות שטחים, מגמות שוק וכו'), ולאו דווקא מהכרח תכנוני.
- מכאן סביר שגם בעת מימוש זכויות הבניה במצב הקודם (טרם אישור ההקלה), חלק מהשטח העיקרי היה מופנה לטובת הרחבת שטחי המרפסות.
- לאור האמור, ככל ומבקשים להביא נתון זה בחשבון, יש להביאו בשני מצבי התכנון (באופן יחסי וייתכן ואף ביתר שאת במצב הקודם, לאור ריבוי זכויות הבנייה ביחס למספר יח"ד (250 יח"ד בשטח דירתי ממוצע גדול יותר)).
- ככל ונביא נתון זה בחשבון בשני מצבי התכנון, השפעתו הזניחה מלכתחילה תתקזז כמעט לחלוטין. מכאן כי במקרה דנן לצורך פישוט התחשיב, ניתן לערוך את תחשיב ההשבחה למלוא השטח העיקרי למגורים (במקדם שווי מלא), בשני מצבי התכנון.

30 לעניין זה ראו בין היתר סעיף 7.3 לעיל.

31 ראו פירוט והרחבה בנושא בסעיף 8.5.3 להלן.

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

7. קיימת אי התאמה :

- בין תוספת שטח הבניה המבוקש ב – "פירוט הבקשה להקלה" כפי שמופיע בתכניות הבקשה להיתר, לבין זה המפורט בטבלת השטחים המרכזת בתכניות אלה.
- בין השטחים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 04.09.2018, בה ניתן אישור להיתרי הבנייה הנידונים בהליך זה, לבין טבלת השטחים המרכזת המופיעה בתוכניות הבקשה להיתר.
- האמור אינו רלוונטי לשומה, שכן כפי שפורט בסעיף א' לעיל, שומתי נערכה בהתייחס לשטחי הבניה כפי שעולים מתכניות הבקשה להיתר בניה אשר עמדו לפני (עפ"י טבלת השטחים בתכניות אלה).

8. לעניין שטחי השירות אציין כי :

- היתרי הבנייה אינם מבקשים להוסיף <u>שטח שירות על קרקעי</u> ביחס לזכויות המוקנות בתב"ע יד/6156.
- למיטב בדיקתי, לא אותרו שטחים "עיקריים" נוספים, אשר סווגו בתכנית הבקשה להיתר בניה כשטחי שירות.
- אציין כי נוספו שטחי שירות/ממ"דים ליחידות החדשות. בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ולפסיקה[32], בעת מימוש בהיתר בניה, אין להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מתוספת שטחי ממ"דים.

ג. <u>סיכום השטחים, אשר הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה</u> :

1. בהתאם להנחית ועדת ערר, שומה זו נערכה בהתייחס לשטחי הבנייה כפי שעולים מתכניות הבקשה להיתר בניה (מטבלת השטחים המרכזת בכל תכנית היתר).
2. מצב קודם - שטח עיקרי ביעוד למגורים, המסתכם לסך של 27,690 מ"ר.
3. מצב חדש - שטח עיקרי ביעוד למגורים, המסתכם לסך של 30,170 מ"ר.
4. בתחשיב ההשבחה, לא הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש של כ – 167 מ"ר, המיועד בתכנית הבקשה להיתר בניה של מבנה 5ג', למבנה ציבור (גן ילדים).
5. בתחשיב ההשבחה, לא הובאו בחשבון שטחי מסחר ומשרדים, זאת מאחר ואלה נותרים ללא שינוי בשני מצבי התכנון אשר עמדו לפני.
6. **כל בניה שלא עפ"י שטחי הבניה כאמור בסעיף זה, ו/או בניה המבקשת לשנות יעוד שטח המופיע בהיתרי בניה אלה, ממבנה ציבור ליעוד למגורים ו/או כל יעוד אחר, תצריך בחינה חוזרת של ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון.**

32 ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 13.3.2012

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

8.4 **<u>התקנת מקומות חניה על גבי שפ"פ (מגרש 5ד') / תקן חניה - מצב קודם אל מול מצב חדש</u>:**

8.4.1 <u>עמדת נציגי העוררת</u>:

א. **התקנת מקומות חניה על גבי השפ"פ (מגרש 5ד'):**

1. הוראות התכנית החלה על המקרקעין קובעות כי יש להותיר שטח בשיעור של 50% משטחו של השפ"פ פנוי. על החלק הנותר תתאפשר הקמת מקומות חניה.
2. כתנאי לאישור ההקלה, התבקשו היזמים להגדיל את השטח הפנוי בשפ"פ לכדי שיעור של 80%, במקום 50% הקבוע בהוראות התכנית טרם אישור ההקלה.
3. דרישה זו הביאה להקטנת שטח השפ"פ הפנוי בכ- 750 מ"ר, והביאה לאובדן שטח המאפשר הקמת כ- 25 מקומות חניה עיליים.
4. בפועל, הקטנת שטח השפ"פ, הביאה להוספת כ - 1,000 מ"ר שטחי מרתף, לצורך הקמת 25 מקומות חניה תת קרקעיים, בעלות הנאמדת בסך של כ – 3.3 מיליון ₪. עלות זו מהווה עלות עודפת ביחס למצב ששרר ערב אישור היתר הבניה וההקלות הנכללות בו.

ב. **תקן החניה:**

1. כתנאי לאישור ההקלה והגדלת הצפיפות בפרויקט, דרשה הוועדה המקומית להחיל על הפרוייקט בשלמות, תקן חניה מוגבר של 1.45 מקומות חניה ליח"ד, במקום התקן הקבוע בהוראות התב"ע החלה על המקרקעין (לפני ההקלה) העומד על 1.3 מקומות חניה ליח"ד.
2. עצם הבקשה להקלה היא זו אשר אפשרה לוועדה לדרוש תקן חניה מוגבר, כאשר ללא הבקשה להקלה לוועדה המקומית לא עומדת הזכות לדרוש שינוי מתקן החניה הקבוע באופן מפורש בהוראות התכנית החלה על המקרקעין. לעניין זה מפנים להחלטת ועדת ערר[33] אשר דנה במקרה דומה במבנה סמוך, וקבעה כי במקרה דוגמת זה שבנדון, לא ניתן לדרוש תקן חניה מוגבר.

ג. דרישות הוועדה לעניין תקן החניה והגדלת השטח הפנוי בשפ"פ, הביאו לשלושה הבדלים מהותיים ביחס למצב ששרר במקרקעין טרם אישור ההקלה:

1. **הראשון**, הקמת כל שטח החניה בתת הקרקע במקום חניון משולב, עילי/תת קרקעי חלקי.
2. **השני**, בינוי מרתף חניה בן 2 קומות במקום קומה אחת אשר נדרשה טרם אישור ההקלה.
3. לחיזוק עמדתם, מפנים למבנים הסמוכים שנבנו ללא הקלה, בהם הוקם חניון משולב, עילי ותת קרקעי, בבינוי של קומה אחת בלבד.
4. **השלישי**, צורך בחפירות הצלה בעומקים נוספים, זאת כחלק מהנחיות רשות העתיקות.
5. מדגישים כי מדובר במשתנים שהביאו לעלויות עודפות המיוחסות להקלה בלבד ולא כחלק מהפרויקט בכללותו.

33 ערר (מרכז) 264/11 אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד.

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

ד. **עלות הקמת חניה תת קרקעית**:

1. בשומת דרור הובאה בחשבון עלות בנייה להקמת חניון תת קרקעי בסך של כ – 3,000 ₪ למ״ר. עלות סבירה ומקובלת להקמת מרתפי חניה.
2. העלות שציין השמאי צפריר במסגרת הדיון המקצועי שהתקיים בהליך שלפני, בסך של כ - 1,800 ₪ למ״ר, אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם המצב השורר בשטח.
3. באשר לטענה כי עלות הקמת חניון דו קומתי זולה מהקמת חניון בן קומה אחת, טוענים כי המצב בפועל הפוך לחלוטין, וכי זו פעם ראשונה בה הם נתקלים בטענה מסוג זה.

8.4.2 <u>עמדת נציגי המשיבה</u>:

א. **כללי:**

1. בכדי לקבוע האם קיימת עלות עודפת כתוצאה מאישורה של ההקלה, יש לבחון האם קיימת זיקה ישירה בין אישור ההקלה לבין העלות העודפת אותה מבקשים להביא בחשבון בעת בחינת ההשבחה.
2. במקרה דנן לא נמצאה זיקה ישירה בין אישור ההקלה והתנאים שנקבעו בבקשה להיתר בניה, לבין אפשרויות הבינוי על גבי השפ״פ ו/או הדרישות הקשורות לתקן החניה הכולל בפרוייקט.

ב. **שטח השפ״פ (מגרש 5ד׳):**

1. דרישת הוועדה המקומית להגדלת השטח הפנוי בשפ״פ נולדה קודם לאישור ההקלה, כחלק מהליכי התכנון הרגילים ובכדי להטיב את התכנון באזור כולו במנותק מההקלה שהתבקשה.
2. תנאי זה אינו מופיע בפרוטוקול אישור ההקלה ומכאן כי אינו בזיקה ישירה לאישור ההקלה.
3. בנוסף מציינים כי הגדלת השטח הפנוי בשפ״פ מביא ליתרונות רבים ותרומה ליוקרתיות הפרויקט ולשווי דירות המגורים בהתאם.

ג. **תקן החניה:**

1. הדרישה לתקן חניה מוגבר אינה נובעת מהוספת היחידות לכן הטענה כי במצב הקודם תקן החניה היה 1.3 אינה מדויקת.
2. לבניין הנדון ניתן היתר בנייה קודם, במסגרת תיק בניין 5171, להקמת חניון עוד קודם מתן היתר הבנייה הכולל הקלות. תקן החניה שנקבע בהיתר הבניה הקודם (אשר לא כלל בקשה לאישור הקלות) הנו 1.45. תקן זה היה נהוג גם בהיתרים קודמים שניתנו לפרויקטים נוספים בסביבה, בהם לא התבקשה הקלה כלל.
3. בכל מקרה, דרישת הוועדה המקומית לתקן חניה מוגבר (חוקית או לא חוקית) אינה קשורה לאישור ההקלה, וגם אינה ייחודית לפרויקט הנדון. לכן אין לקשור בין הדרישה לתקן חניה גבוה לבין ההקלות שאושרו במקרה דנן. מדובר באירועים נפרדים שאין לקשור ביניהם שלא לצורך.

