תאריך: 28.03.2026
מס' בקשה/מינוי: 1925-2025
מספרנו: 4137

לכבוד

המבקשת – אנשי העיר בפנקס 13-11 שותפות מוגבלת
דוא"ל: snirn@citypeople.co.il

באמצעות מר עירד אלעד שמאי מקרקעין
דוא"ל: Irad@iedb.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות גב' מלכה דור שמאית מקרקעין
דוא"ל: malka.dor@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6212 **חלקה:** 1260
כתובת: רח' פנקס דוד צבי 13-11, הצפון החדש (חלק צפוני), רובע 4, ת"א-יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1925-2025 מיום 26.08.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מס' תא/3729א (שם: תכנית רובע 4).

גורם המימוש: אישורה של בקשה להיתר בניה מס' 1517-24[1], תיק בניין מס' 0478-011.

מהות הנכס: חלקה (קרקע), עליה הוקם בניין חדש למגורים בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף עבור 50 יח"ד – שבעניינו מבוקש שינויים כלפי היתרים קודמים.

3. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.09.2025, ע"י הח"מ.

נערך ביקור קודם חיצוני בנכס הנדון ובסביבתו ביום 08.02.2022, במסגרת החלטה אחרת קודמת שנדונה בפניי בגינה של חלקה זו (מינוי מס' 2740-2021, מספרנו 3789).

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

[1] בהתאם להחלטה מספר 4 של רשות רישוי, ישיבה מס' 0056-25-1, מיום 27.03.2025.
ביום 09.09.2025, ניתן היתר בניה מספר 0370-25, בגינה של החלטה זו.

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

4. מועד דיון

ביום 13.11.2025, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' פנקס דוד צבי 11-13, הצפון החדש (חלק צפוני), רובע 4, ת"א-יפו.
מס' גוש	:	6212.
מס' חלקה	:	1260.
שטח חלקה רשום	:	1,055 מ"ר.
שטח חלקה (תצ"ר)	:	1,055 מ"ר (ע"פ תצר 427/1957).
זכויות רשומות	:	בעלויות (ע"ש בעלים שונים).
מהות הנכס	:	חלקה (קרקע), עליה הוקם בניין חדש למגורים בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף עבור 50 יח"ד – שבעניינו מבוקש שינויים כלפי היתרים קודמים.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' מלכה דור - שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר עירד אלעד - שמאי מקרקעין.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מרוכז, מפנקס בתים משותפים, מיום 08.11.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מפנקס הזכויות, מיום 04.08.2025.
- העתק גליון תצ"ר מס' 427/1957.
- **הבקשה הנדונה:** בקשה מס' 24-1517 (הגשה 29.10.2024), החלטת רשות רישוי (מס' 4), ישיבה מס' 1-25-0056, מיום 27.03.2025 – היתר בניה מס' 25-0370, מיום 09.09.2025 בגינה של בקשה זו.
- **היתרי בניה קודמים (לבניין החדש):** היתר בניה מס' 22-0039 מיום 16.01.2022, היתר בניה מס' 24-2698 מיום 05.12.2024, היתר בניה מס' 24-0780 מיום 20.05.2024.
- היתרי בניה שונים בנכס הנדון (למבנה הקודם), כמופיע בתיק הבניין (אינטרנטי).
- העתק הסכם, שנערך ונחתם ביום 22.06.2017, בין: בעלי דירות בבניינים הרשומים כבית משותף בגוש 6212 חלקה 1260 ברח' פנקס 11 ו-13 ת"א (להלן: "בעלי הדירות" או "הבעלים" או "הדיירים") מצד אחד, לבין: אנשי העיר בפנקס 11-13 ת"א (להלן: "השותפות" או "היזם") מצד שני. לרבות נספחים שונים.
- העתק מכתב הודעה על חיוב בהיטל השבחה, העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 679588, מיום 21.07.2025.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס בתים משותפים, תשריט.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

[2] בהסכמת הצדדים, הדיון התקיים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (zoom).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- ביקורים חיצוניים בנכס ובסביבתו.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 25.09.2025.
- מידע תכנוני (אינטרנטי) – דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר עיריית תל-אביב-יפו (תאריך הפקה 12.011.2022) – אופציה מבוקשת: בנין חדש.
- שונות (תצ"אות שונות, דיווח עסקאות מכר, תחשיבי הצדדים, מסמכים שונים הקיימים בתיק הבניין האינטרנטי, תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס נשוא ההחלטה וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע*	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית רובע 4 תכנית מס' תא/3729א	16.06.2018	פרסום אחרון בעיתון מיום 01.06.2018 פרסום ברשומות, 30.05.018, י.פ. 7818, עמ' 8236

מועד קובע* - בחוות דעת הצדדים פורט כי המועד הקובע הינו 17.06.2018.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הינו חלקה (קרקע), עליה הוקם בניין חדש למגורים בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף עבור 50 יח"ד – שבעניינו מבוקש שינויים כלפי היתרים קודמים.

תיאור החלקה: הקרקע עליה הוקם מבנה המגורים החדש, ידועה כחלקה מס' 1260 בגוש 6212 ושטחה הרשום הינו - 1,055 מ"ר, בהתאם למפורט בתצ"ר מס' 427/1957 שטחה של החלקה הינו 1,055 מ"ר. כעולה מדף מידע, דף זכויות (בניה) שהופק מאתר עיריית תל-אביב-יפו, מיום 12.11.2022, שטח החלקה לחישוב זכויות הינו 1,055 מ"ר.

החלקה הנדונה הינה בעלת צורה רגולרית (דמוי מלבן).

<u>מידות גבולות החלקה</u>: חזית צפונית (חלקות 991,1044,616) הינה באורך של 36 מ', חזית מערבית (חלקה 994) הינה ברוחב של 29 מ', חזית דרומית (רח' פנקס דוד צבי) הינה באורך של 36 מ', חזית מזרחית (חלקה 612) הינה ברוחב של 29 מ'.

המידות הינן בהתאם למפורט בתשריט מפה טופוגרפית אשר אותר בתיק הבניין האינטרנטי, תואם למפורט בגליון תצ"ר מס' 427/1957.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: מבני מגורים (חלקות 616, 1044, 991).

<u>דרום</u>: רח' פנקס דוד צבי (דרך סלולה מחופה אספלט).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מזרח: מבנה מגורים (חלקה 612).

מערב: מבני מגורים (חלקה 994).

תיאור סביבת הנכס: הנכס ממוקם ברח' פנקס דוד צבי שברובע 4, בחלקה הדרומי (מקטע מערבי) של שכונת הצפון החדש (החלק הצפוני).

רח' פנקס דוד צבי מהווה כביש רוחב דו-סיטרי (דו-נתיבי) לתנועה ממזרח למערב (וההיפך), הרחוב מחבר בין רח' אבן גבירול במערב והרחובות דרך נמיר מרדכי והרב גורן שלמה במזרח, **הנכס נכלל מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו,** הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה, לצד בניה חדשה מבני ציבור שונים, ומסחר.

הסביבה מאופיינית בעיקרה בטופוגרפיה מישורית לאחר פיתוח סביבתי.

תיאור שכונת הנכס: רובע 4 תחום בין רח' אבן גבירול ממערב, לנתיבי איילון ודרך נמיר במזרח, ובין נחל הירקון מצפון ושד' שאול המלך מדרום, אופי הבינוי ברובע מגוון, מרבית הבנייה בו היא בנייני מגורים בני 4-5 קומות, בדומה לאזוריה הוותיקים יותר של העיר, אולם ניכרת בו באופן משמעותי בנייתם של מגדלי מגורים, החל משנות ה- 80 ובמידה ניכרת גם היום, וכן בתים צמודי קרקע במס' שכונות קטנות ורחובות מסוימים.

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

נגישות: הנגישות אל החלקה הינה מצדה הדרומי (נגישות מרחוב פנקס דוד צבי).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני מסחר, וציבור שונים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מס' 50 (תכנית כללית של מזרח תל אביב)

נתפרסם בתוספת מס' 2, לעיתון הרשמי של ממשלת א"י, גיליון 1064, מיום 19.12.1940.

קבלה תוקף 03.01.1941 (15 יום לאחר פרסום המודעה בעתון הרשמי-סעיף 18(2), פקודת בנין 1936).

יעוד: אזור דירות II.

תכליות: מוקדשת בעיקרה לצרכי דירות, כמו כן ישנה רשימת תכליות שונה.

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.

מס' יח"ד: עד שתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.

אחוזי הבניין המותרים: 25%.

גובה: באזור דירות II, הגובה המותר של הבנינים לא יעלה בשום מקום על שלוש קומות ומגדל גג.

קווי בנין: קדמי (מצד הרחוב) - 6 מ', אחורי - 6 מ', צדי - 4 מ', ובמקרה של קיר משותף - לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ-2.5 מ'.

בנייני שירות: 15 מ"ר בגובה 2.5 מ'.

פרוטוקול החלטה מס' 18-2001ב'-1 – מיום 20.06.2001 – תיקון החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות לתכנית מתאר מס' 50 מיום 06.12.1995.

תחולת ההחלטה על שטחי שירות – על כל התכניות המאושרות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992, מחליטה הוועדה, כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר 50 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחי השירות אשר הותרו מתוקף הסבת השטחים (בהחלטת ועדה 156ב' -5), יותרו שטחי שירות, כדלקמן: במבנים המחויבים בקולנדות, יחושבו השטחים בתחום הקולנדה כשטחי שירות.

בהתאם לסיפא להחלטה, ציטוט: *"אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992"*.

תכנית "B"

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 01.02.1945.

כל תקנות תכנית מס' 50 - אדמות מזרח תל אביב - יוכללו בתכנית זו במידה שאינן נוגדות לתקנות תכנית זו. תקנות תכנית זו תהוונה תוספת לתקנות תכנית 50. במקרה של נגוד בין תקנות תכנית זו ותקנות תכנית מס' 50 - יהיה כחן של תקנות תכנית זו יפה.

יעוד: אזור דירות II.

שום שימוש מסחרי לא יורשה באזור מגורים 2 (פרט לאורך חזיתות המסחר אשר צוינו).

שטח המגרש, צפיפות בניה, קווי הבנין והמרווחים, גובה הבנינים - יתאימו לתכנית בנין עיר מס' 50.

שמושים מותרים: בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי מלון ועוד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 178</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 05.06.1947.

חלק מתכנית מפורטת "B", תיקון 1943.

מטרת התכנית: חלוקת החלקה הנ"ל בהתאם להוראות הכלולות בתכנית המפורטת מס' "B".

מס' מגרשים: 10, 11.

על כל המגרשים להיות לא פחות מ-500 מ"ר.

מגרשים מס' **11,** 13 ו-20 יושלמו כדי להוות את השטח המינימלי של 500 מ"ר כמסומן בתכנית.

יעוד: אזור דירות III.

שטח מגרש 10: 523 מ"ר.

שטח מגרש 11: 471 מ"ר, שטח סופי 523 מ"ר – כמפורט בלוח השטחים בתשריט התכנית (חלקה 4 מהווה שטח השלמה בסך של 52 מ"ר).

קווי בנין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדי 3 מ'.

