ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

10 בדצמבר 2024
מספר מינוי: 1581-2024
מספרנו: 1330

לכבוד
המבקשים,
ה"ה מיכאל סימון ויעקב סימון
באמצעות השמאי
חזקיה העצני
office@hha.co.il

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאיות
רחל פרנקו וסיגל מאירוב
reafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 7 בגוש 30025 חלקה 76 רחוב סעדיה גאון 12, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 9988.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 25/08/2015 - 15 יום ממועד אישורה של תכנית 9988.

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 20/08/2024.

2.3 ביום 26/11/2024 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם לחוזה מכר מיום 21/01/2024 נמכרו הזכויות תמורת 4,700,000 ₪.
[2] מטעם המבקשים השתתפו גם שמאית המקרקעין דפנה דואק ובעל הנכס מר מיקי סימון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה העליונה
גוש	30025
חלקה	76
תת חלקה	7
שטח רשום של תת החלקה	83.00 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	83/559
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב סעדיה גאון 12, שכונת רחביה, ירושלים

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב סעדיה גאון, בשכונת רחביה בירושלים. שכונת רחביה הינה שכונת מגורים ותיקה הממוקמת בחלקה המערבי של העיר ירושלים בסמוך למרכז העיר. רחוב סעדיה גאון מצוי בקצה המערבי של השכונה ומעברו גן גבעת קלור הצמוד לשדרות חיים הזז. סביבת הנכס מאופיינת בבתים ותיקים בני 3-5 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

שטחה הרשום של חלקה 76 הוא 653 מ"ר והיא בעלת צורה רגולרית. לחלקה חזית מערבית לרחוב סעדיה גאון באורך של כ- 18 מ' ועומקה הממוצע הוא כ- 36 מ'. פני הקרקע משופעים. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע תחתונה. בקומת הקרקע התחתונה יח"ד אחת, מקלט ומחסן, בשלוש הקומות – 2 יח"ד בקומה, ובסה"כ קיימות 7 יח"ד בבניין. בבניין הותקנה מעלית. הגישה לבניין מצידה הצפוני של החלקה. חצר הבניין מגוננת.

4.3 תיאור הנכס הנדון

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 7 המצויה בקומה השנייה והעליונה של הבניין ופונה לכיוונים צפון, דרום ומערב. שטחה של הדירה במדידה גראפית מתשריט הבית המשותף הוא כ- 92 מ"ר בתוספת מרפסת בחזית בשטח של כ- 6 מ"ר, ומרפסות לצד בשטח של כ- 3 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית 62 מתאר ירושלים</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 687 מיום 16/07/1959. המגרש מסווג כאזור מגורים 2.

<u>הוראות הבניה:</u>

גודל מגרש מינימלי	600 מ"ר
שטח רצפה	28%-31% לקומה בהתאם לרוחב הדרך אחוזי הבניה לא יעלו בשום מקרה על 30% כולל שטח העמודים בבניינים בני 4 קומות ו- 31% בבניינים של 3 קומות.
מס' קומות	4
תוספת אחוזים לשטח רצפה עבור השלמת דירת גג	5%
קווי בניין	חזית- 6 מ', צדדי- 3-4 מ' ואחורי 4-5 מ'
מרתפים	מרתפי החסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף לצורכי דיור. במקרה שלא ניתן להקים מרתף ניתן יהיה להקים מבנה חוץ שלא יעלה על 5% משטח המגרש ולא יותר מ- 40 מ"ר. שטח זה ינוכה מסך השטח המותר בחלקה.
גגות משופעים	בבית אשר בנוי בו גג משופע אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ובאותו חלל ימוקמו מיכלי המים.

<u>הוראות נוספות:</u>

תוספת של אחוז אחד בכל קומה יינתן בכל אזורי המגורים במגרשים פינתיים ובתנאי שאף אחד מהרחובות הגובלים אינו קטן מ- 6 מ'.

במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים, ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש שלפני ההרחבה ובתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך.

כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל לדרך. כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית. לא תורשה בקומת הקרקע כל גזוזטרה, מרפסת או בליטה אחרת בתוך המרווח הקדמי במרחק שהוא פחות מ- 3.5 מ' מהגבול הקדמי. תורשה בכל הקומות גזוזטרה בחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' בתנאי שלא תבלוט יותר משליש מהמרווח הקדמי הדרוש.

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הבניין אלא אם תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה ובתנאי שאינן פונות לרחוב ראשי. לא תותר סגירת גזוזטראות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שירות בצד או מאחור אלא אם שטח הגזוזטרה אינו עולה על 6 מ"ר והמראה החיצוני יאושר ע"י הועדה המקומית.

5.1.2 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010 ותיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית.

5.1.3 <u>תכנית 10038</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6811 מיום 02/06/2014.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, התאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בניה ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות ס' 23 לתמ"א 38. תכנית זו אינה מקנה זכויות בניה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בניה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

הנכס מסווג בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

להלן תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנים למגורים שיחוזקו:

1. <u>סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד או לשם הרחבת יח"ד קיימות.</u> שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי, במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת יח"ד קיימות במבנה הקיים או תוספת אגף, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות שהותרו במבנה קיים במפלס הקומה המפולשת, אם שטחי השירות אינם נדרשים עוד לפי כל דין.
2. <u>הרחבת יח"ד קיימות</u> – תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, הכוללת מרחב מוגן. בנוסף, יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין פגיעה תכנונית. קווי הבניין להרחבת יח"ד ייקבעו על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. במידה שקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבת הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' מ' לאחור. בתחום העיר ההיסטורי ואזורי שימור יותרו חריגות מקווי הבניין כאמור ובלבד שלא יקטנו מ- 3 מ' לחזית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>תוספת אגף למבנה ליח"ד חדשות</u> – קווי הבניין לתוספת האגף ייקבעו על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. במידה שקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבת הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ו-3 מ' לאחור. סך השטח הכולל של האגף הנוסף וסך שטח התוספות המוצעות לבנייה על גג המבנה מכוח תכנית זו, לא יעלו יחדיו על סך השטח שניתן להתיר על פי תכנית זו על גג מבנה מגורים קיים.
4. <u>תוספת קומה אחת מעל המבנה עבור יח"ד חדשות או לצורך הרחבת יח"ד הקיימות בקומות העליונות</u> – התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה. ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יתאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.
5. העתקת גג רעפים קיים אל גג תוספת קומה שהותרה לפי תכנית זו.
6. תוספת קומה חלקית מעל למבנה בשטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת (סעיף זה רלוונטי רק במבנים גדולים או מבנים מחוץ לתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור או במבנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא).
7. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית.
8. תוספת קומה שניה מלאה נוספת מעל המבנה (סעיף זה רלוונטי רק במבנים גדולים או מבנים מחוץ לתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור או במבנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא).
9. תוספת מקומות חניה מעבר לנדרש לפי תקן.
10. מגבלות בעיר העתיקה ובמבנים נמוכים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות תכנית זו, שניתן להתיר על גג מבנה מגורים קיים, לא תעלה על סך הזכויות המצטבר ולא תעלה על סך הקומות המצטבר המפורט להלן, בהתאם למיקום המבנה, סוג המבנה ואופן החיזוק:

