תאריך: 04.07.2022
מס' בקשה/מינוי: 2367-2021
מספרנו: 3781

לכבוד

המבקשים – מר עמוס עוזרי ואח'

באמצעות גב' תמרה דביר שמאית מקרקעין
דוא"ל: tmrdv24@walla.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
דוא"ל: zoharr@holon.muni.il

באמצעות מר שמואל פן שמאי מקרקעין
באמצעות גב' אושרת מדהלה שמאית מקרקעין
דוא"ל: spenn@netvision.net.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 7161 **חלקה:** 118 (חלק) **כתובת:** רחוב קרייתי 5, שכ' תל גיבורים, חולון

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 2367-2021 מיום 21.10.2021, 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: תוכניות מס': תיקון מס' 4, תיקון מס' 4 ד', תיקון מס' 8, תיקון מס' 7, תיקון 10 א' תיקון מס' 15 (מרתפים), תיקון מס' 23 (מפלס הגג) – לתכנית מתאר חולון ח/1.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 12.07.2021).

מהות הנכס: קרקע (חלק מחלקה)[1], עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבנייה ותיקה, חד-קומתי, המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי.

3. מועד דיון

ביום 24.01.2022, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

[1] הזכויות בחלקה הינן במושע, בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין זכויות המבקשים בכלל החלקה מהוות כ-½, כמו כן בהתאם למפורט בהעתק הסכם שיתוף שנערך ונחתם בין בעלי הזכויות בחלקה (ביום 14 בחודש יוני 2021) הוגדרה מחצית חלקה למבקשים בשטח קרקע בסך של 252 מ"ר.

[2] לאור סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.11.2021, ע"י הח"מ.

נערך סיקור חיצוני למבנה הקיים, בעת הביקור נראה כי נערך שיפוץ במבנה, לא ניתלוו נציגים לביקור.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב קרייתי 5, שכ' תל גיבורים, חולון.
גוש	:	7161.
חלקה	:	118.
שטח חלקה רשום	:	504 מ"ר.
שטח המגרש[3]	:	252 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות. הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
מהות הנכס	:	קרקע (חלק מחלקה), עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע בבנייה וותיקה, חד-קומתי, המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר שמואל פן שמאי מקרקעין, גב' אושרת מדהלה שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י גב' תמרה דביר, שמאית מקרקעין.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, הופק ביום 11.07.2021.
- העתק בקשה למתן מידע נדרש להיתר, ערוכה על פי תקנות התכנון והבניה סעיף 119 א', חתום מיום 22.11.2021, מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.
- העתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 12.07.2021.
- העתק הסכם שיתוף במקרקעין שנערך ונחתם ביום 14.06.2021, העתק מפת חלוקה להסכם שיתוף מיום 31.05.2021 (נערכה ע"י מר יצחק בן אבי מודד מוסמך).
- העתק מכתב הודעת שומה על היטל השבחה, העתק מכתב היטל השבחה בגין מכר מיום 29.09.2021.
- הבהרות מאת שמאית המבקשים בדבר תחילת הבעלות בנכס נשוא החלטה זו, בהתאם למכתב הודעתה מיום 13.01.2022.
- העתקי תוכניות לרשיונות בניה בנכס הנדון.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה המקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשים), מיום 29.11.2021.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- החלטות ועדת ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- שונות (ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, תצ"א, עסקאות והיתרי בניה מהסביבה, בטאון מקרקעין וערכם, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

[3] חלקה ארעי א' בהתאם למפורט בהעתק מפת חלוקה להסכם שיתוף שנערך ונחתם ביום 14.06.2021.

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

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תיקון מס' 4 לתכנית ח/1	23.07.1982	פרסום אחרון בעיתון 08.07.1982
תיקון מס' 4 ד' לתכנית ח/1	30.07.1986	פרסום ברשומות, 15.07.1986, י.פ. 3358, עמ' 2719
תיקון מס' 8 לתכנית ח/1	06.10.1989	פרסום אחרון בעיתון 21.09.1989
תיקון מס' 7 לתכנית ח/1	03.09.1990	פרסום ברשומות, 19.08.1990, י.פ. 3791, עמ' 3690
תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1	28.10.1994	פרסום ברשומות, 13.10.1994, י.פ. 4252, עמ' 370
תיקון מס' 15 לתכנית ח/1	01.06.1998	פרסום ברשומות, 17.05.1998, י.פ. 4644, עמ' 3571
תכנית מס' ח-1 תיקון 23	11.07.2008	פרסום ברשומות, 26.06.2008, י.פ. 5824, עמ' 3637

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה הינו קרקע (1/2חלק מחלקה), עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע חד-קומתי בבנייה ותיקה המהווה חלק ממבנה מגורים דו-משפחתי, ביום הביקור בנכס נראה כי המבנה נמצא בהליכי שיפוץ מקיפים.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הנכס נשוא ההחלטה, ידועה כחלק מחלקה 118 בגוש 7161, שטחה הרשום של החלקה הינו - 504 מ"ר, בהתאם להעתק מפת חלוקה להסכם שיתוף מיום 31.05.2021, נשוא ההחלטה מסומן באות א' ומהווה את המגרש המערבי בשטח של 252 מ"ר.

