03/07/2023
מס' תיק/פניה: 3214-2022

לכבוד
המבקשת, **ענב ייזום התאנה בע"מ**
באמצעות מר יצחק (איצ'ו) נעים
דוא"ל: eacho.naim@gmail.com

לכבוד
המשיבה, **הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו**
באמצעות מר טל נייר ואלי קריסטל
דוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il

שומה מכריעה

הנדון: **גוש 6490 חלקה 297, מגרש 104, רחוב התאנה, קרית אונו**

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי על ידי מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבנדון בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין הנדרש בנכס הנדון בשל מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

2. מועד קובע לשומה

02/10/2022 - מועד אישור ההקלות על ידי הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו.

3. מסמכים שהוגשו

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים על צורפותיהן.

התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 13/06/2023 ע"י החו"מ.

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	6490
חלקה:	297
שטח חלקה רשום:	2,922 מ"ר
מגרש:	104 (מתכנית 508-0158055).
שטח מגרש:	1,054 מ"ר (בהתאם למסמכי תכנית 508-0158055).
כתובת:	רחוב התאנה, קרית אונו.
מהות הנכס:	מגרש הממוקם על חלק מחלקה 297, המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי "התאנה", קרית אונו הכולל ארבעה מגרשים.

ShleZ
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הנדון מהווה את מגרש 104 (בתוכנית 508-0158055), ומהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי הכולל ארבעה מגרשים (101-104).

6.2 בעת הביקור בנכס, מבני רכבת ותיקים הממוקמים סביב חניה עילית פתוחה. המבנים הכוללים 78 יח"ד שייהרסו ותחתיהם ייבנו ארבעה בנייני מגורים בבנייה רוויה מעל קומות מרתף, בשניים מהמגרשים מתוכננים מבני ציבור.

6.3 המגרש הנדון בעל צורה רגולרית דמוית ריבוע וממוקם בחלקו הדרום מערבי של מתחם פינוי בינוי התאנה, עליו מתוכנן בניין בבנייה רוויה הכולל 64 יח"ד (כולל 6 יח"ד שהתבקשו בהקלה) וכן כ- 117 מ"ר עיקרי שטח למוסדות ציבור בקומת הקרקע.

6.4 רחוב התאנה מהווה רחוב פנימי דו סטרי, קטן וללא מוצא בצידו המערבי, אשר מוצאו מרחוב לוי אשכול במזרח.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תשתיות מים, חשמל, ביוב וכדומה.

6.6 להלן קומפילציה של המגרש על גבי החלקות:



Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7. מצב תכנוני

7.1 תגפ/447

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 434 מיום 18/08/1955.

תכנית לצורך הקמת 1,555 יח"ד לשיכון עולים חדשים.

7.2 תכנית תממ/66

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1226 מיום 28/10/1965.

תכנית מפורטת שמטרתה לתכנן מחדש את השטח לשם הקמת שכונה מתוכננת.

החלקה מיועד

ת ל**אזור מגורים ג'**, עליהן בנייני מגורים קיימים.

הוראות בנייה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר - 1,500 מ"ר.

זכויות בנייה: 25%, 2/3 משטח הקומה.

מס' קומות: 3 קומות + קומת עמודים.

קווי בניין: כמסומן בתשריט ולפחות: צדדי 4 מ', אחורי 8 מ', קדמי 5 מ'.

7.3 תרש"צ 3/43/2

תכנית לרישום שיכונים ציבוריים מתוקף חוק רישום שיכונים ציבוריים, שמטרתה קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

7.4 תממ/66/א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1714 מיום 19/04/1971.

החלקה מיועדת ל**אזור מגורים ג'**.

הוראות בנייה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר - 1,500 מ"ר.

זכויות בנייה: 25%, 2/3 משטח הקומה.

מס' קומות: 3 קומות + קומת עמודים.

חניה: הוועדה המקומית לא תאשר היתרי בנייה בשטח התכנית אלא אם יובטחו מקומות חניה ביחס של מקום חניה אחד לכל יח"ד.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.5 **<u>תמם/217</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3724 מיום 17/12/1989.

התוכנית מהווה תוכנית מפורטת להרחבות בנייה, תוך שינוי קו בניין, מסמכי התכנית כוללים בין היתר, נספח בינוי.

7.5.1 קו בניין יהא כמסומן בתשריט.

7.5.2 התוספות ייבנו בהתאם לנספח בינוי אחיד שתבטיח אופי אחיד ומהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט.

7.5.3 עם בניית התוספת ישופצו כל חזיתות המבנים כדי להבטיח אופי אחיד, תוך כדי הבטחת מסתורי כביסה ואנטנות מרכזיות לטלוויזיה.

7.5.4 יימצא פתרון למערכת חימום סולארית למים.

7.5.5 הוועדה תוציא היתרי בנייה רק לאחר שתובטח בניית תוספת בכל כניסה וכניסה בשלמותה.

7.5.6 סגירת המרפסות תהא בתריסים בחומר ובגוון אחיד.

7.5.7 התכנית כפופה לתכנית הראשית תמם/66/א', וחלים עליה כל יתר התנאי וההגבלות שנקבעו באותה תכנית.

7.5.8 בהתאם לתשריט התכנית תוספת הבנייה שמאפשרת התכנית כדלקמן:

גוש 6049				
חלקה	מס' דירות	שטח קיים	תוספת לדירה	סה"כ
285	12	58.64 מ"ר	18.40 מ"ר	77.04 מ"ר
286	24	58.64 מ"ר	18.40 מ"ר	77.04 מ"ר
297	42	58.64 מ"ר	14.66 מ"ר	73.30 מ"ר

7.6 **<u>תמם/237 - בנייה על גגות בתים</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4119 מיום 10/06/1993.

התכנית מהווה תכנית כלל עירונית וקובעת הוראות לעניין בנייה על גגות באזורי מגורים במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות.

הוראות הבנייה הינן, בין היתר, כדלקמן:

7.6.1 **<u>חדרי יציאה לגג</u>**

7.6.1.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית, לתת היתר לבניית חדרי יציאות לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה, כולל המדרגות הפנימיות.

7.6.1.2 בניית חדרי היציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג.

7.6.1.3 הכניסה לחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

7.6.1.4 סך השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.

7.6.1.5 המבנים יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכלליים (למעט מקרים בהם מהנדס המועצה סבור כי קיימת הצדקה ארכיטקטונית למיקום שונה).

7.6.1.6 גובה המבנים על הגג לא יעלה 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד לתקרתו. תותר בניית גג משופע עד גובה של 4 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

7.6.1.7 חדר היציאה לגג ישמש כחלק אינטגראלי של הדירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידה נפרדת.

7.6.1.8 השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ- 25% משטח הגג, כולל גגות חדרי היציאה לגג וגגות חדרים נוספים (כמפורט בתכנית).

7.6.1.9 לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית וכן על גג בניין שנבנה, או שייבנה, על פי תב"ע הכוללת בינוי מיוחד, למעט תכניות אשר יעודן הרחבת בתים קיימים והכוללת נספח בינוי, בין היתר, תמם/217.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.6.1.10 הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים צמודי קרקע, קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטוח, קרי כל אזורי מגורים א', א'1, ואזור א' המיוחדים, למעט יציאה לשירות בלבד וגישה למתקנים.

7.6.2 **<u>בנייה בחלל גג רעפים</u>**

לדירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על 50%.

7.6.3 **<u>פרגולות</u>**

תותר הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו, או בצמוד למגדל המדרגות, בתנאים הבאים:

7.6.3.1 שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג או למגדל המדרגות.

7.6.3.2 לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.

7.6.3.3 לא תותר בניית קירות לפרגולה והמרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

7.6.4 **<u>הוראות נוספות</u>**

7.6.4.1 הוועדה המקומית רשאית להתנות בניית חדרים על הגג עפ"י תוכנית זו, בדרישה לשיפוץ המבנה הקיים כולו, או חלקו, וכן כל תנאי אחר שתמצא לנכון להתאמת המבנה הישן לבנייה המוצעת.

7.6.4.2 במקום בו אושרה כהקלה קומה נוספת מעל מספר הקומות המפורט בתכנית בניין עיר החלה על האזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג.

7.6.4.3 שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבנייה הכוללות בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתכנית זו.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.7 <u>תממ/מק/12</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4536 מיום 26/06/1997.
התכנית חלה, בין היתר, על בנייני המגורים הקיימים במתחם הנדון.

7.7.1 **<u>מטרת התוכנית</u>**

7.7.1.1 שינוי לתוכניות מתאר הכוללות הרחבות של בתים משותפים לפיו תותר בניית תוספות למבנים ללא קומה עליונה או ללא קומת קרקע.

7.7.1.2 שינוי בבינוי לתוכניות להרחבות דיור אחידות לצורך הקמת מרחבים מוגנים בהתאם לסעיף 62א.(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

7.7.2 **<u>הוראות התוכנית</u>**

7.7.2.1 בבתים המשותפים הכלולים בתחום התוכנית תותר בניית תוספת ללא קומת קרקע או קומה עליונה.

7.7.2.2 היתר הבנייה יחייב הרחבה באגף שלם לכל גובה הבניין בשלב אחד. בהסכמת הדיירים תהיה הוועדה המקומית רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה <u>או</u> קומת הקרקע.

7.7.2.3 ההיתר יוצא רק לאחר קבלת הסכמת כל הדיירים באותו אגף.

7.7.2.4 פתרון אדריכלי במקרה של הרחבה ללא קומה עליונה יחייב במרפסת גג באישור מהנדס העיר.

7.7.2.5 פתרון אדריכלי במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע יחייב פיתוח השטח שבתחום קומת העמודים.

7.7.2.6 במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע או קומת הגג יחוייבו מבקשי ההיתר בשיפוץ החזיתות גם של קומת הגג וקומת הקרקע שלא הורחבו.

7.7.2.7 היה ותידרש בניית מרחבים מוגנים, רשאית הוועדה המקומית לאשר שינויים בבנוי ובקווי הבניין בתוכניות המאושרות, בהליך של פרסום הקלה.

7.7.2.8 התכנית אינה מוסיפה שטחים מעבר לשטחים המותרים מכוח התוכניות החלות במקום.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.8 <u>תממ/מק/14 - פרגולות</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4557 מיום 13/08/1997.

תכנית כלל עירונית הקובעת הוראות לעניין הקמת פרגולות, בין היתר, כדלקמן:

7.8.1 **<u>במרפסות לא מקורות (מרפסות גג)</u>**

7.8.1.1 תותר בניית פרגולה אחת בלבד לכל יח"ד, בצמוד לקירות הדירה ולפתח היציאה למרפסת הבלתי מקורה.

7.8.1.2 שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסת, הגדול מביניהם ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' מרצפת המרפסת שאינה מקורה.

7.8.1.3 הפרגולה תוקם במרחק של 1.2 מ' ממעקה המרפסת הפתוחה. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגולה במרחק קטן מכך כחלק מהעיצוב האדריכלי.

7.8.1.4 יותר שימוש בעץ או מתכת או חומר דומה. לא תותר בניית עמודים וקורות בטון.

7.8.1.5 לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים לא יפחת מ- 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.

7.8.1.6 לא תותר בניית קירות לפרגולה.

7.8.2 **<u>על גבי גגות</u>**

7.8.2.1 תותר הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ו/או לפתח היציאה לגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, בתנאי שישמרו 25% משטח הגג הכולל למתקנים עבור כל בעלי הדירות.

7.8.2.2 שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסת, הגדול מביניהם ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' מרצפת הגג.

7.8.2.3 הפרגולה תוקם במרחק של 1.2 מ' ממעקה המרפסת הפתוחה. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת פרגולה במרחק קטן מכך כחלק מהעיצוב האדריכלי.

7.8.2.4 יותר שימוש בעץ או מתכת או חומר דומה. יותרו עמודי בטון וקורות בטון.

7.8.2.5 לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים לא יפחת מ- 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.

7.8.2.6 לא תותר בניית קירות לפרגולה.

7.8.3 **<u>דירות עם קרקע צמודה בבתים משותפים (דירות גן)</u>**

תותר בניית פרגולה בצמוד ליציאה לגינה הצמודה עד 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, הגדול מביניהם, ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר. תנאי למתן היתר בשטח המשותף יהיה הסכמת כל בעלי הדירות.

7.9 <u>תכנית 508-0265942 - פרגולות</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7021 מיום 16/04/2015.

התוכנית מהווה תיקון לתוכנית תממ/מק/14, לעניין בניית פרגולות במרפסות שאינן מקורות (מרפסות גג), בתנאים.