	העיר ההיסטורית אזורי שימור ומבנים היסטוריים	**אזורים המיועדים להתחדשות עירונית**	**יתר חלקי העיר (למעט העיר העתיקה)**
מבנה שאינו מבנה מגורים גדול	תוספת קומה ותוספת קומה חלקית (**סה"כ עד 1.5 קומות**)	תוספת קומה ותוספת קומה נוספת (סה"כ עד 2 קומות)	תוספת קומה ותוספת קומה נוספת (סה"כ עד 2 קומות)
מבנה מגורים גדול	תוספת קומה ותוספת קומה נוספת (סה"כ עד 2 קומות)	תוספת קומה, תוספת קומה חלקית ותוספת קומה נוספת (סה"כ עד 2.5 קומות)	תוספת קומה, תוספת קומה חלקית ותוספת קומה נוספת (סה"כ עד 2.5 קומות)

(*) הנכס הנדון אינו עומד בהגדרת התכנית כמבנה גדול כמפורט בסעיף 1.9 להוראות התכנית.

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בעניין שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו לסרב לתת היתר.

בין יתר התנאים לתכנית צוינו הוראות שימור במבנים היסטוריים, בעיר ההיסטורית ואזורים לשימור, בהם נקבעה דרישת חוות דעת מטעם ועדת השימור וצירוף תיק תיעוד מלא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 <u>מצב חדש תכנית 9988</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7090 מיום 10/08/2015.

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית לבניה, שימור ולפיתוח בשכונת רחביה וחלק משכונות קריית שמואל, טלביה ושערי חסד. תוספת הזכויות תותר בכפוף לאפשרות לשמור על מאפייני הבינוי המתאימים, בהתאם להוראותיה של תכנית זו, שמטרתן שמירה על רוח המקום ועל אופיו.

החלקה מסווגת כאזור מגורים חדש ג'.

מספר הקומות המרבי באזור מגורים חדש ג' יהיה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בבניינים קיימים בהם קומת המגורים הראשונה נמצאת 2.5 מ' ויותר מעל מפלס הרחוב (מעל קיר תמך, חניה מקורה, שטח מסחרי או קומה מפולשת), ייחשב חלק זה של המבנה או הבניין במניין הקומות. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו הפרש גובה זה הינו בגין קיר תומך או חניה, יהא זה בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור חלק זה של המבנה או הבניין מהכללתו במניין הקומות. באזור ג', ניתן יהיה לאשר מבנים בהם גובה הקומה יהיה נמוך מ- 3.50 מ', גם אם משמעות הדבר תוספת קומה, ובלבד שגובה הבנוי הסופי לא יעלה על זה שנקבע בתכנית וכן בכפוף לעמידת מבנים אלה ביתר הוראות התכנית לעניין אופן הבנוי.

<u>זכויות הבניה המרביות:</u>

שטח החלקה	400 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר	700 מ"ר	800 מ"ר	900 מ"ר	1000 מ"ר ואילך
אזור מגורים חדש ג'	179%	180%	**184%**	190%	197%	205%	210%

- זכויות הבניה תחושבנה משטח החלקה נטו, ערכי הביניים של זכויות הבניה יחושבו באינטרפולציה.
- בבניינים קיימים שיש ביניהם קיר משותף יחושבו זכויות הבניה לפי סך שטחן של שתי החלקות. זכויות הבניה יחולקו בין שתי החלקות באופן יחסי לשטחן.
- זכויות הבניה כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה – שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות ובכלל זה שטחי המסחר המתאפשרים בתכנית.
- במקרה של אילוץ טופוגרפי, תותר תוספת של עד 24 מ"ר שטחי שירות עבור חדר מדרגות ו/או מבואה למעלית, עבור כל קומה נוספת, מתחת למפלס כניסה קובעת.
- תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד בבניין ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ"ר לכל הבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל-10 מ"ר, עבור יח"ד

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גדולות מעל 150 מ"ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבניה המצוינות בטבלה שלעיל.

- שטחי מקלטים קיימים תת קרקעיים אינם נמנים בסך כל השטחים שבטבלת השטחים.
- בבניין בו קיימת קומה מפולשת והיא מיועדת להישאר כזו, יתווסף שטחה למניין זכויות הבניה המפורטות. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבניה המצוינות בטבלה שלעיל.
- במקרה בו תיסגר קומה מפולשת ניתן יהיה לאשר את שטח הבניה בה כשטח עיקרי.
- השטחים שייסגרו בקומה המפולשת ייחשבו כחלק משטחי הבניין המותרים על פי הטבלה דלעיל ולא השימושים שיתבקשו בהם. זאת בתנאי שלא מדובר בבניין לשימור.
- חניה מקורה/חניה תת קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבניה המצוינות לעיל.
- בכל מקרה של סתירה בין נפח הבניה שנקבע עפ"י מספר הקומות וקווי הבניה המרביים שצוינו לבין זכויות הבניה הכוללות, תגברנה ההוראות המגבילות ביותר.
- התכנית לא תגביל הוצאת היתרי בניה התואמים תכניות תקפות. עם זאת, לא תותר הקלה שמשמעותה תוספת זכויות בניה, תוספת גובה או תוספת קומות ושינוי קווי בנין וכי בעת בחינת הקלות אחרות, תינתן הדעת לחשיבותו השימורית של הבניין.
- בכל חלקה בה נקבעו זכויות בניה בהיקף נמוך מזה שמאפשרת תכנית זו, תחול תכנית 9988 על חלקות אלה במשמעות שניתן יהיה לקבל את הפרש הזכויות בהתאם לתכנית 9988 בכפוף לעמידה בכל הוראותיה לרבות ההוראות בנושא תכסית קווי הבניין וכיו"ב.