בעורף המגרש הנדון, בנוי מחסן בשטח של כ-33.54 מ"ר[4] אשר הוצא בגינו צו הריסה[5], כפי שיפורט בפרק המצב משפטי.

המגרש הנדון הינו בעל צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן עם צלע מזרחית מעין קמורה), בהתאם לסימון המידות כמופיע במפת המדידה לחלוקה בהתאם להסכם השיתוף עולה כי:

רוחב החזית הצפונית (רח' קרייתי) הינה כ-10.34 מ', רוחב החזית הדרומית (גובלת בחלקות 115,116) הינה כ-10.54 מ', אורך החזית המערבית (גובלת בחלקה 117) הינה כ-24.79 מ', ואורך החזית המזרחית (גובלת במגרש השכן המסומן באות ב') הינה כ-24.4 מ' (הכוללת 2 מקטעים, 15.89 מ' + 8.51 מ').

<u>גבולותיו של המגרש, כדלקמן</u>:

צפון: רח' קרייתי במקטעו המהווה שביל מרוצף לבני אקרשטיין, ומעברו גן ילדים – מאור ישראל.

דרום: חלקה מס' 116 עליה מבנה מגורים בן 2 קומות עם חדרי גג מעל קומת עמודים מפולשת, חלקה מס' 115 (חלק) עליה בנינים נמוכים, בצורה מדורגת.

[4] בהתאם למדידה גרפית מתשריט המדידה לצרכי חלוקה להסכם שיתוף.

[5] בהתאם למפורט בהעתק בקשה למתן צו להריסה ללא הרשעה אשר צורף כנספח במכתב תשובת המשיבה לשומה האחרת, יוער כי שטח המחסן המצוין בצו ההריסה הינו 30 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

מזרח: צדה המזרחי של החלקה, עליה בית מגורים הבנוי בקיר משותף עם הנכס נשוא ההחלטה, מהווה צמוד קרקע חד-קומתי בבנייה וותיקה.
מערב: חלקה מס' 117, עליה מבנה מגורים בן 2 קומות עם חדרי גג מעל קומת עמודים חלקית.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב קרייתי, בצדה הדרומי-מזרחי של שכונת תל גיבורים הממוקמת בחלקה הצפוני-מערבי של העיר חולון.
רחוב קרייתי, תחילתו במערב במפגשו עם רח' גבעתי, וסיומו במזרח עם מפגשו ברח' המעפילים[6], בחלקו המזרחי של הרחוב (במפגשו עם רח' גבעה 69) חלק זה מהווה מעבר להולכי רגל המחופה לבני אקרשטיין כאשר הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בצדו המערבי של מקטע זה.
בחלקו המערבי של הרחוב, מהווה רחוב חד סיטרי המחופה אספלט, עם מדרכות בצדו המחופות לבני אקרשטיין.
שכונת הנכס – שכ' תל גיבורים, מהווה את אחת מהשכונות הוותיקות בחולון (הוקמה בשנות ה- 50 של המאה הקודמת), השכונה גובלת מצפון בכביש 20 (נתיבי איילון) ומעברו העיר ת"א-יפו, ממערב בכביש 20 (נתיבי איילון) ומעברו העיר בת-ים, מדרום בשדרות דב הוז ומעברו שכונת נאות רחל, ממזרח רחוב המעפילים ומעברו שכונת גרין עם.
סביבת הנכס מאופיינית בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה נמוכה.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון: גני ילדים, בתי כנסת, בתי ספר, מרכז ספורט, בחלקה הצפוני של השכונה ממוקם בית חולים וולפסון.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט דרך גישה המחופה אספלט (בסמיכות לנכס נשוא ההחלטה), מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לחלקה מתאפשרת מחזיתה הצפונית באמצעות מעבר להולכי רגל בלבד, אין גישה לכלי רכב.

שונות: בחזית המגרש נראה כי קיים קיר תומך ומעליו קיר בלוקים המהווים גדר, בהתאם למפורט בתכנית המדידה שנערכה לצורך הסכם שיתוף בנכס, וכעולה מתצלום אוויר אשר במערכת ה-G.I.S האינטרנטית של המשיבה, נראה כי הקיר וחלק משטח חזית המגרש חורגים מגבול החלקה.

[6] בהתאם למפורט במערכת ה-GIS האינטרנטית באתר המשיבה.

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

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

מצב קודם

תכנית מס' 1 (ח/1)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 596, עמוד 866, ביום 23.04.1958.