זכויות בניה: 30% לקומה.

מס' קומות: 3.

<u>תכנית מס' 179</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 21.08.1947.

חלק מתכנית מפורטת "B", תיקון 1943.

יעוד: אזור דירות III.

<u>תכנית מס' 202</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 14.08.1952.

תקון מס' 1 לשנת 1949 של תכנית המפורטת "B".

יעוד: אזור דירות III.

מס' חלקה: 38A (מיועד להשלמת מגרש אחר).

שטח: 66 מ"ר (השלמה מחלקה 614).

זכויות בניה: 30% לקומה.

מס' קומות: 3.

<u>תכנית מס' 763</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 995, עמ' 796, מיום 14.02.1963.

תקון מס' 2 לשנת 1961 של תכנית המתאר מס' 50 אדמות מזרח תל-אביב.

<u>מטרת התכנית</u>:

א. להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

ב. לתקן את התכנית מתאר מס' 50, אדמות מזרח תל-אביב על תקוניה.

<u>תיקון התכנית הראשית</u>: התכנית הראשית הכוללת את הת.ב.ע המפורטות בסעיף 2 לעיל תתוקן ע"י הוספה בסוף תקנותיה כדלקמן: למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבנינים באזורי המגורים והשימוש בקומת העמודים בשטח התכנית מס' 763 כמפורט בה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 1188</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, עמ' 602, מיום 10.11.1969.

שינוי מס' 1 לשנת 1967 של תכנית מס' 763.

מטרת התכנית - לאסור הקמת חדרי כביסה על הגג של הבנינים אשר יבנו מעל קומת עמודים מפולשת לחניה ולשנות בהתאם לכך את התכנית מס' 763 על תקוניה (להלן "התכנית הראשית").

<u>תכנית מס' 1658</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמ' 436, ביום 06.11.1975.

מטרת התכנית - להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון ת"א-יפו.

<u>תכנית מס' 1680</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמ' 574, ביום 10.12.1981.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמ' 2350, ביום 24.06.1982.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

<u>הוראות בכל הנוגע לתכניות המפורטות בנספח - הוראות לתכנית "50" אזור דירות III, מגרשים בשטח של מעל 500 מ"ר ויותר</u>: הנספח לתכנית זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה כולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח לגבי:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת (מ"ר): 500.

מקדם צפיפות (מ"ר): 63.

אחוזי בניה בקומה **כולל מרפסות**: 37%.

אחוזי בניה כוללים: 148%.

מספר קומות מירבי כולל קומה נוספת: 5 + ע"מ.

מרווחים מינימליים: לרחוב - כפי שנקבע בתוכנית שחלה (4 מ'), לצדדים - 3.6 מ', לאחור - 6.2 מ'.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" - "מרתפים"</u>

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

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

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

<u>תכנית מ-1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.

שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

מטרת התכנית - לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994. בעיתונים ביום 22.04.1994.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

<u>תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710</u>

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

מטרת התכנית - תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

<u>תכנית מתאר מס' "ח" – תכנית חניה לתל-אביב-יפו</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001.

מטרת התכנית - קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה).

<u>תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.

פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

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

סעיף 23 - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית מתאר מקומית תא/3440 - הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות</u>

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

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

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תמ"א 38/ 2</u>

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

מטרת התכנית –

1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

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

מטרת התכנית –

1) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו

6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש: התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מסמכי מדיניות</u>

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

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

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

שינוי מס' 2 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0013-11ב' מיום 01.06.2011, ובישיבה 0024-11ב מיום 02.11.2011.

שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0028-12ב-1 מיום 07.11.2012.

עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 0024-17ב'-10 מיום 22.11.2017.

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

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

תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסע' 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו. **בהתאם לתשריט התכנית הנכס ממוקם בייעוד באזור מגורים בבנייה עירונית, חזית מסחרית (לרחוב פנקס) אזור תכנון 401, עד 8 קומות.**

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729/א לתכנית תא/5000 – בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729/א, תכנית רובע 4 (תא/3729/א) גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה, עד לכניסתה לתוקף של תכנית רובע 4 (או תכנית חלופית במקומה) לא תיחשב תוכנית תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

<u>מצב חדש</u>[3]

<u>תכנית רובע 4 - מס' תא/3729א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7818, עמ' 8236, ביום 30.05.2018.

תכנית רובע 4 חלה על בנייני מגורים כולל בניני מגורים עם חזית מסחרית בתחום שבין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול מערב (לא כולל החלקות לאורך רח' אבן גבירול), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום (לא כולל מתחם המע"ר הצפוני, מתחם 2000 ושכונת צמרת). התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסע' 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו, **הנכס ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו.**

[3] כעולה מחוות דעת הצדדים לא הוגדר "מצב קודם" / "מצב חדש", בהתאם לחוות דעת המשיבה התכנית ברת החיוב הינה תכנית תא/3729א ((רובע 4), לאור האמור, בהחלטה זו "הגדרת "מצב קודם"/"מצב חדש" הינה טרם תכנית רובע 4/תא/3729א.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו, בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת סל זכויות בניה **<u>לבניינים חדשים</u>** בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר, זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, <u>פנקס</u>, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).

2. קביעת קווי בניין לבניה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5.

ב. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ג. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ד. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ה. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ו. ביטול תוכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.

ז. שינוי תוכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתוכניות המאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת: הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתוכניות מאושרות, התוכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות לתוספת לבניין קיים.

<u>שימושים</u>: התוכנית איננה משנה שימושים שהותרו בתוכניות תקפות למעט האמור בסע' 4.1.3 ח(2) לפיו במקרה של סגירת ק. עמודים / ק. חלקית יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ב. הקרקע.

<u>בקומות המרתף</u>: יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1, במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

<u>זכויות בניה</u>:

1. זכויות הבנייה והוראות הבניה נקבעו על פי סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות לבניה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
2. זכויות הבניה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית):
   א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית בניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומות הקרקע על פי תכנית זו.
   ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה - תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
3. שטחי הבניה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים מסתורים וכד'. שטחים אלו אינם כוללים מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.1.ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2.ז'.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1, ועלפי סעיף 4.1.2.ז'.
5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

<u>גובה</u>:

1. מספר הקומות המרבי כמפורט בטבלה בפרק 5, מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.
2. גובה קומה (כולל קרקע וגג) לא יעלה על 3.30 מ', שיימדד מרצפת הקומה עד רצפת הקומה שמעליה.
3. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה הגג העליון.
4. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.
5. לא תותר הקמת קומת ביניים.
6. מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.

<u>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</u>:

1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.
2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

<u>שטחי שירות</u>:

1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התו"ב ובתקנות לפיו, ויתוכננו כנדרש עפ"י חוק.
2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימאליים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.
3. שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.

<u>קווי בניין</u>:

1. קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5. בבניה חדשה התכנית אינה פוגעת בקווי הבניין על פי התכניות התקפות.
2. קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות.
3. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה בתנאים הבאים: הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי ע"פ הוראות תכנית זו, תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובגג.

<u>מרפסות</u>:

1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.
שטח המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.
2. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש.
3. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה, יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים, שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי.
במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע:
יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה חדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.

קומת קרקע:

1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.
2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים – במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזית.
3. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין (מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז).
4. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.
5. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי, ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד אליהן, לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת.

קומות גג חלקיות:

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות.

2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן:
   א. הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית.
   ב. הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית.

3. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג יחוברו בגרם מדרגות פנימי.

4. הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון (בין אם הבניה על הגג כוללת קומה חלקית אחת או שתיים), לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפתה.

מזגנים: בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין, כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון.

מסתור כביסה: כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה, לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין.

מצללות: בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות ובכפוף לתנאים.

חניה: בהתאם לתקן בזמן הוצאת היתר הבנייה, בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט במקרים חריגים, הנגישות לחניה תהיה אחת לכל מגרש.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע (סעיף 5)</u>

<u>מחוץ לתחום התכניות לבניה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו – ברחובות הראשיים (פנקס)</u>:

1. גודל מגרש מזערי/מרבי (מ"ר) – לפי תכנית מאושרת אחרת.
2. שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובעת – שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שירות) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג, התחומות בנסיגות על פי תכנית זו.
3. שטחי שירות מינימאלי מעל מפלס כניסה קובעת – 20% משטחי הבנייה הכוללים, שטחי שירות מוגדרים כשטח מינימלי מתוך סך השטח הכולל, ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
4. שטח עיקרי/שירות מתחת למפלס כניסה קובעת – לפי תכנית ע1.
5. מקדם צפיפות לקביעת מס' יח"ד – 90 מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, מחולק במקדם צפיפות בהתאם לסעיף 4.1.2ג'. צפיפות יח"ד תחושב מהשטח הכולל המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת.
6. מספר קומות - 8 + ק. גג, מתחת לכניסה קובעת לפי תכנית ע1.
7. קווי בניין – קדמי - לפי תכנית מאושרת אחרת (4 מ'), צידי - 3.0 מ', אחורי - 5.0 מ'.

<u>רישוי</u>

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

א. **רשיון מס' 872 - מיום 23.03.1958.**

ב. **רשיון מס' 16 - מיום 13.04.1958.**

ג. **רשיון מס' 36 - מיום 29.04.1960.**

ד. **רשיון מס' 76 - מיום 10.06.1960.**

ה. **היתר בניה מס' 1031-14 - מיום 29.10.2014.**

ו. **היתר בניה מס' 0039-22 - 16.01.2022.**

מותר: הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה 38 והקמת בניין חדש למגורים המורכב מ- 2 אגפים, בן קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות מרתף עבור 50 יח"ד, הכוללים:

<u>בקומות המרתף</u>: חניה עם גישה דרך רמפה מרחוב פנקס, מחסנים, חדרים טכניים.

<u>בקומת קרקע</u>: מבואות כניסה, חדר אשפה, חדרים טכניים, מחסני אופניים, מחסנים, חדר גז, חניות אופניים, 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת.

<u>בקומות 7 - 1</u>: בכל קומה 6 יח"ד הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות מעל קומה עליונה.

<u>בקומה 8 גג חלקית</u>: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזוזטרה לצד צפון, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג לחזית הרחוב, דירת דופלקס הכוללת ממ"ד ומרפסת גג והמשכה בקומת הגג העליון לרבות מצללות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בקומה 9: מפלסה העליון וכניסה ראשית לדירת הדופלקס, מרפסת גג הכוללת דק, **בריכת שחייה** צמחיה ו- 2 מצללות, מערכות סולאריות.

על הגג עליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות.

בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש ומדרום רמפת ירידה למרתף חניה.

לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

הערת הח"מ: בהתאם למפורט בתשריט היתר הבניה לא מופיע כל בינוי של בריכת שחיה (בקומה 9 אחרונה) בבניין הנדון. יוער, כי בבקשה להיתר בעניינו של היתר בניה זה בהחלטה קודמת שנדונה בפניי (מינוי מס' 2740-2021, מספרנו 3789), אין כל חיוב מטעם המשיבה הגינה של בריכה בבניין.