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

4. לאור האמור, ככל ומבקשים לבחון את שווי הפרויקט בהתייחס למצב קודם אל מול מצב חדש, יש להביא תקן חניה זהה בשני מצבי התכנון.
5. מבקשים את השמאי המייעץ לערוך בדיקה כוללת של הפרויקטים בסביבה, ממנה ילמד כי במרביתם ככולם של הפרויקטים (כולל כאלה של חברת אאורה), נדרשים לתקן חניה גבוה מ – 1.3 מקומות חניה ליח״ד. אין לכך קשר ישיר להליך אישור ההקלה.

ד. **עלות הקמת חניה תת קרקעית**:

1. ככל ובכל זאת מבקשים לערוך תחשיב עלות עודפת לחניה יש להביא בחשבון כי:

- ייתכן וכבר במצב הקודם היה צורך בהקמת 2 קומות מרתף, מכאן שלא קיימת עלות עודפת כלל כתוצאה מאישור ההקלות.
- על בסיס אינדיקציות שהתקבלו, הן ממהנדס הוועדה המקומית והן ממהנדס בניין נוסף, נמצא כי עלות ממוצעת להקמת חניון דו קומתי זולה באופן משמעותי מעלות הקמת חניון חד קומתי.
- הקומה היקרה בהקמת חניון במבנה מגורים היא קומת המעבר בין קומה 1- לקומת הקרקע (יציקה של 60-50 ס״מ). בחניון דו קומתי יש קומת מעבר אחת בלבד ולא שתיים. עלות האיטום היא 50%, החפירה של קומה 2- נושאת עלות שולית בלבד.
- בפועל עלות הקמת קומה 2- נמוכה לכל הפחות בכ – 15% מעלות הקמת החניה בקומה 1-. לאור האמור מתקבלת עלות בנייה ישירה ממוצעת למ״ר חניה תת קרקעית, בסך של כ – 2,000 ₪ ולא יותר מכך.
- ממדידה גראפית מתקבל שטח מקום חניה בשיעור של 31 מ״ר במגרש 4 ו- 28 מ״ר במגרש 5. שטח זה הנו בנטרול שטחים המשרתים את כלל שטחי הבנייה ולא רק את שטחי החניה (כגון לובי קומתי, מחסנים, מסדרונות וכיוצא באלה).
- הדירות הקטנות המתווספות בעקבות אישורה של ההקלה דורשות מקום חניה אחד. מכאן כי העודף שייווצר יופנה לדירות הגדולות בפרויקט, בהן קיימת דרישה למקום חניה נוסף לאור מחירן הגבוה. מדובר במקור הכנסה נוסף לפרויקט ולא רק בעלות עודפת.

ה. **חפירה ארכיאולוגית :**

עלות זו חלה בשני מצבי התכנון וכלל אינה רלוונטית לבקשה להקלות. גם אם קיים אישור להפרדה לכאורה בעלות החפירות, אין זה אומר שהעלות נמוכה יותר במצב הקודם.

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

8.4.3 **<u>התייחסותי לעמדות הצדדים</u> :**

בחינת הנושא נחלקת לשניים :

1. **בחינה תכנונית** – אפשרות תכנונית/פיזית לתכנון שטחי החניה, מצב קודם אל מול מצב חדש.
2. **בחינה כלכלית** - תכנון מיטבי של מקומות החניה בפרוייקט, מצב קודם אל מול מצב חדש.
3. את המבחנים הנ"ל יש לעשות בעיני יזם/קונה סביר, אשר היה מבקש לרכוש את המקרקעין שבנדון, בכל אחד ממצבי התכנון העומדים לפניו.

<u>מגרש 5ד' - השפ"פ</u> :

א. <u>רקע עובדתי</u> :

1. בהוראות ומסמכי תכנית יד/6156, נקבע כי 60% ממקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן, ייבנו בקומות המרתף.
2. עוד עולה מהוראות התכנית כי מגרשי מגורים **5ד'**, 6ג' ו – 16ב', יהוו שפ"פ, על גביו לא תותר בניה מעל הקרקע למעט גינון, מתקני משחקים, מעברים, ככרות <u>וחניה</u>. עוד נקבע כי **מחצית המגרשים ישמשו שפ"פ אפקטיבי לשימוש ציבורי**, ובמחצית השנייה תתאפשר הקמת מקומות חניה עיליים.
3. היתר הבניה, המהווה את גורם המימוש במקרה דנן (מצב חדש), מבקש לנצל שטח של 20% בלבד משטח מגרש 5ד', לטובת חניה עילית.
4. עולה השאלה האם במצב קודם, טרם אישור ההקלה, ניתן היה לנצל שטח גדול יותר ממגרש 5ד' לטובת שטחי חניה, ובכך לכאורה לחסוך חלק מעלויות הקמת החניות במרתף, וכן להסתפק בהקמת קומת מרתף אחת בלבד.

ב. <u>המבחן התכנוני</u> :

בין היתר אותר על ידי הח"מ, היתר שינויים מס' 20140111 (בתיק בניין 5147), ממנו עולה כי :

1. בתאריך 20.07.2014 ניתן היתר שינויים בקשר למגרשים 6א' + 6ב' + 6ג', הסמוכים לפרוייקט שבנדון מצדו המערבי.
2. נכון למועד מתן ההיתר, חברת אאורה, העוררת בתיק שבנדון, הייתה בעלת ההיתר והזכויות גם במגרשים 6א' + 6ב' + 6ג'.
3. במסגרת השינויים, ביקשו בין היתר, להעביר חניות מתת הקרקע לתחום מגרש 6ג'/השפ"פ, בדרך אשר תנצל שיעור <u>העולה משמעותית</u> על 50% משטח מגרש 6ג', זאת לטובת הקמת שטחי חניה.
4. בקשה זו נדונה בישיבת ועדה מס' 2014004 מיום 10.07.2014, בה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים, ובין היתר בתנאי כי :

"לא תותר חניה עילית בשטח פרטי פתוח במגרשים 5 ד' ו- 16 ב'"

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

5. על החלטת הועדה המקומית שפורטה לעיל הוגש ערר, שנדון במסגרת ערר מס' 231/14, ברוך צ'פניק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד וחברת אאורה ישראל.
6. בין היתר נכתב בהחלטת ועדת ערר:

"דיון והכרעה

סעיף 16.1.1. לתכנית קובע כדלקמן:

"א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם חום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ומיועד לבניה רוויה במגרשים מס' 2,1, 7-5 לפי סעיף 30.1 להלן (לוח אזורים, טבלת זכויות והוראות בניה).

ב. בתוך המגרשים ובין הבניינים באותו מגרש, השטח המסומן בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק יהיה שפ"פ. לא תותר בו בניה מעל הקרקע, למעט גינון, מתקני משחקים, מעברים, ככרות חניה, וכן מרתפים, כמפורט בסעיף 16.1.4 ובסעיף 30.1. במגרשי המגורים שמספרם 75', 76' ו – 216' – מחצית המגרשים יהיו שפ"פ, אפקטיבי לשימוש ציבורי".

עוד נכתב:

"המחלוקת בין הצדדים נוגעת למילים "מחצית המגרשים" האם הכוונה ל – 50 אחוז מכל מגרש ומגרש או שמה 50 אחוז מכלל השטח המיועד לשפ"פ."

"כוונת התכנית היתה להותיר מחצית משטח המגרשים פתוח ולאו דווקא מחצית כל מגרש. הדברים עולים בקנה אחד גם עם תשריט התכנית אשר אינו מחייב שפ"פ פתוח כדי מחצית בכל אחד ואחד מהמגרשים. זאת ועוד, סידורם של השפ"פים באופן שיהפכם לאפקטיבי יותר הינו מבורך.

אשר על כן ולאור כל האמור אינו מוצאים כי באשרה ההיתר המבוקש פעלה הועדה המקומית שלא על פי הוראות התכנית ולפיכך ההיתר אינו חורג מהוראות אלה, כך שהערר נדחה הן לגופו והן על הסף מחמת העדר זכות ערר."

ג. <u>המבחן הכלכלי</u>:

1. במהלך הדיונים המקצועיים, וכן בסיור שנערך בנכס שבנדון, הפנו נציגי העוררים את תשומת לב הח"מ, לבניה הקיימת במגרשים הסמוכים הנכללים אף הם בתכנית יד/6156, בהם לטענתם הצליחה העוררת לבנות פרוייקטים דומים (ללא הקלות), תוך הקמת חניון משולב, בחלקו עילי (ע"ג שפ"פ) ובחלקו במרתף חניה בן קומה אחת בלבד.
2. האמור לטענתם מעיד על כך שהקמת החניה במתכונת המבוקשת בהיתר הבניה הנדון בפני - חניה תת קרקעית (כמעט כולה) במרתף בן 2 קומות, הנה תוצאה ישירה של אישור ההקלה, ומביאה לעלות עודפת ביחס למצב ששרר עפ"י הוראות התכנית התקפה.