7.9.1 תותר בניית פרגולות גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד שאין ולא קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן.

7.9.2 תותר בניית פרגולה אחת בלבד לכל יח"ד, אשר תהיה צמודה לקירות הדירה ולפתח היציאה למרפסת הבלתי מקורה.

7.9.3 הפרגולה תוקם במרחק 1.2 מ' ממעקה המרפסת הפתוחה, ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' מרצפת המרפסת שאינה מקורה.

7.9.4 יותר שימוש בעץ או מתכת או חומר דומה. לא תותר בניית עמודים וקורות בטון.

7.9.5 לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים לא יפחת מ- 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.

7.9.6 לא תותר בניית קירות לפרגולה.

ShleZ
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.10 תכנית 508-0158055 - התחדשות עירונית מתחם רח' התאנה, קרית אונו

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8354 מיום 23/07/2019.



המגרש מיועד ל"**מגורים ד'**".

תכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית שמטרתה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית במתחם התאנה ע"י פינוי והריסת מבנים קיימים, מתן זכויות בנייה והוראות לבנייה חדשה וקביעת הסדרי תנועה.

7.10.1 דברי הסבר לתכנית (לא סטטוטוריים)

7.10.1.1 מתחם "התאנה" ממוקם בין הרחובות שלמה המלך בצפון, רחוב לוי אשכול במזרח, רחוב התמר בדרום ורחוב ההדר במערב.

7.10.1.2 שטח התוכנית כ-15.066 דונם, והיא כוללת את החלקות הנדונות.

7.10.1.3 במקביל לרחוב התאנה (מצפון ומדרום לרחוב) בנייני מגורים טוריים בני 3 קומות, סה"כ 3 בנייני מגורים המכילים 78 יח"ד המיועדים בתוכנית לפינוי.

7.10.1.4 תוכנית ההתחדשות העירונית המוצעת מחלקת את המתחם למגרשי מגורים, מגרש מבני ציבור ומגרשים לשצ"פים, שבילים ושפ"פים.

7.10.1.5 התוכנית מציעה אזור מגורים הנפרש במקביל לרחוב התאנה. מצפון לרחוב התאנה בניין אחד בן 17 קומות ובו 58 יח"ד. מדרום לרחוב התאנה 3 בניינים בני 17 קומות, באחד 58 יח"ד ובשניים הנותרים 59 יח"ד כל אחד. סה"כ 234 יח"ד, מהן 20% יח"ד קטנות.

7.10.1.6 במגרשים מס' 101 ו- 104 בקומת הקרקע יהיו מבני ציבור לטובת העירייה בשטח של 130 מ"ר לכל מבנה ציבור ו- 2 יח"ד צמודות קרקע בכל בניין.

7.10.1.7 במגרשים מס' 102 ו- 103 בבניינים יהיו בקומת הקרקע 3 דירות גן.

7.10.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בנייה לבניית בניינים חדשים והוראות לבנייה חדשה ע"י:

7.10.2.1 איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

7.10.2.2 קביעת שטח למבנה ציבור והקצאת שטח למצב"ר[1].

7.10.2.3 קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וכיכר עירונית כמפורט בתשריט ובבינוי המנחה.

7.10.2.4 קביעת זכויות הבנייה ומבנים לפינוי והריסה.

7.10.2.5 הקמת חניונים תת קרקעיים לדיירי הבניינים, מתחת לבנייני המגורים והשפ"פים, וחניונים ציבוריים מתחת לכיכר העירונית.

7.10.2.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב לפיתוח במתחם.

7.10.2.7 קביעת תנאים להיתר.

[1] שטח מצב"ר הינו שטח ציבורי המשולב בבניין ביעוד מגורים, בקומת הקרקע, בבעלות הרשות המקומית, לשימוש ציבורי המפורט בהוראות התכנית.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.10.3 **הוראות בנייה**

מגרש	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)				סה"כ (מ"ר)	תכסית	מס' יח"ד	גובה מעל כניסה	מספר קומות		קווי בניין		
			מעל כניסה		מתחת כניסה						מעל כניסה	מתחת כניסה	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
101	מגורים	1,254	6,982	2,610	150	6,270	16,012	60%	58	53.5	17	5	3	7	4
	מבנ"צ		130	-	-	-	130	-	-	-	-	-	-	-	-
104	מגורים	1,054	6,982	2,610	150	5,270	15,012	71%	58	54.5	17	5	1	2	4
	מבנ"צ		130	-	-	-	130	-	-	-	-	-	-	-	-
102	מגורים	1,106	7,101	2,655	150	5,530	15,436	68%	59	56.5	17	5	1.3	3	4
103	מגורים	1,158	7,101	2,655	150	5,790	15,696	65%	59	55.5	17	5	3.5	2.5	4

הערות

⇐ מתוך השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת יוקצה שטח של עד 80 מ"ר עיקרי לשימוש מועדון ו/או חדר כושר לצרכי דיירי הבית. שטח זה לא ניתן לניוד לשימושים אחרים פרט למוזכר לעיל.

⇐ שטח של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד לשימוש מרפסות בבניין המגורים, כלול בשטח העיקרי אשר בטבלה. לא ניתן לנייד שטח זה למטרות אחרות.

⇐ לשטח מצב"ר[2] בתאי שטח 101,104, תועבר חצר צמודה לבעלות העירייה לפי שימוש.

⇐ בתאי שטח 101-104 תותר בניית מחסן בשטח ממוצע של 8 מ"ר נטו ליח"ד, בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע.

⇐ שטח עיקרי ליח"ד הינו 107 מ"ר בממוצע, שטח למרפסות 12 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד, לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.

⇐ 20% מסך יח"ד החדשות יהיו יחידות בשטח קטן של כ-63 מ"ר עיקרי.

7.10.4 **שימושים**

השימושים בין היתר, הינם כדלקמן:

7.10.4.1 מגורים, מחסנים, קומה טכנית בגג המבנה.

7.10.4.2 מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים.

7.10.4.3 בקומת הקרקע בתאי שטח 101,104, שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, תרבות וקהילה.

7.10.5 **מרתפים**

תורשה בניית מרתפים באזור זה בכפוף להוראות הבאות:

7.10.5.1 השימושים המותרים במרתף יהיו למחסנים דירתיים, חניה, מתקנים טכניים, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים ומתקנים טכניים.

7.10.5.2 מחסן דירתי: תותר בניית מחסן בשטח המרתף או בשטח קומת הקרקע, לא יותרו מחסני דיירים בקומות המגורים.

7.10.5.3 המרתף לא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בכפוף להוראות התוכנית לעניין ניהול מי נגר, בהתחשב בתשתיות הקיימות ו/או המתוכננות במגרש ובאזור.

[2] שטח מצב"ר הינו שטח ציבורי המשולב בבניין ביעוד מגורים, בקומת הקרקע, בבעלות הרשות המקומית, לשימוש ציבורי המפורט בהוראות התכנית.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.10.6 **<u>חניה</u>**

7.10.6.1 החניה למגורים תהיה תת קרקעית ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים ושפ"פ. כל מקומות החניה למגורים יהיו תת קרקעיים, לא תותר חניה עילית בתחום מגרשי המגורים.

7.10.6.2 יותרו מעברים עם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב פרטי בין מגרשי המגורים, שבילים וכיכר עירונית.

7.10.6.3 מספר מפלסי החניה התת קרקעיים יקבע לפי הדרישה למספר מקומות חניה לעת מתן היתר בנייה[3]. עד 20% מסך יחידות הדיור חניות לאורחים.

7.10.6.4 יתאפשר איחוד בין המרתפים התת קרקעיים ובמידת הצורך ביטול ו/או איחוד.

7.10.6.5 החניה התת קרקעית שבתחום הכיכר העירונית והשב"צ תירשם על שם הרשות המקומית.

7.10.7 **<u>הנחיות מיוחדות</u>**

7.10.7.1 בקונטור הבניין יותר שטח למטרת מועדון ו/או חדר כושר (כמפורט בטבלת הזכויות), אשר ימוקם בקומת הקרקע. שטח זה אינו ניתן לניוד לשימושים אחרים. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

7.10.7.2 בתאי שטח 101,104 בקומת הקרקע שטחים למצב"ר (כמפורט בטבלת הזכויות), וכן יח"ד צמודות קרקע.

7.10.7.3 ביתרת השטח יותרו שטחים למבואת כניסה, מתקנים טכניים מחסנים וכו'.

7.10.7.4 לשטח מצב"ר תוצמד חצר למצב"ר לצורך השימוש הציבורי, בעלות העירייה בשטחים אלו תיוחד לעירייה במסגרת רישום בית משותף. תמהיל ומיקום השימושים של שטחי המצב"ר יקבע בתאום עם העירייה במסגרת מסמך עיצוב אדריכלית.

7.10.8 **<u>גובה מבנים ומגבלות בנייה לגובה</u>**

גובה הבניינים יהיה כמפורט בטבלת הזכויות ובכפוף למגבלות גובה עפ"י רשות התעופה האזרחית. בהוראות התכנית למגבלות בנייה לגובה נקבע, בין היתר, שגובה המבנים לא יעלה על הערכים המפורטים בנספח הבינוי הנלווה לתכנית זו.

7.10.9 **<u>מסמכי התכנית</u>**

מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מחייב חלקית, המסמך מהווה מסמך מחייב לעניין הגובה. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

[3] עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בנייה שיהיה התקן המירבי.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.11 רישוי

7.11.1 היתרי בנייה לבניינים הקיימים טרם הפינוי

לא אותרו היתרי הבנייה המקוריים להקמת המבנים הקיימים, להלן היתרי הבנייה שאותרו בתיק הבניין:

7.11.2.1 היתר בנייה מס' 832 מיום 17/04/1997, בחלקה 297, רחוב התאנה 6 לבניית חדר על הגג בשטח של 22.81 מ"ר.

7.11.2.2 היתר בנייה מס' 981 מיום 28/01/1998 בחלקה 285, רחוב התאנה 11, להחלפת שם המבקש בהיתר לתוספת חדר על הגג בשטח של כ- 23 מ"ר.

7.11.2.3 היתר בנייה מס' 1291 מיום 23/02/2000, בחלקה 297, רחוב התאנה 6, לתוספת שטח עיקרי של 18.85 מ"ר בקומת הקרקע וממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר.

7.11.2 בקשה להיתר בנייה מספר 20220076/1 (המימוש הנוכחי)

מפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ולבנייה מס' 202208 מיום 02/10/2022 עולה, שוועדת המשנה אישרה את הבקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות בתנאים.

הבקשה במתחם התאנה, מגרש 104, כוללת הריסת 3 מבנים קיימים ע"ג חלקות 285, 286 ו-297, ובניית בית משותף בן 17 קומות הכולל 64 יח"ד, ומצב"ר בקומת קרקע.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים

קומה	שימושים עיקריים (מ"ר)				חלקי שרות (מ"ר)							סה"כ הבניין	אחר			
	מגורים	מוסדות חינוך	עיקרי ממ"ד	סה"כ	סה"כ	מערכות טכניות ומ.שרות	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ק / ממ"מ	ממ"ד קירות	ממ"ד שטח רצפה	סה"כ	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
קרקע	192.02	116.22	1.22	309.46	260.58	57.65	49.69	115.60	13.53	6.11	18	570.04	-	-	-	19.16
1	150.26	-	2.02	152.28	133.36	-	-	98.12	-	8.24	27	285.64	29.37	-	-	20.43
2	308.25	-	3.66	311.91	174.35	5.56	-	108.91	-	14.88	45	486.26	41.66	20.80	-	25.34
3	351.33	-	2.86	354.19	145.58	5.56	-	91.27	-	12.75	36	499.77	47.32	-	-	26.44
4	387.78	-	2.86	390.64	135.66	5.56	-	81.35	-	12.75	36	526.3	47.91	-	-	22.47
5	387.78	-	2.86	390.64	135.66	5.56	-	81.35	-	12.75	36	526.3	47.91	-	-	22.47
6	387.78	-	2.86	390.64	135.66	5.56	-	81.35	-	12.75	36	526.3	47.91	-	-	22.47
7	400.50	-	2.86	403.36	132.07	5.56	-	77.76	-	12.75	36	535.43	48.95	-	-	24.45
8	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
9	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
10	389.64	-	2.10	391.74	158.84	5.56	-	104.75	-	12.53	36	550.58	56.50	-	-	24.09
11	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
12	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
13	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
14	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
15	418.44	-	2.86	421.3	132.47	5.56	-	78.16	-	12.75	36	553.77	48.95	-	-	24.09
16	251.96	-	1.38	253.34	177.58	56.79	-	96.41	-	6.38	18	430.92	-	140.85	-	23.28
גג	-	-	-	-	6.27	6.27	-	-	-	-	-	6.27	-	-	28.21	-
סה"כ	**6,136.38**	**116.22**	**44.70**	**6,297.30**	**2,522.90**	**198.55**	**49.69**	**1,483.99**	**13.53**	**201.14**	**576.00**	**8,820.20**	**710.18**	**161.65**	**28.21**	**399.23**

הבקשה במגרש 104 כוללת הקלות כדלקמן (נשוא השומה):

- תוספת 6 יח"ד עפ"י שב"ס, סה"כ 64 יח"ד במקום 58.
- הבלטת מרפסות 40% מקו בניין קדמי ואחורי.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

8. המצב המשפטי (זכויות במקרקעין)

8.1 פרטי רישום

על פי העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) אשר הונפק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6490
חלקה:	297
שטח חלקה רשום:	2,922 מ"ר
מספר תתי חלקות:	43
תקנון:	מצוי
רשות:	עיריית קריית אונו.
בעלויות:	תתי החלקות השונות בבעלות פרטיים שונים, למעט תת חלקה 40 אשר הינה בבעלות מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
הערות:	רשומות הערות לפי סעיף 126 על תתי החלקות, למעט תת חלקה 40, לטובת ענב יזום - התאנה, בגין הסכם פינוי בינוי.
משכנתאות:	על חלק מתתי החלקות רשומה משכנתה.