ז. היתר בניה מס' 24-2698 - 05.12.2024.

מותר: הארכת תוקף היתר מס' 22-0039 שניתן בתאריך 16.01.2022 לתקופה נוספת, מתאריך 16.01.2025 עד לתאריך 16.01.2028.

ח. היתר בניה מס' 24-0780 - 20.05.2024.

מותר: שינויים כלפי היתר מס' 22-0039 מתאריך 09.01.2022 לטובת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים המורכב מ-2 אגפים, בן 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות מרתף, עבור 50 יח"ד, הכוללים:

1. הנמכת גובה מרתף (-2) לטובת מרתף (-3).
2. תוספת קומת מרתף (-3) בקונטור הקומות שמעל לטובת: 19 מקומות חנייה, חניות אופנועים.
3. שינוי קל בתוואי קירות מרתף לטובת פירים ניצבים לכל גובה המרתפים עד הקרקע, שינויים במיקומי חניות, לובאים, מערכות טכניות ומחסנים במרתפים.
4. שינוי תוואי מרתף והזזת מיקומי חניות אופניים בתחום קומה -1.
5. בקומת הקרקע - הקמת חניית אופניים בחצר.
6. תיקון טעות סופר כלפי היתר מס' 22-0039 לטובת 50 יחידות דיור ולא 49.

ט. בקשה להיתר מס' 24-1517 - תאריך הגשה 29.10.2024, תוספות ושינויים, פיצול/איחוד/תוספת יח"ד/שינוי ללא תוספת שטח/חזית, תיק בנין 0478-011.

גוש: 6212, חלקה: 1260.

מס' תב"ע: 3729א, ע1, תמ"א 1.

<u>מהות הבקשה</u>: שינויים כלפי היתר מס' 22-0039 מ- 16.01.2022 אשר תוקפו הוארך עד ל- 16.01.2028 והיתר מס' 24-0780 מ- 20.05.2024 עבור הקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 50 יח"ד הכוללים:

1. בכל קומות המרתף: שינויים פנימיים בלבד (ללא שינוי במספר ובסידור מקומות חניה).
2. בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות וברחבת עמודים בחזית.
3. בקומה 6: שינויים בכיווני פתיחת דלתות לדירה מס' 39.
4. קומה 8: שינויים במחיצות הפנימיות בדירות ושינוי פתחי חלונות, בדירה הדרום מערבית ביטול דלת כניסה ותוספת מדרגות פנים למפלס מעל.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5. **קומה 9 (גג עליון): שינוי קונטור דירת הגג ואיחוד דירת הגג עם הדירה הדרום מערבית בקומה 8 וביטול הממ"ד,** ביטול פרגולה בחזית צפונית, **ותוספת בריכה.**
6. על גג עליון: שינוי במיקום מערכות סולריות ומיזוג.
7. בחצר: שינויים בפיתוח בחצר הקדמית ושינוי במיקום פירי אוורור מרתפים.

לאחר האיחוד יהיה בניין בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות, כולל חדר יציאה בקומה 9, מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף, סה"כ 49 יח"ד בבניין.

<u>מצב קיים</u>: על המגרש נמצא בשלבי בנייה, בניין מגורים חדש, בן 8 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 50 יח"ד (בהתאם להיתר בנייה מס' 0039-22 מ- 16.01.2022 והיתר בנייה מס' 0780-24 מ- 25.05.2024).

<u>החלטה מספר 4</u><u>, רשות רישוי מספר 0056-25-1, מתאריך 27.03.2025</u>:

לאשר את הבקשה שינויים כלפי היתר מס' 0039-22 מ- 16.01.2022 אשר תוקפו הוארך עד ל- 16.01.2028 והיתר מס' 0780-24 מ- 20.05.2024 עבור הקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 50 יח"ד הכוללים:

1. בכל קומות המרתף: שינויים פנימיים בלבד (ללא שינוי במספר ובסידור מקומות חניה).
2. בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות וברחבת עמודים בחזית.
3. בקומה 6: שינויים בכיווני פתיחת דלתות לדירה מס' 39.
4. **קומה 8: שינויים במחיצות הפנימיות בדירות ושינוי פתחי חלונות, בדירה הדרום מערבית ביטול דלת כניסה ותוספת מדרגות פנים למפלס מעל.**
5. **קומה 9 (גג עליון): שינוי קונטור דירת הגג ואיחוד דירת הגג עם הדירה הדרום מערבית בקומה 8 וביטול הממ"ד,** ביטול פרגולה בחזית צפונית, **ותוספת בריכה.**
6. על גג עליון: שינוי במיקום מערכות סולריות ומיזוג.
7. בחצר: שינויים בפיתוח בחצר הקדמית ושינוי במיקום פירי אוורור מרתפים.

לאחר האיחוד יהיה בניין בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות, כולל חדר יציאה בקומה 9, מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף, סה"כ 49 יח"ד בבניין.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: תנאים להיתר, תנאים בהיתר תנאים לתעודת גמר, הערות: בהתאם למפורט ישנה רשימת תנאים.

י. **היתר בניה מס' 0370-25 -** מיום 09.09.2025 (חתימת יו"ר וועדה), על פי אישור רשות רישוי בישיבתה מס' 0056-25-1 מיום 27.03.2025.

יא. **טופס 4 - (תקנה 5) - (ללא אכלוס) - מיום 22.05.2025,** אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 - חיבור חשמל להרצת מערכות בלבד.

יב. **תעודת גמר מס' 0310-2025 - מיום 03.12.2025,** ע"פ טופס 5 {תקנה 21(ד)}, היתר 20220039 מיום 17.01.2022, היתר 20240780 מיום 20.05.2024, היתר 20242698 מיום 05.12.2024, היתר 20250370 מיום 09.09.2025.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת שטחי בנייה מתוך היתר הבנייה לבקשה הנדונה – טופס 1[4]

הקומה	מבנה	מפלס	דירה	עיקרי	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט עיקרי	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שירות	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט קירות	סה"כ עיקרי שירות	סה"כ עיקרי שירות לדירה	גזוזטרה	מרפסת לא מקורה
קומה 9	1	0.00	49	67.6819				67.6819	67.6819		
קומה 9	1	0.00									125.1888
מתחת לקרקע											
מעל הקרקע				67.68				67.68	67.68		125.19
סה"כ				67.68				67.68	67.68		125.19
שטח ממוצע									67.68		

טבלת שטחי בנייה מתוך היתר הבנייה לבקשה קודמת – טופס 1[5]

הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות עיקרי מבוקש	נופש וספורט מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות לשמוש מגורים מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות לשמוש מגורים מבוקש	אחסנה לשמוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים מבוקש	קומת עמודים מפולשת מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט לשימוש מגורים מבוקש	חניה/ חנין מקורה לשמוש מגורים מבוקש	עיקרי: סה"כ	עיקרי: % משטח המגרש	אסמכתא: תכנית ראשית/ אחר	שירות: סה"כ
קומה 9	28.90	54.4538	1.5525		9.0045	10.8127		36.1162		2.8496		56.0063	5.31	א3729	58.7830

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

[4] בהתאם לטבלת חישוב שטחים כמופיע בטופס 1 בהיתר בניה מס' **25-0370**, בגינה של **הבקשה הנדונה**.

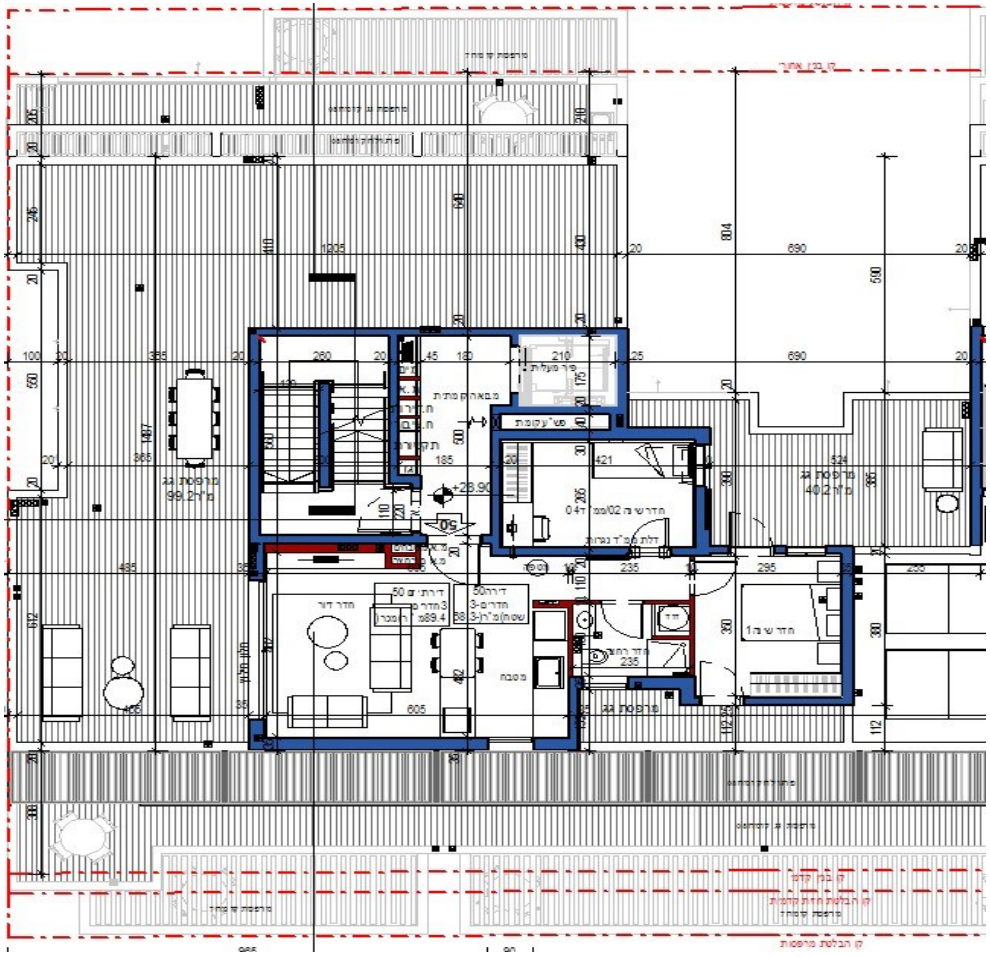
[5] בהתאם לטבלת חישוב שטחים כמופיע בטופס 1 בהיתר בניה מס' **22-0039**, בגינה של **הבקשה הקודמת**.