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

3. מביקור בנכס הנדון ובפרויקטים סמוכים, וכן מעיון בתכניות היתרי הבניה כפי שניתנו במגרש 6 הסמוך, עולות, בין היתר, מספר נקודות כדלקמן:

- החניה בפרוייקט אשר נבנה בעבר ע"ג מגרש 6 הנה משולבת, בחלקה עילית ע"ג מגרש 6ג'/שפ"פ, ובחלקה תת קרקעית בבינוי של קומת מרתף אחת.
- במסגרת תכנית שינויים להיתר הבניה המקורי שניתן (כפי שפורט לעיל), הועברו חניות מתת הקרקע לתחום מגרש 6ג'/השפ"פ, בדרך אשר ניצלה שיעור הקרוב ל - 100% משטח מגרש 6ג', לטובת הקמת שטחי חניה עיליים.
- על אף העובדה כי שטח מגרש 6ג' נוצל כמעט במלואו לטובת הקמת שטחי חניה עיליים, כ - 60% ממקומות החניה בפרויקט, נבנו בדרך של חניות עוקבות/טוריות. נתון שיש בו כדי להפחית משמעותית את שווי מקומות החניה בפרוייקט וכן להשפיע על מיתוגו ואופיו הכללי.
- ניכר, כי אילו היו מבקשים לנצל 50% בלבד משטח מגרש 6ג' לטובת חניה, אחוז החניות העוקבות היה עולה עוד יותר, וספק אם בכלל היה ניתן לתכנן את החניה מבלי להקים קומת מרתף נוספת (-2). סביר כי כך היה קורה גם במקרה דנן, בו בנוסף יש להביא בחשבון את מקומות החניה הנדרשים לשטחי המסחר והמשרדים.
- נכון למועד הקובע, הן בהתייחס לרמת המחירים הגבוהה יחסית והן בהתייחס לדרישות גורמי התכנון הרלוונטיים, אין זה נהוג לבנות חניות עוקבות בשיעור כה גבוה. מכאן כי מה שייתכן והיה מקובל ונהוג בעת הקמת הפרויקטים במגרשים הסמוכים אינו מקובל ונהוג עוד, נכון למועד הקובע.

4. בנוסף לאמור יש להביא בחשבון את התועלות הכלכליות המרכזיות הנובעות מהעתקת שטחי החניה למרתף במקרה דנן:

- ככלל, העתקת מקומות החניה לקומת המרתף מאפשרת תכנון מיטבי יותר הן של שטחי הבניה העיליים והן של שטחי השירות הסחירים כגון מחסנים.
- רמת המחירים בעיר יהוד-מונוסון נכון למועד הקובע הינה במגמת עלייה. במצב דברים זה ניתן להניח כי קונה סביר ישלם מחיר גבוה יותר על דירה לה הצמדה של חניה תת קרקעית בקומת המרתף, ביחס לאותה הדירה לה הצמדה של חניה עילית. קל וחומר אם מדובר בהצמדה של חניות עצמאיות אל מול הצמדה של חניות עוקבות.
- הקמת חניון תת קרקעי רחב ידיים תאפשר מיתוג הפרוייקט כיוקרתי יותר ביחס לפרויקטים האחרים הנבנים בסביבה, וכן תותיר שפ"פ פנוי גדול יותר.

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

ד. <u>מהמקובץ עולה כי</u>:

1. במבחן התכנוני כפי שפורט, יזם/קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את המקרקעין שבנדון במועד הקובע, ערב אישור ההקלה (במצב הקודם), היה מביא בחשבון כי לא תתאפשר הקמת חניה עילית על גבי השפ"פ המסומן כמגרש 5ד' כלל. זאת ללא קשר להקלה שאושרה במסגרת היתר הבניה הנדון לפני.
2. בהתייחס להחלטת הועדה המקומית מיום 10.07.2014, אשר קבעה כי לא תותר חניה עילית בשטח פרטי פתוח במגרש 5ד', המהווה חלק מהמקרקעין שבנדון, האישור שניתן במסגרת היתר הבניה הנדון לפני, להקמת חניות עיליות על כ - 20% משטח מגרש 5ד', הנו לכאורה על הצד המקל, אך עדיין כזה ששומר על שפ"פ פנוי במגרשים 5ד' ו- 6ג' יחדיו, בשיעור העולה במעט מעל 50%. מכאן נראה כי עומד בפרשנות שניתנה ע"י ועדת ערר בעניין זה.
3. מעבר לנדרש, שכן כבר במבחן התכנוני עולה כי לא ניתן היה לנצל במצב קודם שטח בשיעור של 50% מהשפ"פ לטובת הקמת מקומות חניה, גם במבחן הכלכלי כפי שפורט, נמצא כי הן בהתייחס לשימוש המיטבי <u>נכון למועד הקובע</u>, והן על מנת לעמוד בתקן החניה הקבוע בהוראות תכנית יד/6156 (לשטחי המגורים ולשטחי המסחר והמשרדים), קונה סביר היה מביא בחשבון פתרון חניה דומה לזה שנבנה בפועל, בשני מצבי התכנון. האמור נכון גם אם היה ניתן לבנות מקומות חניה על כמחצית משטח מגרש 5ד' ולא על 20% בלבד.
4. חשוב לזכור כי במקרה דנן, קיימת מלכתחילה חובה להקמת 60% ממקומות החנייה הנדרשים בתת הקרקע.
5. האמור מייתר את הדיון בנוגע לעלויות ההצלה/חפירות ארכיאולוגיות, שכן ככל ואלה נובעות מעצם הקמת מרתף בן 2 קומות, אזי סביר שעלויות אלה תהיינה זהות בשני מצבי התכנון.

<u>תקן החניה</u>:

א. <u>רקע עובדתי</u>:

1. תקן החניה הקבוע בהוראות תכנית יד/6156, הנו 1.3 מקומות חניה ליח"ד לשטחי המגורים (כ – 390 חניות), ובהתאם לתקנות התכנון והבניה במועד מתן ההיתר לשטחי המסחר והתעסוקה (78 חניות), כ – 513 מקומות חניה למגורים ותעסוקה בסה"כ (ללא חניות נכים וחניות תפעוליות הנבנות בנוסף).
2. כפי שפורט לעיל, בשטחי החניה למגורים נדרשה <u>בנוסף</u>, הקמת חנית אורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד בפרויקט, המסתכמים לסך של 45 חניות אורחים נוספות, אשר סומנו ככאלה <u>בתכניות נספח התנועה</u> להיתר בניה אשר עמד לפני.
3. ככלל מקומות לחניות אורחים יירשמו כרכוש משותף ולא יוצמדו, לא יינתנו בחניות עוקבות, לא במכפילים ולא במתקני חנייה.

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

4. מכאן כי הדרישה לתקן חניה מוגבר במקרה דנן, אינה למטרת הקמת חניות סחירות נוספות אותן ניתן למכור ו/או להצמיד לדירות המגורים כפי שסברו נציגי הצדדים, אלא להקמת חניות אורחים, אשר מחד אינן ניתנות למכירה/הצמדה, ומאידך יש להביא בחשבון את עלות בנייתן המלאה במסגרת בחינת עלות הבניה הכוללת של הפרוייקט.

5. השאלה העולה כעת היא האם הדרישה להקמת חניות אורחים הנה תולדה של אישור ההקלה במסגרת היתר הבניה הנדון לפני, או כזו שהייתה עולה (באופן יחסי) בעת הוצאת היתר בניה, בשני מצבי התכנון. דהיינו, האם מדובר בעלות עודפת אותה יש להביא בחשבון רק בבחינת שווי המצב החדש, או שזו חלה באופן יחסי, בשני מצבי התכנון הנבחנים על ידי.

6. לצורך בחינת הנושא נערכו על ידי מספר בדיקות, אותן היה עורך גם יזם/קונה סביר, בכל אחד ממצבי התכנון העומדים לפניו.

ב. <u>מצב קודם (טרם אישור ההקלה)</u>:

1. <u>הקמת חניות אורחים במגרשים הסמוכים</u>:

- במרוצת השנים הקימה העוררת מספר פרויקטים למגורים בסביבתו המיידית של הנכס הנדון.
- עיון בהיתרי הבנייה כפי שאושרו לפרוייקטים אלה, מצביע על כך כי לא נדרשו להקמת חניות אורחים בתחום המגרשים.
- כלומר גם אם התבקשו או בנו בפועל חניה העולה על תקן החניה הנדרש (1.3), אין מדובר בהקמת חניות אורחים, אלא בשטחי חניה סחירים.
- ראוי לציין כי היתרי הבנייה במגרשים הסמוכים ניתנו במהלך השנים 2012-2014, טרם פרסום התיקון לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), משנת 2016.

2. <u>תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה)</u>:

- ביום 23.06.16 פורסם תיקון לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 (להלן: "תקנות החניה").
- התיקון מבטא את השינוי במדיניות החניה והתאמתו לעקרונות הנהוגים בעולם וכל זאת על מנת לצמצם את הגודש בכבישים ולעודד שימוש בתחבורה ציבורית.
- בתאריך 04.07.16, אושר ע"י מנהל התכנון נוהל מס' 007-500 הדן בנושא, ומתווה הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, 2016.
- **חניות אורחים** – מידע רלוונטי מתקנות החניה ונוהל 007-500 של מנהל התכנון:
  - הנורמה המקובלת היא שבאזור מגורים, רצוי להסדיר מקומות חניה בשיעור 10%-30% ממספר היחידות באותה סביבה.
  - מקומות חניה לאורחים שיוסדרו בתחום המגרשים, הינם <u>חלק</u> ממקומות החניה המותרים עפ"י התקנות.

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

- חניות אלה משמשות את אורחי הדיירים באותה הסביבה, משמשות להורדה ואיסוף נוסעים המבקרים במגורים אלו, ומקומות חנייה נוספים לדיירי הסביבה.
- ככלל רצוי למקם את חניות האורחים בתחום הדרך הציבורית, אך אין מניעה למיקום החניות בתחום מגרשי המגורים.
- את שיעור מקומות החניה לאורחים יש לקבוע בהתחשב בגורמים כגון, אופי השכונה, קרבה למתע"נ, מצב החניה הקיימת בסביבה (עודף/מצוקה), אפשרות סבירה להסדרת חניית האורחים **והנטל הכלכלי המוטל על מבקש ההיתר**, השפעת העדר חניית אורחים על המגרש/הרחוב/המתחם הסמוך וכו'.