יעוד	:	אזור מגורים ב'.
שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
היקף בינוי	:	25%.
רוחב חזית מינ'	:	18 מ' לפחות.
נספחים	:	נספח בנפרד יורשה רק באזורי מגורים של מגרש שנבנה עליו בית בן קומה אחת בלבד. שטחו של נספח לא יעלה על 9 מ"ר, כולל מרפסות מכוסות גג לכל יחידת דיור ובשום מקרה לא יורשו יותר משני נספחים על מגרש אחד ושטחם הכולל לא יעלה על 18 מ"ר, כולל מרפסות מכוסות גג. השימושים המותרים בנספח הם- מכבסה ומחסן פרטי לאכסון. במגרשים ששטחם אינו קטן מ-450 מ"ר, יורשה מוסך פרטי כנספח. שטח המוסך לא יעלה על 17 מ"ר.
מספר קומות	:	שתי קומות, מקסימום 8.5 מ'.
מספר בניינים	:	1 למגרש, מספר דירות אינו מוגבל.
מרתף	:	תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ-100 מ"ר. פני רצפת קומה ראשונה לא יעלו על 1.5 מ' מעל גובה המדרכה, מתחת לרצפה זו מותר יהיה לבנות מרתף בגובה של יותר מ-2.2 מ'. המרתף ישמש למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך. על מגרש שעליו יבנה המרתף מתחת לקומה ראשונה, לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.
מדרגות חוץ	:	תותרנה מדרגות חוץ המובילות מהקרקע לגובה של קומה אחת בלבד במקרה שאין הן בולטות לתוך תהום המרחק הצדדי. 50% משטחן ייחשב כשטח בניה.
חדרי מדרגות	:	רוחב חדר מדרגות סגור יהיה לא פחות מ-2.1 מ' מקיר לקיר ועוד.
מגדלים של חדר מדרגות	:	מעל לבניינים באזור מגורים א' או ב', יורשה מוצא לגג באמצעות מדרגות פתוחות או סולם, או ע"י המשך של מהלך מדרגות רגיל בצורה כזאת שאותו ההמשך לא יראה מהרחוב או מאיזה צד שהוא.
קווי בניין	:	חזית - 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מאושרת, צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.

תכנית מס' ח/1/1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 955, עמוד 2024, ביום 23.08.1962.

התכנית מהווה תיקון מס' 1 לתכנית מתאר חולון, תכנית בנין ערים כללית מס' 1.

מטרת התכנית הינה לשנות אזורי תכנון ולתקן את לוח החלוקה לאזורים.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור "מגורים ב' 1".

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

יעוד	:	אזור מגורים ב-1.
שטח מגרש מינ'	:	500 מ"ר.
היקף בינוי	:	25%.
נספח	:	בהתאם לסעיף 37 בהוראות תכנית מס' 1.
גובה מקסימלי	:	2 קומות.
מס' דירות	:	8 יח"ד לדונם נטו.
מספר בניינים	:	1 למגרש.
קווי בניין	:	חזית - 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מאושרת. צדדי - 3 מ'. אחורי - 5 מ'.
רוחב חזית מינ'	:	17 מ' לפחות.

מצב חדש[7]

תכנית מס' ח/268

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 2357, עמוד 2143, ביום 18.08.1977.

מטרת התכנית הינה הרחבת דרכים קיימות.

עפ"י תשריט התכנית, מצפון לחלקה הנדונה, מסומן שביל להולכי רגל.

המבנים הקיימים לאורך הרחובות יישארו בקו בנין אפס עד להריסתם.

כל השטחים המיועדים לדרכים, שבילים, יופקעו וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חולון.

תיקון מס' 4 לתכנית מס' ח/1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 2829, עמוד 2351, ביום 24.06.1982, בעיתון מיום 08.07.1982.

מטרת התכנית	:	לתקן את תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה.
חדר מדרגות	:	שטח חדרי המדרגות בקומות מגורים ייכלל באחוזי הבניה של המגרש. אם שטחו של חדר המדרגות נטו במפלס הקומות עולה על 12 מ"ר, ייכלל רק 12 מ"ר באחוזי הבניה.
יציאה לגג	:	תותר יציאה לגג מתוך הדירות בקומה העליונה. תהיה חובה להתקין פתח בגודל של 90×80 ס"מ בגג הבניין מעל חלל של חדר המדרגות שדרכו יהיה ניתן באמצעות סולם לצאת אל הגג לשם ביצוע תיקונים. שטח של 30% לפחות משטח הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כל דיירי הבית, כולל מאגרי מים, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ורדיו, מתקן לחימום, יתרת השטח של הגג תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.

[7] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה "מצב קודם" / "מצב חדש" הוגדר טרם אישורו של תיקון מס' 4 לתכנית ח/1, כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים "מצב קודם" / "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית ח/286.
בהמשך לבקשתי לקבלת מסמכים בדבר תחילת בעלות, בהתאם להודעת שמאית המבקשים, נמסר כי הבית נמצא בבעלות המורישים משנות ה-50 המוקדמות של המאה הקודמת.
לא קיימת מחלוקת בעניין זה בין הצדדים, לפיכך בהחלטה זו הגדרת "מצב קודם" / "מצב חדש" הינה בהתאם למועד תחילת חיוב בהיטל השבחה – 01.07.1975, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

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>תיקון מס' 4 לתכנית מס' ח/1- המשך</u>