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

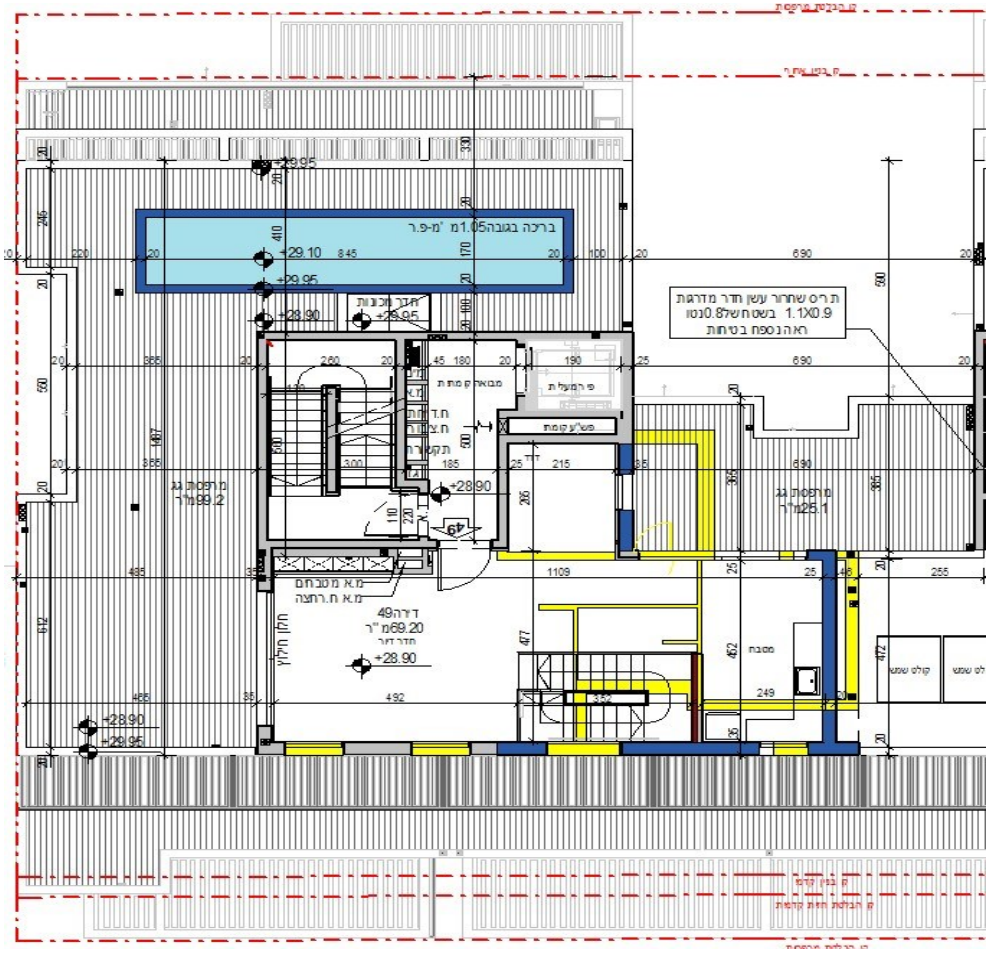
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית קומה 9 - <u>בקשה קודמת</u> – (היתר בניה 22-0039, מיום 16.01.2022)



תכנית קומה 9 - <u>הבקשה הנדונה</u> – (היתר בניה 25-0370, מיום 09.09.2025)



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. <u>מצב משפטי</u>

בהתאם לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 438771 מיום **08.11.2021**, המהווה העתק רישום **מפנקס בתים משותפים**, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6212.
חלקה	:	1260.
תת חלקות	:	27.
שטח החלקה	:	1,055 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
בעלויות	:	החלקה רשומה ע"ש בעלים שונים (בהתאם לתתי החלקות).
הערות	:	קיימת הערת אזהרה לכל תת חלקה. הערת אזהרה תמ"א 38, אנשי העיר בפנקס 13-11 שותפות מוגבלת, 550274013. לחלק מתתי החלקות קיימות הערות אזהרה שונות.
משכנתאות	:	לתת חלקה מס' 11 רשומה משכנתא.

<u>מסמכי בית משותף</u>

<u>צו רישום</u>: בהתאם למפורט בהעתק צו רישום בית בפנקס בתים משותפים - ביום 17 לחודש יוני 1959 ניתן צו הרישום, להלן עיקרי תמציתו:

גוש - 6212, חלקה - 1260.

הבית הוא בן 5 קומות, קומת המרתף מכילה 4 מחסנים (להלן: "דירות"), קומת הקרקע מכילה 4 דירות קומות א', ב', ו- ג' מכילות 6 דירות כל אחת, בסה"כ 26 דירות.

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 27/ 1260.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 260921 מיום **04.08.2025**, המהווה העתק רישום **מפנקס הזכויות**, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, הנכס נוצר ע"י שטר 16223/2025, מיום 17.03.2025, סוג שטר - **צו ביטול בית משותף.**

<u>הסכם</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם אשר נערך ונחתם ביום 22 לחודש 6 שנת 2017, בין: בעלי דירות בבניינים הרשומים כבית משותף בגוש 6212 חלקה 1260 ברח' פנקס 11 ו-13, תל אביב (להלן ביחד ולחוד: "בעלי הדירות" או "הבעלים" או "הדיירים") <u>מצד אחד</u>,

לבין: אנשי העיר בפנקס 13-11 תל אביב ש.ר. 550274013 (להלן: "השותפות" או "היזם") <u>מצד שני</u>, להלן עיקרי תמציתו:

"העסקה"	:	והדיירים מעוניינים למכור ולהעביר ליזם את הממכר, תמורת שירותי בניה שייתן להם היזם לבניית דירות הבעלים, על חלק מזכויותיהם בבניין, באופן שהבניין הקיים ייהרס ובמקומו יבנה היזם בניין חדש תוך ניצול מירב זכויות הבניה האפשריות על פי תמ"א 38

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

על תיקוניה כפי שתהיה במועד הרלוונטי ועל פי כל תב"ע החלה על המקרקעין כהגדרתן להלן, והכול בכפוף לקיום התנאים המתלים ובהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.
והיזם מעוניין להתקשר עם הדיירים בעסקה מסוג הריסה ובנייה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקונים מס' 2 ו-3 ו/או כל תיקון אחר.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס נשוא החלטה זו.

ב. לא נתקבל לידי כל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא בין בעלי הזכויות בחלקה, ככל וישנו.

ג. זכויות הנישומים (בעלי הזכויות) בחלקה הינם בהתאם לחוות דעת המשיבה - כעולה בהתאם לחוות דעת שמאי המבקשת לא קיימת מחלוקת בעניין זה, לא הועלו כל טענות למועדי תחילת הבעלות של הנישומים (בעלי הזכויות). בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או לזהות החייב/ת/ים.

ד. למען הסר ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישת המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקשת. יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת "עצם החיוב" הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשת (ו/או בעלי הזכויות) חולקת על "עצם החיוב" ועל "חלק החיוב", עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכה מהגשת ערר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקורים חיצוניים בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני סביבה ומיקום, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 חוות הדעת נערכה להשבחה בגין אישורה של תכנית, ולאור מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

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

11.8 מועד קובע.

***11.9* למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.**

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

11.12 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקשת.

יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים", הינם עניין משפטי, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות אילו, עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכה מהגשת ערר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
תכנית מס' תא/3729א	16.06.2018	637,605 ₪	91,190 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון (החלקה ובניין המגורים).

ב. מצב משפטי.

ג. מצב תכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין כל תוכניות אחרות אשר משביחות במסגרת "המצב הקודם".

קרי, בעניין מימושן של הזכויות במקרה הנדון שבפנינו, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' תא/3729א (רובע 4) הינה ברת חיוב בעניין היטל השבחה, התייחסות המבקשת הינה בהתאם.

ד. גורם ההשבחה – תכנית מס' תא/3729א (שם: תכנית רובע 4).

ה. גורם המימוש – אישורה של בקשה להיתר בניה.

א. מועד קובע – בהתאם לחוות דעת הצדדים המועד הקובע הינו 17.06.2018. בעניין זה, יוער כי המועד הקובע הינו 16.06.2018.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא – במקרה הנדון על החלקה **היה קיים בעבר** מבנה מגורים בבנייה ותיקה, הבנוי בשני אגפים, הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף חלקית.

בהתאם לבקשות קודמות / היתרים קודמים: היתר בניה מס' 22-0039 מיום 16.01.2022, היתר בניה מס' 24-2698 מיום 05.12.2024, היתר בניה מס' 24-0780 מיום 20.05.2024, מבנה הקיים יועד להריסה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש הכולל 7 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף ובסה"כ 50 יח"ד.

בהתאם לבקשה הנדונה / היתר בניה הנדון: מס' בקשה 24-1517 (תאריך הגשה 29.10.2024), החלטת רשות רישוי (החלטה מס' 4) מס' 1-25-0056 מיום 27.03.2025 - היתר בניה מס' 25-0370 מיום 09.09.2025 נתבקשו שינויים כלפי היתר מס' 22-0039 מיום 16.01.2022 והיתר מס' 24-0780 מיום 20.05.2024 הכוללים בין היתר (בעניין הנדון שבפנינו), כדלקמן:

*קומה 8: שינויים במחיצות הפנימיות בדירות ושינוי פתחי חלונות, **בדירה הדרום מערבית ביטול דלת כניסה ותוספת מדרגות פנים למפלס מעל.***

קומה 9 (גג עליון): שינוי קונטור דירת הגג ואיחוד דירת הגג עם הדירה הדרום מערבית בקומה 8 וביטול הממ"ד**, ביטול פרגולה בחזית צפונית, **ותוספת בריכה.

בהתאם לחוות דעת המשיבה, מהות ההשבחה - בבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח עיקרי בסך של **11.672 מ"ר** (במקדם איכות 1.0), שטח עיקרי קומה 9: מצב קודם - 56.01 מ"ר, מצב חדש - 67.68 מ"ר השבחה להקמת בריכת שחיה על הגג, השטח המבוקש לבריכת השחייה כולל שטח הגג הצמוד לה אשר מושבח גם הוא הינו 99.20 מ"ר, מקדם השבחה 15%, סה"כ שטח איקוות **14.895 מ"ר.**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>מתודולוגיה לבחינת תוספת שטחים לחיוב</u>

א. **שמאי המבקשת** – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, כדלקמן: חישוב ההשבחה בוצע ב"דרך המלך" של השוואת מצב חדש מלא למצב קודם מלא.

במצב החדש הובא בחשבון השטח העיקרי בדירה מס' 49, שטח המרפסות במקדמים אקוו' מתאימים, הובא בחשבון אופי הדירה, גודלה, החלוקה על פני 2 קומות, שטח המרפסות, מיקומן והגישה אליהן.

במצב הקודם הובא בחשבון שטח דירות 48 + 50, אופי הדירות וגודלן, שטח המרפסות הצמוד אליהן והגישה אליהן.

ההשבחה תחושב לפער בשטחים אקוו' במכפלת שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של תוכנית 3729א לפי שווי מנוטרל שטחים מועמסים.