8.2 מסמכי בית משותף

ממסמכי הבית המשותף עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

8.2.1 הבית העומד על חלקה 297 בגוש 6490, בן 3 קומות ובו 42 דירות (בכל קומה 14 דירות), בכל דירה ודירה 3 חדרים. בהתאם לתשריט הבית המשותף לבית 7 כניסות.

8.2.2 שטח הרצפה של כל דירה 47.36 מ"ר.

8.2.3 הבעלות בכל דירה תרשם ע"ש הקרן הקיימת לישראל בשלמות וכן הרכוש המשותף, כאשר לכל תת חלקה יהיו מוצמדים 1/42 חלקים מהרכוש המשותף.

8.2.4 הבית כשר למגורים החל מ- מאי 1962.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

8.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

מהסכם מיום 18/01/2015, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

8.3.1 ההסכם נחתם בין ענב יזום התאנה לבין בעלי הזכויות בדירות בבניינים ברחוב התאנה מספר 1-12, ו- 14, בקרית אונו.

8.3.2 בתים מספר 1-12, ו- 14, ברחוב התאנה בקרית אונו נבנו על חלקות 285, 286, 297 בגוש 6490, והם מהווים 3 בנייני מגורים בסה"כ ובהם 78 יח"ד.

8.3.3 חלקות 285, 286, 297 בגוש 6490 רשומות בבעלות קרן קיימת לישראל והדירות הבנויות עליהן מוחכרות לדיירים לתקופות, וחלק מהדירות מנוהלות ע"י חברת הדיור הציבורי.

8.3.4 הבניינים הקיימים:
- בניין ובו 5[4] כניסות שמספרן 1, 3, 5, 7, סה"כ 24 דירות.
- בניין ובו 2 כניסות שמספרן 9, 11, סה"כ 12 דירות.
- בניין ובו 7 כניסות שמספרן 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, סה"כ 42 יח"ד.

8.3.5 יחידות הדיור הקיימות, 78 במספרן. שטחן של 75 מהדירות לצרכי הסכם זה הוא כ-47 מ"ר המהוות דירות טיפוסיות כאשר שטחן של 3 מהדירות לצרכי הסכם זה גדול יותר משטח הדירות הטיפוסיות[5]. בהתאם למפורט בנספח ב' המצורף להסכם.

8.3.6 הדיירים יפנו את היחידות הנוכחיות שיהרסו והיזם יבנה על המקרקעין מבנה/מבני מגורים חדשים אשר בהם תינתן לכל אחד מיחידי הדיירים דירה חדשה ובסה"כ 78 דירות חדשות עבור הדיירים.

8.3.7 הדירות החדשות שיבנה היזם עבור הדיירים יהיו בשטח של 112 מ"ר כל אחת. בעלי הזכויות בדירות הגדולות יקבלו דירה בשטח של 135 מ"ר. לכל דירה תירשם הצמדה של מקום חניה אחד מקורה (לדירות הגדולות תירשם הצמדה של 2 מקומות חניה מקורים), מחסן אחד בשטח של 6 מ"ר לפחות ומרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר לפחות, באם תאושר בניית מרפסות, אולם היזם חייב להגיש תכנית שתכלול מרפסות.

8.3.8 ההסכם נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי לא יחול היטל השבחה בגין התב"ע החדשה. היזם יפנה לקבל הפטור מהיטל השבחה. אם לא יתקבל הפטור המבוקש, ובכפוף להוראות ההסכם, יראו זאת כאילו לא מתקיים תנאי מתלה רביעי (לעניין היטל השבחה), וליזם הזכות לסגת מן העסקה. באם יחליט היזם לא לסגת מן העסקה, אזי היטל ההשבחה יחול עליו.

8.4 <u>כתב התחייבות לבניית השטחים הציבוריים</u>

מכתב התחייבות חתום ע"י המבקשת מיום 14/12/2021 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

8.4.1 המבקשת יזמה תכנית מס' 508-0158055 - "התחדשות עירונית – מתחם רחוב התאנה קרית אונו" החלה ברחוב התאנה 1-12, במקרקעין הידועים כגוש 6490 חלקות 285-286, 297, 307, 310-313, 321, בעיר קרית אונו.

8.4.2 העירייה הינה הבעלים ו/או חוכרת (או הזכאית להירשם כבעלים/חוכרת) של מקרקעין הנמצאים בתחם התכנית אשר משמשים את הציבור, הידועים כתאי שטח 301, 302, 501, 503, 5050, 502, 601, 603-605 לפי התכנית.

8.4.3 התכנית קבעה הוראות לפיהן יוקצו שטחים לטובת מבני ציבור המצויים בשטח מבני המגורים שתקים החברה בתחום התכנית. בנוסף קבעה התכנית הוראות בדבר הקמת כיכר עירונית, חניון ציבורי תת קרקעי, שצ"פ, כביש גישה ושבילים.

8.4.4 המבקשת מתחייבת לבנות על חשבונה והוצאותיה, ללא כל תמורה מצד העירייה, את מבני הציבור החדשים בתאי שטח 101 ו- 104 בשטח של 130 מ"ר לכל מבנה ציבור, ברמת מעטפת, להם תוצמד חצר מקורה וחניות עפ"י תקן חניה של 1:50, אשר יוקמו בקומה 1- בחניון תת קרקעי שתקים החברה, בהתאם למפורט בהסכם. ידוע למבקשת כי ככל שיחול פטור מלא מתשלום היטל השבחה למקרקעין, החברה תישא במלוא עלות עבודות הקמת מבני הציבור החדשים ותבצע אותן על חשבונה ואחריותה הבלעדית. ככל שלא יחול פטור מלא מהיטל

[4] בהתאם למסמכי בית משותף 4 כניסות.
[5] תת חלקה 10 בחלקה 285, תת חלקה 7 בחלקה 297 ותת חלקה 33 בחלקה 297. לא אותר השטח של דירות אלו בנספח, כמו כן גם בנסחי הרישום שטח הדירות 47 מ"ר, ככל הנראה הרחבות מאוחרות.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

ההשבחה כאמור, מכל סיבה שהיא, תבצע החברה את עבודת הקמת מבני הציבור החדשים, אך עלות הקמתם תקוזז מתחשיב ההשבחה לתכנית, בהתאם לכל דין.

8.4.5 החברה מתחייבת להקים, בעצמה ועל חשבונה הבלעדי, באמצעות קבלן אשר יאושר מראש ובכתב ע"י העירייה, כיכר עירונית בתא שטח 502 בשטח של 2,546 מ"ר אשר תשמש לנופש, נוי ומשחק ילדים ותכלול, בין היתר, שבילים להולכי רגל ואופניים, כמפורט בהסכם.

8.4.6 החברה מתחייבת להקים, בעצמה ועל חשבונה הבלעדי, באמצעות קבלן אשר יאושר מראש ובכתב ע"י העירייה, חניון ציבורי בתת הקרקע של תא שטח 502 שיכלול 65 מקומות חניה, קומות 1-, 2-, 3-, של החניון התת קרקעי שתקים החברה חלף החניות הציבוריות העיליות הקיימות כיום מעל תא שטח זה ובבעלות העירייה.

8.4.7 החברה מתחייבת לפתח, בעצמה ועל חשבונה הבלעדי, באמצעות קבלן אשר יאושר מראש ובכתב ע"י העירייה, שצ"פים בתאי השטח 501, 503 ו- 505 לפי התכנית.

8.4.8 החברה מתחייבת לפתח, בעצמה ועל חשבונה הבלעדי, באמצעות קבלן אשר יאושר מראש ובכתב ע"י העירייה, את כביש הגישה המצוי בתא שטח 601 לפי התכנית.

8.4.9 החברה מתחייבת לפתח, בעצמה ועל חשבונה הבלעדי, באמצעות קבלן אשר יאושר מראש ובכתב ע"י העירייה, את השבילים המצויים מעל החניונים הפרטיים שיקים היזם בתאי שטח 603-605 לפי התכנית.

8.5 <u>כתב התחייבות למסלול השכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת תמורת הגדלת הצפיפות</u>

מכתב התחייבות חתום ע"י המבקשת מיום 03/04/2022 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

8.5.1 ענב ייזום - התאנה (להלן: "**החברה**") יזמה תכנית מס' 508-0158055 לפיה, החברה תהרוס 78 יח"ד בבניינים הקיימים במקרקעין, ובמקומן תבנה 234 יח"ד, מהן 20% יח"ד קטנות.

8.5.2 לשם שיפור התכנון ואיזון כדאיות הפרויקט החברה תבקש הקלה לתוספת של 21 יח"ד בתחום התכנית.

8.5.3 בכדי לאזן בין הצרכים השונים של הרשות המקומית והחברה, הוצע מתווה הנותן מענה חברתי לצרכי התושבים אשר עולה בקנה אחד עם רצון החברה לקדם מטרה חברתית במסגרת התכנית.

8.5.4 במקביל ובכפוף למתן היתרי בנייה בפרויקט, כולל קבלת ההקלה המבוקשת במספר יח"ד הנוספות, תיזום החברה במסגרת הפרויקט תכנית "דיור להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת" עבור תושבי העיר קרית אונו בלבד ובעלי אישור זכאות של מחלקת הרווחה של עיריית קרית אונו.

8.5.5 שכר דירה מופחת ישקף הנחה של 25% ממחיר השוק ולתקופת השכרה של 25 שנה.

8.5.6 על פי תכנית דיור להשכרה, החברה תקצה בפרויקט בבניינים בהם יתווספו יחידות הדיור הנוספות 4 דירות סה"כ עפ"י התמהיל הבא:

- 2 דירות בנות 3 חדרים בשטח של כ- 78 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר וחניה אחת שתוצמד ע"י החברה.
- 2 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ- 54 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של כ- 9 מ"ר (ללא חניה).

8.5.7 מובהר בזאת כי הדירות להשכרה והשטחים המפורטים לעיל טרם אושרו ע"י הוועדה ו/או אינן מבוססות על היתר בנייה קיים ואין כל ביטחון כי החברה תוכל לבנותן עפ"י הנתונים המפורטים לעיל, ולעירייה ו/או מי מטעמה לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כך[6].

8.5.8 למען הסר ספק מובהר, כי חבות החברה מכוח הסכם זה תובא בחישוב ההשבחה בגין תוספת יחידות דיור שיינתנו במסגרת הקלה.

[6] יוער לעניין זה, כי במסגרת הדיון התעוררה מחלוקת בין הצדדים בנוגע למימוש התחייבות זו בפועל בשל סעיף 8.5.7 המפורט לעיל, אם כי לאחר קבלת מסמכים משלימים ובירור שנערך ע"י הצדדים מול המשיבה, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לפיה העירייה נאותה לאשר הבקשה בכפוף להקצאת 4 דירות (2 בנות 2 חדרים ו- 2 בנות 3 חדרים) לשכירות בשכ"ד מופחת לתקופה של 25 שנה – בהתאם לנחתם על ידי החברה וכי יש להפחיתה בקביעת גובה ההשבחה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9. עיקרי עמדות וטיעוני הצדדים

9.1 בבקשה להיתר בנייה אושרו הקלות כדלקמן:
- תוספת 5 יח"ד עפ"י שב"ס, סה"כ 64 יח"ד במקום 59 יח"ד.
- הבלטת מרפסות 40% מקו בניין קדמי ואחורי.