מבנה יציאה לגג	:	• שטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה, לא יעלה על 2.4 מ'. המבנה יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית ומעורף הבניין ו-1.4 מ' מצידי הבניין. • לא יותקנו על הגג הצמוד למבנה, או בנפרד, כל פרגולות, גגונים, קונסטרוקציות ברזל, עץ או חומר פלסטי אחר, מרקיזות וכיוצ"ב, למעט שמשיות מתקפלות שקוטרן לא יעלה על 1.8 מ'. • בקוטג'ים הבנויים על מפלס הקרקע, תותר התקנת היציאה לגג ע"י המשך גרם המדרגות עד מפלס הגג.
קומת עמודים	:	לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים[8]. • בשטח קומת העמודים המפולשת לא תותר בניה כלשהי למעט עמודי קונסטרוקציה, חדרי מדרגות, פיר למעלית/יות, מקום לפחי אשפה, ביתן למיכלי גז, חדרי עגלות ילדים. • רצפת קומת העמודים שאינה תפוסה ע"י המתקנים הנ"ל תשמש אך ורק כגינה לדיירים ו/או מקום משחק לילדים ו/או לחניית כלי רכב פרטיים.
גזוזטראות[9]	:	אין להקים גזוזטראות: • בקירות הבנויים על קו בניין "0". • שלא תהיה באף אזור כל חלק מגזוזטרה מכוסה תקרה קרוב יותר לגבולותיו של המגרש מאשר מרווח החזית, הצדדי או המרווח האחורי המינימלי, לפי הלוח חלוקה לאזורים שלצד אותו אזור. • שלא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מקו הבניין של הבית במרווח חזיתו. למרות האמור לעיל הרי בבניינים שהם נבנו ע"פ היתר בקומת הקרקע של הבניין מרפסות הבולטות כדי 1/3 מהמרווח בחזית הבניין ובליטתן עולה על 1.2 מ', רשאית הוועדה המקומית להתיר הבלטת מרפסות ביתר הקומות בחזית הבניין באותה מידה בה בולטת מרפסת קומת הקרקע. • שלא תבלוט כל מרפסת במרוחים הצדדיים של הבית יותר מ-10% ממנו כל הבלטה נוספת אסורה ותהווה סטיה ניכרת. למרות האמור לעיל הרי בבניינים שהם נבנו ע"פ היתר בקומת הקרקע של הבניין מרפסות הבולטות כדי 1/2 מהמרוח הצדדי, רשאית הוועדה המקומית להתיר הבלטת מרפסות

[8] בהתאם לאמור בדף מידע תכנוני, החתום ע"י הועדה המקומית לתכנון והבניה, בבניינים שנבנו קודם לאישור התכנית, יתכנו בניינים שנבנו ללא קומת עמודים מפולשת. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

[9] בהתאם לתכנית מתאר ח/1 בשילוב תיקון מס' 4 לתכנית.

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

גזוזטראות - המשך : ביתר הקומות במרווים הצדדי באותה מידה בה בולטת מרפסת קומת הקרקע.

- שלא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מקו הבניין של הבית במרווח בניינו האחורי. למרות האמור לעיל הרי בבניינים שהם נבנו ע"פ היתר בקומת הקרקע של הבניין מרפסות הבולטות כדי 1.6 מ' מהמרווח האחורי של הבניין, רשאית הוועדה המקומית להתיר הבלטת מרפסות ביתר הקומות בקו הבניין האחורי באותה מידה בה בולטת מרפסת קומת הקרקע.

<u>תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר ח/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3358, עמ' 2719, ביום 15.07.1986.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.

הוועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו[10] לכל דירה עליונה בתנאים הבאים:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו היציאות ולא מחדר מדרגות משותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים, לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ - 3 מ' מחזית הבניין ו - 1.4 מ' מצד הבניין.
- לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח.

חלל הגג: בכל דירה 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 רצפת חדר היציאה לגג.

<u>תיקון מס' 8 לתכנית מתאר ח/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3683, עמוד 3754, ביום 30.07.1989. פרסום בעיתון 21.09.1989.

מטרת התכנית : בין היתר, לאפשר בניית מרתפים בבתים באזורי מגורים, ופרגולות בדירות גג (פנטהאוזים).

מרתפים : מותר יהיה לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים כמפורט להלן:

- מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר.
- מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ"ר לדירה, פעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד. רישום השטח כשטח משותף יהיה בתנאי בהיתר הבניה.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתקרתו עד רצפתו.

[10] השטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של מדרגות פנימיות שלא יעלה על 4 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>תיקון מס' 8 לתכנית מתאר ח/1- המשך</u>

מקלטים : מקלטים עיליים יורשו בתנאים הבאים:

- בבניינים בני קומה אחת וקוטג'ים בגבולות קווי הבניין.
- בבנייני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת - בגבולות הקומה המפולשת ובלבד ששטח הבניה הכולל בקומה המפולשת לא יעלה על 50% משטח הבניה של הקומה הראשונה בבניין.
- מקלט עילי יבנה רק בתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. כאשר יש מרתף המקלט ייכלל בשטח ובמפלס המרתף.

פרגולות : בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות (למעט קיר הבניין), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובעומק שלא יעלה על 2 מ' ובתנאים המפורטים בתכנית.

<u>תיקון מס' 7 לתכנית מתאר ח/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 3791, עמוד 3690, ביום 19.08.1990.

מטרת התכנית הינה אישור מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר חולון ח-1 למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח-1, תוכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תוכניות בניין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.

לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח למרפסות.

<u>תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 4252, עמוד 370, ביום 13.10.1994.

מטרת התכנית : לאפשר בניית פרגולות באזור מגורים א' בבנייני קוטג', גם בקומה ב' ובצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.

הוראות בינוי : במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר, גובה הפרגולה עד 2.3 מ'.

<u>תיקון מס' 15 לתכנית ח/1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4644, עמוד 3571, ביום 17.05.1998.

מטרת התכנית : לאפשר הקמת מרתפים בכל ייעודי קרקע לבניה בקו בניין "0", לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתף, לקבוע שימושים מותרים במרתפים, לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

שטחי בניה : לא יעלה על 90% משטח המגרש[11].