<u>חישוב שטח אקוו' מצב חדש</u>

מרכיב בדירה	שטח עיקרי/ מרפסת	מקדם שווי	שטח אקוו'	הערות
שטח דירה מס' 49	145.14	1.2	174.17	מקדם השווי לגילום חלוקה ל-2 מפלסים ושוליות לגודל דירה
מרפסת ראשית	80.71	0.3	24.21	מרפסת ראשית בניכוי שטח הבריכה
תוספת לשטח בריכה	18.59	0.35	6.50	
מרפסת משנית מפלס עליון	25.89	0.2	5.18	מרפסת משנית למטבח
מרפסת מפלס תחתון	38.52	0.2	7.70	מרפסת חדרי שינה במפלס תחתון
סה"כ שטח אקוו מצב חדש	**308.85**		**217.77**	

<u>חישוב שטח אקוו' מצב קודם</u>

מרכיב בדירה	שטח עיקרי/ מרפסת	מקדם שווי	שטח אקוו'	הערות
דירה מס' 48	77.46	1.2	92.95	
דירה מס' 50	56.00	1.3	72.80	
מרפסת ראשית דירה 48	38.52	0.3	11.56	
מרפסת ראשית דירה 50	99.30	0.3	29.79	
מרפסת משנית דירה 50	25.89	0.2	5.18	מרפסת משנית חדר שינה
סה"כ שטח אקוו מצב חדש	**297.17**		**212.28**	

<u>הערות לטבלאות</u>:

א. ההפרש בסה"כ השטח בין מצב חדש למצב קודם 297.17 – 308.85 = 11.68 מ"ר מקורו בממ"ד שבוטל ושטחו הפך לעיקרי, ההשבחה מחושבת למלוא השטח העיקרי שנוסף ללא קיזוז שווי משטח הממ"ד במצב קודם.

ב. מקדם השווי לדירת גג במפלס העליון - לפי ההחלטה הקודמת של השמאי המכריע דכאן.

ג. מקדם השווי לשטח מרפסת גג ראשית - לפי ההחלטה הקודמת של השמאי המכריע דכאן.

ד. מקדם השווי לשטח בריכה במצב חדש - כמפורט לעיל בהערה א' לטבלה בסעיף 10.2.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ה. מקדם שווי מרפסת משנית - בין היתר על בסיס סקר דלפי של הלשכה משנת 2017 - שאלה 24: "בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר מרפסת גג צמודה - שטח עודף (מעבר לשטח גרעיני/מעגל שני)? "בתשובה התקבל חציון ושכיח - 20%.

ו. מקדם שווי לדופלקס במצב החדש הינו מקדם משוקלל שחושב על הצד הזהיר הכולל: מקדם שווי לדירת גג בקומות 8-9, מקדם לשוליות בגודל דירה ביחס ל- 2 דירות במצב הקודם ומקדם לדירת דופלקס ביחס לדירה במפלס אחד, בעניין מקדם השווי לדירת דופלקס בשני מפלסים ביחס לדירות חד מפלסיות.

להלן מספר החלטות שמאים מכריעים וסקר דלפי משנת 2020:

-	שמאי/ת מכריע/ה / מקור	עיר	כתובת	גוש	חלקה	מקדם שווי לדירת דופלקס ביחס לדירה רגילה
1	בועז ברזילי	בת ים	השקמה 10	7140	161	0.92
2	בועז ברזילי	ירושלים	אלקבץ 24	30160	207	0.92
3	דוד טיגרמן	פ"ת	מיכל לייב כץ 1/7	6381	189	0.90
4	איוולין דוידזון	בית שמש	נהר הירדן 24	5152	43	0.95
5	אלי כהן	ת"א	ישעיהו 32-34	6957	216	0.95
6	בצלאל קציר	ירושלים	מנחם מנדל 9	30333	74	0.95
7	יעל הרון	ירושלים	החומה השלישית 16	30059	256	0.90
8	גד נתן	ירושלים	דוד ילין 48	30070	34	0.95
9	נורית ג'רבי	פ"ת	מנחם רצון 12	6402	26	0.90
10	עומר סרחאן	ת"א	אלנבי 59	6933	111	0.92
11	סקר דלפי 2020					0.95
מקדם שווי ממוצע לדירת דופלקס ביחס לדירה רגילה:						**0.93**

בדיון, מצב חדש - ישנה דירת דופלקס גג בשטח נטו של 159 מ"ר עם מרפסות גדולות בשני המפלסים מצב קודם - ישנן 2 דירות גג קטנות יותר, כל אחת עם מרפסת הגג שלה ללא חלוקה למפלסים עם מדרגות פנימיות.

כבר בנקודה זו, מבחינת שוליות ופונקציונליות של חלוקה של דירה ל- 2 קומות היינו יכולים לקבל איון של ההשבחה. מעבר לכך, החלוקה בין הקומות איננה פרופורציונלית כאשר קומת הראשית במפלס העליון היא בשטח של 70 מ"ר וקומת חדרי השינה היא בשטח של 91 מ"ר. לדירת יוקרה בשטח של 159 מ"ר סלון ומטבח בשטח של 69 מ"ר זה לא פרופורציונלי, זה אמור אם כבר להיות הפוך. גם בהיבט הזה הדירה הינה "נכה".

להדגיש, בפועל כי הבריכה לא נבנתה ולא תיבנה, זו עובדה, לאחר שתינתן תעודת גמר, אם הרוכש ירצה למקם בריכה מתועשת הוא יצטרך להיתר חדש ושם היא יכולה לחדש.

דירות קטנות בהגדרה נמכרות יותר יקר מדירות גדולות, יש המון דוגמאות ראה למשל ברחוב ברנדייס 3, 5, 7, נמכרו שם השנה דירות של 137 מ"ר סביב 65,000 ש"ח/מ"ר ודירות בשטח של 65 מ"ר נמכרו לפי שווי של 70,000 ש"ח/מ"ר ומדובר בדירות באותו מפלס, אצלנו הדירה במצב חדש והיא גדולה יותר וגם דופלקס ולכן בוודאות המחיר צריך לתת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאית משיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ההשבחה בגינה של תכנית מס' תא/3729א' (רובע 4) הינה, כדלקמן:

בבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 11.672 מ"ר.

מהות	שטח - מ"ר
שטח עיקרי קומה 9 - מצב קודם	56.01
שטח עיקרי קומה 9 - מצב חדש	67.68
תוספת שטח	**11.672**

<u>ההשבחה להקמת בריכת שחיה על הגג</u>: תכנית תא/3729/א מאפשרת הקמת בריכת שחייה על הגג הקמת בריכת השחייה תורמת לשווי ומשביחה את הנכס, השטח המבוקש לבריכת השחייה כולל שטח הגג הצמוד לה אשר מושבח גם הוא הינו 99.2 מ"ר, מקדם השבחה הינו 15%.

מהות ההשבחה	שטח לחיוב	מקדם	סה"כ שטח לחיוב-מ"ר
בריכת שחיה	99.2997	15%	14.895

בתשובת המשיבה, ההבדלים בתחשיב שומת המבקשת מול שומת הוועדה:

- שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם מרפסת במפלס תחתון (38 מ"ר) במצב הקודם 0.3 ובמצב החדש 0.2, אין שום סיבה להביא בחשבון מקדם שונה למרפסת בשני מצבי התכנון, זוהי אותה צורה של מרפסת והעובדה שבמצב הקודם היא יוצאת מסלון ובמצב החדש מחלל המהווה את קומת המגורים אין בה כדי להשפיע על המקדם.
- שמאי המבקשת מביא בחשבון השבחה של 0.05 על שטח הבריכה בעוד שבשומת הועדה חושבה השבחה לכל שטח המרפסת במקדם 0.15 שכן כל שטח המרפסת משביח ברגע שמוסיפים בריכת שחיה ולא רק שטח הבריכה.
- שמאי המבקשת מביא בחשבון במצב הקודם מקדם 1.3 לדירה מס' 50. לא הוכח כי שוויה של דירה בשטח של 56 מ"ר גבוה יותר משוויה של דירה בשטח של 145 מ"ר, באזורים יוקרתיים קיים ביקוש לדירות גדולות יותר ולאו דווקא דירות קטנות.
  כמו כן במצב הקודם דירה מס' 50 תוכננה בשטח של 50 מ"ר עם מרפסת בשטח של 100 מ"ר נראה כי תכנון זה אינו אופטימלי העדיפות בשוק תהיה לדירה גדולה יותר עם מרפסת קטנה יותר, במקרה זה סביר כי איחוד הדירות תרם לעליית שוויה של המרפסת.

בדיון, בשים לב שבמצב קודם יש 2 דירות, כאשר הדירה העליונה הינה דירה קטנה עם מרפסת מאוד גדולה זה סוג של מרפסת "מבוזבזת" על דירה קטנה ולפיכך אני סבורה כי האיחוד דווקא תורם. סיווג שטחים - המבקשת עושה כל מיני תחשיבים, אבל "בשורה התחתונה" יש תוספת שטח עיקרי מה שהיזם מוכר זה שטח עיקרי ואם נוספו 20 מ"ר, אז הוא מוכר 20 מ"ר ומקבל כסף, מפנה להחלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור ברחוב זכרון יעקב 13 ת"א-יפו.
בריכה - יש להיצמד לבקשה להיתר בניה, זה שיבנו או לא יבנו זה לא מעניינו.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, אושרה בקשה להיתר בניה (ואף ניתן בגינה היתר בניה) שבה נתבקשו שינויים כלפי היתרי בניה קודמים שאושרו, אין כל מחלוקת בין הצדדים שבקשה זו הינה משביחה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קיימת מחלוקת בעניין המתודה אותה יש ליישם בנסיבות המקרה שבפנינו.
נכון למועד אישורה של הבקשה הנדונה (27.03.2025), הבניין הקיים (הישן) נהרס ועל המגרש נמצא בשלבי בנייה בניין המגורים החדש.
לפיכך, בהתאם לעמדת הצדדים השינויים המבוקשים לתוספת השטחים אינם חוסים תחת "סל הזכויות" הפטורות בהתאם להוראות תמ"א 38, היות והמבוקש הינו לבניין חדש בבניה שאיננו עומד בתנאי הפטור וזאת בדומה למבנה הקודם (הישן שנהרס). קרי, תוספת זכויות הבניה הינה מכוחה של תכנית מס' תא/3729א - בעניין זה, קיבלתי את עמדת הצדדים.

במסגרת הבקשה, אוחדה דירה מס' 48 בקומה 8, עם דירה מס' 50 בקומה 9, כך שבבקשה הנדונה נתקבלה דירה חדשה, דירת דופלקס (דו קומתית), דירה מס' 49.
לאור איחוד הדירות, בוטל הממ"ד (שטח שירות) בקומה העליונה (דירה מס' 50, בקומה 9), חלקו הפך לשטח עיקרי ובחלקו האחר למרפסת גג, וכן שטח מרפסת גג אחרת הוסב לשטח עיקרי. קרי הלכה למעשה, שטח הממ"ד שהינו שטח שירות (שלא חויב בהיטל השבחה) "שוחרר" לטובת תוספת שטח עיקרי בקומה זו, סה"כ השטח **11.6756 מ"ר** (56.0063 מ"ר מ. קודם - 67.68.19 מ"ר מ. חדש).
תוספת שטח זו ניתנה לדירת דופלקס (דירה דו-קומתית) ולא לדירה במפלס אחד. לפיכך, קיבלתי את טענת המבקשת כי יש להביא עניין זה לידי ביטוי. במילים אחרות, למעשה ישנה תוספת שטח עיקרי, שטח המהווה תוספת לדירת דופלקס (דירה דו קומתית) ולפיכך יש להתייחס לתוספת זו.
יוער, כתוצאה מביטולו של חלק הממ"ד נוצרה תוספת למרפסת גג, אולם בבינוי השטחים האחרים נוצר הפסד מרפסת גג, כך שהאחד "מקזז" את השני.