9.2 אין מחלוקת כי, במקרה הנדון, שההקלה להבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי אינה משביחה, שכן המרפסות שפונות לחזית אינן חורגות מהשטח המותר לחריגה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עד 1.2 מ'), והמרפסות הפונות לעורף ממוקמות בתוך קווי הבניין.

9.3 המחלוקת בין הצדדים להשבחה בגין תוספת 6 יח"ד קוטבית. שמאי המשיבה סבורים כי ההשבחה עומדת על כ-1.39 משי"ח לעומת שמאי המבקשת שסבור שלא נוצרה השבחה כלל.

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שהובאו בשומותיהם, בתגובותיהם בכתב ובדיון:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלה	02/10/2022	₪ 1,390,743	אין השבחה

9.4 **<u>הקלה להגדלת הצפיפות ללא תוספת שטחים והפחתה בגין מטלה בניית דיור להשכרה</u>**

במקרה הנדון אושרה הקלה לתוספת 6 יח"ד (ללא תוספת שטח), כך שבמגרש הנדון מתקבלות 64 יח"ד במקום 58 יח"ד.

המחלוקת בין הצדדים קוטבית. שמאי המשיבה קבעו כי גובה ההשבחה בגין הקלה זו עומדת על כ-1.39 משי"ח ואילו שמאי המבקשת סבור שהקלה זו אינה משביחה את הנכס. עיקר המחלוקת נובע בשל שיעור ביטול מרכיב השוליות בין שטח שולי שהפך לגרעיני וכן מחלוקת בשל ההפחתה שיש להביא בחשבון מכוח התחייבות המבקשת להקמת 4 יח"ד[7] להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת (לכלל המגרשים בתב"ע), חלק יחסי לכל אחד מהמגרשים.

9.4.1 **<u>עמדת שמאי משיבה</u>**

9.4.1.1 לגישת שמאי המשיבה תוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי הפכה שטחים שוליים לשטחים גרעיניים, כתוצאה מכך ביטלה את מרכיב השוליות. הוספת יח"ד מאפשרת אף הוספת ממ"דים ומרפסות שמש, שטחים שמרביתם לא הובאו בחשבון[8].

9.4.1.2 הובא בחשבון שטח עיקרי בהתאם לסך השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה למגורים, 6,136.38 מ"ר + 44.70 מ"ר שטחי ממ"דים החורגים מהיקף השטח הפטור, סה"כ 6,181.08 מ"ר.

9.4.1.3 במצב המאושר מותרות 58 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 106.57 מ"ר ליח"ד (שטח דירתי כ-118 מ"ר) ואילו במצב החדש לאחר אישור ההקלה, אושרו 64 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 96.58 מ"ר/יח"ד (שטח דירתי של כ-108 מ"ר). ההשבחה נבחנה בהתייחס לשטח הדירות שנוספו (6 יח"ד) והשטח בכלל יחידות הדיור שהפך משטח שולי לשטח גרעיני, וסה"כ 579.48 מ"ר[9].

9.4.1.4 בשומת המשיבה נקבע מקדם השבחה בגין ביטול מרכיב השוליות בשיעור של 20%, לעמדתם, מקדם זה משקף את אופי הביקוש באזור לדירות בגדלים הנדונים, ערכי השווי מגלמים את שטחי המרפסות, הגדלת הצפיפות הקומתית והכללית בבניין והקטנת כיווני האוויר.

9.4.1.5 לביסוס טענתם לקביעת המקדם, הפנו להכרעות מהן מתקבל ממוצע מקדם בגין השוליות של 24%, בשומת ההשבחה הובא בחשבון מקדם 20%, כך ששמאי המשיבה סבורים שהמקדם שהובא בחשבון הינו על הצד הזהיר.

---

[7] בכל הפרויקט.
[8] ערר (י-ם) 417/11, **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, (פורסם בנבו).
[9] 58 x 96.58 מ"ר – 106.57 מ"ר).

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.1.6 להלן מקדמי שוליות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה שנקבעו בהכרעות במקרים דומים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	עיר	רחוב/שכונה	תוספת יח"ד	מקדם שוליות
דנה שיחור	34583/34-40	בית שמש	שכונת רמת בית שמש ד'1	2	20%
אייל יצחקי	34583/20-21	בית שמש	שכונת רמת בית שמש ד'1	48	20%
אבישי זיו	10036/48	חדרה	הרבא סמואל 57	5	30%
נורית ג'רבי	10036/446	חדרה	רמב"ם	16	20%
אבישי זיו	10105/373	חדרה	דרך הבנים	6	15%
עומר סרחאן	7163/53	חולון	צבי ש"ץ 35	1	20%
נורית ג'רבי	10916/16	חיפה	אברהם לסין	44	20%
אמנון נזרי	6692/50-53	יהוד מונסון	דרך העצמאות	4	15%
בצלאל קציר	30143/172	ירושלים	אליעזר הגדול	16	30%
אייל יצחקי	6388/120	פתח תקוה	שפרינצק 14	7	35%
ארז כהן	6404/63	פתח תקוה	זפרן מרדכי 3	5	30%
אבישי זיו	6400/74	פתח תקוה	הרב הרצוג 7	2	20%
גד נתן	6381/81	פתח תקוה	הרב קוק 1	1	15%
מוטי דיאמנט	6381/198	פתח תקוה	הכרם 7	2	15%
מרדכי דדון	6381/146	פתח תקוה	בן יהודה 10	4	14%
עאטף עאלם	11581/19	קריית חיים	אלכסנדר זייד 35	2	25%
רינת וייס רביב	7347/19	קרית אונו	שכונת צומת סביון	9	29%
דורית פריאל	6370/36	קרית אונו	הדובדבן 8	15	20%
אייל יצחקי	5611/56	ראש העין	פסגת אפק	6	25%
בצלאל קציר	5611/67	ראש העין	מגרשים 468-170	10	20%
דוד דדון	3930/189	ראשון לציון	רש"י 39	1	35%
רינת וייס רביב	4246/8	ראשון לציון	שכונת הרקפות	18	30%
שלומי יפה	4246/175	ראשון לציון	שכונת הרקפות	5	30%
דנה שיחור	4246/8	ראשון לציון	שכונת הרקפות	18	30%
גיל הרצברג	3629/324	ראשון לציון	שולמית אלוני 11	28	25%
בצלאל קציר	7373/74	ראשון לציון	הרב יצחק שלינקה 8	4	25%
דוד דדון	4240/14	ראשון לציון	שכונת הנרקיסים	4	20%
מוטי דיאמנט	7094/10	תל אביב	תוצרת הארץ7	8	30%

9.4.1.7 שמאי המשיבה הציגו תחשיב נוסף לבחינת ההשבחה בגין הקלה זו המגלמת מחד את הגדלת הצפיפות ומאידך את הקטנת השוליות, זאת באמצעות שימוש בנוסחת הפונקציה הריבועית (שטח בחזקת 0.5). ההשבחה המתקבלת בהתאם לגישה זו גבוהה מההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה, ומשקפת מקדם שוליות בשיעור של כ- 26% (לעומת שוליות של 0.2 שנקבעה בשומת המשיבה).

9.4.1.8 בהתייחס לטענתו של שמאי המבקשת כי לא קיימת שוליות בין יחידות דיור בשטח גדול לבין דירות בשטח קטן יותר בעיר קרית אונו, השיבו שמאי המשיבה כי מהטעם שהפרויקט מהווה פרויקט פינוי בינוי, נבחנה אפשרות פטור מהיטל השבחה. אפשרות זו נבחנה בבדיקה כלכלית שבין היתר, הביאה בחשבון שוליות לדירות בשטח גדול יותר. לאחר הבדיקה, אושר מתן הפטור. מכאן עולה שלמעשה, המבקשת מנסה לאחוז את החבל בשני קצותיו, מחד בבדיקה הכלכלית לפרויקט ניתן פטור להיטל השבחה בהיקף של מיליוני ₪ בהתחשב, בין היתר, בגורם השוליות, ועתה, מנגד טוענת שלא קיימת שוליות בשל הגדלת הצפיפות. אנו סבורים שיש להביא בחשבון את שוליות גם בשל רציפות המס בקביעת גובה היטל ההשבחה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.1.9 בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת לענין השוליות, ציינו שמאי המשיבה כי הפרויקט אותו בחן שמאי המבקשת מהווה פרויקט של פינוי בינוי.

שמאי המשיבה סבורים שאין זה נכון לבחון את נושא השוליות בפרויקטים של פינוי בינוי, מאחר והדיווחים בעסקאות אלו אינם בהירים מספיק. לדוגמא: העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת דווחו לאותו המועד (אותו יום), וככל הנראה מדובר על דירות הדיירים המפונים שהגיעו לחתום באותו מועד, לפיכך לא ניתנה משמעות מיוחדת להפרשי השטחים. קיימת שונות גדולה בין הדירות, חלקן חזיתיות, חלקן עורפיות וכדומה.

9.4.1.10 גישת שמאי המבקשת לפיה לא קיימת שוליות אינה סבירה, שכן מדוע אם כן המבקשת יזמה מהלך של הקלות אם לא קיימת השבחה? הרי אם טענה זו נכונה, המבקשת הייתה מקבלת את אותה התמורה גם ללא אישורה של ההקלה וללא הגדלת הצפיפות. ההנחה הרווחת היא שאם נתבקשה הקלה, אזי קיימת השבחה לצידה.

9.4.1.11 בתגובתם בכתב הציגו שמאי המשיבה עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים שאינם פרויקטים של פינוי בינוי[10] משנת 2021 ובעיקר מפרויקט גינדי בצומת סביון בגוש 7347 חלקות 18,19, מניתוחן שמאי המשיבה סבורים כי קיימת שוליות כמפורט להלן:

מס"ד	חלקה	מועד	תמורה	שטח	קומה	שווי למ"ר בנוי
1	19	16/02/2021	₪ 2,470,000	113	5	₪ 21,858
2	19	25/02/2021	₪ 2,482,646	113	5	₪ 21,970
3	19	18/03/2021	₪ 2,528,348	113	6	₪ 22,375
4	19	25/02/2021	₪ 2,598,396	113	6	₪ 22,995
5	19	25/02/2021	₪ 2,617,646	113	7	₪ 23,165
6	18	26/01/2021	₪ 2,509,396	105	7	₪ 23,899
7	18	11/01/2021	₪ 2,446,896	105	4	₪ 23,304
8	18	05/01/2021	₪ 2,401,896	105	3	₪ 22,875
ממוצע				**110**	**5.38**	**₪ 22,805**
מס"ד	**חלקה**	**מועד**	**תמורה**	**שטח**	**קומה**	**שווי למ"ר בנוי**
3	18	06/04/2021	₪ 2,508,098	100	7	₪ 25,081
5	18	22/04/2021	₪ 2,496,848	100	6	₪ 24,968
6	18	03/05/2021	₪ 2,479,848	100	1	₪ 24,798
7	18	06/01/2021	₪ 2,476,896	100	7	₪ 24,769
8	18	18/01/2021	₪ 2,456,896	100	6	₪ 24,569
9	19	16/03/2021	₪ 2,456,848	100	3	₪ 24,568
10	19	15/03/2021	₪ 2,431,848	100	4	₪ 24,318
11	19	15/03/2021	₪ 2,411,848	100	2	₪ 24,118
ממוצע				**100**	**4.50**	**₪ 24,649**

סיכום כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מרכיב ההפחתה לשוליות בשווי הקרקע		
שטח דירתי ממוצע	109 מ"ר	100 מ"ר
שווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע	₪ 22,507	₪ 24,810
בהפחתת מע"מ (17%)	₪ 19,237	₪ 21,205
בהפחתת רווח יזמי (16%)	₪ 16,583	₪ 18,280
עלות בנייה	₪ 10,000	₪ 10,000
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 6,583	₪ 8,280
מרכיב ההפחתה לשוליות בשווי הקרקע	**20.49%**	

[10] הוצגו גם בהכרעת רינת וייס רביב בגו"ח 4246/8.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

<u>הפחתה בשל הקצאת יח"ד להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת</u>

9.4.1.12 בהקשר של ההפחתה של המטלה להקצאת יחידות דיור לבני מקום להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת, בשומתם המקורית של שמאי המשיבה הם סברו שאין להביא בחשבון הפחתה בגין התחייבות זו של היזם להקמת 4 יח"ד להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת, שכן כתב ההתחייבות להקמתן אינו חתום על ידי המשיבה ואף אין אזכור לכך בהחלטת הוועדה[11]. מכאן, שאין ודאות כי אמנם הקצאה זו תעשה בפועל. עם זאת בתגובתם הוצגה חלופה בה קיימת התייחסות להפחתת התחייבות זו.

במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון, הצדדים נתבקשו להתייחס לסוגיה זו. לאחר בירור ובהתאם לתשובת המשיבה, המשיבה הסכימה שיש להביא בחשבון הפחתה בגין הקצאת דירות אלו.

9.4.1.13 בהקשר של הפחתת עלותה, שמאי המשיבה חולקים על גישת חישוב ההפחתה בה נקט שמאי המבקשת, כהפסד כלכלי עפ"י שווי הבנוי, אלא סבורים שיש להביא בחשבון שווי מבונה ולא את השווי כבנוי.

שמאי המשיבה ציינו, כי מאחר וההשבחה נקבעת בהתאם לשווי המבונה ולא הבנוי, הרי שיש לחשב את עלות המטלה בהתאם לשווי המבונה, שכן אופן החישוב כפי שעשה שמאי המבקשת, משווה בין "תפוחים לתפוזים", ולגישתם יש לערוך את ההשוואה "תפוחים לתפוחים".

9.4.1.14 שמאי המשיבה סבורים ששווי קרקע ליח"ד לדיור להשכרה בשכר דירה מופחת וארוכת טווח עומד על כ-80% משווי קרקע ליח"ד ללא מגבלות המשווקת בשוק החופשי (מקדם הפחתה 20%). לסימוכין, הציגו הכרעות בהן נקבע השווי לדיור להשכרה ביחס לשוויין של יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	תאריך קובע	מקדם דיור להשכרה
בועז קוט	3929/210	פישלזון 8, ראשל"צ	17/11/2020	80%
עומר סרחאן	6977/221	הרכבת 74, ת"א	21/05/2019	80%
אלי כהן	6110/236/32	דפנה 18, ת"א	17/05/2019	80%
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44, ת"א	29/11/2018	80%
רינת וייס רביב	6487/93-95	בית בפארק, אור יהודה	14/08/2018	85%
דורית פריאל	6110/236/21	דפנה 18, ת"א	28/07/2015	78%
אורית גלן	6110/221/21	דפנה , ת"א	28/07/2015	80%
שושי שרביט שפירא	6110/226/14	דפנה 38, ת"א	28/07/2015	78%

[11] כפי שמופיע במקרים בפרויקטים אחרים.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.1.15 שווי למ"ר מבונה חושב בגישת העלויות (החילוץ) בהתאם לשווי מ"ר בנוי שנקבע בשומת המבקשת לדירות בשטחים השונים (דירות בשטח של 54 מ"ר ודירות בשטח של 78 מ"ר). להלן תחשיב ההפסד הכלכלי בכל אחד מהמגרשים שהציגו:

הפסד כלכלי בגין התחייבות לדיור להשכרה		
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של 54 מ"ר		
שווי דירה ללא מגבלות בהתאם לשמאי המבקשת		₪ 1,957,500
שווי למ"ר בנוי		₪ 36,250
מע"מ		1.17
יזמות		1.16
עלויות בנייה		₪ 10,000
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 16,700
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח של 78 מ"ר		
שווי דירה ללא מגבלות בהתאם לשמאי המבקשת		₪ 2,601,300
שווי למ"ר בנוי		₪ 33,350
מע"מ		1.17
יזמות		1.16
עלויות בנייה		₪ 10,000
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 14,570
הפחתה להקצאת יח"ד להשכרה בשכ"ד מופחת		
מהות	**כמות**	**שווי מ"ר מבונה**
יח"ד בשטח של 54 מ"ר	2	₪ 16,700
יח"ד בשטח של 78 מ"ר	2	₪ 14,570
סה"כ שווי בשוק החופשי		₪ 4,076,520
שיעור הפחתה בגין מגבלת דיור להשכרה בשכ"ד מופחת		20%
סה"כ הפחתה מההשבחה הכוללת		₪ 815,304
הפחתה בכל אחד מהמגרשים		**₪ 203,826**

9.4.1.16 שמאי המשיבה מסכימים עם טענת שמאי המבקשת שלאור תנאי השוק והריביות הגבוהות כיום חלה ירידה בכדאיות כלכלית לפרויקטים מסוג זה, עם זאת, את ההשבחה יש לבחון למועד הקובע באוקטובר 2022, במועד זה כמעט ולא קיימים הבדלים ביחס לדיור "הרגיל".

9.4.1.17 עוד ציינו, שקיימים מקרים ומכרזים בפרויקטים של דיור להשכרה בשנים 2021-2022 בהם שווי הקרקע באותן עסקאות אף עלה על השווי למגורים בסביבה.

9.4.1.18 המקדם שהובא בחשבון מגלם הן דיור להשכרה והן את המגבלה על גובה דמ"ש (בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת), קרי, המקדם מביא בחשבון את שני האלמנטים, באם היה מובא בחשבון רק גורם אחד המקדם היה גבוה יותר.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.2 **<u>עמדת שמאי מבקשת</u>**

9.4.2.1 שמאי המבקשת סבור, שבמקרה הנדון, תוספת יח"ד ללא תוספת שטח אינה משביחה. לחילופין, המקדם בגין ביטול מרכיב השוליות צריך לעמוד על כ- 10% בלבד, ולצידו, יש לקזז הפסד בגין הקצאת יחידות להשכרה ארוכת טווח כתנאי למתן ההקלה. מתחשיבו עולה שהקצאה זו מאיינת את ההשבחה.

9.4.2.2 אין מחלוקת לעניין השטח ממוצע ליח"ד בשני מצבי התכנון (כ- 106.57 מ"ר עיקרי במצב הקודם וכ- 96.58 מ"ר עיקרי במצב החדש), סה"כ שטח העיקרי בגינו קיימת ביטול שוליות הינו כ- 579.5 מ"ר.

9.4.2.3 המחלוקת נוגעת למקדם ביטול מרכיב השוליות שיש ליחס לשטח זה וההפסד הכלכלי בגין התחייבות המבקשת להקצאת ארבע יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת.

9.4.2.4 שמאי המבקשת אינו מסכים לגישת שמאי המשיבה לקביעת גובה מקדם ביטול מרכיב השוליות המתבסס על מקדמים בהכרעות אחרות. לגישתו, בקביעה זו, יש להתייחס לניתוח נתונים ועסקאות, אין לפעול באופן אוטומטי עפ"י כללי אצבע מקובלים.

9.4.2.5 לביסוס טענתו הציג עסקאות מכר של דירות בפרויקט ONO VALLEY הממוקם בסמוך וממול לפרויקט הנדון, בין דירות בשטח פלדלת של 118 מ"ר לבין דירות בשטח פלדלת של 110 מ"ר. בבחינה זו הוקפד על פרמטרים אחידים כגון: מועד קובע אחיד[12] וקומה ממוצעת זהה. להלן סיכום ניתוח העסקאות כפי שהציג שמאי המבקשת:

שנת 2018 - מע"מ 17%, רווח יזמי 18%, עלות בנייה 9,500 ₪		
מהות	**שווי ממוצע למ"ר בנוי**	**שווי ממוצע למ"ר מבונה**
דירות בשטח של 110 מ"ר	₪ 22,389	₪ 6,717
דירות בשטח של 118 מ"ר	₪ 22,488	₪ 6,789
שנת 2020 - מע"מ 17%, רווח יזמי 18%, עלות בנייה 10,500 ₪		
מהות	**שווי ממוצע למ"ר בנוי**	**שווי ממוצע למ"ר מבונה**
דירות בשטח של 110 מ"ר	₪ 21,455	₪ 5,040
דירות בשטח של 118 מ"ר	₪ 22,331	₪ 5,675
שנת 2021 - מע"מ 17%, רווח יזמי 18%, עלות בנייה 11,000 ₪		
מהות	**שווי ממוצע למ"ר בנוי**	**שווי ממוצע למ"ר מבונה**
דירות בשטח של 110 מ"ר	₪ 21,740	₪ 4,747
דירות בשטח של 118 מ"ר	₪ 22,864	₪ 5,561

9.4.2.6 לאור נתונים אלה, שמאי המבקשת הסיק כי לא קיימת שוליות בין שטח דירתי של 110 מ"ר לבין שטח דירתי של 118 מ"ר[13], לפיכך אין מקום לקבוע מקדם שוליות. עם זאת ולמען הזהירות הובא בחשבון מקדם בגין ביטול מרכיב השוליות של 10%.

9.4.2.7 לשאלת שמאי המשיבה, מדוע אושרה ההקלה מלכתחילה, אם לא קיימת תמורה נוספת למבקשת? השיב שההקלה לצפיפות לא נתבקשה בשל ביטול מרכיב השוליות אלא מהטעם שהמבקשת מרוויחה שטחים נוספים כגון ממ"דים, המהווים את המרכיב העיקרי בהשבחה.

[12] נבחנו עסקאות שדווחו ב- 3 מועדים קובעים שונים: 05-07/2018, 08/2020, 07/2021.

[13] שמאי המבקשת ציין כי במהלך השנים 2018-2020 המגמה אף הייתה הפוכה, ניתוח הנתונים מצביע שעם התקדמות השנים שווי מ"ר מבונה בדירות בשטח של 118 מ"ר אף גבוה יותר משווי מ"ר מבונה בדירות בשטח של 110 מ"ר, אשר נובע ככל הנראה מאופי הסביבה וביקושים לדירות גדולות.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

<u>הפחתה בשל הקצאת יח"ד להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת</u>

9.4.2.8 כתנאי לאישור ההקלה להגדלת הצפיפות, המבקשת התחייבה להקצות בפרויקט 4 יח"ד (בכל המגרשים) לדיור להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת, המשקף הנחה של 25% ממחיר השוק לתקופה של 25 שנה ובהתאם לתמהיל הבא:

- 2 יח"ד בנות 3 חדרים בשטח של כ- 78 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר וחניה אחת שתוצמד ע"י החברה.
- 2 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של כ- 54 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של כ- 9 מ"ר (ללא חניה).

9.4.2.9 לפיכך שמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בשל ההפסד הכלכלי הנובע מהתחייבות המבקשת להקצאת 4 יח"ד אלו. הוערך ההפסד הכלכלי הכולל עבור 4 יח"ד, תוך הפחתה חלק יחסי באופן שווה לכל אחד מהמגרשים הכלולים במתחם (4 מגרשים).

9.4.2.10 ההפסד הכלכלי חושב כהפרש בין שווי השוק הבנוי של כל דירה (ללא מע"מ), לבין שוויה הכלכלי של אותה דירה במסלול דיור להשכרה במחיר מופחת של 25% לתקופה של 25 שנים + שווי הדירה כדחויה לאחר תום מועד ההשכרה (25 שנים).

9.4.2.11 להלן אומדן ההפסד הכלכלי בגין הקצאת יח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת שהציג שמאי המבקשת:

דירות 54 מ"ר		דירות 78 מ"ר	
שווי שוק חופשי		**שווי שוק חופשי**	
שווי שוק חופשי	₪ 1,957,500	שווי שוק חופשי	₪ 2,601,300
שווי בחילוץ מע"מ	**₪ 1,673,077**	שווי בחילוץ מע"מ	**₪ 2,223,333**
שווי דיור להשכרה		**שווי דיור להשכרה**	
דמ"ש חודשיים	₪ 4,078	דמ"ש חודשיים	₪ 5,419
בחילוץ מע"מ	₪ 3,486	בחילוץ מע"מ	₪ 4,632
דמ"ש מופחתים (75%)	₪ 2,614	דמ"ש מופחתים (75%)	₪ 3,474
היוון דמ"ש (25 שנה)	₪ 401,016	היוון דמ"ש (25 שנה)	₪ 532,906
יתרת שווי כדחוי (25 שנה)	₪ 389,825	יתרת שווי כדחוי (25 שנה)	₪ 518,034
שווי מהוון לדירות להשכרה	**₪ 790,841**	**שווי מהוון לדירות להשכרה**	**₪ 1,050,940**
הפסד כלכלי ליח"ד	₪ 882,236	הפסד כלכלי ליח"ד	₪ 1,172,394
מס' יח"ד	2	מס' יח"ד	2
הפסד כלכלי	**₪ 1,764,472**	**הפסד כלכלי**	**₪ 2,344,787**
סה"כ הפסד כלכלי			**₪ 4,109,259**
הפסד כלכלי למגרש (במעוגל)			**₪ 1,027,000**

9.4.2.12 שמאי המבקשת חולק על שמאי המשיבה וסבור, כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון את ההפסד בגין השווי כבנוי ולא כשווי מ"ר מבונה. הוא סבור שההפסד הכלכלי נובע מהשטחים הבנויים ולא משווי הקרקע. כל דרך אחרת תביא לעיוות ולא תכמת את ההפסד שנגרם למבקשת בגין הקצאת דירות אלה לדיור בר השגה.