[11] יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

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>תיקון מס' 15 לתכנית מתאר ח/1- המשך</u>

שטחים לאחסנה : ניתן לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה עד 10 מ"ר ליח"ד.

גובה קומת מרתף : גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה. גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'. בבתים צמודי קרקע גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

מס' קומות מרתף : בכל היעודים - 2 קומות מרתף. בבתים צמודי קרקע - קומת מרתף אחת. הועדה תהיה רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

שימושים מותרים במרתפים:

- שטחי שירות בלבד.
- שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור.
- בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה בנוסף לשימוש למטרות שרות, לקבוע שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה שמעל, בתנאי קיום הליך ע"פ סעיף 149 לחוק, חדר משחקים לילד וכיוצ"ב.
- השימושים למשרדים בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע יותרו בתנאים הבאים:
  - השימושים לא יכללו שימושים הטעונים רישוי עסקים.
  - שימושים שקטים שאינם מהווים מטרד לסביבה.

<u>תכנית מס' ח-1 תיקון 23</u> – <u>תכנית מפלס הגג</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5824, עמוד 3637, ביום 26.06.2008.

מטרת התכנית הינה עדכון הוראות תכנית מתאר ח-1 על תיקוניה, במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות המבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.

עיקרי הוראות התכנית – הגדלת שטח חדר יציאה לגג, קביעת הוראות לנסיגה, רום הגג פרגולות ועוד.

<u>להלן היקף הבינוי:</u>

חלופה א', בנייה בגגות שטוחים - 40 מ"ר ליח"ד בגובה של 2.7 מ' ובקווי נסיגה של 2.0 מ' חזית/קדמי, 1.4 מ' צידי ימין, צידי שמאל ואחורי.

חלופה ב', בניה בעליות גג – עפ"י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

קווי נסיגה: 2.0 מ' חזית/קדמי, 1.4 מ' צידי ימיו, צידי שמאל ואחורי.

<u>פרגולות</u> -

דירות עד 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

דירות מעל 120 מ"ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

דירות מדורגות - עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

בגובה של 2.5 מ'. קווי נסיגה: 1.2 מ' לכל החזיתות.

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>רישוי</u>

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים</u>:

- בהתאם לתכנית בניה BPH/157 הנושאת את תאריכים 04.03.1946, 22.02.1946, D.O.H N 510 מיום 25.03.1946, והחתומה ע"י בעל הבית עוזרי אהרון סעדיה מיום 04.02.1946, עולה כי שטח המגרש הינו 252 מ"ר ושטח הבניין 50 מ"ר.
  המושב: חולון, הגוש: 7161, המגרש: 118 א.
- בהתאם לתכנית רישיון מס' 9765, מיום 21.05.1957[12], חישוב שטחים, עולה כי בוצעו תוספות בניה כך שסה"כ שטח הבניין הינו: 71.66 מ"ר + 22.286 מ"ר מרפסות[13].

<u>הערת הח"מ</u>: כעולה מהמסמכים הסרוקים בתיק הבנין (אינטרנטי), לא אותרו רשיונות (היתרים מילוליים.

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

[12] תאריך חותמת הוועדה המקומית. בהתאם לחותמת (קריאה חלקית) בתוכנית הרשיון רשיון הבניה מס' 9765 אושר ע"י הועדה המקומית חולון בישיבה מס' 88 מיום 15.04.1955.

[13] בהתאם לתחשיב המידות כמפורט בתשריט, (15.246 מ"ר =2.1 מ' * (4.3 מ' + 2.96 מ') + 7.04 מ"ר = 3.52 מ' * (1.1 מ' * 0.9 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

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 115838 מיום 11.07.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	7161.
חלקה[14]	:	118.
שטח החלקה	:	504 מ"ר.
בעלויות	:	שרון איתמר, החלק בנכס 1/2 (בסה"כ), **עוזרי חני (ז"ל), החלק בנכס 1/4,** **עוזרי עמוס, החלק בנכס 1/12,** **עוזרי עופר, החלק בנכס 1/12,** **עוזרי רוני, החלק בנכס 1/12.**
הערות	:	ביום 23.06.2005, נרשמה הערה על אי התאמה תקנה 29. המוטב הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. הערות - קיימת בניה שאינה מתאימה להיתר מס' 3765 מיום 21.5.57. על הבעלות של עוזרי חני, עוזרי עמוס, עוזרי עופר, עוזרי רוני.
זיקת הנאה	:	ביום 27.10.1944 נרשמה זיקת הנאה. חלקה נהנית מזכות מעבר, על פני גוש 7161, חלקות 90 ו-91.