מקדם איקוי' קומת הגג - כאמור, שטח התוספת הינו בקומת הגג העליונה (האחרונה), מדובר בחלק הדירה בקומה האחרונה (קומה 9), ללא דיירים/דירות מעל וללא דיירים/דירות נוספים בקומה זו בחלק הדירה בקומה שמתחת (קומה 8) מדובר בדירה נוספת אחת בלבד בקומה (דירה 48), כאשר בשאר הקומות שמתחת כל קומה כוללת 3 יח"ד. קרי, צפיפות נמוכה יותר, כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני, "סטטוס" וכיוצ"ב, כלל מרכיבים אילו יוצרים שוני בין דירה/ות בקומת גג חלקית אחרונה עליונה, לבין, הדירות האחרות בקומות הטיפוסיות שמתחת. לכן במקרה הנדון, לעמדתי בעניין השטחים המבונים בקומה זו יובא מקדם התאמה איקוי' **1.3.**

מקדם איקוי' "דירת דופלקס" - בהתאם לעמדת המבקשת, מקדם ההפחתה לדירת דופלקס (דו קומתית) ביחס לדירה במפלס אחד הינו 0.93, המשיבה איננה חולקת על מקדם זה - בעניין זה קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיכך יובא מקדם התאמה (הפחתה) איקוי' לתוספת השטח של **0.93.**

שוליות - לטענת המבקשת, במסגרת המצב הקודם ישנן 2 דירות קטנות והפיכתן לדירה אחת גדולה מביא לשוליות בשטח דירה זו.
<u>ראשית</u> טענתה של המבקשת כלל לא הוכחה ולא נתמכה ע"י עסקאות השוואה (למשל מהנכס הנדון).
<u>שנית</u> טענתה לרוב מקובלת אולם בהתייחס לשוק של "דירות רגילות", כאן השוק הינו של "דירות יוקרה" שלהן יש ביקוש וההוכחה לכך הינה במקרה שבפנינו, עת המבקשת קיבלה מלכתחילה היתר בניה ל- 2 דירות קטנות ובאופן וולונטרי מבקשת לאחד אותן לדירה אחת ובשים לב כי זאת הדירה הגדולה והמרווחת ביותר בבניין החדש, כאשר שאר הדירות הינן בשטח "פלדלת" בטווח של 47 מ"ר

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

- 109 מ"ר, כלומר מדובר בדירה ייחודית בבניין הנדון המהווה "בניין יוקרה". שלישית במסגרת המצב הקודם, דירה מס' 50 בקומה 9 (בקומה האחרונה) הינה דירת 3 חדרים בשטח של 68.30 מ"ר עם היקף שטחי מרפסות נרחב של כ- 125 מ"ר בקירוב. לטעמי, במקרה הנדון איחודן של הדירות מביא לפרופורציונליות ואיזון של שטחי הבינוי ביחס להיקף שטחי המרפסות המשקף דירת יוקרה. רביעית בגין איחוד הדירות, בבקשה זו, דירה 48, קומה 8, מקבלת מבואה קומתית פרטית ונפרדת. סיכום - במקרה הנדון, לא הוכח כי קיימת שוליות בדירה הגדולה המאוחדת וזאת כפי שפורט לעיל לפיכך, ההנחה בנסיבות המקרה שבפנינו שאין לתת הפחתה בגין שוליות.

בריכת שחייה - ראשית בהתייחס לטענת המבקשת כי הבריכה המבוקשת לא תיבנה במקרה הנדון אין לה כל רלוונטיות באם הבניה תמומש בפועל או שלא (בעניין זה, עומדת בפני המבקשת האפשרות להגיש בקשה חדשה ללא הבריכה). עוד יוער, זאת למעלה מן הצורך, כי מעיון בתצ"אות שונות (סימפלקס, GIS, גובמאפ) לשנת 2025 נראה כי הבריכה שבנדון נבנית (או לפחות הכנה לבריכה). כעולה מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה אושרה בריכה לא מקורה בקומת הגג (קומה מס' 9) הממוקמת במרפסת במפלס העליון של הדירה (דירת דופלקס), דירה מס' 49. שטח הבריכה הינו כ- 39.825 מ"ר (8.85 מ' * 4.50 מ') סה"כ שטח רצפה צמוד לבריכה (מרפסת גג) הינו כ- 59.375 מ"ר בקירוב (39.825 מ"ר - 99.20 מ"ר), בעומק של כ- 0.85 מ' (85 ס"מ).

לטעמי, קיימת תרומה כלכלית-השבחה לבנייתה של הבריכה, בנייתה של הבריכה מתאפשרת מכוחה של תכנית מס' תא/3729א כאשר מימושה של אפשרות תכנונית זו איננה מהווה חובה סטטוטורית כדוגמת ממ"ד. הבקשה לבנייתה של הבריכה היינה וולונטרית לחלוטין. כפועל יוצא, לאור הבינוי בחלקה הנדונה הסבירות כי הגורם לבקשה לבנייתה הינו כי ישנה תרומה כלכלית לכך. קרי, יצירת ייחודיות לדירת הגג הנדונה אשר לה הבריכה מוצמדת.

לאור ייחודיות דירת הגג האמורה (לאור היקף שטחי הבינוי, שטחי המרפסות, מיקום וכיוצ"ב), הנני סבור כי בהתרת בנייתה של הבריכה יש בה תרומה כלכלית התורמת לייחודיות דירת הגג. במקרה הנדון, נתבקשה וולונטרית בריכה במרפסת הגג, עניין המעצים את ההיתכנות לתרומה כלכלית. בשנים האחרונות, כתוצאה, בין היתר, מעלייה מצרפית בכוח הקנייה, עולה כי ישנן יותר דירות מגורים המשלבות בריכות פרטיות המספקות חוויית מגורים יוקרתית ואיכותית, עניין המעצים את התרומה הכלכלית. הבקשה לבנייתה של הבריכה לדירת הגג הינה בגישה ישירה מתוך שטח הדירה. קרי, מיקומה נוח ביחס לבריכה שהייתה נבנית בגג העליון של הבניין. אולם, בנייתה במרפסת במפלס הדירה גורמת להפסד שטח מרפסת. השימוש בבריכה זו הינו עונתי ואיננו מתבצע לאורך כל השנה היות ומדובר בבריכה פתוחה שאיננה מקורה. בימי שמש שאינם חמים, בריכת השחייה עלולה לגרוע מהשימושים והפעילויות האפשרויות בשטח המרפסת.

בהחלטות אחרות אשר נידונו בפניי, סברתי כי ניתן לבחון את התרומה לבנייתה של הבריכה לא בהכרח במתודה בה נקטה המשיבה בהתייחס לשטח הבריכה ולשטח הגג המוצמד, אלא, בבחינת התרומה הכללית לסך השטחים המבונים (קרי, התרומה לדירה עצמה).

הנני סבור כי בעיני "הקונה הסביר" תרומת הבריכה נבחנת ע"י השוואה בין דירה עם בריכה, לעומת דירה זהה ללא בריכה, ומתומחרת כתרומה כללית לשווי הנכס בכללותו.

בעניין זה, יוער כי מתן מקדם השבחה בגין שטח הבריכה, לעומת, שטח מרפסת גג, בהתאם למתודה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אשר ננקטה ע"י המשיבה, גם היא **נערכה על דרך האומדנה**, ואיננה נסמכת על מסד נתוני עסקאות השוואה. לפיכך, לא ניתן לקבל את הטענה כי מתודת המשיבה היא העדיפה "במבחן השוק".

בעניין שטחי הבריכות, ייתכן ויהיו הבדלים מסוימים בין בריכה בשטח מינימלי בטווח של 5-10 מ"ר לבין בריכות בשטח 50-60 מ"ר. אולם, במקרה הנדון הנני סבור כי מדובר בשטח בריכה סטנדרטי ביחס להיקף שטחי המרפסות ואפילו נמוך במעט מהממוצע, שאיננו מצריך התאמה מיוחדת.

להזכיר שוב כי שימושי הבריכה הינם לפנאי והנאה, לפיכך קיימת חשיבות פחותה להבדל השולי בשטחים כל עוד מדובר בשטחים סטנדרטיים/ממוצעים/מקובלים המותאמים לנכס הנדון, זאת להבדיל משטחי מגורים, אחסנה וכו'. ישנה הלימה כללית בין שטחי הדירות בקומות החלקיות, לבין שטח מרפסת הגג הפנויה וכפועל יוצא לשטח הבריכה הניתן לניצול. לפיכך, עולה כי עניין זה מגולם ברובו במתודת התרומה הכללית לסך השטחים הדירתיים המבונים.

במסגרת "המצב הקודם", אין כל מניעה לשים בריכה זמנית (כדוגמת Intex ,Bestway). לפיכך האם על עצם התרת בניית הבריכה (הלא מקורה) שהיינה עונתית בלבד (קרי, שימוש חלקי במהלך השנה לכל היותר כ- 5 חודשים, בשים לב שבימי החורף השמשיים עם מזג אוויר נאה ישנו "הפסד" שימוש של שטח הבריכה שאיננה פעילה כ- 7 חודשים בשנה (קרי, הפסד שטח מרפסת לדירה).

במילים אחרות, רוצה לומר, מרפסת הגג ללא הבריכה ניתנת לשימוש מלא ונוח בתקופת החורף והסתיו בימי שמש נאים וכאשר ישנה הבריכה היא איננה בשימוש כלל במשך תקופה של כ- 7 חודשים בשנה וישנו "הפסד" שימוש בשטח מרפסת גג זו. כמו כן, הבריכה איננה משמשת ואיננה יכולה לשמש לפעילות ספורטיבית, אם כי לשימוש מוגדר שהינו להנאה בלבד, בנוסף ישנן עלויות אחזקה שוטפות לאחר בנייתה, עלויות לשם יצירתה אשר יישאו בעומסים וכיוצ"ב.

בהסתכלות אחרת, בהתאם לתחשיב המשיבה, שטח הבריכה הובא במקדם התאמה 0.15 (15%) <u>וזאת ללא כל זיכוי בהפסד שטח מרפסת הגג במסגרת "המצב הקודם"</u>, קרי מקדם 0, כאשר תוספת זו מתייחסת <u>לכלל</u> מרפסת הגג ולא לשטח הבריכה בלבד.

הלכה למעשה, בהתאם לעמדת המשיבה הובא בחשבון כי עקב שימוש עונתי (יחיד, לתקופה של כ-5 חודשים בשנה) נוסף במרפסת הגג (שגם בעונה עצמה הינו בשימוש חלקי במהלך היום) יש להביא תוספת של 15% (0.15), שזה שימוש לעונת הקיץ בלבד במשך כ- 5 חודשים בשנה ובימי החורף הנאים והשמשיים ישנו "הפסד" מלא בשימוש בשטח מרפסת גג זו.