9.4.2.13 לחילופין, מקדם ההפחתה שקבעו שמאי המשיבה להפסד הכלכלי שעומד על כ- 20% בלבד משווי דירה בשוק החופשי אינו סביר. נושא הדיור להשכרה עבר אבולוציה, אכן עד לפני כ- 2-3 שנים "כלל האצבע" כמקדם המקובל עמד על כ- 70%, שכן שוק הדיור להשכרה נהנה מביקוש רב בשל הריבית הנמוכה, אולם במועד הקובע, בשל עליית שיעור הריבית, הסיכון עלה עד כדי חוסר בכדאיות כלכלית לפרויקטים של דיור להשכרה.

שמאי המבקשת סבור, שאין להביא בחשבון מקדם כ"כלל אצבע" אלא יש להביא בחשבון שני גורמים עיקריים המשפיעים על ההפסד הכלכלי. האחד, הגבלת השימוש בדירות כמיועדות להשכרה בלבד, והשני מגבלה בגובה דמ"ש לעומת דמ"ש חופשיים (הנחה ממחיר השוק של 25%).

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.3 **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים הן לגבי תרומת תוספת יח"ד ללא תוספת שטח לשווי הנכס והן לגבי ההפחתה הנדרשת בגין התחייבות המבקשת להקמת יח"ד לשכירות ארוכת טווח במחיר מופחת.

<u>ביטול רכיב השוליות</u>

9.4.3.1 לא קיימת מחלוקת לגבי שטחי הדירות לאחר הגדלת הצפיפות מכ- 106.57 מ"ר עיקרי (כ-118 מ"ר שטח דירתי) במצב שקדם לאישורה של ההקלה, לשטח יחידת דיור ממוצעת של כ- 96.58 מ"ר עיקרי במצב החדש (כ-108 מ"ר שטח דירתי).

9.4.3.2 לעמדת שמאי המשיבה, תוספת יח"ד ללא תוספת שטח תרמה לביטול מרכיב השוליות והשביחה את הנכס. מקדם ההשבחה הראוי לגישתם הינו כ-20% ביחס לשטח השולי שהפך לגרעיני.

9.4.3.3 לעמדת שמאי המבקשת תוספת יח"ד ללא תוספת שטח לא תרמה לביטול מרכיב השוליות ולחילופין, שיעורה עומד על כ-10% בלבד. עוד נטען על ידי שמאי המבקשת, שבהתחשב בהפחתה בגין התחייבות המבקשת להקמת יח"ד לשכירות ארוכת טווח במחיר מוזל, ההקלה בגין הגדלת הצפיפות תוך ביטול מרכיב השוליות מתאיינת.

9.4.3.4 אני מסכימה שההבדלים בגין ההקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת זכויות בנייה מתבטאת בביטול מרכיב השוליות הנובעת מהקטנת השטח הממוצע ליח"ד לאחר אישורה של ההקלה, היינו, מהפיכת שטח שולי לשטח גרעיני.

9.4.3.5 שמאי הצדדים הציגו, כל אחד מהם בנפרד, עסקאות לביסוס טענתם. שמאי המבקשת הציג עסקאות מפרויקט פינוי בינוי הממוקם בסמיכות לנכס, שמאי המשיבה לעומתו סבורים שאין להתבסס על עסקאות מפרויקטים של פינוי בינוי, מאחר והדיווחים בעסקאות אלו אינם בהירים מספיק בשל דיווחי הדיירים המתפנים. לביסוס טענתם הציגו עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים אחרים, שאינם מוגדרים כפרויקטים של פינוי בינוי.

9.4.3.6 אקדים ואומר שאני מסכימה במקרה הנדון עם שמאי המבקשת, המקדם הראוי שיש להביאו בחשבון במקרה הנדון הינו 10% מהטעמים שיפורטו להלן.

9.4.3.7 מרכיב השוליות מושפע, בין היתר, מאופי האוכלוסייה והחתך הסוציואקונומי בסביבה וטעמיה.

9.4.3.8 בחנתי את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה בתגובתם בכתב לפרויקט גינדי בגו"ח 7347/18,19. העסקאות הוצגו כך שבצד אחד של המשוואה, יחידות דיור בשטחים שונים, שטח דירתי של כ- 105 מ"ר ושטח דירתי של כ- 113 מ"ר (בסיכום הוצג ממוצע שטח דירתי של כ-110 מ"ר), ומהצד השני של המשוואה, שטח דירתי של כ-100 מ"ר. אני סבורה שבדרך זו, בה נערך ממוצע של שטחי דירות שונים, לא ניתן לקבוע במדויק את שיעור המקדם בגין ביטול השוליות.

9.4.3.9 בחנתי את העסקאות בפרויקט גינדי שהוצגו על ידי שמאי המשיבה. מבדיקת העסקאות עולה, שלעסקאות בחלקה 19 לא נמצא מרכיב שוליות מובהק בין דירות בשטח של כ-113 מ"ר לבין דירות בשטח של כ-117 מ"ר, ואף לעיתים התמורות בעסקאות לדירות בשטח של כ -113 מ"ר גבוהות יותר. ייתכן שקיימים במקרה זה גורמים נוספים המשפיעים על השווי שקיים קושי לבודדם.

באשר לעסקאות המדווחות בחלקה 18 עולה, שקיימת שוליות בין שטח דירתי של כ-105 מ"ר לבין שטח דירתי של כ-117 מ"ר ששיעורה עומד על כ-10% (בין שטחי דירות של 100 מ"ר לבין שטחי דירות בשטח של כ-117 מ"ר נמצא כי קיימת שוליות גבוהה יותר שעומדת על כ-15-20%).

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

להלן עסקאות לדירות בחלקה 7347/18, מהן עולה שיעור השוליות (המשקף 4% לשטח הבנוי וכ-10% לקרקע):

דירות בשטח 105 מ"ר				
מועד	תמורה	שטח	קומה	שווי למ"ר בנוי
05/01/2021	₪ 2,391,896	105	2	₪ 22,780
05/01/2021	₪ 2,401,896	105	3	₪ 22,875
11/01/2021	₪ 2,446,896	105	4	₪ 23,304
21/02/2021	₪ 2,491,896	105	6	₪ 23,732
26/01/2021	₪ 2,509,396	105	7	₪ 23,899
ממוצע				**₪ 23,318**
דירות בשטח 117 מ"ר				
מועד	תמורה	שטח	קומה	שווי למ"ר בנוי
16/02/2021	₪ 2,613,396	117	2	₪ 22,337
22/02/2021	₪ 2,633,396	117	3	₪ 22,508
06/01/2021	₪ 2,550,896	117	3	₪ 21,803
03/03/2021	₪ 2,608,396	117	3	₪ 22,294
05/01/2021	₪ 2,570,896	117	4	₪ 21,973
18/01/2021	₪ 2,653,396	117	4	₪ 22,679
10/01/2021	₪ 2,618,396	117	6	₪ 22,379
17/03/2021	₪ 2,713,348	117	7	₪ 23,191
ממוצע				**₪ 22,395**

מדוע אם כן, שיעור מקדם ביטול מרכיב השוליות נמוך יותר מהמקדמים שהוצגו בהכרעות?

- אני סבורה שאין לקבוע את שיעור השוליות בהסתמך על הכרעות בהן קיים מנעד בין שיעור השטח שהפך משטח שולי לשטח גרעיני (לדוגמה, אין דין הפרש ממוצע של כ-10 מ"ר לדירה לבין הפרש של כ-20 מ"ר). במקרה הנדון מדובר על ביטול מרכיב שוליות בגבולות של עד כ-10 מ"ר בממוצע ליחידה בלבד, בעוד שבחלק מההכרעות שהוצגו מדובר על הפרשי שטחים גדולים יותר.
- מרכיב השוליות מושפע, בין היתר, ממיקום המגרשים, מאופי האוכלוסייה, החתך הסוציואקונומי וטעמיה. ביטול מרכיב השוליות עשוי להיות שונה ממקום למקום.
- בהתאם לנתונים שהוצגו על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, העיר קריית אונו ממוקמת באשכול 9 מתוך 10 בחתך הסוציו-אקונומי. באזורים אלו קיימת דרישה ליחידות דיור בשטח גדול יותר, כך שמרכיב ביטול השוליות מצטמצם, במקרה הנדון מדובר בהפרש הנמוך מכ-10 מ"ר לדירה בממוצע, ככל הנראה ביטול מרכיב השוליות בהפרשים אלה, במיקום הנדון, נמוך יותר מאשר באזורים אחרים בשל טעמי השוק.
- בחנתי הכרעות נוספות בעיר קרית אונו, בהכרעות גיל הרצברג בגו"ח 6178/283 וכן בגו"ח 6178/172 הובא בחשבון מקדם ביטול מרכיב השוליות של 10% וכן בהכרעת אלי כהן בפרויקט נאות אריאל שרון (גו"ח 6178/253,274) בה הובא בחשבון מרכיב ביטול שוליות של 10%. בהתייחס להכרעות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה בקרית אונו, בהכרעת דורית פריאל ברחוב הדובדבן, ההפרש בין שני מצבי התכנון כ-20 מ"ר, בהכרעת רינת וייס מרכיב ביטול השוליות הוצג מהשטח הבנוי שאינו מתאים לקביעת מרכיב ביטול השוליות במקרה הנדון.
- אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי הבקשה להקלה להגדלת הצפיפות לא נתבקשה רק בשל הגדלת הצפיפות ומרכיב השוליות, אלא גם בשל תרומתם של השטחים הנוספים הנלווים להקלה זו, כמו ממ"דים. מרכיב השווי בגין תוספת שטחי הממ"דים בכלל המגרשים עומד על מיליוני ₪. בהתחשב בכך שמדובר בהיתר בנייה, הרי שאין להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

<u>הפחתה בשל הקצאת יח"ד להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת</u>

9.4.3.10 המבקשת התחייבה להקצות ארבע יחידות דיור לצורך דיור להשכרה, בשכר דירה מופחת של כ-25% משכר דירה ריאלי כפי שמתקבל בשוק החופשי, לתקופה של 25 שנים שבסופם תקבל את שווי הדירה כדחויה (בתום מועד ההשכרה). להלן יחידות הדיור אותן המבקשת התחייבה להקצות בהתאם להסכם שנערך עם המשיבה:

- 2 יח"ד בנות 3 חדרים בשטח של כ- 78 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של כ-11 מ"ר ומקום חניה אחד.
- 2 יח"ד בנות 2 חדרים בשטח של כ- 54 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח של כ-9 מ"ר (ללא מקום חניה).

9.4.3.11 לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי בקביעת גובה ההשבחה יש להתחשב בהקצאה זו ולהפחיתה, כך גם נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין משהב[14] לפרויקט פינוי בינוי בעיר קרית אונו.

9.4.3.12 המחלוקת נוגעת למתודולוגיה לחישוב הפחתה זו:

שמאי המשיבה סבורים שאת ההפחתה יש לבחון בהתאם לשווי מ"ר מבונה קרקע של דיור להשכרה ארוכת טווח בשכר דירה מופחת ביחס לשווי קרקע ליחידות דיור כפי המשווקות בשוק החופשי. שמאי המשיבה סבורים, ששווי קרקע לדיור להשכרה עומד על כ- 80% משווי שוק הקרקע ליחידות דיור בשוק החופשי.

שמאי המבקשת לעומתם סבור, שבמקרה הנדון, ההפסד הכלכלי נובע משטחים כבנויים ולא משווי הקרקע. יש לבחון את ההפסד הכלכלי הנובע ממטלה זו בהתייחס לשווי יחידות הדיור. ההפסד הכלכלי חושב כהפרש בין שווי השוק של כל יח"ד (ללא מע"מ), לבין שוויה הכלכלי במסלול של דיור להשכרה במחיר מופחת של 25% לתקופה של 25 שנים + שווי הדירה כדחויה לאחר תום מועד ההשכרה (25 שנים).