- **תכניות תקפות** – מידע רלוונטי מתקנות החניה ונוהל 007-500 של מנהל התכנון:

- תקנה 6 לתקנות החניה קובעת כי תקנות אלה אינן באות לגרוע מהוראות בדבר מקומות חניה בתכניות שהן בתוקף ביום תחילתן של תקנות אלה, דוגמת תכנית יד/6156, החלה על המקרקעין שבנדון במועד הקובע.
- התקנה מתייחסת לתכניות שאושרו לפני כניסת התיקון לתקנות לתוקף (עד ליום 23.07.2016), בהן נקבע מספר מחייב של מקומות חניה או תקן מספרי מחייב לפיו יחושב מספר מקומות החניה.
- תקנה זו מאפשרת לוועדה המקומית לקבוע כי מספר מקומות החניה בהיתר הבניה המוצא לפי תכנית כנ"ל, יחושב לפי תקנות החניה העדכניות ולא לפי הקבוע בתכנית.
- יחד עם זאת, ומאחר ומדובר בסטייה מתכנית, יש צורך לפרסם את כוונת <u>הפחתת</u> מקומות החניה בדומה לפרסום הקלה לפי סעיף 149 בחוק התכנון והבניה, לשמוע התנגדויות ולהכריע בהן.
- לאור הרציונל של תקנות החניה, בכל מקרה בו מבוקש היתר בניה בהתאם לתכנית הקובעת את מספר מקומות החניה, על הועדה המקומית לבחון את האפשרות לקבוע את מס' מקומות החניה עפ"י הקבוע בתוספת לתקנות החניה באמצעות פרסום כאמור ועל פי שיקולים הקשורים בסוג הפרוייקט, מקום הפרוייקט ורמת שירות התחבורה הציבורית הקיימת באזור.
- עוד נקבע בהוראות המעבר הקשורות לתקנה 6, כי אם לפני תחילתן של תקנות אלה אושרה תכנית שקבעה מספר מקומות חניה <u>גבוה</u> מהקבוע בתוספת לתקנות העיקריות, והיא אינה תכנית אשר אחת ממטרותיה העיקריות היא קביעת מקומות ושטחי חניה עם התייחסות למתע"ן, רשאית הוועדה המקומית לקבוע בהיתר מספר מקומות חניה על פי הקבוע בתוספת האמורה, ובלבד שפורסמה בעניין זה הקלה לפי ס' 149(א) לחוק.

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

- מהאמור עולה בין היתר כי:

1. תקנות החניה אשר אושרו בשנת 2016, אינן קובעות מפורשות כי לוועדה המקומית הסמכות לדרוש מספר מקומות חניה העולה על התקן הקבוע בתכנית תקפה[34]. נהפוך הוא, מרביתה ככולה של ההתייחסות הנוגעת לתכניות דוגמת זו החלה במקרה דנן, הנה לאפשרות הפחתת תקן החניה הקבוע בתכנית תקפה ולא הגדלתו.
2. מקומות חניה לאורחים ככל ויוסדרו בתחום המגרשים, הינם חלק ממקומות החניה המותרים עפ"י התקנות.
3. את שיעור מקומות החניה לאורחים יש לקבוע בין היתר בהתחשב באפשרות סבירה להסדרת חניית האורחים **והנטל הכלכלי המוטל על מבקש ההיתר**.

4. מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד – מונוסון:

- לצורך בחינת מדיניות הוועדה המקומית בנושא זה, פניתי (בכתב ובע"פ) למהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד – מונוסון, מר לאוניד גינזבורג.
- בתגובה שהתקבלה בע"פ נמסר כי עפ"י מדיניות הוועדה המקומית נכון להיום, בעת מתן היתר בניה הכולל/לא כולל הקלה לתוספת יח"ד, קיימת דרישה להסדרת חניות אורחים, גם אם הוראות התכנית החלה על המקרקעין אינן קובעות זאת במפורש.
- על אף האמור, מאחר ובמועד הקובע לא כיהן בתפקידו הנוכחי כמהנדס הוועדה, אינו יכול ליתן דעתו המוחלטת בנוגע למדיניות הוועדה המקומית בנושא זה, סמוך למועד הקובע (בשנת 2018).
- עוד נמסר כי חניות אורחים כשמן כן הן, מיועדות לאורחים בלבד ולא ניתנות להצמדה לדירות ו/או לשימוש עבור שטחי מסחר ומשרדים.
- בקשתי לקבלת מסמך הנחיות רוחבי בנושא ו/או אסמכתא משפטית, המעידים על מדיניות הוועדה המקומית בנושא זה עובר למועד הקובע, לא נענתה עד מועד כתיבת שומה זו.

5. היתר דיפון וחפירה מס' 20170234 (בתיק בניין 5171):

- בתאריך 15.11.2017, טרם אישורה של ההקלה, ניתן לעוררת היתר לדיפון וחפירת שני מרתפים במגרש 5.
- בקשה זו נדונה בישיבת ועדה מספר 2017007, מיום 13/09/2017 בה הוחלט:

"לאור תצהיר היזם כי בכוונתו לחפור בהתאם לבקשתו להיתר בניה בכל מקרה, בין אם יאושרו ההקלות כולן או חלקן ובין אם תידחנה, ממליצה לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה בכפוף לתיקונים."

34 אציין כי גם בניסיון של הח"מ לברור הנושא מול מנהל התכנון, לא התקבלה תשובה חד משמעית בנושא.

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

- לאור בקשת החברה לשינוי בגבולות החפירה והדיפון, הבקשה נדונה פעם נוספת בישיבת ועדה מספר 2017008, מיום 07/11/2017, בהן נכתב בין היתר :

"ביום 19/10/2017 בישיבת מליאת הועדה לתכנון ולבניה, החליטה הועדה לסרב לתוספת יחידות הדיור בהליך של הקלה במגרשים 4 ו- 5.

הבקשה להיתר מאושרת בכפוף להתחייבות שניתנה על ידי היזם לפיו מרתף החניה ייבנה בהתאם לתכנית שהוגשה גם אם לא תאושרנה יחידות הדיור שהתבקשו בהקלה."

- האמור לכאורה מצביע על כך כי ערב אישורה של ההקלה, התחייב היזם להקמת מרתף חניה בן 2 קומות, גם אם זו לא תאושר בסופו של דבר.
- יחד עם זאת, לדעתי אין מדובר בהיתר בניה המשקף ראייה אובייקטיבית של המצב התכנוני במצב הקודם, כפי שהיה רואה אותו יזם/קונה סביר במועד הקובע, שכן נראה כי התחייבויותיו של היזם במקרה דנן הנן סובייקטיביות, מתוך ראיה כוללת של ההליך התכנוני אשר התנהל בשנים שקדמו למועד הקובע, וכלל את ההקלות אותן ביקש במסגרת היתר הבניה.
- בפועל, לצורך בחינת ההשבחה, יש לבחון את הנושא בראיית יזם/קונה סביר, אשר היה עורך את כלל המבחנים (בין היתר אלה שפורטו לעיל), כאילו היה מדובר במגרש ריק בו התכנון האפשרי הנו עפ"י הוראות התכנית החלה על המקרקעין, ללא אפשרות למתן הקלות כלל.
- נראה כי במצב דברים זה, היה מביא בחשבון כי יידרש להקמת מרתף חניה בן 2 קומות, אך ספק אם היה לוקח בחשבון הקמת חנית אורחים מעבר לתקן הקבוע בהוראות התכנית.

6. <u>מהמקובץ עולה כי</u> :

יזם/קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את המקרקעין שבנדון במועד הקובע, <u>טרם</u> אישור ההקלה (במצב הקודם), היה מביא בחשבון ברמת וודאות גבוהה כי לא יידרש להקמת חניות אורחים, בנוסף למקומות החניה אותם עליו להקים עפ"י תקן החניה הקבוע בהוראות התכנית.

לחילופין, בין היתר גם בהתבסס על החלטת ועדת ערר[35] לעניין תקן החניה במקרקעין סמוכים, היה מביא בחשבון כי גם אם היה נדרש לכך, היתה עומדת לפניו האפשרות להגשת ערר על נושא זה בלבד.

35 ערר (מרכז) 264/11 אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד.

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

ג. <u>מצב חדש (לאחר אישור הבקשה להיתר בניה – כולל הקלות)</u>:

1. בתאריך 04/09/2018 החליטה ועדת המשנה, לאשר את הבקשות להיתרי בנייה, כולל ההקלות, בין היתר בכפוף לאישור וחתימת יועץ התנועה של העיריה לתכנון החניון **לרבות חניות אורחים**.
2. בנספח התנועה להיתר הבניה, תוכננו וסומנו 45 מקומות חניה לאורחים.
3. במצב דברים זה, יזם/קונה סביר, אשר היה מבקש לרכוש את המקרקעין שבנדון במועד הקובע, <u>לאחר</u> אישור הבקשות להיתר בניה (כולל ההקלות), היה מביא בחשבון כי יהיה עליו להקים חניות אורחים, מעבר לתקן החניה הקבוע בהוראות התכנית התקפה.
4. האמור עומד גם במבחן הנטל הכלכלי כפי שנקבע בתקנות החניה משנת 2016, שכן שעה שבהיתר הבניה מאושרות הקלות, אשר לכאורה יש בהן לתרום לשווי המקרקעין, קיימת גם אפשרות לדרוש מהיזם הקמת מקומות חניה לאורחים.