"במצב הקודם" בימים נאים בחורף ובסתיו השימוש הינו <u>בכל שטח מרפסת הגג</u>, ואילו כאשר הבריכה קיימת לא נעשה כלל שימוש בשטח הבריכה עצמה (היות והינה ללא קירוי, קרי עונתית). במקרה הנדון, הבריכה צמודה לדירת הגג במפלס העליון שסה"כ שטחה הינו כ- 159.90 מ"ר[6], מקדם התרומה 4% לעיל הינו בהתייחס לבריכה הבנויה במפלס הדירה הראשי. לפיכך, הנני סבור כי המקדם הראוי יעמוד על סך של 4%. תחשיב – **<u>6.396 מ"ר (איקוי')</u>** = 0.04 מ"ר * 159.90 מ"ר.

בעניינה של השיטה בה נקטה המבקשת, אומנם, הגישה הנכונה והראויה הינה, לרוב, אומדן שווי המקרקעין "במצב הקודם", למול, אומדן שווי המקרקעין "במצב החדש", כאשר ההפרש בין השניים מהווה את ההשבחה האמורה וזאת כפי שנקטה המבקשת. יחד עם זאת, ייתכנו מצבים בהם זכויות הבניה ישארו זהים בשני מצבי התכנון למעט תוספת זכויות הבניה כמו במקרה הנדון

[6] ע"פ המפורט בתשריט הבקשה, חלק הדירה בקומה 8 מפלס תחתון 90.70 מ"ר, וחלק בקומה 9 מפלס עליון 69.20 מ"ר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרים שכאלה מתאפשר לאמוד את גובה ההשבחה בהתאם לשווי תוספת זכויות הבניה בלבד. בגישת המבקשת, למעשה בטענתה מבקשת היא "לקזז" תמורת השטח העיקרי שנוסף לה שינויים שחלו בדירה בקומה התחתונה (שינוי של הפיכת דירה בודדת לחלק מדירת דופלקס)

<u>עובדה שניה</u> – <u>אומדן שווי מ"ר מבונה - מגורים</u>

א. שמאי מבקשת – כמפורט בחוות דעת המבקשת, בהחלטה הקודמת של השמאי המכריע בנכס הנדון (מס' בקשה 2740-2021 – להלן לשם קיצור: "ההחלטה הקודמת"), נקבע שווי למ"ר מבונה נטו בגובה 24,000 ₪. שווי זה נגזר בין היתר מגישת החילוץ בשומות הועדה, ממחירי עסקות בדירות טיפוסיות חדשות בחלוקה לשטח הדירה. השווי מגלם שטחים נלווים ומשלימים לדירות טיפוסיות - מרפסות סטנדרטיות, חניות, שטחי שירות משותפים מעל ומתחת פני הקרקע וכד'.

ודוק, במסגרת ההחלטה הקודמת, חויבה השבחה בגין ניוד זכויות לדירת הגג מס' 50, הזכויות כוללות גם הנאה משימוש ברכוש המשותף וחניה צמודה. במסגרת המימוש הנוכחי, לא חלו שינויים בשטחים הנ"ל. לשם הנוחות, מפנה לתחשיב ההשבחה מההחלטה הקודמת.

במקרה דנן במסגרת הבקשה להיתר אין תוספת שטחי בניה אלא שינוי במספר יח"ד, ושינוי בסיווג השימוש של שטחים בנויים קיימים. בנסיבות אלו לא מתווספים שטחים ש"נושאים על גבם" שטחים נלווים. לפיכך, חישוב ההשבחה יבוצע בגין הפרשים בשטח אקווי' לפי שווי מ"ר מבונה אקווי' מנוטרל שטחים מועמסים. חישוב השווי מנוטרל העמסות יבוצע על ידי חלוקת סה"כ שווי המצב הקודם בשטח האקווי' לפי ההיתר. מאחר ובהחלטה הקודמת לא חושב ע"י כבוד השמאי המכריע שווי מצב חדש מלא, השווי יחושב באופן זהה לחישוב "המצב החדש" בשומת המבקשת הקודמת (כמפורט גם בעמ' 103 בהחלטה הקודמת), תוך התאמה לשווי מ"ר מבונה מגלם שטחים נוספים שנקבע ע"י כבוד השמאי המכריע 24,000 ₪ , כמפורט:

<u>שווי מצב קודם בהתאם להיתר 22-0039</u>

קומה	שטח עיקרי	מקדם שווי לדירה	שטח עיקרי מרפסת גג מקורה	שטח גינה/ מרפסת גג	מקדם שווי גינות/ מרפסות גג	שטח אקוי' קומתי	מקדם קומה	סה"כ אקוי קומתי מתואם קומה
קרקע - 0	163.2	100%	0.7	275.0	20%	218.3	0.97	211.7
1	369.6	100%	3.9	0.0		369.6	0.98	362.2
2	369.4	100%	3.9	0.0		369.4	0.99	365.7
3	367.9	100%	3.9	0.0		367.9	1	367.9
4	369.4	100%	3.9	0.0		369.4	1.01	373.1
5	367.9	100%	3.9	0.0		367.9	1.02	375.3
6	369.4	100%	3.9	0.0		369.4	1.03	380.5
7	367.9	100%	3.9	0.0		367.9	1.04	382.7
8	281.4	110%	1.6	121.3	30%	346.0	1.05	363.3
9	56.0	120%		139.2	25%	102.0	1.06	108.1
סה"כ	3,082.3							3,290.6
שווי מ"ר מבונה לפי החלטה קודמת								₪ 24,000
סה"כ שווי מצב חדש כמגרש ריק								₪ 78,974,501
בהפחתת עלות הריסת בניין קיים						1762	₪ 300	₪ 528,688
סה"כ שווי מצב חדש בזמן								**₪ 78,445,813**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חישוב שטחים איקוו' על בסיס שטחי ההיתר במצב קודם</u>

חישוב השטחים האקווי' מבוצע לפי מקדמי שווי מקובלים לסיווג השטחים השונים ועל בסיס השטחים המפורטים בבקשה להיתר 22-0039 שבמצב הקודם, כמפורט:

סיווג השטח בהיתר	מקדם שווי	שטח בהיתר מצב קודם	שטח אקוי' מצב קודם	הערות/ביאורים
עיקרי	100%	3048.20	3048.20	
ממ"ד ע"ח עיקרי	100%	34.09	34.09	
ממ"ד בדירה	100%	568.47	568.47	
גזוזטראות עד 14 מ"ר	40%	525.54	210.22	
מרפסות גג במפלס הדירה	30%	260.50	78.15	
שטח בריכה (תוספת למקדם מרפסת)	5%	0.00	0.00	
שטח מחסנים פרטיים/משותפים	40%	33.44	13.38	ראו סעיף א' להערות
שטח נופש וספורט	40%	57.63	23.05	בהתאם לחיובים בשומות ועדה, ראו סעיף ב' להערות
מבואות וחדרי מדרגות	40%	659.23	263.69	בהתאם לחיובים בשומות ועדה, ראו סעיף ב' להערות
מסתור כביסה	40%	0.00	0.00	בהתאם לחיובים בשומות ועדה, ראו סעיף ב' להערות
מתקנים ומערכות טכניות	40%	268.69	107.48	בהתאם לחיובים בשומות ועדה, ראו סעיף ב' להערות
שטחי חניה	20%	1452.40	290.48	ראו סעיף ג' להערות
גג טכני	10%	322.63	32.26	ראו סעיף ד' להערות
קומת עמודים מפולשת	0%	37.88	0.00	
סה"כ שטחים לרישוי בהיתר		**7268.71**	**4669.47**	
חצרות צמודות	20%	275.0	55.00	
סה"כ שטחים אקוו'		**7543.71**	**4724.47**	

<u>ביאורים למקדמים בטבלה</u>

א. <u>מקדם שווי לתוספת בריכה</u>: מסקר סטטיסטי שערכתי על מדגם מייצג של 32 בקשות לבניה חדשה בגוש 6217 ברובע 4, עולה שרק ב- 13 בקשות היינו כ- 40% מהן, התבקשו בריכות שחיה בגג (המדגם עם פירוט הבקשות מצ"ב כנספח 7), לאור הממצא ברור כי אין קונצנזוס בשוק לגבי שאלת הכדאיות הכלכלית שבהקמת בריכה. יתרה מכך, כפי שנמסר לי מהמבקשת, בנכס הנדון נעשות ע"י היזם הכנות לבריכה בלבד, עבור בריכה מסוג מוכן שאפשר יהיה להניח עם מנוף במרפסת, כלל לא בטוח שאופציה זו, הכרוכה בעלות משמעותית ללקוח הקצה, תמומש בפועל. לא למותר לציין, עד היום לא מצאתי כל אינדיקציות, לא בשומות הועדה ולא בהחלטות שמאים מכריעים, בצורת השוואת עסקות שוק לתרומת שווי חיובית של בריכה בקרקע לדירות גג ביחס לקרקע בדירות גג ללא בריכה. אני סבור שקיים ספק גדול מאוד באשר לאפשרות שהבריכות מצדיקות כלכלית את מחיר עלותן וזאת עוד לפני תוספת שווי למרכיב קרקע כלשהו.
גם אם נכיר ביתרון שיווקי בלתי מדיד לקיום בריכה, בתחום הסביר, של כ- 2% למחיר הדירה היתרון הנ"ל מתקזז מול עלות הבריכה. ככל הנראה מסיבה זו סטטיסטית רוב היזמים אינם

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מבקשים בריכה. לאור המפורט אני סבור שלא קיימת ודאות מספקת לחיוב במס על אלמנט הבריכה במקרה דנן. יחד עם זאת, מאחר שחלק מהשמאים המכריעים מוצאים לנכון בכל זאת שיש באישור בריכה מרכיב משביח בקרקע, ולאור חוסר היכולת לבודד ולהוכיח מרכיב זה בצורה אמפירית, הבאתי בחשבון מקדם תוספת שווי לשטח הבריכה בהתאם לתשובות לשאלות מס' 23 ו- 29 בסקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2017, היטיב לנסח עניין זה השמאי המכריע חיים מסילתי בהחלטתו לנכס ברח' מאנה 4 בתל אביב (גו"ח6952/101).

לפי הסקר, הפער במקדמי השווי לשטח מרפסת עם ובלי הבריכה הינו של 5% - איישם מקדם זה בשומתי. יש לשים לב, כפי שהדגיש השמאי המכריע, שמקדם השווי מופעל על שטח הבריכה ולא על כל שטח המרפסת המקיפה אותה.

ב. <u>מקדם שווי לשטחים משותפים</u>: השטחים המשותפים מהווים חלק בלתי נפרד וחיוני לתפקוד כל בניין. מאחר וחלקי השירות לא נסחרים בנפרד מהדירות עצמן, בלתי אפשרי לכמת באופן ישיר באמצעות עסקות השוואה את התועלת הישירה הנובעת מהם. להערכתי, השווי לשטחי השירות עולה כפונקציה של אינטנסיביות השימוש בו, עד לכדי מקדם 1 במקרה של ממ"דים למשל. במקרים אחרים של שטחים חיוניים, כגון מבואות וחדרי מדרגות, שטחים טכניים בנויים (חדר זבל, מאגר מים וחדר משאבות, מסתרי כביסה וכיוצ"ב), מקובלים מקדמי שווי שבין 40%-80%, להלן סקירה חלקית:

בשומות וועדה לפרויקטים של הריסה ובניה בתוכנית K ת"א, מחייבים שמאי הועדה בגין פרוטוקול תוספת ש"ש עיליים במקדם 0.4 (מצ"ב נספח 8 דוגמא מרח' עמישב 11-9 ת"א).