9.4.3.13 אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה שאת ההפחתה יש לבחון ביחס לשווי מ"ר מבונה. אין המדובר במטלה בהגדרתה הרגילה אשר היזם מחויב לה ואינו רואה פרות ממנה כי אם במטלה אשר תחומה בזמן, שבסיומה ייהנה היזם מפרותיה, אם כי לא את המקדם שנקבע.

9.4.3.14 התשואה משוק הדיור למגורים במועד הקובע עומדת על כ - 3-4% בלבד, הנחה של 25% בהתאם להסכם שצוין לעיל, תינתן ביחס ישיר לשוק שכירות המגורים שמכתיבים הפרטיים (שאינם עוסקים).

9.4.3.15 פרטיים, בניגוד לעוסקים, כמעט ואינם חייבים במיסוי, לכן עבור עוסק, תשואות אלה אינן כלכליות שכן עליו להעביר חלק ניכר כמס כנגד ההכנסות. לראייה, התשואות בשוק לנכסים מניבים גבוהה בהרבה ועומדות במועד הקובע על לפחות כ-7%, תשואה שבדרך כלל משקפת שוק של עוסקים החייבים במיסוי בגין הכנסות אלה. לכן, חברות יזמיות יעדיפו שלא להחזיק יח"ד כמלאי שכן זו לא מהווה חלק מפעילותן השוטפת ומקטינה את ההון העצמי שלהן.

9.4.3.16 התשואה השנתית המתקבלת מדירות מגורים המשווקות בדמי שכירות ריאליים בשוק החופשי נמוכה באופן יחסי, והתשואה המתקבלת לאחר הנחה מדמי השכירות הריאליים נמוכה אף יותר. תשואה המשפיעה באופן ישיר על כדאיותם הכלכלית של הפרויקטים לדיור להשכרה כפי שיפורט להלן.

9.4.3.17 מחלוקת מהותית בין הצדדים מתמקדת סביב השאלה, מה שוויין של יחידות דיור המשווקות במסלול של דיור להשכרה ביחס לשווין של יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי במועד הקובע.

9.4.3.18 שמאי המשיבה סבורים שהיחס עומד על כ-80%, המהווה "כלל אצבע" לקביעת השווי ליחידות דיור במסלול דיור להשכרה ביחס לדירות מגורים המשווקות בשוק החופשי. לעומת זאת שמאי המבקשת סבור, שחלה ירידה משמעותית בשווי הקרקע במועד הקובע (אוקטובר 22) ביחס לשנים קודמות.

[14] ערר (ת"א) 8623/06/19, **משהב חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו**, (פורסם בנבו), מיום 21/10/2020, באותו מקרה בהתאם להחלטת ועדת הערר, יש להתחשב בקביעת גובה ההשבחה במטלה ציבורית שהושתה על היזם ע"י הרשות המקומית בדומה למקרה הנדון, הנחה של 20% ממחיר השוק במכר ל-6 יח"ד שיבנו עבור זכאי העיר. נקבע יש לשום את עליית שווי המקרקעין בהתחשב במטלה שקשורה בקשר סיבתי להקלה.

efrat@shlez.co.il | Mobile 054-4225913 נייד | Fax 03-7260040 פקס | Tel 03-7260050 טל.
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.3.19 נשאלת השאלה איפוא, **מה שוויין של יחידות דיור המשווקות במסלול של דיור להשכרה ביחס לשווי יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי?**

9.4.3.20 לצורך מענה לשאלה זו, יש לבחון אם קיימים הבדלים בשווי בין דיור להשכרה בשנת 2021 (ושנים מוקדמות יותר) לבין דיור להשכרה למועד הקובע אוקטובר 2022, ובנוסף, מהו הפער בשווי בין קרקע ליחידות דיור במסלול של דיור להשכרה לבין שווי הקרקע של יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי.

לצורך מענה לשאלות אלה, אותרו על ידי מכרזים לדיור להשכרה. הקרקעות במכרזים שווקו בפערי זמן של כשנה בלבד. הקרקעות שאותרו ממוקמות בסמיכות ובאותה תב"ע כדלקמן:

- התמורה במכרז רמ"י 93/2021 באור יהודה, במסלול דיור להשכרה של 159 יח"ד מאוגוסט 2021, עמדה על כ-1.3 מש"ח/יח"ד, לעומת תמורה של כ-800,000 ₪/יח"ד במכרז 412/2021 לדיור להשכרה שנערך ביולי 2022, כשנה לאחר מכן, ירידה של כ-40%[15].

  שווי קרקע ליחידת דיור בבנייה רוויה בשוק החופשי למועד הקובע באור יהודה נע בגבולות של כ-1.3 מש"ח ליח"ד, היינו, שוויין של יחידות דיור במסלול דיור להשכרה עומד על כ-60%[16] משוויין של יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי.

- כך גם בשכונת תל השומר ברמת גן, ממכרז רמ"י 279/2020 מספטמבר 2021 בפרויקט דיור להשכרה עולה, שהתמורה עמדה על כ-1.6 מש"ח/יח"ד לעומת תמורה של כ-975,000 ₪ ליח"ד במכרז רמ"י 65/2022 לדיור להשכרה כשנה לאחר מכן בדצמבר 2022, משקף ירידה של כ-40%[17].

  התמורה לקרקע למועד הקובע ליחידות דיור המשווקות בשוק החופשי נע בגבולות של כ-1.6 מש"ח/ליח"ד (מכרז רמ"י 396/2022 מדצמבר 2022), כך שהיחס בין יחידות דיור במסלול דיור להשכרה לבין יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי נע בגבולות של כ-60%[18].

9.4.3.21 לסיכום, חלה ירידה ניכרת בשווי יחידות במסלול דיור להשכרה בין שנת 2021 לבין שנת 2022 שעומדת על כ-40%, ובנוסף, שווי יחידות המשווקות בפרויקטים של דיור להשכרה עומד על כ-60% משווי יחידות המשווקות בשוק החופשי.

9.4.3.22 במועד הקובע חלה ירידה ניכרת בכדאיותם הכלכלית של פרויקטים אלה. הפערים נובעים, בין היתר, בשל עליית שיעור הריבית במשק, שינוי המשפיע באופן ישיר על כדאיותם הכלכלית של הפרויקטים במסלול לדיור להשכרה ששיעור התשואה בהן נמוך כפי שהוסבר.

9.4.3.23 בניגוד לפרויקטים "רגילים" בהם יח"ד משווקות בשוק החופשי, שניתן לשווק ולהכיר בחלק מההכנסות לפני אכלוס, עליית הריבית מצמצמת את המרווח בינן לבין התשואה האפשרית מהשכרת הפרויקטים, כך שלמעשה בשל התשואה הנמוכה, עליית הריבית בשנת 2022 גרמה לירידה בכדאיות הכלכלית לפרויקטים אלה ולירידה בשווי הקרקע, לראייה, בשנת 2023 ולמועד כתיבת השומה (לא למועד הקובע), מכרזי רמ"י רבים במסלול דיור להשכרה נכשלים, כדאיותם הכלכלית במקרים מסוימים מוטלת בספק.

[15] מדובר על מגרשים סמוכים, זכויות בנייה דומות.
[16] 800,000/1,300,000.
[17] מגלם שטח מינורי של שטחי מסחר.
[18] 975,000/1,600,000.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.3.24 להמחשת השפעת שיעור הריבית על השווי, להלן שינויי שיעור ריבית ושיעור ריבית הפריים כפי שפורסם על ידי בנק ישראל לשנים 2022-2021:

תאריך פרסום הריבית	תאריך תחילת הריבית	ריבית בנק ישראל	ריבית הפריים
10/07/2023	13/07/2023	4.75%	6.25%
22/05/2023	25/05/2023	4.75%	6.25%
03/04/2023	07/04/2023	4.50%	6.00%
20/02/2023	23/02/2023	4.25%	5.75%
02/01/2023	05/01/2023	3.75%	5.25%
21/11/2022	24/11/2022	3.25%	4.75%
03/10/2022	09/10/2022	2.75%	4.25%
22/08/2022	25/08/2022	2.00%	3.50%
04/07/2022	07/07/2022	1.25%	2.75%
23/05/2022	26/05/2022	0.75%	2.25%
11/04/2022	14/04/2022	0.35%	1.85%
21/02/2022	24/02/2022	0.10%	1.60%
03/01/2022	06/01/2022	0.10%	1.60%
22/11/2021	25/11/2021	0.10%	1.60%
07/10/2021	11/10/2021	0.10%	1.60%
23/08/2021	26/08/2021	0.10%	1.60%
05/07/2021	08/07/2021	0.10%	1.60%
31/05/2021	03/06/2021	0.10%	1.60%
19/04/2021	22/04/2021	0.10%	1.60%
22/02/2021	25/02/2021	0.10%	1.60%
04/01/2021	07/01/2021	0.10%	1.60%

תוצאות מכרזי רמ"י וכן עליית שיעור הריבית מדברים בעד עצמם. מכל אלה עולה, שהמקדמים שהוצגו בהכרעות על ידי שמאי המשיבה לקביעת היחס בין שווי יח"ד לדיור להשכרה לבין שווי יחידות דיור בשוק החופשי, למועדים קובעים מוקדמים (שאף בהם שיעור הריבית היה נמוך בדומה לשנת 2021), אינם יכולים לעמוד במקרה הנדון. בין המועדים הקובעים בהכרעות שהוצגו לבין המועד הקובע נשוא ההכרעה קיימים הבדלים משמעותיים בתנאי השוק המשפיעים באופן ניכר על השווי.

ממכרזי רמ"י, כאמור, עולה, ששווין של יחידות דיור במסלול דיור להשכרה עומד על כ-60% משוויין של יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי, אם כי במקרה הנדון אני סבורה שהיחס צריך להיות אף גבוה יותר מהטעמים הבאים:

- במכרזי רמ"י מחצית מיחידות הדיור משווקות בדמי שכירות ריאליים, רק מחצית מיחידות הדיור משווקות בדמי שכירות מופחתים, במקרה הנדון כל ארבעת היחידות משווקות בהנחה של 25% מדמי שכירות ריאליים.
- במכרזי רמ"י, יחידות הדיור מוקצות לשכירות לתקופת של כ-20 שנה, בעוד שבמקרה הנדון בהתאם לכתב ההתחייבות היחידות מוקצות לתקופה של כ-25 שנה.
- במכרזי רמ"י לדיור להשכרה קיימות הטבות מס הכלולות במסגרת החוק לעידוד השקעות הון.

לסיכום אני סבורה, שהיחס בין שוויין של יחידות דיור במסלול דיור להשכרה לבין יחידות דיור המשווקות בשוק החופשי למועד הקובע עומד על הצד הזהיר על כ-**50%**. מקדם זה מכמת, בין היתר, את שוויין ביחס ליחידות דיור המשווקות בשוק החופשי וכן את ההבדלים בין התנאים הכלולים במכרזי רמ"י אל מול התנאים הכלולים בכתב ההתחייבות נשוא הכרעה זו. קיימת הסכמה בין הצדדים שיש לייחס רבע מההפחתה לכל אחד מהמגרשים בפרויקט.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

<u>להלן חישוב ההפחתה לכל מגרש</u>

הפסד כלכלי בגין התחייבות להקצאת דיור להשכרה בשכר דירה מופחת	
שווי מ"ר מבונה ליח"ד בשטח של 54 מ"ר	
שווי יח"ד ללא מגבלות	₪ 1,900,000
שווי למ"ר בנוי	₪ 35,185
מע"מ	1.17
מרכיב רווח יזמי	1.17
עלויות בנייה	₪ 11,000
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 14,700
שווי מ"ר מבונה ליח"ד בשטח של 78 מ"ר	
שווי יח"ד ללא מגבלות	₪ 2,600,000
שווי למ"ר בנוי	₪ 33,333
מע"מ	1.17
מרכיב רווח יזמי	1.17
עלויות בנייה	₪ 11,000
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 13,350

סיכום		
מהות	**כמות**	**שווי מ"ר מבונה**
יח"ד בשטח של 54 מ"ר	2	₪ 14,700
יח"ד בשטח של 78 מ"ר	2	₪ 13,350
סה"כ שווי שוק		₪ 3,670,200
שיעור הפחתה בגין מגבלת דיור להשכרה בשכ"ד מופחת		50%
סה"כ הפחתה מההשבחה הכוללת		₪ 1,835,100
הפחתה בכל אחד מהמגרשים		**₪ 458,775**

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5 ערכי שווי

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין ערכי השווי, הנובעת מגובה עלויות הבנייה בלבד.