<u>קווי בניין</u>

- קווי הבניין המירביים יהיו חזית קדמית- 6 מ', חזית אחורית- 5 מ', חזיתות צדדיות- 4 מ'.
- בחלקות פינתיות, הפונות לשני רחובות יהיו קווי הבניין לחזיתות הרחובות 5 מ' ולשתי החזיתות הנותרות 4 מ'.
- בתוספת בניה על בניין קיים, החורג מקווי בניין המצוינים לעיל, תותר בניה של קירות הבניין הקיים בחזיתותיו הצדדיות ו/או האחוריות עד שתי קומות ממפלס הקרקע הסמוכה. מעבר לגובה זה תותר חריגה עד 10% ממרווח הבנייה שקובעת התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עם זאת, תתאפשר גמישות בקווי בנין של בניינים לשימור שנבנו לפני שנים רבות, טרם חקיקת חוק התכנון והבניה, בכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס העיר לפיו לא מתאפשר בינוי ראוי. בדומה תתאפשר גמישות בקווי בנין על מנת להאריך את גרמי המדרגות והעמדת מעליות בבניינים קיימים שנבנו היסטורית מחוץ לקווי הבניין שמאפשרת התכנית וכן תתאפשר גמישות בהוראות המתייחסות לבניינים היסטוריים כך שתתאפשר בניית מרפסות זהות לאלו הקיימות, בקומות החדשות.
- תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספות לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר.
- לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בניין קיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. שוכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן לבנות את תוספת הבניה המבוקשת על גבי הבניין הקיים בשל בעיה קונסטרוקטיבית, תהיה הוועדה רשאית לאשר קונסטרוקציה חיצונית שתחרוג עד 40 ס"מ מחזית הבניין הקיים, גם אם חורגת מקווי הבניין המותרים בשטח .
- העיצוב האדריכלי לפתרון הנדסי זה חייב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. פתרון הנדסי זה אינו מותר בבניינים לשימור.
- קווי הבניין בחלקות בהן קיים בנין לשימור לסוגיו יהיו בהתאם להוראות שלעיל אלא אם הן אינן עולות בקנה אחד עם הוראות השימור שנקבעו בתכנית זו. במקרה זה יגברו הוראות השימור.
- תתאפשר גמישות בקווי בניין עיליים, צדדיים ואחוריים בהיקף עד 50% וזאת כדי לאפשר בינוי אשר יממש את זכויות הבנייה מכוח התכנית תוך כדי שימור עצים המיועדים לשימור.

<u>קווי בניין לבניה תת קרקעית</u>

- יש לשאוף לפתרון חניה אשר חורג במינימום הנדרש מקונטור המבנה, תוך שימוש בטכנולוגיות חניה מתקדמות אשר מאפשרות צמצום שטחי רמפות ומפלסי חניה .
- השטח הפנוי מבניה תת קרקעית ייקבע על פי ריכוז העצים ואיכות העצים בו, על פי ממצאי סקר העצים. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ-1.5 מ' מעצים לשימור.
- קו בנין קדמי – בהתאם לקו הבניין המרבי העילי. חל איסור על בניה תת קרקעית מעבר לקו הבניין המרבי הקדמי שבחלקה. קו בניין צדדי ו/או אחורי – קו בנין אפס ובלבד ש- 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקוי הבניין המרביים העיליים, יהיו שטחי מילוי של אדמה, ללא בניה תת קרקעית מתחתיהם כלל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תכסית</u>

התכסית המרבית תהיה בין 35% - 45% בהתאם לגודל החלקה. באזורי מגורים א' ו-ב' בחלקות ששטחן הוא בין 701 מ"ר- 1,000 מ"ר יהיה שטח התכסית 42%. תותר תוספת של עוד 15% לתכסית המירבית לכל חלקה. תכסית זו כוללת חניה על קרקעית, רמפות, חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו.'

<u>מגבלות על זכויות בניה</u>

- בכל מקרה של סתירה בין נפח הבניה שנקבע עפ"י מספר הקומות וקווי הבניה המרביים שצוינו לבין זכויות הבניה המרביות הכוללות, יגברו ההוראות המגבילות יותר.
- תוספת בניה לבניין קיים – היקף הזכויות הניתנות לבניה בפועל ייקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבניה הנוספות אשר המבנה יכול לשאת.
- תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבניה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת הוועדה המקומית ובסמכותה לא לאשר תוספת קומות ו/או את זכויות הבניה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות סמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים.
- במקרים חריגים על מנת לשמר צמחייה ייחודית, תוכל הועדה המקומית לקבוע, על בסיס המלצת פקיד היערות, כי לא תותר חניה בתחום החלקה, גם אם משמעות החלטה זו תהא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבניין.
- מגבלות הבניה הקבועות בתכנית גוברות על שטחי הבניה המוצעים במסגרתה.

<u>עיקרי הוראות התכנית בנוגע לנסיגות בבינוי</u>

באזור מגורים חדש ב' הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ'.

בחלקות פינתיות, הפונות לשני רחובות תחויב הנסיגה של הקומה העליונה בחזית הפונה לרחוב אחד בלבד.

בבניין בו ייבנה שטח עיקרי בקומה שמתחת למפלס כניסה קובעת בחזית האחורית של הבניין, תיבנה הקומה העליונה בנסיגה מהחזית האחורית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-6 מ' ובנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.

<u>גובה קומה ומפלס הכניסה הקובעת</u>

גובה מרצפה לרצפה של קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר שלה, הגובלת בחלקה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>חניה</u>

- בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובת הקמת חניה תת קרקעית בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו.
- בחלקה בה קיים בניין, תותר הקמת חניה חדשה ו/או תוספת לחניה קיימת בכפוף למגבלות התכסית ומגבלות הנוגעות להיבטי הצמחייה והשימור. תתאפשר התקנת מכפילי חניה ופתרונות חניה נוספים. חניה תת קרקעית תותר רק במבנים שאינם לשימור ובמבנים בהם נדרש שימור גוש חזית בלבד.
- היקף ומיקום החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
- מקומות החניה הנדרשים יהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי הבניה ויבוצעו בתחום החלקה בלבד. בתוספת בניה בבניינים קיימים בלבד באזורי מגורים א' ו-ב' יינתן פטור מחניה ליח"ד שגודלן עד 45 מ"ר מתוך מגמה לעודד בנייתן של יח"ד בגודל זה.
- הועדה המקומית רשאית לפטור את החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור וכן לחזיתות המסחריות משיקולים תכנוניים.
- כל תחום התכנית הינו אזור חניה אחד לעניין קרן חניה.
- יח"ד קיימות אינן מצריכות פתרון חניה מעבר לזה הקיים.