ד. <u>לאור האמור, ובהתבסס על המסמכים שעמדו לפני, בבחינת ההשבחה הבאתי בחשבון כי</u>:

1. במצב קודם - תקן חניה לשטחי המגורים לפי 1.3 מקומות חניה ליח״ד, וללא הדרישה להקמת חנית אורחים.
2. במצב חדש - תקן חניה לשטחי המגורים לפי 1.3 מקומות חניה ליח״ד, ובנוסף את הדרישה להקמת חנית אורחים בשיעור של 15% ממספר יחידות הדיור הכולל, תוספת של כ – 45 מקומות חניה בסה״כ.
3. מקומות החניה לאורחים מהווים רכוש משותף אשר לא ניתן להצמידם לדירה מסוימת ו/או למכור אותם לצד ג׳, או לעשות בהם כל שימוש אחר מלבד לחנית אורחים.
4. שטחי חניה המתוכננים מעבר לאמור, לא הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה שכן מדובר בחניות סחירות שלא נבנו כתוצאה ישירה מאישורה של ההקלה.
5. **ככל ובסופו של יום לא יוקמו מקומות חניה לאורחים כאמור ו/או יוצגו בפני ועדת ערר מסמכים נוספים אשר לא עמדו בפני הח״מ, הקשורים בסוגייה זו בכלל ובאפשרות של הוועדה המקומית לדרוש הקמת חניות אורחים עוד טרם אישור ההקלות בפרט, יהיה צורך בבחינת הנושא פעם נוספת.**

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

8.5 **<u>התאמות נדרשות לנכס שבנדון</u>:**

8.5.1 **<u>הערה כללית</u> :**

טרם אבחן כל מקדם ומקדם לגופו, אציין כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס לעסקות השוואה, כך שלא ניתן להחיל <u>במצטבר</u> ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.

8.5.2 **<u>הגדלת צפיפות הבניה במצב חדש</u>** :

א. <u>עמדת נציגי העוררת</u> :

1. אישור ההקלה הביא להגדלת הצפיפות בפרוייקט, כך שמספר יח״ד בקומה גדל מ – 4 יחידות ל – 5.
2. טוענים נציגי העוררת כי שומת דרור התייחסה לנושא אך בחסר. יש לערוך בחינה פרטנית לכל בניין ובניין, אחרי ולפני ההקלה, לפי נוסחת הצפיפות של זרניצקי.
3. בנוסף מפנים לשני מחקרי דלפי שנערכו על ידי האקדמיה, לבחינת השפעת הגדלת מספר יחידות בקומה מ- 3 ל- 4 יחידות על שווי דירה בנויה. תוצאות המחקר הצביעו על הפחתה של 2%-5% <u>משווי מ״ר בנוי</u>. קל וחומר שמדובר בהגדלת צפיפות מ- 4 ל- 5 יח״ד בקומה, כפי שנעשה במקרה דנן.
4. ככל ובוחנים את שווי המקרקעין על בסיס ניתוח עסקאות השוואה מהפרויקט הנדון (כפי שנהגו הצדדים), אזי אלה משקפות כבר את השווי <u>במצב החדש</u> (צפיפות של 5 יח״ד בקומה). לכן בכדי להגיע לשווי המצב הקודם יש לנרמל את המחירים ולנטרל את הפחתים הקיימים במצב החדש, כגון כיוון אוויר אחד בלבד, פחת פונקציונאלי גדול מאוד וכו׳.
5. בכל מקרה הקמת 5 דירות בקומה פוגעת מהותית בשווי של כלל הדירות באותה קומה.

ב. <u>עמדת נציגי המשיבה</u> :

1. הדירות המתווספות כתוצאה מאישורה של ההקלה הינם דירות סטנדרטיות יחסית, בבינוי פונקציונאלי, עם תנאי אור ואוורור מקובלים (מלבד מטבח וחדר רחצה שהם ללא חלון).
2. מחיר דירה ממוצע (שהתווספו בהקלה) הנו בסך של כ - 1.475 מיליון ₪, המגלם הפחתות, ככל ונדרשות, לדירה חמישית בקומה, כיווני אוויר חלקיים וכיוצא באלה.
3. בנוסף יש להביא בחשבון כי ניתנה גם הקלה בקומות, המשפיעה הן על צפיפות הבניה לקומה והן על מחירי הדירות, שכן ככל שעולים בגובה הקומה כך עולה גם מחיר הדירות. יש להביא זאת בחשבון בבחינת ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור ההקלה.

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

ג. **<u>התייחסותי לעמדות הצדדים</u>:**

1. כפי שיפורט בפרק הדן בשווי הבסיס למ"ר מבונה, וכן כפי שנהגו שמאי הצדדים, שווי הבסיס למ"ר מבונה נקבע בהתבסס על נתוני המכירות אשר בוצעו בפועל במקרקעין שבנדון.
2. ערכי השווי המתקבלים מניתוח הנתונים, משקפים את <u>שווי המצב החדש</u>, על כל היתרונות והחסרונות הגלומים בו, בהם גם הגדלת צפיפות הבנייה, ובינוי של 5 יח"ד בחלק מקומות הבניין.
3. לאור האמור, אנו נדרשים לבחון את ההתאמה הנדרשת ביחס לשווי הבסיס, המגלם צפיפות של 5 יח"ד <u>בחלק</u> מהקומות במצב חדש, אל מול צפיפות צפויה של 4 יח"ד <u>בחלק</u> מהקומות, במצב הקודם[36].
4. מעיון בתכנון המוצע בהיתרי הבניה וביקור פנים בטיפוסי הדירות השונות, עולות בין היתר הנקודות הבאות:

- הבניה בקומות השונות של כל מבנה נחלקת לשני אגפים, דרומי וצפוני, כאשר בכל קומה אמורות היו להיבנות 4 יח"ד, 2 יח"ד בכל אגף, לובי קומתי מקשר בין האגפים, 2 מעליות נוסעים ו – 2 חדרי מדרגות.
- יחידות הדיור שהתווספו במסגרת ההקלה, נבנו אך ורק באגף הדרומי של כל מבנה (3 יח"ד במקום 2 יח"ד במצב קודם), כך שבפועל, השפעת תוספת היחידות על הדירות הממוקמות באגף הצפוני של המבנה, הנה זניחה, זאת מאחר שהבינוי באגף זה נותר ללא שינוי מהותי ביחס למצב הקודם.
- לעניין הדירות הממוקמות באגף הדרומי, נמצא כי הוספת או הורדת יחידת הדיור הקטנה שהתווספה לקומה, <u>אינה</u> מביאה לשינוי במספר כיווני האוויר בדירות הסמוכות ו/או לפחת או יתרון פונקציונאלי משמעותי אחר בדירות אלה. מכאן כי עיקר ההשפעה הנה על "דירת הסנדוויץ'" שהתווספה. השפעה זו מגולמת במחיר המכירה של הדירה אשר הובא בחשבון בקביעת שווי הבסיס (במצב חדש).

5. לאור האמור בבחינת שווי <u>המצב הקודם</u> הבאתי בחשבון:

- עסקות מכר לדירות הממוקמות באגף הצפוני של המבנה בלבד, בו ממוקמות 2 יח"ד בלבד, והשפעת הוספת היחידה הקטנה על דירות אלה זניחה בלבד.
- על אף האמור ועל הצד הזהיר, הובאה בחשבון התאמה נוספת בגין צפיפות נמוכה יותר במצב הקודם, אותה יש להחיל על <u>חלק</u> מהדירות הממוקמות באגף הדרומי.
- בהתייחס להתפלגות השטחים ומיקום הדירות במבנים השונים[37], וכן להקלה שהתקבלה לתוספת קומות במצב החדש, הגעתי לכלל דעה כי יש להחיל את מקדם

36 צפיפות ממוצעת של 4.03 יח"ד לקומה במצב קודם אל מול 4.65 יח"ד במצב חדש.

37 כפי שפורט בסעיפים 7.3.4 עד 7.3.7 לעיל – טבלאות "התפלגות שטחים וטיפוסי הדירות בבניין", בהתחשב בתוספת קומה.

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

ההתאמה בבחינת שווי המצב הקודם על כ – 80 דירות[38], המתפרשות על פני 40 קומות בפרוייקט, בשטח מבונה/בנוי עיקרי כולל של כ – 8,500 מ״ר.

- מקדם התאמה בשיעור של 2% על שווי השטח הבנוי כאמור, מגלם תוספת של כ- 115 ₪ [39] למ״ר מבונה ממוצע בפרוייקט.

8.5.3 **הקמת גן ילדים:**

א. עמדת נציגי העוררת:

1. הגן בשטח של כ- 167 מ״ר עיקרי + ממ״ד + 140 מ״ר חצר.
2. **עלות הקמה:** בהתייחס למחירון דקל יולי 2018 + עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בנייה כוללת בסך של כ – 1,670,000 ₪ (ברמת מעטפת) ולא סך של 1,000,000 ₪ כפי שנקבע בשומת דרור.
3. **הפחתה משווי דירות בנויות בגין גן ילדים הממוקם בקומת הקרקע של מבנה המגורים:** נושא זה נבחן גם הוא במחקר דלפי. מסקנת המחקר היא כי יש לתת הפחתה של כ – 7.5% משווי מ״ר בנוי. ההפחתה נובעת ממטרדי רעש, העמסה על שטחי החניה, חסימות בשעות פיזור ואיסוף ועוד.

ב. עמדת נציגי המשיבה:

1. הוועדה המקומית לא חשבה שיש צורך בהקמת גן ילדים כתוצאה מהוספת 50 יח״ד.
2. נושא גן הילדים עלה בהחלטת וועדת ערר (295/17/41) בה אושרה ההקלה בתיק שבנדון, לכן קיימת זיקה בעניין זה לאישור ההקלה, ונכון להיום אנו נדרשים להתייחס לנושא.
3. מזה זמן רב שהצדדים פועלים למצוא פתרון להעברת גן הילדים מהפרויקט הנדון, אך טרם נחתם הסכם מול היזם בנושא.
4. לעניין עלויות ההקמה של גן הילדים:
   - החלטת הוועדה המקומית קבעה כי גן הילדים יימסר ברמת מעטפת.
   - ניתן ללמוד על עלות מעטפת מעלות הקמת מעטפת משרדים העומדת על כ – 3,500 ₪. יש להכפיל עלות זו בשטח גן הילדים. זוהי העלות שיש להכיר בה בגין הקמת גן הילדים.
5. לעניין ההשפעה על רמת המחירים בפרוייקט:
   - מציין כי לא נמצאה השפעה על מחיר המכירה של הדירות בפרויקט בעקבות מיקום גן הילדים בקומת הקרקע.
   - בכל מקרה ניתוח השווי נערך על בסיס עסקות מהפרויקט עצמו, המגלמות את כל ההתאמות, ככל ונדרשות

38 80 יח״ד = 2 (מספר יח״ד בקומה בצד הדרומי במצב קודם) X 40 (מספר הקומות המושפעות במצב קודם).