השמאית המכריעה דורית פריאל בהחלטה מיום 25.11.2013 גו"ח 35/30208 בירושלים, חישבה מקדמי שווי לשטחי שירות עיליים למגורים בבנייה רוויה, מעבר לממ"דים, לפי מקדם 0.7.

השמאי המכריע משה נדם בהחלטה מיום 17.07.2014 גו"ח 86-87/11017 בקרית אתא, חישב מקדמי שווי לשטחי שירות עיליים למגורים בבנייה רוויה, מעבר לממ"דים, לפי מקדם 0.8.

השמאי המכריע יגאל יוסף בהחלטה מיום 06.05.2025 גו"ח 94/10073 בפרדס חנה כרכור, חישב מקדמי שווי לשטחי שירות עיליים למגורים צמודי קרקע, לפי מקדם 0.6.

בהחלטות ועדת השגות (הרכב הכולל שמאי מכריע) מיום 20.02.2025 גו"ח 205/10607 בקריית טבעון, נקבע מקדם שווי 0.4 לשטחי שירות בקומת עמודים בתוכנית שמאפשרת 2 קומות מעל קומת עמודים לשירות ביחידות צמודות קרקע.

בהחלטת ועדת השגות (הרכב הכולל שמאי מכריע) מיום 11.02.2013 גו"ח 255/6579, ברעננה נקבע מקדם שווי 0.5 לשטחי שירות מסוג מבואות וחדרי מדרגות בבית פרטי ברעננה.

בהחלטת ועדת השגות (הרכב הכולל שמאי מכריע) מיום 01.07.2024 מגרש M בתוכנית מספר 206-0595751 חושב שווי מ"ר אקווי' לבתים צמודי קרקע בהרחבה במושב הזורעים על בסיס עסקות מכר ומקדמי שווי.

יצוין בהתייחס להיקף השטחים בכלל ובפרט השטח העיקרי לכל יח"ד, שטחי השירות מהווים שטח שולי והמקדם בהתאם 0.5.

לאור כל המפורט ועל הצד הזהיר, אביא בחשבון מקדם שווי בדומה למקדם בשומות הועדה של 0.4 לשטחי שירות בנויים מסוג מבואות וחדרי מדרגות, ח. טכניים ומחסנים, מסתרי כביסה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. <u>מקדם שווי לשטחי חניות</u>: מקדם השווי לקרקע לשטח חניה במרתף חושב בגישת החילוץ ביחס לחניה תת קרקעית אופיינית, כמפורט:

שווי מקום חניה תת"ק למועד הקובע	₪ 450,000
חילוץ מע"מ 17%	₪ 384,615
חילוץ רווח יזמי 20%	₪ 320,513
שטח אופייני במ"ר נדרש לחניה (שטח מסעות וחניות נטו ללא שטחי שירות תת"ק אחרים)	40
עלות הקמת חניה (3,500 ₪ * 1.25 עקיפות * 40 מ"ר)	₪ 175,000
יתרה לקרקע	₪ 145,513
יתרה למ"ר קרקע לחניה	₪ 3,638
שווי מ"ר אקוי' מגורים לא מגלם שטחים נוספים	₪ 16,604
מקדם שווי לשטח חניה	21.91%
במעוגל	**20%**

ד. <u>מקדם שווי לגג טכני</u>: הגג הטכני משמש שטח פתוח למערכות משותפות של הבניין כגון מערכת סולרית וגנרטור חירום ולעיתים גם למזגנים של הדירות השונות. מאחר שהשטח לא סחיר לא קיימת אפשרות לבחון בגישת ההשוואה את שוויו.

לעניין זה ניתן מענה בסקר דלפי של לשכת השמאים משנת 2017, שאלה 31 - בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר גג המהווה רכוש משותף בבניין (מגלם את מרכיב המושע בנטרול זכויות בניה ופוטנציאל עתידי)?

סיכום התשובות - ממוצע 9%, חציון ושכיח 10%. לאור המפורט, יובא בחשבון בתחשיב השטחים האקווי' מקדם שווי 10% לשטח הגג המשותף (ברובו משמש לשטח טכני).

<u>חישוב השווי למ"ר איקוי' מנוטרל שטחים מועמסים:</u>

שווי מצב קודם	₪ 78,445,813
שטח איקוי' מצב קודם	4,724.50 מ"ר
שווי מ"ר איקוי' למגורים מנוטרל שטחים נוספים	**₪ 16,604**

בדיון, שווי, בעניין שווי מ"ר עיקרי מגלם, לעומת שווי מ"ר איקוי': בשומות ההיתר הרגילות שבהן נהרס ונבנה בניין, אנו לא נדרשים לחשב שווי מ"ר מבונה איקוי' מכיוון שכל השטחים במצב החדש מגולמים במסגרת השטח העיקרי, השטחים המגולמים כוללים חניות, מרפסות, מרפסות גג, גינות מבואות ומסתורי כביסה וכיוצ"ב, כל השטחים הללו יש להם ערך קרקע חיובי.

במקרה של היתר שינויים, אני סבור שאין ברירה אלא לחשב את השווי למ"ר מבונה איקוי' מאחר ובשומות כאלו במקרים רבים יש שינויים בסיווג בתוך השטח של הבניין, למשל ממסתור כביסה לשטח עיקרי, או ממבואה לשטח עיקרי. ולכן, אי אפשר במצב חדש לחשב שווי עיקרי בגילום השטחים צריך לחשב "תפוחים לתפוחים" לפי שווי מ"ר איקוי', לדוגמא שטח מקדם רצפה דירתי 1.00 ומבואה 0.40 והדגש הינו שהתחשיב הינו לשווי מ"ר איקוי'.

ב. שמאית משיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ערכי השווי הינם בהתאם להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון לנכס הנדון, אומדן שווי מ"ר מבונה למועד הקובע נאמד בסך של כ- **24,000** ₪.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה, שווי מ"ר מבונה איקוו' - התחשיב שערך שמאי המבקשת מתבסס מקדמים שונים, אם נלך בדרך בה נקט שמאי המבקשת ונבחן את מהות ההשבחה נגיע לתוצאה הפוכה, שוויו של כל מ"ר עיקרי נוסף גבוה יותר. בבקשה להיתר ישנה תוספת שטח עיקרי ללא העמסה של שטחי שירות ולכן השווי השיורי הינו גבוה יותר ולא נמוך יותר מכיוון שכל השטחים המועמסים על השטח העיקרי (שטחי מדרגות חניות לובי וכדומה) כבר קיימים .

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, הצדדים חלוקים בדבר אומדן שווי מ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, כאשר אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון את מיקומו של הנכס הנדון.

בהתאם לעמדת המשיבה, אומדן שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ- **24,000** ₪, ואילו בהתאם לעמדת המבקשת אומדן שווי מ"ר מבונה הינו בסך של כ- **16,604** ₪.

תחילה, יוער כי בהתאם לעמדת המבקשת במסגרת החלטתי הקודמת בחלקה הנדונה, נאמד על ידה שווי מ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪.

כפי שטענה המשיבה, במקרה הנדון ישנה תוספת שטח עיקרי בלבד וזאת מבלי שהוספו שטחי שירות נוספים ביחס לשטח מבוקש זה.

כפי שנקבע בהחלטתי הקודמת בחלקה הנדונה, מינוי מס' 2740-2021 (מספרנו 3789) וכמפורט שם:

בסופו של עניין, ניתנו החלטות רבות של שמאים מכריעים, מהסביבה כפי שהוצגו על ידי הצדדים כמפורט בחוות דעתם, המשקפות אומדן שווי מ"ר מבונה בצירים-רחובות ראשיים, מהם עולה כי הטווח הינו במתחם 22,000 ₪ - 25,000 ₪, כך שמתייתר הצורך להכריע בעניין אומדן עלויות הבניה להן טוענת המבקשת (שאף נראה בתחום החריגה וזאת כמפורט בהחלטות שמאים מכריעים).

לאחר שבחנתי את אומדן השווי בהתאם לאמור בחוות דעת המשיבה, לרבות החלטות השמאים המכריעים, הנני סבור כי הינו עומד במתחם הסבירות, ומגלם את טענות המבקשת בעניין מיקומו של הנכס על ציר דרך-רחוב ראשי

*לפיכך, באומדן התחשיב יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **24,000** ₪.*

ניתוח עסקאות השוואה - דירות עם חניה - בניין חדש (הריסה ובנייה) - למועד הקובע								
תאריך	**גוש**	**חלקה**	**ת"ח**	**כתובת**	**שטח מ"ר**	**שנת בניה**	**מחיר**	**שווי מ"ר בנוי**
04.12.16	6213	391	21	דוד ילין 20	104	2019	5,425,000 ₪	52,163 ₪
20.6.17	6213	391	8	דוד ילין 20	47	2018	2,323,310 ₪	49,432 ₪
25.02.18	6212	940	15	שטריקר 3	45	2018	2,247,850 ₪	49,952 ₪
29.11.17	6212	940	-	שטריקר 3	45	2017	2,320,000 ₪	51,556 ₪
24.08.17	6212	940	12	שטריקר 3	45	2017	2,183,500 ₪	48,522 ₪
29.11.17	6212	935	8	ברנדיס 4	48	2018	2,300,001 ₪	47,917 ₪
20.08.17	6212	935	6	ברנדיס 4	58	2017	2,600,000 ₪	44,828 ₪
ממוצע מ"ר בנוי								**49,196** ₪
ממוצע מ"ר מבונה (17% מע"מ, 20% יזמות, 8,500 ₪ עלויות בניה בגילום עקיפות)								**26,500** ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

תחשיב – תכנית מס' תא/3729א

גורם השבחה - מהות	שטח איקוו'-מ"ר
סה"כ תוספת שטח עיקרי - ראה עמ' 26	11.6756 מ"ר
מקדם התאמה איקוו' לשטח דירת גג - ראה עמ' 26	1.3
מקדם התאמה "דירת דופלקס" (דירה דו קומתית) - ראה עמ' 26	0.93
בריכה במרפסת הגג - דירה מס' 49 - קומה 9 - ראה עמ' 28-27 – איקוו'	6.396 מ"ר
סה"כ תוספת שטח איקוו'	**20.511 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה	₪ 24,000
השבחה	₪ **492,283**
היטל השבחה (50%)	₪ 246,142

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' תא/3729א	16.06.2018	₪ 492,283	₪ **246,142**

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 28.03.2026

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב המשיבה

ההשבחה לתכנית תא/3729/א

מהות ההשבחה	שטח לחיוב	מקדם	סה"כ שטח לחיוב במ"ר
תוספת שטחים	11.672	100%	11.672
בריכת שחיה	99.2997	15%	14.895
סה"כ שטח אקו'			26.567
שווי למ"ר מבונה			₪ 24,000
השבחה			**₪ 637,605**
היטל השבחה (50% מההשבחה)			**₪ 318,802**

תחשיב המבקשת

סה"כ שטח אקוו' מצב חדש	217.77
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם	212.28
תוספת שטח אקוו'	5.49
שווי מ"ר מבונה מנוטל שטחים מועמסים	₪ 16,604
ההשבחה	**₪ 91,190**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101