<u>הוראות נוספות</u>

- חל איסור על איחוד חלקות בכל אזורי המגורים וחל איסור על איחוד יחידות דיור.
- שטח מקסימלי של יח"ד בבניינים חדשים בכל תחום התכנית יהיה 160 מ"ר.
- ניתן יהיה להרוס בניינים שאינם לשימור אך ורק בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- בחלקה בה קיים מבנה בחצר/בגינה שנבנה בעבר לשימוש מחסן/חדר כביסה/שירותים וכדומה, לא תותר כל תוספת בניה. שטח מבנה העזר יחושב במניין זכויות הבניה בשטח החלקה כשטח עיקרי או כשטח שירות בהתאם לשימוש שלו.
- לא תותר הקמת גג רעפים על מבנה או חלק ממבנה שגובהו מעל 3 קומות. במקרה של תוספת קומות על בניין עם גג רעפים, לא תותר בניית גג רעפים על תוספת הבנייה. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לכל צורך. חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר.
- יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר קיים בניין, על פני מעלית חיצונית. בבניינים המיועדים לשימור לא תותר התקנת מעלית חיצונית

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במרווח הקדמי של הבניין. בבניין חדש ו/או בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף או ישולב בתא המעלית. במקרים בהם מדובר בתוספת קומה אחת בלבד, כאשר כבר קיימת מעלית בבניין וחדר מכונות על הגג, תתאפשר העתקת חדר המכונות אל הגג החדש. תיאסר הקמת תחנת מעלית במפלס הגג.

- תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין. עומק מרבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.6 מ'. מרפסת זיזית בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ-0.6 מ' מעבר לקו הבנייה המותר ובחזית קדמית ו/או אחורית לא תחרוג מ- 1.6 מ'.
- תותר הקמת פרגולה במרפסות המתקבלות מדירוג קומות ובחזיתות האחוריות והצדדיות של המבנים, מחוץ לקווי הבניין וזאת בהתאם לתקנות התקפות לעניין זה .
- לא תותר הקמת פרגולות בחזיתות הפונות לרחוב. שטח פרגולה עד 10 מ"ר ליח"ד.
- שטח חצר אנגלית יוגבל עד 3 מ"ר וגבולה לא יפחת מ-2 מ' מגבול החלקה. שטח החצר האנגלית יהיה חלק מתכסית הברוטו של החלקה. לא תותר חפירת חצר אנגלית בחזית הקדמית של הבניין.

<u>בין יתר התנאים למתן היתר בניה</u>

- בתחום החלקות יוותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף של 15% לשם החדרת מי נגר.
- בשטח קרקע המהווה 20% משטח החלקה והממוקם בחזית לרחוב ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין תקבע זיקת הנאה שתאפשר את מעבר דיירי הבניין.
- לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה על גבי בניין קיים תוגש חוו"ד הנדסית ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גביי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.
- במבנים המסומנים לשימור ובכל בקשה להריסת מבנה קיים יוכן תיק תיעוד. תנאי להיתר בניה יהא קבלת המלצת ועדת השימור העירונית ומהנדס העיר ביחס למסקנות תיק התיעוד.
- חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. כמו כן, יכלול השיפוץ הריסת עבירות בניה.
- במבנים לשימור, במקרים יוצאי דופן בהם שונתה החזית המקורית, נתגלו בעיות הנדסיות וכל זאת בעקבות הכנת תיק התיעוד, יימצא כי אין הצדקה בשימור כל המבנה ניתן יהיה להפחית את רמת השימור ולקבוע אותו גוש חזית בלבד.
- תנאי למתן היתר בניה לבניינים לשימור לסוגיהם הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר להבטחת ביצוע הוראות השימור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בכל רחוב עזה וכן ברחובות אברבנאל, אלחריזי, ככר מולכו והחלק ההיסטורי של שדרות בין מימון, מיועדות כל החזיתות לשימור. עם זאת ניתן יהיה לאשר פירוק חזית אם לא ניתן לממש פתרון חניה בתחום המגרש או אם לא ניתן לממש את זכויות הבניה, בכפוף להמלצות ועדת השימור ולאישור מהנדס העיר.

<u>חיזוק מבנים תמ"א 38</u>

דרישות הבניה הקבועות בתכנית נועדו לקבוע את אופן הבניה ולשמור על המרקם העירוני. על אגף התכנון העירוני, מהנדס העיר וועדת השימור להתייחס בעת קביעת חוות דעתם המקצועית לגבי הבינוי המוצע בהיתרים מתוקף התכנית המקומית לחיזוק מבנים 10038.

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון במסמכי תיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין הנדון. נמצא היתר בניה לתוספת מעלית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
9988	25/08/2015	₪ 692,060	חלופה א': אין השבחה חלופה ב': 52,825 ₪ חלופה ג': 209,616.27 ₪

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

תכנית 9988 מאפשרת הגדלת זכויות הבניה בחלקה ע"י תוספת קומה חמישית ושישית ויצירת יח"ד חדשות. זכויות הבניה הן במושע עם יתר בעלי הזכויות בחלקה. זכויות הבניה לפי תכנית המתאר במצב הקודם הן 738 מ"ר ב- 4 קומות. זכויות אלה מוצו בבינוי הקיים. סה"כ שטח בנוי ברוטו בהתאם להיתר בנייה מס' 108920 מיום 10/08/2015, כ- 761 מ"ר.

זכויות הבניה במצב החדש הן 184% למגרש עד 600 מ"ר. תוספת ההפרש עבור מגרש בשטח של 653 מ"ר, היא 3.18% ולכן סה"כ הזכויות – 1,222.28 מ"ר. כלומר, התכנית מוסיפה 461.28 מ"ר, ובניכוי חדרי מדרגות ומעלית, מתקבל שטח של 421.28 מ"ר.

בהתחשב בהוראות התכנית כי מספר הקומות המותר יחול על כל חתך של הבניין, ובהתחשב בעובדה כי בחתך העורפי קיימות 3 קומות ובחזיתי 4 קומות, ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה לתוספת 2 קומות חדשות, בהן הקומה העליונה תהווה קומה שישית עבור החלק החזיתי וקומה חמישית עבור החלק העורפי. בנוסף, יתרת זכויות הבניה שתישאר ניתנת לניצול בבינוי של קומה שישית חלקית בחלק העורפי של הבניין (המשך לדירת דופלקס).

תוספת השטח הסחיר היא 379 מ"ר עבור 4 יח"ד. 219 מ"ר ברוטו בקומה חמישית לפי קונטור קומה טיפוסית ו- 200 מ"ר ברוטו בקומה שישית בנסיגה, בניכוי 20 מ"ר לכל קומה עבור חדר מדרגות ומעלית. יתרת השטח לניצול, 42.28 מ"ר, תיבנה בעורף המבנה בקומה השישית בנוסף לדירה בקומה שמתחת או ביחידות הקיימות.