39 112 ₪ = 27,690 מ״ר (שטח עיקרי כולל במצב קודם) / ((0.02 X 18,400 ₪ (שווי ממוצע למ״ר בנוי במצב קודם) X 8,500 מ״ר))

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

ג. **<u>התייחסותי לעמדות הצדדים</u>:**

1. הצדדים אינם חלוקים כי קיימת זיקה ישירה בין הקמת גן הילדים לבין אישורה של ההקלה, וכן כי על אף רצונם להעתיק את מיקום גן הילדים מהמקרקעין שבנדון למיקום אחר, הנושא טרם סוכם (נכון למועד הקובע וגם נכון להיום).
2. בתאריך 26.08.2018, אף ניתן ע"י חברת אאורה כתב התחייבות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ממנו עולה בין היתר:
   - בהתאם להחלטת ועדת ערר החברה תכשיר גן ילדים בקומת הקרקע בבניין 5ג', בהליך של שימוש חורג, במקום דירת גן שתוכננה במקור.
   - החברה תישא בכל עלויות ההקמה של גן הילדים ותמסור אותו לעיריית יהוד נווה מונוסון <u>ברמת מעטפת</u>.
   - עלויות הכשרת גן ילדים חלף דירת גן בפרוייקט, <u>יילקחו בחשבון</u> בעת עריכת שומת היטל השבחה לפרוייקט.
   - החברה מתחייבת שלא להגיש התנגדות כנגד תכנית מפורטת, ככל שתקודם, על ידי הוועדה המקומית, שעניינה הוספת שימוש לגן ילדים בקומת הקרקע בבניין המגורים, וכן לא תתנגד כי השטח שיוכשר באופן זמני לגן ילדים, <u>יופקע לצמיתות לשימוש זה</u>.
3. בהתייחס לאמור וכן כפי שפורט בסעיף 8.3.3ג' לעיל, בתחשיב ההשבחה, לא הובא בחשבון שטח עיקרי מבוקש של כ – 167 מ"ר, שכן שטח זה מיועד בתכנית הבקשה להיתר בניה של מבנה 5ג', לפיה התבקשתי על ידי ועדת ערר לערוך שומה זו, למבנה ציבור/גן ילדים[40].
4. אציין כי שטח מבנה הציבור/גן ילדים, הובא בחשבון בשומת דרור כשטח עיקרי למגורים, תחת הנחה כי גן הילדים יועתק למיקום אחר.
5. מעבר לאמור הצדדים חלוקים בשני נושאים:
   - עלות ההקמה של גן הילדים.
   - השפעתו של מיקום גן הילדים בקומת הקרקע של מבנה 5ג', על רמת המחירים של דירות המגורים בבניין.
6. לעניין עלות ההקמה:
   - כפי שפורט, החברה התחייבה כי תעביר את גן הילדים לעירייה ברמת מעטפת בלבד.
   - במקרה דנן גן הילדים תוכנן ונבנה כחלק מפרוייקט המגורים הכולל, ומכאן סביר כי עלות הבניה לצורך הקמתו דומה לזו של יתרת השטחים במבנה המגורים (בהתאמה לרמת מעטפת).
   - בנוסף אני בדעה כי יש להביא בחשבון עלות ממוצעת של העמסת שטחי שירות, בצ"מ ועלויות נלוות (ללא העמסת שטחי חניה מקורה), גם על עלויות הבניה הישירות של גן הילדים.

40 האמור בכפוף להסתייגות שפורטה בסעיף 8.3.3ג' (6).

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

- עלות בניה ברמת גמר מלא, כפי שנקבעה על ידי בסעיף 8.6.3 להלן, הנה בסך של כ – 6,500 ₪ למ״ר (לפני העמסת עלות הקמת מרתפי חניה). לאחר הפחתה לרמת מעטפת (כ – 20% על הצד הזהיר), מתקבלת עלות בנייה בסך של כ – 5,000 ₪ למ״ר[41], כ – 900,000 ₪ למבנה הגן בשלמות[42].
- בהתייחס לפיתוח הנדרש בחצר גן הילדים, הבאתי בחשבון עלות בניה כוללת בסך של כ – 1,000,000 ₪ במעוגל, כפי שנקבעה בשומת דרור.
- הנחת העבודה היא כי עלות זו תחול על היזם גם אם יוחלט בסופו של יום להעתיק את מיקום גן הילדים מהמקרקעין שבנדון.

7. לעניין השפעת מיקום גן הילדים על רמת המחירים של הדירות:

- כפי שיפורט בפרק הדן בשווי הבסיס למ״ר מבונה, וכן כפי שנהגו שמאי הצדדים, שווי הבסיס למ״ר מבונה נקבע בהתבסס על נתוני המכירות אשר בוצעו בפועל במקרקעין שבנדון.
- ערכי השווי המתקבלים מניתוח הנתונים, משקפים את <u>שווי המצב החדש</u>, על כל היתרונות והחסרונות הגלומים בו, בהם גם את הידיעה על מיקומו של גן הילדים בקומת הקרקע של מבנה 5ג׳.
- לאור האמור, אנו נדרשים לבחון את ההתאמה הנדרשת ביחס לשווי הבסיס, המגלם את מיקומו הנוכחי של גן הילדים, אל מול הקמת מבנה 5ג׳ ללא גן ילדים בקומת הקרקע, במצב הקודם.
- מעיון בתכניות הבקשה להיתר בנייה וטיוטת העתק הסכם מכר לדירה הממוקמת במבנה 5ג׳, וכן מביקור פנים שנערך במבנה גן הילדים, עולות בין היתר הנקודות הבאות:

(1) הפרוייקט הנבנה על גבי המקרקעין שבנדון כולל 5 מבני מגורים, המתפרשים על פני שטח קרקע העולה על 11 דונם.

(2) גן הילדים ממוקם בקצהו המערבי של מבנה 5ג׳, ומכאן השפעתו, ככל וקיימת תיבחן בהתייחס לדירות הממוקמות במבנה זה בלבד.

(3) כאמור, הבניה בקומות השונות של כל מבנה נחלקת לשני אגפים, דרומי וצפוני. דירות המגורים בקומת הקרקע (2 יח״ד במבנה בסה״כ), ממוקמות באגף הדרומי של המבנה (כך גם גן הילדים). מכאן כי עיקר ההשפעה של גן הילדים, הנה על הדירה הצמודה בקומת הקרקע ועל הדירות הממוקמות בקומות העליונות באגף הדרומי של המבנה.

(4) הגישה/כניסה, הצפויה להיבנות לגן הילדים, הנה נפרדת מזו של מבנה המגורים, דרך שצ״פ הממוקם ממערב למבנה 5ג׳.

41 עלות בניה דומה תתקבל גם אם נביא בחשבון את עלות מעטפת משרדים אליה הפנו נציגי המשיבה (3,500 ₪), תוך העמסה נדרשת של שטחי שירות, בצ״מ ונלוות.

42 890,000 ₪ = 178 מ״ר (שטח גן הילדים כולל ממ״ד) X 5,000 ₪.

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

(5) החניה המשויכת לשטחי המגורים בפרוייקט הנה נפרדת ומרביתה ככולה תת קרקעית, מכאן כי גם בשעות ההגעה והחזרה מהגן, לא צפויות בעיות חניה לדיירי הפרוייקט.

(6) בטיוטת הסכם רכישת דירה שהועברה לידי נכתב בנושא מבנה הציבור כי:

"בהתאם להיתר הבניה, באחד הבניינים בשלב הראשון (בניין 5ג') יוקם שטח ציבורי בקומת הקרקע. טרם נקבע השימוש שייעשה בשטח זה. ככל הידוע למוכר, העירייה פועלת לאיתור מיקום חלופי להקמת גן ילדים, באופן שהשטח הנ"ל בבניין לא ישמש כגן."

(7) בנוסף לאמור בטיוטת ההסכם, בביקור בנכס, וכן כפי שנמסר על ידי הצדדים במסגרת ניהול הליך זה, ניכר כי נעשים מאמצים רבים להעתקת גן הילדים מהמקרקעין שבנדון למיקום חליפי. מכאן, כי בראיית קונה סביר של דירת מגורים יחידה במבנה, יש להביא בחשבון מחד כי נכון למועד הקובע היתר הבניה כולל שטח המיועד למבנה ציבור/גן ילדים בקומת הקרקע של מבנה 5ג', ומאידך כי קיימת אפשרות לא מבוטלת כי בסופו של יום הגן יועתק מהמקרקעין שבנדון.

8. לאור האמור בבחינת שווי <u>המצב הקודם</u> הבאתי בחשבון כי:

- מדובר במבנה רב קומות המגיע לכדי 13-14 קומות, מכאן כי ההשפעה בעיני קונה סביר של דירה יחידה במבנה, הנה בעיקר על הדירה הצמודה בקומת הקרקע ועל הדירות הממוקמות 3-4 קומות מעל קומת הקרקע.
- בהתייחס להתפלגות השטחים ומיקום הדירות במבנים השונים, הגעתי לכלל דעה כי יש להחיל את מקדם ההתאמה בבחינת שווי המצב הקודם על כ – 10 דירות[43], המתפרשות על פני 5 קומות במבנה, בשטח מבונה/בנוי עיקרי כולל של כ – 1,000 מ"ר.
- מניתוח עסקות המכר שנערכו בפרוייקט שבנדון, לא נמצאה מגמה לפיה ניתן להסיק באופן ברור מהי השפעת מיקומו של גן הילדים בקומת הקרקע על מחירי הדירות הממוקמות במבנה 5ג'. כך גם לגבי דירות הנמכרות מעל שטחי המסחר והמשרדים (שייתכן ומהווים מטרד גדול מזה של גן ילדים), זאת ביחס למחירי הדירות במבנים האחרים.
- קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה השונים, כך שמתן מקדם התאמה בשיעור גבוה מידי, ייתכן ויביא למחיר דירה אשר אינו עומד במבחן השוק החופשי (גם במבנים בהם לא ממוקם גן ילדים בקומת הקרקע).
- נכון למועד הקובע, קיימת בעיני קונה סביר גם אפשרות לכך כי גן הילדים יועתק מהמקרקעין למיקום חליפי.
- בנוסף, ומבלי להיכנס לעומק הנושא, חלק מהדירות הממוקמות בסמוך לגן הילדים, בהן גם דירת הגן הצמודה בקומת הקרקע, מהוות דירות תמורה למפונים.