הסכם שיתוף במקרקעין

בהתאם לאמור בהעתק הסכם שיתוף במקרקעין שנערך ונחתם ביום 14.06.2021, להלן עיקרי תמציתו:

"צד א'"	:	עוזרי רוני, עוזרי עמוס, עוזרי עופר. סה"כ 1/2 חלקים מהזכויות.
"צד ב'"	:	שרון איתמר. סה"כ 1/2 חלקים מהזכויות.
"החלקה"	:	חלקה 118 בגוש 7161 בגודל רשום של 504 מ"ר המצויה ברח' קרייתי 5 חולון.
"המגרשים"	:	מגרשים מס' א', ב', המסומנים בתרשים.
חלוקת החלקה	:	שטח החלקה מחולק בין הצדדים באופן שכל צד יהיה המחזיק הבלעדי על כל הנובע מכך בהתאם לזכויות הרשומות בחלקה ועפ"י כל דין, של המגרש עפ"י המתוחם בתרשים והמסומן בצבע ואות כדלקמן: **חלק הימני, החלק המסומן בצבע כחול ובאות א', בשטח של 252 מ"ר הוא החלק המיוחד לצד א'.** חלק השמאלי, החלק המסומן בצבע אדום ובאות ב', בשטח של 252 מ"ר הוא החלק המיוחד לצד ב'.

[14] הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות בו.

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>הסכם מכר</u>

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 12.07.2021, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	עמוס עוזרי, עופר עוזרי, רוני עוזרי.
"הקונה"	:	ואחנון רוני, ואחנון ליאורה.
"הממכר"	:	המוכר הינו המחזיק הבלעדי והבעלים הרשום בקרקע מסוג מירי של מחצית הזכויות (1/2), ועל הקרקע בנויה דירת מגורים, בקומת קרקע ברחוב קרייתי 5 חולון, וזכויות המוכר בקרקע מוסכמות בהסכם שיתוף.
"תמורה"	:	2,420,000 ₪.

<u>בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה</u>[15]

בהתאם לאמור בהעתק בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה, להלן עיקרי תמציתו:

"המבקשת"	:	מדינת ישראל.
"המשיבים"	:	עוזרי אהרון, עוזרי חנה. מרח' קרייתי 5 , חולון.
עיקרי הבקשה	:	בית המשפט הנכבד מתבקש לצוות על הריסת מבנה המצוי ברחוב קרייתי 5, גוש 7161, חלקה 118/9, בתחום הרשות המקומית חולון ומרחב התכנון שלה, אשר הוקם ללא היתר כמפורט להלן: **מבנה בחצר הבנוי מבלוקים ומגג רעפים בגודל כ-5.5 X 5.5 = 30 מ"ר**, המשמש כיחידה נפרדת. ואלה תמצית נימוקי הבקשה:

- בוצעו במקרקעין, המצויים בהחזקתם ובשימושם של המשיבים, עבודות בנייה ללא היתר כמפורט לעיל. המבנה הנ"ל שימש כמחסן ולמגורים, לאחר מכן כגן ילדים, וכיום איננו משמש יותר כגן ילדים. במהלך השנים בוצעו שינויים ושיפוצים שונים במבנה.
- העבודות המתוארות לעיל בוצעו ללא היתר.
- למרות שהבנייה הקיימת הוקמה ללא היתר, תקופת התיישנות העבירה חלפה, לא ניתן להעמיד לדין את מבצעי העבירות.
- ניתן לבצע את עבודות הריסת המבנה מבלי לפגוע במבנה אחר המצוי על המקרקעין.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאיי הצדדים.

ג. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על המפורט בהעתקי תוכניות רישיונות הבניה (לא אותרו על ידי וכמו כן לא נמסרו מאת הצדדים רשיונות בניה מילוליים).

ד. הנישומים-מבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין טרם המועד 01.07.1975 – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים ובהסכמתם, כפי שפורט בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ולזהות החייב.

[15] צורף כנספח למכתב תשובת המשיבה לשומה האחרת.

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:

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;.....

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

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

11.3 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.4 מאפייני הנכס.

11.5 מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

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

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 **למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.**

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשים
תיקון מס' 4 לתכנית ח/1	23.07.1982[16]	72 ₪	13.18 ₪
תיקון מס' 4 ד' לתכנית ח/1	30.07.1986	4,098 ₪	326 ₪
תיקון מס' 8 לתכנית ח/1	06.10.1989	העדר השבחה	העדר השבחה
תיקון מס' 7 לתכנית ח/1	03.09.1990	22,121 ₪	1,384 ₪
תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1	28.10.1994	3,528 ₪	העדר השבחה
תיקון מס' 15 לתכנית ח/1	01.06.1998	העדר השבחה	העדר השבחה
תכנית ח-1 תיקון 23 (מפלס הגג)	11.07.2008	51,000 ₪	13,954 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס.

ב. שטח המגרש נשוא ההחלטה - 252 מ"ר.

ג. התוכניות החלות על החלקה.

ד. היעדר השבחה בתיקונים מס' 8 ו-15 לתכנית ח/1, בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים על היעדר השבחה בגינו של תיקון מס' 15 (מרתפים), אולם, בהחלטה זו הובאה בחשבון ההשבחה הנובעת בגין תוספת שטח של 10 מ"ר עבור פרגולה מכוחו של תיקון מס' 8 כפי שיפורט בהמשך.

ה. מצב רישוי - כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ו. גורם המימוש - מימוש בדרך של מכר.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות בדבר מקדמי הפחתה לכלל התוכניות המשביחות

עובדה ראשונה – מקדם דחיה למימוש הזכויות ומקדם התאמה לבינוי חדש על ישן

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובאה בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה בכלל התוכניות המשביחות, כאשר מקדם הדחיה בכל תכנית הינו משתנה וזאת בהתאם למועד הקובע לאישורה.