אין כל הפסד של שטח מרפסות. השטח המחויב הוא שטח חדש שנוסף מעבר לקיים כולל מרפסות.

כנגד דרישות תשלום קודמות, שהופקו למימוש בתחום תכנית 9988, קיימים הליכים משפטיים פתוחים. בין היתר, תלוי ועומד ערעור מינהלי 25955-11-22 על החלטת ועדת ערר להיטל השבחה ופיצויים מיום 05/09/2022 ערר 403/17.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אין רלוונטיות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב כיוון שלא מדובר בהרחבת הדירה אלא כתוספת קומות מעל המבנה ליצירת יח"ד.

<u>הפחתות</u>

<u>בינוי חדש על קיים</u> - תוספת הזכויות כרוכה בהתאמה לבניין הקיים. הובאה בחשבון הפחתה במקדם של 0.85. שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה כפולה במקדם 15% וכן הפחתה של עלויות עודפות בסך של 4,130 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ ובתוספת 25% לחיזוקים ועבודות במפלסי המבנה הקיים. ההפחתה בשומתו עומדת על סך של 1,154,422 ₪. בהתאם לחו"ד הנדסית לעלויות העודפות בתכנית 9988 מיום 09/11/2017 שנערכה ע"י המהנדס שמואל מהלה נקבע כי עלות החיזוק במפלסי המבנה הקיים היא 608 ₪ למ"ר מבנה עילי קיים והעלויות העודפות בשל אילוצים לביצוע התוספות החדשות מעל המבנה הקיים הן 550 ₪ למ"ר תוספת בנייה. בהתאם לכך, מתקבלת עלות בסך של 716,238 ₪ המהווה את העלות העודפת הכוללת.

<u>דחיה למושע</u> – בגין הצורך להגיע להסכמות עם השכנים הובאה בחשבון דחיה למושע בשיעור 0.75. זכויות הבניה הנוספות בהתאם לתכנית 9988 הינן בעלות ערך כלכלי רב המהווה תמריץ למימושן. במבנה הקיים ישנן 7 יח"ד. בשומה מכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 30026/132 נקבע מקדם הפחתה למושע בשיעור 0.8 בבניין הכולל 9 תתי חלקה. בשומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 30025/47 נקבע מקדם דחיה למושע 0.89 ובשומה מכרעת של ערן ירקוני בגו"ח 30025/170 לא ניתנה כלל הפחתה למושע.

<u>תנאי התכנית</u> - ההוראות בתכנית 9988 כוללות תנאים למימוש ואי וודאות. הובאה בחשבון הפחתה לתנאים במקדם 0.95.

קיימת וודאות גבוהה מאוד לאישור הזכויות. על הצד הזהיר חושב מקדם הפחתה כולל של 0.6.

אין מקום להביא בחשבון הפחתה תיאורטית בשל צפיפות. הפחתה זו לא הוכחה ע"י שמאי המבקשים. השווי המתקבל בבינוי של 11 יח"ד לעומת 7 יח"ד אינו נמוך יותר ואין כל מקום להפחתה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאיות המשיבה הביאו בחשבון שווי של 19,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאיות המשיבה בחנו עסקאות בסביבת הנכס הנדון ומרחוב מטודלה הסמוך וכן הפנו לשומות מכריעות בסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

השבחה בגין תכנית 9988	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
זכויות בניה לתוספת יח"ד חדשות בקומה חמישית מלאה ובקומה שישית בנסיגה	379 מ"ר	1	379 מ"ר
מרפסת גג בחזית המבנה בקומה שישית	19 מ"ר	0.2	3.8 מ"ר
תוספת שטח בקומה שישית של האגף העורפי כחלק מדירת דופלקס	42.28 מ"ר	0.9	38.05 מ"ר
סיכום ביניים			420.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 19,000
מתקבל			₪ 7,996,150
ניכוי קרן חניה עבור 4 יח"ד חדשות			₪ 300,000-
סה"כ לאחר ניכוי קרן חניה			₪ 7,696,150
הפחתות:			
בינוי חדש על ישן			0.85
הפחתה למושע ודחיה			0.75
תנאים עפ"י התכנית			0.95
השבחה מלאה			₪ 4,660,981
חלק יחסי בזכויות הבניה			83/559
השבחה לתת חלקה 7			**₪ 692,060**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 עמדת המבקשים

ההשבחה חושבה בהתאם ל- 3 חלופות.

חלופה א'- בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אהרון ברק מיום 05/09/2022 שם נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית 9988, הנדונה במימוש בדרך של מכר. ועדת הערר סקרה את הרקע התכנוני של תכנית 9988, והגיעה למסקנה כי הזכויות בתכנית מהוות זכויות צפות כמשמעותן בפס"ד בעניין אופל קרדן ואליק רון. מאחר שקיימת אי בהירות לגבי נתינת הזכויות ומימושן, מייצרת התכנית 'זכויות צפות', אשר מתגבשות בפועל רק בעת מתן היתר בניה. בהתייחס לשווי המצב הקודם ותמ"א 38, מבחינה מהותית ניתן לראות בתכנית 9988 כתכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ולפיכך אין לנטרל את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם. עוד נקבע, כי תמ"א 38 או תכנית מכוחה החלה במצב הקודם מהווה תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של התכנית המשביחה במצב החדש, זאת בהתאם לעיקרון שקבע בית המשפט בעניין פס"ד דיניש. כך, התחשבות בשווי האובייקטיבי של המקרקעין במצב הקודם, ללא נטרול השפעת השבחה המיוחסת לתמ"א 38 או לתכנית 10038, מהווה מהלך אשר מאיין את ההשבחה מתוקף תכנית 9988.

חלופה ב'- לפיה זכאים בעלי תת חלקה 7 לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית, להרחבת הדירה עד לשטח של 140 מ"ר. סעיף 19(ג)(1) עוסק בפטור להרחבת דירת מגורים קיימת עד לשטח כולל של 140 מ"ר. התנאי לקבלת הפטור הוא שדירה זו תשמש למגורים של בעל המקרקעין או קרובו, וכי הפטור יהיה סופי בתנאי שבעל המקרקעין או קרובו התגורר בדירה מגמר הבנייה ועד לרגע המכירה. תנאי זה תקף גם לעת מכירה, במידה שלא הופק היתר בניה, אך בעל המקרקעין גר בנכס 4 שנים מיום תחילת התכנית. במקרה הנדון, לאור העובדה שהדירה מהווה דירת ירושה, ובעלת הבית המנוחה התגוררה 4 שנים ברציפות מאז מועד אישור תכנית 9988, הרי שהיא זכאית לפטור. בנוסף, המבקשים, שהם גם היורשים ,מהווים מחצית מהבעלים נכון למועד אישור התכנית. הם מוגדרים כ'קרובים', במסגרת ההגדרות לזכאים לפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

חלופה ג'- לפיה יבוצע תחשיב בגין 57 מ"ר אקו' המהווים את החלק היחסי של תת חלקה 7 בתוספת הזכויות לפי תכנית 9988.