9.5.1 עמדת שמאי המשיבה

9.5.1.1 שמאי המשיבה קבע שווי של 29,883 ₪/מ"ר בנוי ו- 12,000 ₪/מ"ר מבונה בגישת העלויות ("חילוץ") בהתבסס על הנתונים הבאים:

ניתוח עסקאות לדירות חדשות בסביבה						
גו"ח	מועד	כתובת	תמורה	שטח דירתי	חדרים	מחיר למ"ר דירתי
6490/394	30/10/2022	הרימון 2	3,040,000 ₪	106 מ"ר	4	28,679 ₪
6497/194	29/09/2022	לוי אשכול 155	3,180,896 ₪	110 מ"ר	4	28,917 ₪
6492/235	21/09/2022	האורן 5	3,279,833 ₪	102 מ"ר	4	32,155 ₪
6490/394	18/08/2022	הרימון 2	3,080,983 ₪	106 מ"ר	4	29,066 ₪
6490/294	16/08/2022	הרימון 1	2,900,000 ₪	104 מ"ר	4	27,885 ₪
6490/294	16/08/2022	הרימון 1	3,160,000 ₪	104 מ"ר	4	30,385 ₪
6490/294	16/08/2022	הרימון 1	3,260,000 ₪	105 מ"ר	4	31,048 ₪
6490/294	18/07/2022	הרימון 1	3,708,908 ₪	125 מ"ר	5	29,671 ₪
6496/97	13/07/2022	בר יהודה 4	3,200,000 ₪	113 מ"ר	4	28,319 ₪
6496/98	12/07/2022	בר יהודה 10	3,540,000 ₪	121 מ"ר	5	29,256 ₪
6496/370	06/07/2022	לוי אשכול 63	3,330,000 ₪	110 מ"ר	4	30,273 ₪
6490/294	01/07/2022	הרימון 1	2,954,908 ₪	101 מ"ר	4	29,257 ₪
6496/98	14/06/2022	בר יהודה 10	3,773,833 ₪	121 מ"ר	5	31,189 ₪
6492/235	31/05/2022	האורן 5	3,080,833 ₪	99 מ"ר	4	31,120 ₪
6492/238	18/05/2022	האורן 2	3,071,833 ₪	99 מ"ר	4	31,029 ₪
ממוצע						**29,883** ₪
חילוץ השווי						
שווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע						29,883 ₪
בהפחתת מע"מ (17%)						25,541 ₪
בהפחתת רווח יזמי (16%)						22,018 ₪
עלויות בנייה למ"ר						10,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה						**12,018** ₪

9.5.1.2 בהתייחס להשוואה לפרויקט "ONO ONE", אליו הפנה שמאי המבקשת, שמאי המשיבה ציינו ששווי מ"ר בנוי שנקבע על ידם שם הינו נמוך יותר, שכן הפרויקט ממוקם ברחוב לוי אשכול המהווה את הרחוב הראשי והסואן ביותר בעיר.

כמו כן המועד הקובע בפרויקט זה הינו מרץ 2022 ואילו במקרה הנדון המועד הקובע אוקטובר 2022, הפרש של כחצי שנה בתקופה בה חלה עליית מחירים חריגה של כ- 20% בשנה.

9.5.1.3 לעניין מרכיב הרווח היזמי, שמאי המשיבה מציינים שבין המועדים הקובעים לפרויקט "ONO ONE" לבין הפרויקט הנדון פורסם מסמך השמאי הממשלתי לפיו מרכיב הרווח היזמי הראוי בפרויקטים של פינוי בינוי במרכז הארץ הינו 16%, לפיכך שיעור הרווח היזמי שנלקח בחשבון במקרה הנדון (16%), נמוך משיעור הרווח היזמי שנלקח בחשבון בפרויקט "ONO ONE" (18%).

9.5.1.4 עלות הבנייה שהובאה בחשבון (10,000 ₪/מ"ר) תואמת עלות בנייה בה נוקטים שמאים מכריעים (למעט בעיר ת"א בה עלויות הבנייה גבוהות יותר), ולכן ראוי לאמצה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5.2 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

9.5.2.1 שמאי המבקשת מקבל את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה, אולם לגישתו שווי מ"ר מבונה צריך להיות נמוך מכך שכן עלויות הבנייה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה נמוכות מהעלות בפועל.

9.5.2.2 שמאי המבקשת סבור שעלות בנייה של 10,000 ₪ אינה כוללת את כלל העלויות העקיפות החלות על היזם בבנייה גבוהה, באזור עם רמת מחירים גבוהים, בייחוד לאור עליית תשומות הבנייה בשנת 2022, וזאת עוד טרם התייחסות לעליית הריבית המכבידה על מרכיב העלויות בפרויקט.

9.5.2.3 שמאי המבקשת סבור שעלות הבנייה עומדת על כ-11,500 ₪/מ"ר פלדלת (משקפת את עלויות בניית המרתפים, שטח השרות, עלויות עקיפות ועוד), מתקבל שווי בגבולות 10,500 ₪/מ"ר קרקע מבונה.

9.5.2.4 לחיזוק עמדתו הפנה לתחשיב היטל השבחה בגין הקלות בפרויקט "ONO ONE", ברחוב לוי אשכול הסמוך למתחם הנדון ומהווה אף הוא פרויקט פינוי בינוי, בו קבע שמאי המשיבה שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע 27/03/2022.

9.5.2.5 שמאי המבקשת ציין כי מבחינה כלכלית הפער נובע מכך ששווי מ"ר בנוי ממוצע שנקבע במתחם "ONO ONE" נמוך יותר (27,711 ₪/מ"ר בנוי לעומת 29,883 ₪/מ"ר בנוי במתחם הנדון, ורווח יזמי גבוה יותר 18% לעומת 16% במתחם הנדון).

9.5.2.6 לאור האמור שמאי המבקשת סבור שאין זה סביר שבטווח של כחצי שנה תחול עלייה של כ-20%, ביחס לפרויקט "ONO ONE" הסמוך למתחם הנדון והינו בעל מאפייני בינוי דומים.

9.5.2.7 הורדת הרווח היזמי ע"י השמאי הממשלתי ל-16% אינה אומרת ששווי הקרקע "קפץ" ב- 20%, התוצאה אינה סבירה והשווי צריך להתכתב עם המציאות. קיימים כללי אצבע, בין היתר, עלויות המימון ועלויות הבנייה עלו ואלו שוחקים את שווי הקרקע. שמאי המבקשת סבור שלא ניתן להתייחס לנתון אחד ללא התייחסות לנתונים האחרים.

9.5.3 **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה במועד הקובע.

9.5.3.1 שמאי המשיבה קבעו שווי של 12,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בגישת העלויות ("חילוץ"), ובהתחשב בעלויות בנייה של כ-10,000 ₪/מ"ר ומרכיב רווח יזמי של כ-16%.

9.5.3.2 שמאי המבקשת מקבל את עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה, אולם סבור ששווי מ"ר מבונה צריך להיות נמוך מכך, שכן עלויות הבנייה שהובאו בחשבון הינן נמוכות מהעלות בפועל, שמאי המבקשת סבור שעלות הבנייה הממוצעת למועד הקובע עומדת על כ-11,500 ₪, שמאי המבקשת קבע שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה. לסימוכין, הפנה לשומת היטל השבחה במתחם סמוך שנערכה ע"י שמאי המשיבה למועד קובע מרץ 2022, בה נקבע שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪/מ"ר מבונה.

9.5.3.3 הגישה העדיפה להערכת שווי המקרקעין הינה גישת ההשוואה למגרשים פנויים, אם כי במקרה הנדון בהעדר נתוני השוואה למגרשים פנויים בסביבת הנכס, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לקביעת ערכי השווי בהתבסס על גישת העלויות (חילוץ).

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5.3.4 מעסקאות השוואה בחלקות אותן הציגו שמאי המשיבה עולה, כי החל מהרבעון השלישי של שנת 2022 התמורות שהתקבלו גבוהות יותר לכן הובאו בחשבון עסקאות השוואה החל מאוגוסט 2022 כדלקמן:

גו"ח	מועד	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
006496-0370-000-00	13/09/2022	₪ 3,140,000	2022	100	4	8	₪ 31,400
006496-0370-062-00	24/10/2022	₪ 3,500,000	2021	118	5	10	₪ 29,661
006496-0370-099-00	31/10/2022	₪ 3,480,000	2021	110	4	16	₪ 31,636
006496-0371-053-00	10/08/2022	₪ 3,140,000	2022	110	4	8	₪ 28,545
006496-0371-027-00	25/08/2022	₪ 3,150,000	2022	110	4	4	₪ 28,636
006496-0371-018-00	19/09/2022	₪ 3,040,000	2022	110	4	3	₪ 27,636
006496-0371-070-00	22/09/2022	₪ 3,250,000	2022	110	4	11	₪ 29,545
006496-0371-071-00	26/10/2022	₪ 3,230,000	2022	110	4	11	₪ 29,364
006492-0235-013-00	21/09/2022	₪ 3,279,833	2023	102	4	3	₪ 32,155
006497-0194-068-00	29/09/2022	₪ 3,180,896	2022	110	4	14	₪ 28,917
006496-0095-085-00	31/10/2022	3,901,850	2019	121	5	13	₪ 32,247
ממוצע							**₪ 29,977**
מע"מ						1.17	₪ 25,621
יזמות						1.17	₪ 21,898
עלויות בנייה							₪ 11,000
שווי למ"ר קרקע מבונה במעוגל							**₪ 11,000**

9.5.3.5 בחנתי את עלויות הבנייה. עלות בנייה ישירה בהתאם למחירון דקל לאוקטובר 2022 עומדת על כ- 5,500 ₪ למ"ר בנוי עילי, עלות למרתפים כ-3,000 ₪ ובתוספת עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בנייה של כ- 11,000 ₪ למ"ר בנוי דירתי לבניין גבוה (מעל 15 קומות).

9.5.3.6 הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 17% (בהתאם להכרעותיי השונות) וכן ביחס לפרויקט הנדון המהווה פרויקט פינוי בינוי במס' מגרשים.

9.5.3.7 לסיכום, אני סבורה שהשווי למ"ר מבונה נע בגבולות של **כ-11,000 ₪/מ"ר מבונה במעוגל.**

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6 תחשיבי ההשבחה ותחשיב ההכרעה

9.6.1 תחשיב ההשבחה - שמאי המשיבה

הקלה לתוספת יח"ד		
סה"כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר		6,181.08
מצב קודם		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
יח"ד	58	106.57
מצב חדש		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
יח"ד	64	96.58
ההשבחה		
שטח עיקרי שהופך ממשני לראשי (58 יח"ד)		**579.48**
מקדם שוליות		20%
סה"כ תוספת שטח אקוו'		115.90
שווי מ"ר מבונה		₪ 12,000
השבחה גולמית		₪ 1,390,743
הפחתה בכל אחד מהמגרשים		₪ 203,826
השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד		**₪ 1,186,917**

הערה: התחשיב המוצג הינו תחשיב מתוקן לאחר הפחתת הפסד כלכלי בגין יח"ד להשכרה, ההשבחה, בהתאם לשומת המשיבה טרם הפחתת הפסד כלכלי ליח"ד, 1,390,743 ₪.

9.6.2 תחשיב ההשבחה - שמאי המבקשת

סה"כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר		6,181.08
מצב קודם		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
יח"ד	58	106.6
מצב חדש		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
יח"ד	64	96.6
ההשבחה		
שטח עיקרי שהופך ממשני לראשי (58 יח"ד)		**579.48**
מקדם שוליות		10%
סה"כ תוספת שטח אקוו'		57.95
שווי מ"ר מבונה		₪ 10,500
השבחה גולמית		**₪ 608,450**
הפסד כלכלי בגין דיור להשכרה ארוכת טווח		₪ 1,027,315
סה"כ השבחה בקיזוז ההפסד הכלכלי		**₪ -418,865**

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6.3 **<u>ההשבחה - תחשיב ההכרעה</u>**

הקלה לתוספת יח"ד		
סה"כ שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר		6,181.08
מצב קודם		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
יח"ד	58	106.6
מצב חדש		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
יח"ד	64	96.6
ההשבחה		
שטח עיקרי שהופך ממשני לראשי (58 יח"ד)		**579.48**
מקדם שוליות		10%
סה"כ תוספת שטח אקוו'		57.95
שווי מ"ר מבונה		₪ 11,000
השבחה גולמית		₪ 637,424
הפחתה בכל אחד מהמגרשים		**₪ 458,775**
השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד		**₪ 178,649**

טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10. השומה

ההשבחה לנכס הממוקם גוש 6490 חלקה 297, מגרש 104, רחוב התאנה קרית אונו הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה	02/10/2022	₪178,649	₪89,324

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

עו"ד אפרת שלז,
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305