בעניין תיקונים מס' 4, 4 ד', הובא בחשבון מקדם דחיה בסך 0.173, המגלם דחיה בסך של כ- 30 שנים במיוחד לאור העובדה שגם אחרי כ-40 שנים עדין לא מומשו זכויות הבניה בגין התכניות הנדונות.

בעניין תיקון מס' 7, הובא בחשבון מקדם דחיה בסך 0.3, המגלם דחיה בסך של כ- 20 שנים, במיוחד לאור העובדה שגם אחרי כ-30 שנים עדין לא מומשו זכויות הבניה בגין התוכנית הנדונה.

בעניין תיקון מס' 23, הובא בחשבון מקדם דחיה בסך 0.6, המגלם דחיה של כ-10 שנים.

בנוסף, בכל התוכניות הנ"ל, הובא בחשבון מקדם התאמה בסך של 0.8 וזאת בגין בינוי חדש על ישן.

[16] קיימת טעות במועד הקובע כמפורט בחוות דעת הצדדים, הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 08.07.1982, ע"פ הוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות **או בעיתון** על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

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

טענת המבקשים הינה כי אין כדאיות כלכלית להרוס את המבנה הקיים, לאורך השנים בהם אושרו התיקונים השונים, וזאת מהסיבות הבאות:

1. הבית הבנוי על המגרש הנדון חורג מגבולות החלקה, וממוקם בקווי בניין חריגים. בדיון, נטען כי הסיבה לכך נעוצה בעובדה שהמדידות אשר בוצעו בעבר לא היו מדויקות, בעיון בחלקה הסמוכה 117, ניתן לראות כי בנו מאוחר יותר, וביקשו מהם לבנות בנסיגה בחזית, ניתן לראות בהתאם לתצ"א בעמ' 2 לחוות דעת המבקשים, כי גבול החלקה הצפוני, חורג מגבולות החלקה ומהתמונות בנכס ניתן לראות כי קיימת מדרגה, בקיר הממוקם בחזית החלקה, ביחס לשכן בחלקה מס' 117, מדובר בנסיגה של כ-1.3 מ'.

2. תכנית מס' ח/268, שמתייחסת להרחבת דרכים, קובעת כי המבנים הקיימים לאורך הרחובות יישארו בקו בניין אפס עד להריסתם. בדיון, נטען כי המבנים שקיימים לאורך הרחובות בתוך הקו הכחול, יישארו בתוך קווי הבניין עד להריסתם, בתשריט התוכנית רואים שהבית בנוי קרוב מאוד לשטח הציבורי, ואם הורסים את המבנה הקיים, הזכות להישאר בתוך קווי הבניין הקיימים, שהינם חריגים, נלקחת. במילים אחרות, אם ייהרס המבנה, ראשית ייווצר הפסד ברצועת החצר, ובנוסף מסגרת קו הבניין הקדמי תשתנה, דבר אשר ישפיע על אופן הבינוי, לרבות החצרות (גם העורפית). יוער כי התוכנית אושרה בשנת 1977 וגם היא לא מדויקת, בתשריט התכנית יש שם קו אדום קטן בין הדרך למגרש, יכול להיות שמדובר בהפקעה, רק לא ברור כמה.

3. תיקון מס' 4 המחייב בנייה מעל קומת עמודים מפולשת.

כל האמור פורט על מנת להוכיח מדוע אין כדאיות להריסתו של המבנה, והראיה לכך היא שגם הקונה שקנה לאחר 60 שנה את הנכס לא הרס אותו, ולא מתכוון להרוס את המבנה הקיים, אלא משפץ אותו ביסודיות, לא נטען שלא ניתן לבנות את התוספות האמורות בתיקוני תכנית ח/1 אלא שיש להביא את מקדמי ההתאמה כמפורט בחוות דעת המבקשים.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לדחייה ובגין בינוי חדש על ישן.

בתשובת המשיבה, נטען כי ההשבחה שחויבה בשומת הוועדה מתייחסת לזכויות בניה נוספות מעבר למה שהותר בתכנית הראשית ומהווה את המצב הקודם.

זכויות אילו, בגינן חויבה ההשבחה ניתנות למימוש ע"י תוספת זכויות הבניה ולא מחייבת את הריסת המבנה הקיים.

כפי שרשום במידע התכנוני שהתקבל מהוועדה המקומית ביום 22.11.2021, לעניין תוספת הבנייה בחלקה:

1. עפ"י הוראות התכנית לא תותר הקמת בניין מגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת.

2. בבניינים שנבנו קודם לאישור התכנית, יתכנו בנינים שנבנו ללא קומת עמודים מפולשת.

מעל ובהמשך לבינוי הקיים בהיתר ניתן להוסיף את זכויות הבנייה המותרות לרבות, ח' יציאה לגג. מאחר ואין כדאיות כלכלית להרוס את הבניין הקיים, השימוש הטוב והיעיל ביותר, מבחינת בנייה על הגג מכוח התוכניות המשביחות, הינה תוספת הבנייה על גבי הבניין הקיים. פירושו של דבר שאין

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

כל מניעה לבצע תוספות בנייה, ואין להביא בחשבון ההשבחה כל דחייה למימוש זכויות הבנייה, בכל התוכניות המפורטות אשר היו ניתנות למימוש, במועד בקובע. כמו כן, אין כל מקום לבצע עלויות התאמה לבנייה בקומת הגג, שכן תחילה יש לבנות את הקומה השנייה המותרת ומעליה לבנות חדרי יציאה לגג, לכן עלויות ההתאמה התבקשו במצב הקודם.