התכנית מתירה בנייה בשטח של כ- 1,222 מ"ר מירבי בכפוף למורכבות קניינית ועלויות התאמת בניה חדשה על בניה קיימת. שטחי הבניה מתכנית 9988 יכולים להיות מנוצלים באופן חלקי ב- 2 קומות מורחבות כאשר הקומה השנייה בנסיגה. כמו כן, שטח של כ- 25.3 מ"ר יכול להיות מנוצל כשטח הרחבה מתחת לקומת עמודים המשכית לדירת

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקרקע התחתונה. יתרת השטח שאינה ניתנת לניצול במסגרת קווי הבניין לא הובאה בחשבון.

המצב הקודם חושב לפי תכנית מתאר ירושלים 62 או שטח של 743 מ"ר הבנוי בפועל.

<u>הפחתות</u>

<u>דחייה בגין מושע</u> – נדרשת הסכמת 100% מבעלי הזכויות על מנת לממש את זכויות תכנית 9988. שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם 0.56 המשקף דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 6%. המקדם נסמך על שומות מכריעות[3] בתחום התכנית.

<u>מורכבות הבינוי</u> – תוספת 2 קומות במבנה הנדון מחייבת חיזוק הבניין. לאחר בדיקה הנדסית ניתן יהיה לקבוע את היקף זכויות הבניה שהמבנה יכול לשאת בין השאר, מעל בור מים וקומת עמודים חלקית. במסגרת סקר עצים שבוצע בחלקה כחלק מהליך היתר להקמת המעלית, מופו העצים בתחום החלקה (13 עצים) אשר מאתגרים את התכנון והביצוע של התוספת. בנוסף, קיים פער גובה של כ- 5.6 מ' בתוך תחום החלקה. לאור הפער הגדול וגרמי המדרגות לאורך עומק החלקה, יש לבחון הנדסית את כדאיות ויכולת נשיאת הקומות הנוספות, זאת בנוסף להתאמות הבינוי לאילוץ הטופוגרפי בהתאם להוראות בתקנון 9988. לפיכך, בשקלול הגורמים המקשים באופן מיוחד על הבינוי בחלקה הנדונה יש להביא בחשבון מקדם 0.75 לבינוי חדש על ישן המשקף גם פחת פונקציונלי.

<u>עלויות עודפות</u> – תוספת בניה מחייבת התאמה לבינוי הקיים ומייקרת את עלות הבניה הישירה. בשומה מכרעת ברחוב הנשיא 4 חושבה עלות עודפת בסך של 2,925 ₪ למ"ר שנוסף. בשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 30026/122 ובגו"ח 30026/99 נקבעה עלות עודפת בשיעור 25% מעלות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל 4,130 ₪ בתוספת מע"מ.

<u>צפיפות</u> – בנכס הנדון קיימות 7 יח"ד בחלקה ששטחה קטן מ- 700 מ"ר. תוספת שטחי הבניה במסגרת 9988 וכן תוספת יחידות דיור עלולה להשפיע על שווי הדירות הקיימות לאור מצוקת החנייה ברחוב. בהתאם לשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 30026/122 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% משווי הבנוי הדירתי עקב נסיבות דומות ולכן הובאה בחשבון הפחתה דומה גם במקרה הנדון.

<u>קרן חניה</u> – לא קיימת אפשרות להקצות מקומות חניה בחצר החלקה. לפיכך, יש להביא בחשבון את עלות התשלום הצפויה לקרן חניה שהינה כ- 75,000 ₪ למקום חניה. במקרה

[3] יעקב פז בגו"ח 30026/43 ובגו"ח 30026/122, גיא צדיק בגו"ח 30025/126 והח"מ בגו"ח 30025/28.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הנדון יוקמו 3 יח"ד חדשות מעל 45 מ"ר ולכן יש להביא בחשבון כי יידרש תשלום בגין 3 מקומות חניה.

<u>קיזוז מרפסות קיימות</u> -הרחבה לחזית הצפונית בעייתית כיוון שבפאה זו של הבניין, מעבר לכניסה לבניין, קיימים שני פתחים ליחידות הדיור שבקומת הקרקע ובקומת הקרקע התחתונה בנוסף לכניסה למעלית. שלוש החזיתות האחרות הניתנות להרחבה כוללות מרפסות זיז. ההרחבה מאלצת הריסתן המלאה או החלקית של המרפסות. בהתאם לכך, הובא בחשבון שווי מופחת למרפסות במקדם 0.5.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים הפנה לעסקאות מהסביבה סמוך למועד הקובע. מהנתונים התקבל שווי של כ- 31,000 ₪ המגלם בניה ותיקה. בגישת החילוץ, לאחר הפחתת מע"מ 10%, רווח יזמי 15% ועלות בניה 7,000 ₪, מתקבל שווי של 17,500 ₪ למ"ר מבונה שאינו מגלם את מגבלות הבניה בחלקה. מרכיבי החילוץ חושבו בהתאמה לשומות מכריעות בסביבה. בנוסף, הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית 9988:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
יעל הרון	אלפסי 22	30025/65	17,500 ₪
אלדד חיימי	רמב"ן 34	30038/94	17,000 ₪
יגאל יוסף	רמב"ן 11	30026/8	15,600 ₪
מרדכי דדון	רמב"ן 40	30038/129	16,166 ₪
יעקב פז	רד"ק 7	30026/43	17,500 ₪
ערך ירקוני	דונש בן למברט 6	30025/170	17,500 ₪
נאוה סירקיס	מטודלה 13	30025/146	17,000 ₪

בהתאם למפת האזורים הסטטיסטיים מתוך השנתון הסטטיסטי לירושלים של הלמ"ס לשנת 2024 מצוי רחוב סעדיה גאון באזור סטטיסטי 863- רחביה דרום. רחביה דרום מונה 727 יח"ד לעומת רחביה צפון המונה 1,746 יח"ד. שונות זו מסבירה את הפער שבין רחביה דרום לצפון.