43 10 יח"ד = 2 (מספר יח"ד בקומה במצב קודם צד דרומי) X 5 (מספר הקומות המושפעות במצב קודם).

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

9. לאור כל האמור, הבאתי בחשבון מקדם התאמה בשיעור ממוצע של 7% (ההפחתה המקסימאלית כפי שנקבעה במחקר דלפי שהוצג על ידי נציגי העוררת) על שווי השטח הבנוי כאמור, המגלם תוספת של כ- 50 ₪[44] למ"ר מבונה ממוצע בפרוייקט.

8.6 **שווי בסיס למ"ר מבונה:**

8.6.1 עמדת נציגי העוררת:

א. בבחינת ערכי הבסיס במצב חדש יש להביא בחשבון כי:

1. הבסיס לקביעת השווי הנו רמת המחירים הנהוגה בפרויקט עצמו.
2. שטח יחידה "רגילה", כ – 107 מ"ר. שטח יחידה קטנה, כ – 75 מ"ר.
3. תקן חניה מוגבר של 1.45 מקומות חניה ליח"ד, לפרויקט בשלמות.
4. שווי דירות קטנות:
   - שווי מ"ר בנוי "פלדלת", על בסיס מחיר מוגבל לזוגות צעירים - בסך של כ - 19,800 ₪.
   - שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ - בסך של כ – 4,980 ₪.
5. שווי דירות גדולות/"רגילות":
   - שווי מ"ר בנוי "פלדלת", על בסיס מכירות בפרוייקט הנדון - בסך של כ - 17,800 ₪.
   - שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ - בסך של כ – 4,300 ₪.
6. ערכי השווי הנם לפני הפחתת עלויות עודפות.

ב. בבחינת ערכי הבסיס במצב קודם יש להביא בחשבון כי:

1. שטח ממוצע ליח"ד הנו כ – 122 מ"ר.
2. תקן חניה "רגיל" של 1.3 מקומות חניה ליח"ד.
3. מאחר והשווי נקבע על בסיס עסקות מכר מהפרויקט עצמו, לאחר הגדלת הצפיפות, לצורך בחינת השווי במצב הקודם, בו צפיפות הבנייה נמוכה יותר, יש לנטרל את מקדם הצפיפות.

ג. עלויות בניה (חילוץ שווי הקרקע):

1. בבחינת עלות בנייה למ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד), יש להעמיס:
   - שטחי שירות בשיעור של 16% (על הצד הזהיר).
   - עלויות עקיפות לעלות הבניה הישירה בשיעור של כ - 25%. לעניין זה מפנים לפרק י"ח של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.
   - עלות הקמת חניה תת קרקעית לפי תקן חניה שנקבע לכל אחד ממצבי התכנון.

44 46 ₪ = 27,690 מ"ר (שטח עיקרי כולל במצב קודם) / ((0.07 X 18,400 ₪ (שווי ממוצע למ"ר בנוי במצב קודם) X 1,000 מ"ר))

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

ד. <u>"מבט על" - שווי קרקע ליח"ד קטנה</u>:

1. חברת אאורה רכשה את הקרקע הנדונה בשנת 2014, לפי מחיר קרקע ליח"ד (בשטח ממוצע גדול יותר), בסך של כ - 300 אלף ₪.
2. לאחרונה פורסמו תוצאות מכרז רמ"י בסביבה לקרקע ביעוד דומה (להיקף פרויקט קטן יותר), מהן עולה כי הזוכה רכש קרקע ליח"ד (בשטח ממוצע של כ – 120 מ"ר) במחיר של כ – 700 אלף ₪.
3. מכאן כי שווי הקרקע כפי שנקבע על ידי שמאי המשיבה במסגרת ההליך הנדון לפני (לא בשומת דרור), בסך של כ - 500 אלף ₪ ליחידה בשטח קטן, במחיר סופי מפוקח, הנה בלתי סבירה לחלוטין.

8.6.2 <u>עמדת נציגי המשיבה</u>:

א. נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון הנם מהפרויקט עצמו ובכך הם מגלמים את כל ההתאמות, ככל ונדרשות. אין צורך בהתאמות נוספות מעבר לכך.

ב. <u>מאפייני הדירות המתווספות כתוצאה מאישורה של ההקלה</u>:

1. מדובר בדירה סטנדרטית יחסית, בבינוי פונקציונאלי, עם תנאי אור ואוורור מקובלים (מלבד מטבח וחדר רחצה שהם ללא חלון).
2. מחיר דירה ממוצע הנו בסך של כ - 1.475 מיליון ₪, המגלם הפחתות, ככל ונדרשות, לדירה חמישית בקומה, כיווני אוויר חלקיים וכיוצא באלה.
3. מכירת 50 יח"ד כמקשה אחת, תוך פרק זמן מהיר מאוד וללא עלויות שיווק, מהווה יתרון גדול ליזם.
4. בנוסף יש להביא בחשבון כי ניתנה גם הקלה בקומות. ככל שעולים בגובה הקומה כך עולה גם מחיר הדירות. יש להביא זאת בחשבון בבחינת ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור ההקלה.

ג. <u>בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את מאפייני הדירות, טרם אישור ההקלה</u>:

1. בעיקר דירות גדולות בנות 5 חדרים.
2. תמורה צפויה למ"ר, הרבה יותר נמוכה ביחס לזו המתקבלת בגין אותם מטרים, אשר הוסבו לטובת דירות קטנות, שהתקבלו בהליך ההקלה.
3. לטענתם נושא זה לא קיבלת ביטוי בתחשיב שומת דרור.

ד. <u>עלויות בניה</u>:

1. יש להביא בחשבון כי בינוי של 5 דירות בקומה מביא לחיסכון משמעותי בעלויות הבנייה. בינוי של 5 דירות בקומה יוצר צורה ריבועית לבניין (במקום צורת H אילו היו בונים 4 דירות בקומה), המאפשרת בנייה יעילה בשטח מעטפת ולובי קטנים יותר, מס' נמוך יותר של קומות ומעליות וכן הלאה.
2. בכך נוצר חיסכון משמעותי בעלויות הבנייה ביחס למצב ששרר קודם לכן, כאשר עלות הבניה השולית לדירות המתקבלות במסגרת אישור ההקלה נמוכה משמעותית.

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

ה. <u>שווי מ״ר מבונה</u>:

1. שווי מ״ר מבונה <u>ממוצע</u> נקבע על ידי <u>השמאי צפריר</u> בסך של כ – 5,700 ₪, המגלם את הצורך בהתקנת מקומות חניה תת קרקעיים.
2. שווי קרקע ליח״ד קטנה (״מבט עלי״):

- מחיר מכירה של דירה בנויה הנו בסך של כ – 1.475 מיליון ₪.
- היתרה המתקבלת לרכיב הקרקע, לאחר הפחתת מע״מ 17%, רווח יזמי 20%, עלות הקמה (כ – 515 אלף ₪ ליחידה כולל עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי אחד (כ – 6,850 ₪ למ״ר)), הנה בסך של כ – 495,000 ₪, כ – 6,570 ₪ למ״ר מבונה ללא מע״מ. שווי זה משקף את רכיב הקרקע בדירות המתווספות כתוצאה מאישורה של ההקלה.
- אציין (א.ח), כי בשומת דרור נקבע שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ, המגלם עלות הקמת חניה במרתף, בסך של כ - 3,185 ₪ (<u>לפני</u> הפחתה להעמסת צפיפות והקמת גן ילדים).

8.6.3 **<u>התייחסותי לעמדות הצדדים</u>:**

א. נכון למועד הקובע קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות השוואה ישירות לקרקעות/מגרשים ריקים רלוונטיים, זאת בין היתר לאור העובדה כי מרביתם ככולם של המגרשים ביעוד לבניה רוויה, שווקו בשנים האחרונות ע״י המדינה במסגרת פרוייקט ״מחיר למשתכן״, ולא במחירי שוק חופשי בין קונה מרצון למוכר מרצון.

ב. אציין כי לא אותרה ע״י החי״מ תוצאת מכרז רמ״י אשר נערך בעיר יהוד – מונוסון, אליו הפנו נציגי העוררת במהלך הדיון הנדון בפני.

ג. לאור האמור, ובהתייחס למסד הנתונים הנרחב הקיים בפרוייקט שבנדון, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי לבחון במקרה דנן את שווי המקרקעין בגישת החילוץ משווי השטחים הבנויים בפרוייקט, כפי שעולה הן משומת דרור והן מעמדת הצדדים כפי שפורט לעיל.

ד. סבירות התוצאה המתקבלת, תיבחן ביחס להחלטות שמאים מכריעים כפי שניתנו בעת בחינת ההשבחה בנכסים בעלי מאפיינים דומים הממוקמים אף הם באותו הגוש בו ממוקם הנכס הנדון.