בהתאם לנתונים, הביא בחשבון שווי של 17,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיבי המבקשים</u>

<u>חלופה ב'</u>

חלופה ב'	
שטח החלקה	653 מ"ר
זכויות הבניה לפי 9988 ברוטו	1,222.29 מ"ר
שטח בנוי	743.00 מ"ר
תוספת שטח מתכנית 9988 בכל החלקה	479.29 מ"ר
שטח סחיר שניתן לנצל	399.20 מ"ר
זכויות לא ניתנות לניצול	80 מ"ר
שטח משותף בתוספת הקומות לגריעה משטח התוספת	50 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השלמת קומה מפולשת	25 מ"ר
שטח להרחבה בקומות	374.20 מ"ר
שטח קומה ג' מלאה בקיזוז חדר מדרגות	196.75 מ"ר
שטח אקו' קומה ג' דופלקס	177.08 מ"ר
שטח קומה ד' בנסיגה	177.45 מ"ר
מרפסת גג בחזית המבנה בקומה ד' (19.3)	3.86 מ"ר
סה"כ שטח תוספת לחלקה כולה	383.39 מ"ר
החלק היחסי ברכוש המשותף לתת חלקה 7	0.148
תוספת שטח המיוחסת לתת חלקה 7	57 מ"ר
פחת תכנוני ופונקציונלי	0.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 17,500
השבחה גולמית	₪ 5,031,928
עלויות עודפות	₪ 482,244
הפחתה בגין הגדלת צפיפות	₪ 866,450
עלות לקרן חניה	₪ 225,000
קיזוז הפסד מרפסות זיז בנויות	₪ 930,000
השבחה עבור 8 מ"ר	**₪ 52,825**

<u>חלופה ג'</u>

שטח החלקה	653 מ"ר
זכויות הבניה לפי 9988 ברוטו	1,222.29 מ"ר
שטח בנוי	743.00 מ"ר
תוספת שטח מתכנית 9988 בכל החלקה	479.29 מ"ר
שטח סחיר שניתן לנצל	399.20 מ"ר
זכויות לא ניתנות לניצול	80 מ"ר
שטח משותף בתוספת הקומות לגריעה משטח התוספת	50 מ"ר
השלמת קומה מפולשת	25 מ"ר
שטח להרחבה בקומות	374.20 מ"ר
שטח קומה ג' מלאה בקיזוז חדר מדרגות	196.75 מ"ר
שטח אקו' קומה ג' דופלקס	177.08 מ"ר
שטח קומה ד' בנסיגה	177.45 מ"ר
מרפסת גג בחזית המבנה בקומה ד' (19.3)	3.86 מ"ר
סה"כ שטח תוספת לחלקה כולה	383.39 מ"ר
החלק היחסי ברכוש המשותף לתת חלקה 7	0.148
תוספת שטח המיוחסת לתת חלקה 7	57 מ"ר
פחת תכנוני ופונקציונלי	0.75
שווי מ"ר מבונה	₪ 17,500
השבחה גולמית	**₪ 5,031,928**
עלויות עודפות	₪ 482,244
הפחתה בגין הגדלת צפיפות	₪ 866,450
עלות לקרן חניה	₪ 225,000
קיזוז הפסד מרפסות זיז בנויות	₪ 930,000
השבחה לכל החלקה	₪ 2,528,234.55
השבחה לתת חלקה 7 לאחר דחיה	**₪ 209,616.27**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

8.1 החלטת ועדת הערר לעניין תכנית 9988

ביום 05/09/2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה **403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית ירושלים** (יחד עם עררים רבים נוספים) העוסקת בחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית 9988. ועדת הערר קבעה כי תכנית 9988 נעדרת מסוימות וכי הזכויות שנקבעו בה אינן ודאיות ויש לראות בהן זכויות צפות. בהתאם לכך, קבעה ועדת הערר כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית 9988. עוד קבעה ועדת הערר, כי אם היה מקום לחשב השבחה בגין 9988 הרי שיש להביא בחשבון את השפעתן של תמ"א 38 ו- 10038 על השווי במצב הקודם.

החלטת ועדת הערר עוסקת בתכנית הנדונה באופן ישיר ולכן, כל עוד לא התקבלה החלטה בעתירה המנהלית יש לפעול בהתאם להחלטת ועדת הערר.

לפיכך, בהתאם להחלטת ועדת הערר אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית 9988.

קיימת החלטת ועדת ערר נוספת מאוחרת יותר ערר 8108/21 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' יעקב כהן ושרה ווג** יחד עם עררים נוספים, העוסקת בתכנית דומה ובה נקבע כי הזכויות אינן מותנות ויש לחייב בהיטל השבחה. עוד נקבע, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 ו- 10038. בהתאם לכך, תוצג גם חלופה המביאה בחשבון כי הזכויות ניתנות למימוש בתנאים ומבלי להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ו- 10038.

8.2 חישוב ההשבחה

במצב החדש מתירה תכנית 9988 בניה של 187.18% ברוטו ב- 6 קומות. שטח המגרש הוא 653 מ"ר והבניין הנדון בנוי בהיקף של כ- 761 מ"ר ברוטו, כך שתוספת הזכויות היא 461 מ"ר. בהתאם להוראות התכנית השטח כולל את כלל השטחים שבתחום המעטפת ולכן יש לנכות ממנו שטחי שירות וכן ממ"דים כפי שנקבע בשומה המייעצת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 30025/28 (להלן: "השומה המייעצת"). המשיבה הגישה השגה על השומה המייעצת של שושי שרביט שפירא אך טרם ניתנה החלטה. הוראות סעיף 4.1.2ד לתכנית 9988 ברורות ולכן איני מוצא שיש לסטות מהכרעתה של השמאית המייעצת כל עוד לא נקבע אחרת ע"י ועדת הערר. בבניין קיימות 7 דירות כך ששטח הממ"דים עבורן הוא 84 מ"ר ונותר שטח ברוטו של 377.29 מ"ר בלבד. שטח הקומה הקיימת ללא מרפסות זיזיות וללא חדר מדרגות הוא 211 מ"ר, בתוספת 2 ממ"דים מתקבל שטח של 235 מ"ר שימומש בקומה העליונה ויתרת השטח, 118.28 מ"ר תמומש בקומה שמעליה. בקומה העליונה נוצרת מרפסת גג בשטח של 116.72 מ"ר. בניגוד לטענת שמאית המשיבה, לא נותרות זכויות למימוש מעל הקומה החלקית. הובא בחשבון כי הרחבת הדירות הקיימות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תהיה לממ"דים בלבד. מרפסות זיזיות קיימות יישארו ומעליהן יוקמו מרפסות זיזיות תואמות.