ה. <u>מניתוח עסקות מכר בפרוייקט שבנדון, מהשנים 2018-2019, עולים בין היתר העובדות כדלקמן</u>:

1. <u>התפלגות מחירי הדירות בפרוייקט שבנדון הנם כדלקמן</u>:

ממוצע למ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	טיפוס הדירה/ מס' חדרים
₪ 18,321	6
₪ 18,795	5
₪ 19,006	4
₪ 20,031	3

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

2. שווי בסיס למ״ר בנוי/מבונה **במצב חדש**:

- מחיר מ״ר בנוי נע בגבולות של 18,300 ₪ - 20,000 ₪, כ – 18,750 ₪ בממוצע.
- המחיר הממוצע מגלם שקלול של תמהיל הדירות הנבנות בפרוייקט (דירות קטנות לצד דירות ״רגילות״), וכן את ההפחתות, ככל וקיימות, למיקום דירות בקומה בה 5 יח״ד, למיקום חלק מהדירות במבנה מעורב הכולל שטחי מסחר/משרדים, וכן הלאה.
- כמו כן המחיר מגלם את תרומת שטחי החניה, הן של השטחים הסחירים אותם ניתן להצמיד לדירות לפי תקן חניה של 1.3, והן של שטחי חניות האורחים (העמסה של 15% נוספים על כלל יחידות הדיור בפרוייקט), וכן את תרומת שטחי המרפסות והמחסנים.
- חילוץ שווי מ״ר מבונה ממוצע:

שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי		18,750 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	16,025 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.18	13,580 ₪
בהפחתת עלות בניה (ללא מע״מ)	7,540 ₪	6,040 ₪
התאמה לגודל/היקף עסקה	**0.95**	**5,735** ₪

תחשיב עזר - עלות בניה (בין היתר על בסיס מחירון דקל מהדורת יולי 2018):

עלות בניה בסיסית		4,670 ₪
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.2	5,604 ₪
בתוספת העמסת שטחי שירות	1.15	6,445 ₪
בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית סחירה	1,093 ₪	7,540 ₪

תחשיב עזר - בחינת העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית **סחירה** – מצב חדש:

עלות בנייה חניון תת קרקעי		2,400 ₪
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.2	2,880 ₪
שטח מקום חניה תת קרקעי (כולל חנית אורחים)		42.9 מ״ר = 1.3 * 33[45]
עלות מועמסת חניה תת קרקעית ליח״ד		123,552 ₪
עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב חדש	113[46]	1,093 ₪

תחשיב עזר - בחינת העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית **לאורחים** – מצב חדש:

עלות בנייה למ״ר חניון תת קרקעי כולל בצ״מ		2,880 ₪
שטח חנית אורחים תת קרקעית ליח״ד		4.95 מ״ר = 0.15 * 33
עלות מועמסת חניה תת קרקעית לאורחים/ליח״ד		14,256 ₪
עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב חדש	113	**126** ₪
סה״כ עלות הקמת חנית אורחים במצב חדש		4,270,000 ₪[47]

45 שטח מקום חניה תת קרקעי ממוצע בפרוייקט שבנדון.

46 שטח דירה ממוצע במצב חדש.

47 4,271,400 = 300 יח״ד * 113 מ״ר * 126 ₪

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

3. <u>שווי בסיס למ״ר בנוי/מבונה **במצב קודם**</u>:

- כמפורט בהרחבה בסעיף 8.5.2ג׳, בחינת שווי המצב הקודם הנה בהתבסס על עסקות מכר לדירות מגורים הממוקמות בצדו הצפוני של הפרוייקט בלבד, בו ממוקמות 2 יח״ד לקומה, לשטח דירות גדול יחסית, המשקף שטח ממוצע לדירת מגורים במצב קודם, של כ – 122 מ״ר.
- מחיר מ״ר בנוי המתקבל מניתוח עסקות רלוונטיות, נע בגבולות 18,250 ₪ - 18,500 ₪, כ – 18,400 ₪ בממוצע.
- המחיר הממוצע מגלם שקלול של תמהיל הדירות הנבנות בפרוייקט (דירות 4-6 חדרים גדולות יחסית), למיקום חלק מהדירות במבנה מעורב הכולל שטחי מסחר/משרדים (חל בשני מצבי התכנון), וכן הלאה.
- המחיר מגלם את תרומת שטחי החניה, וכן את תרומת שטחי המרפסות והמחסנים.
- <u>חילוץ שווי מ״ר מבונה ממוצע</u>:

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

שווי מ״ר בנוי		18,400 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	15,726 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.18	13,327 ₪
בהפחתת עלות בניה (ללא מע״מ)	7,457 ₪	5,870 ₪
התאמה לגודל/היקף עסקה	0.95	5,576 ₪
בתוספת התאמה לצפיפות נמוכה [48]	115 ₪	5,691 ₪
בתוספת התאמה למיקום שלא מעל גן ילדים [49]	50 ₪	**5,745** ₪

<u>תחשיב עזר - עלות בניה (בין היתר על בסיס מחירון דקל מהדורת יולי 2018)</u>:

עלות בניה בסיסית		4,670 ₪
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.2	5,604 ₪
בתוספת העמסת שטחי שירות	1.15	6,445 ₪
בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית <u>סחירה</u>	1,012 ₪	7,457 ₪

<u>תחשיב עזר - בחינת העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית **סחירה** בלבד – מצב קודם</u>:

עלות בנייה חניון תת קרקעי		2,400 ₪
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.2	2,880 ₪
שטח חניה תת קרקעי ליח״ד (שטח סחיר)		42.9 מ״ר= 1.3 * 33 [50]
עלות מועמסת לחניה תת קרקעית ליח״ד		123,552 ₪
עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב קודם	122 [51]	**1,012** ₪

48 לעניין זה ראו סעיף 8.5.2ג׳(5) לעיל.
49 לעניין זה ראו סעיף 8.5.3ג׳(9) לעיל.
50 שטח מקום חניה תת קרקעי ממוצע בפרוייקט שבנדון.
51 שטח דירה ממוצע במצב קודם

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

ו. בחינת סבירות – החלטות שמאים מכריעים:

1. שומה מכרעת בחלקות 50-53 בגוש 6692 – דרך העצמאות פינת רחוב הרצל, יהוד - מונוסון:
בתאריך 14.10.2015, ניתנה שומתו של השמאי המכריע אמנון נזרי לעניין היטל השבחה הנובע ממימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות, בין היתר להגדלת צפיפות הבניה ללא תוספת שטחי בניה. מעיון בשומה עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ במצב חדש, המגלם צורך בהתקנת מרתפי חניה בתקן זהה לזה החל על הנכס הנדון (ללא חנית אורחים), נקבע בשומה לסך של כ – 5,300 ₪, למועד קובע 19.03.2012. השווי משקף את כל מאפייניו של הפרוייקט הנישום, לרבות העובדה כי בחלק מהקומות מתוכננות 5 דירות בקומה, כאשר אחת מהדירות בעלת כיוון אוויר אחד בלבד.
- תרומת ההקלה לתוספת יחידות הדיור (4 בסה"כ), מתבטאת בביטול שוליות, בין שטח ממוצע לדירה במצב קודם העומד על כ - 132.5 מ"ר אל מול שטח של כ – 125 מ"ר במצב חדש. שיעור ההשבחה הראוי להפרש שטחים זה נקבע על ידי השמאי נזרי ל – 15%.
- הפרוייקט כולל בינוי של 2 קומות מרתף חניה.
- ההשבחה הכוללת שנקבעה כתוצאה מהגדלת צפיפות של 4 יח"ד ללא תוספת שטחים נאמדה על ידי השמאי נזרי בסך של כ – 1,020,000 ₪.

2. שומה מכרעת בחלקות 31-32 בגוש 6692 – דרך העצמאות 39-41, יהוד - מונוסון:
בתאריך 08.02.2016, ניתנה שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, לעניין היטל השבחה הנובע ממימוש בדרך של היתר בניה הכולל הקלות, בין היתר להגדלת צפיפות הבניה ללא תוספת שטחי בניה. מעיון בשומה עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- שווי מ"ר מבונה ללא מע"מ במצב חדש, המגלם צורך בהתקנת מרתפי חניה בתקן זהה לזה החל על הנכס הנדון (ללא חנית אורחים), נקבע בשומה לסך של כ – 5,100 ₪ במצב חדש וכ – 4,800 ₪ במצב קודם, למועד קובע 18.11.2014.
- תרומת ההקלה לתוספת יחידות הדיור (4 בסה"כ), מתבטאת בביטול שוליות, בין שטח ממוצע לדירה במצב קודם העומד על כ - 132 מ"ר אל מול שטח של כ – 115 מ"ר במצב חדש. שיעור ההשבחה הראוי, בהתחשב בעובדה כי חלק מהדירות במצב חדש "כלואות" וממוקמות בקומה בה 5 יח"ד, נקבע על ידי השמאית שרביט שפירא ל – 4% לכלל השטחים העיקריים המבוקשים, ול - 28% בהתייחס להפרש השטח השולי בלבד.
- נקבע כי בשני מצבי התכנון נדרשת הקמת מרתף בן 2 קומות.
- ההשבחה הכוללת שנקבעה כתוצאה מהגדלת צפיפות של 4 יח"ד ללא תוספת שטחים נאמדה על ידי השמאית שרביט שפירא בסך של כ – 890,000 ₪.

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

9. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם – לפי תכנית יד/6515	
סה"כ שטח עיקרי למגורים	27,690 מ"ר[52]
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	5,745 ₪[53]
סה"כ שווי מצב קודם	**159,079,050 ₪**

מצב חדש – לפי תכנית יד/6515 ומימוש בהיתר הכולל הקלות		
סה"כ שטח עיקרי למגורים		30,170 מ"ר[54]
שווי מ"ר מבונה מצב חדש		5,735 ₪[55]
סה"כ שווי מצב קודם לפני הפחתות		173,024,950 ₪
בניכוי עלות הקמת גן ילדים	1,000,000 ₪[56]	172,024,950 ₪
בניכוי עלות הקמת חניות אורחים בקומת המרתף	4,270,000 ₪[57]	**167,754,950 ₪**

השבחה	**8,675,900 ₪**
היטל השבחה	**4,337,950 ₪**

10. סיכום השומה:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור ההקלות מיום 04.09.2018 (המועד הקובע לשומה זו), כדלקמן:

ההשבחה : 8,675,900 ₪

היטל השבחה : 4,337,950 ₪

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

52 ראו סעיף 8.3.3ג'

53 ראו סעיף 8.6.3ה'(3)

54 ראו סעיף 8.3.3ג'

55 ראו סעיף 8.6.3ה'(2)

56 ראו סעיף 8.5.3ג'(6)

57 ראו סעיף 8.6.3ה'(2)

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