<u>עלויות התאמה לבינוי על קיים וחיזוק המבנה</u> – שמאיות המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים במקדם 0.85 ובתגובה הפנו לחוות דעת של שמואל מהלה מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין שהכין חוות דעת לעלויות העודפות שיידרשו במימוש תכנית 9988. שמאי המבקשים הביא בחשבון פחת תכנוני ופונקציונלי במקדם 0.75 וכן עלויות בסך 482,244 ₪. בינוי חדש על גבי בניה קיימת יוצר ייקור בעלויות הבניה ולכן יש להביא בחשבון את עלות ייקור הבניה ולא כמקדם מערך הקרקע. בחנתי את חוות הדעת ההנדסית שהוגשה ע"י המשיבה ולא נסתרה ומצאתי לנכון להביאה בחשבון במקרה הנדון. בהתאם לחוות הדעת, הונח כי הבינוי הוותיק הקיים בשכונת רחביה מחייב ביצוע חיזוקים בהיקף גדול כדי לשאת את תוספת הבנייה. העלויות חושבו בהתאם לפתרונות חיזוק מקובלים בירושלים בבינוי חדש על גבי ישן. העלות העודפת מורכבת מעלויות עודפות לצורך חיזוקים ועבודות נדרשות לצורך ביצוע התוספות במפלסי המבנה הקיים, שחושבה לפי 608 ₪ למ"ר מבנה עילי קיים וכן מעלויות עודפות בשל אילוצים לביצוע התוספות החדשות מעל המבנה הקיים, בסך של 550 ₪ למ"ר תוספת בנייה. להלן החישוב במקרה הנדון:

עלויות התאמה לפי דו"ח מהנדס	עלות למ"ר	שטח	סה"כ
עלות עודפת לצורך חיזוקים ועבודות נדרשות לצורך ביצוע התוספת במבנה הקיים	608 ₪	761.00 מ"ר	462,688 ₪
עלויות עודפות בשל אילוצים לביצוע התוספות החדשות מעל המבנה הקיים	550 ₪	461.28 מ"ר	253,704 ₪
סה"כ			**716,392 ₪**

<u>דחיה</u> – לצורך מימוש הזכויות יש להגיע להסכמות עם יתר בעלי הזכויות בחלקה. שמאיות המשיבה הביאו בחשבון מקדם הפחתה למושע 0.75 ומקדם 0.95 בגין תנאי התכנית ושמאי המבקשים הביא בחשבון 0.558. בהתאם למאפייני הבניין הנדון (אין חניה, קיימת מעלית, 7 דיירים), הובאה בחשבון דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 6% כפי שהבאתי בחשבון בשומה המכרעת בגו"ח 30025/28 בשד' בן מיימון 48 בהתאם לשומה המייעצת של שושי שרביט שפירא.

<u>צפיפות</u> – איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הבנוי של הדירות הקיימות בשל הגדלת הצפיפות.

<u>קרן חניה</u> – תוספת הזכויות מאפשרת 3 יח"ד חדשות להן נדרש להסדיר מקומות חניה או תשלום לקרן חניה. יובא בחשבון 75,000 ₪ למקום כפי שהובא בשומות הצדדים.

<u>פטור לפי סעיף 19(ג)</u> – שמאי המבקשים הביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר. זכויות הבניה מתייחסות לתוספת יחידות חדשות על הבניין הנדון. זכויות הבניה מיוחסות לכלל בעלי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הזכויות בחלקה, אינן משויכות לדירה הנדונה ואינן מהוות תוספת בניה להרחבת הנכס הנדון. כדי לזכות בפטור יש לגור בדירה 4 שנים לאחר השלמת בנייתה. המימוש הנדון הוא במכר בטרם נבנו הדירות כך שהזכאות לפטור אינה מתממשת. ניתן היה להחיל את הפטור לו הזכויות היו להרחבת הדירה הקיימת. הגג במקרה זה אינו מוצמד לדירה, ודאי לא זכויות הבניה. הובא בחשבון כי הדירות יורחבו ע"י תוספת ממ"דים אולם זכות זו לא חויבה כיוון שגם במצב הקודם קיימת אפשרות לתוספת ממ"דים. בהתאם לכך, לא יובא בחשבון תחשיב פטור.

<u>ערכי שווי</u>

שמאיות המשיבה הביאו בחשבון שווי של 19,000 ₪ ושמאי המבקשים הביא בחשבון שווי של 17,500 ₪.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30025/28	שד' בן מיימון 48	22,000 ₪
מרדכי דדון	30025/88	כיכר מגנס 5	20,100 ₪
יעל הרון	30025/65	אלפסי 22	17,500 ₪
ערן ירקוני	30025/170	דונש בן למברט 6	17,500 ₪
נאווה סירקיס	30025/146	בנימין מטודלה 13	16,000 ₪
גיל הרצברג	30025/56	רשב"א 10	21,600 ₪
בועז קוט	30025/164	בן סרוק 4	18,000 ₪
אורית גלן	30025/47	אלפסי 12	18,500 ₪
אליהו כהן	30025/96	כיכר מגנס 2	19,000 ₪

בהתאם לנתונים שלעיל, מצאתי לנכון לקבל את השווי בשומת המשיבה בסך של 19,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3 תחשיב חלופי

מרכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
קומה חמישית	235.00 מ"ר	1	235.000 מ"ר
קומת גג (יתרת הזכויות)	118.28 מ"ר	1.2	141.936 מ"ר
מרפסת גג (*)	116.72 מ"ר	0.25	29.180 מ"ר
השבחה במ"ר אקו'			**406.116 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			19,000 ₪
השבחה גולמית			7,716,204 ₪
עלויות התאמה וחיזוק בהתאם לדו"ח			716,392 ₪
סה"כ			6,999,812 ₪
מרכיב ההשבחה לחיוב במכר (**)			1.00
דחיה	10 שנים	6%	0.56
חלק יחסי			83/559
השבחה לתת החלקה הנדונה			**580,355 ₪**

(*) מקדם השווי הראוי למרפסת בדירת גג הוא 0.30 אולם בשל גודל המרפסת במקרה זה, הוא בחשבון מקדם 0.25 המשקף שוליות לשטח מרפסת הגג.

(**)בשומה המייעצת של שושי שרביט שפירא ברחוב בן מימון 48 הובא בחשבון מרכיב חיוב בשלב המכר בשיעור 0.95 בהתאם להלכת אליק רון. בהחלטת ועדת הערר בנחלאות בעניין יעקב כהן לא נקבע שיש להחיל את הלכת אליק רון ולכן בתחשיב כאן לא הובאה בחשבון חלוקה של ההשבחה בין המימוש במכר לבין מימוש עתידי בהיתר.

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין אהרון ברק אין לחייב את המימוש הנדון בהיטל השבחה בגין תכנית 9988.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il