בשומת הוועדה לגבי תיקון מס' 7, הובאו בחשבון עלויות התאמה במקדם של 0.8, בשל תוספת זכויות בין הבינוי הקיים לחדש, אשר ניתנות למימוש בעורף המגרש .

לעניין תכנית מס' ח/268, יוער כי היא לא צוינה בשומת הוועדה בשל שאינה משפיעה על זכויות הבנייה, התכנית לא פוגעת ולא תורמת למגרש. התכנית מסמנת שביל להולכי רגל מצפון לחלקה ואין הפקעה/הפרשה לדרך, משכך אינה מקטינה את שטח החלקה.

בדיון, נטען כי, חלקת השכן (מס' 117) איננה נוגעת לעניין כלל, וכל ההנחות על צורת המדידה שלה לרבות ההשערות שאינן נכונות ומדויקות אין להן שום קשר לזכויות הבניה, ולבניה האפשרית על החלקה נשוא חוות דעת המשיבה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים קיימת הסכמה כי השימוש הטוב והיעיל במקרה הנדון **בכלל** המועדים הקובעים, הינו השארת המבנה הקיים על כנו, וביצוע תוספות בניה מכוחן של התוכניות המשביחות.

בעניין זה, לא קיבלתי את הסכמות הצדדים, אסביר: המבנה הקיים במגרש הנדון נבנה בשנת 1946 (ולאחריו בוצעה תוספת בניה) לאור אופי הסביבה, יש להניח כי תקופת החיים הכלכליים של הבנוי הינה כ-50 שנה, בעניין זה ראה בין היתר:

- החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, בגו"ח 7161/136, מיום 18.10.2021, עמוד 20, ציטוט: *"בהתחשב בתוחלת חיים כלכליים של כ- 50 שנה לנכסים בסביבה ולאור גיל המבנה במועד הקובע חושבו..."*.
- החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, בגו"ח 7164/168, מיום 09.10.2016, עמוד 16, ציטוט: *מדובר בבית חד קומתי כבן 30 שנה..... יש לדחות את זכויות הבניה בגג לתום החיים הכלכליים של המבנה, המוערך ב- 14 שנים".*

בהתאם לאמור לעיל, בכל מדרגת השבחה יש לבחון האם ניצולן של זכויות הבניה מתאפשר במסגרת תוספת בניה על הקיים, או, שניצולן מצריך את הריסתו של המבנה הקיים, במידה ונכון למועד הקובע אין אפשרות לנצל את זכויות הבניה האמורות, או, שאינן כדאיות מבחינה כלכלית, תינתן דחיה עד לתום החיים הכלכליים, במידה וניצולן של זכויות הבניה מתאפשר במסגרת תוספת בניה למבנה הקיים, לא תובא בחשבון דחיה.

בעניין מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים ומקדם בינוי חדש על ישן, לא קיבלתי את מתודת תחשיב המבקשים למתן מקדם דחייה לתום החיים הכלכליים **ביחד** עם מקדם בינוי חדש על ישן.

מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים, מניח כי בסיום תקופת הדחייה המבנה סיים את חייו הכלכליים וכעת זכויות הבניה זמינות לבנייה באופן מיידי על ידי הריסת המבנה ובנייתו מחדש, מנגד מתן מקדם לבינוי חדש על ישן מניח כי השימוש המיטבי בנכס הינו ביצוע תוספת זכויות הבנייה על המבנה 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

בעניין טענת המבקשים, כי נכון להיום (30 ו-40 שנה לאחר חלק מהמועדים הקובעים) עדין לא מומשו זכויות הבניה, אין בה כדי לבסס את מתן הדחיה לניצולן של אותן זכויות הבניה באופן אוטומטי. אי ניצולן של זכויות הבניה מכוחן של התכניות המשביחות האמורות יכול לנבוע מטעמים סובייקטיביים שונים של בעל המקרקעין שאינם קשורים בראייתו האובייקטיבית של השוק.
בנוסף עוד יוער, בהתאם "להלכת פנימי" הבחינה הינה נכון למועד הקובע הצופה פני עתיד, לא ניתן לבחון את פני הדברים בדיעבד, "בחוכמה שלאחר מעשה".

בעניין טענת המשיבה כי תחילה יש לבנות את הקומה השנייה המותרת ומעליה לבנות חדרי יציאה לגג, בהתאם להוראות סעיף 5 (הגדרה), לתיקון מס' 4 ד', נקבע כי לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית.
במקרה הנדון שטח קומת הקרקע, בהתאם למפורט בתשריט רשיון בניה מס' 9765, הינו 71.66 מ"ר + מרפסות (מקורות) בשטח של 22.286 מ"ר, כלומר סה"כ השטח הינו 93.946 מ"ר.
בהתאם להוראות תכנית מס' 1 (ח-1) זכויות הבניה לקומה הינן 25% משטח המגרש, קרי 63 מ"ר לקומה, לכן באם תבוצע תוספת קומה א' מבלי להרוס את המבנה הקיים, או, לכל הפחות חלקים ממנו, לא תותר בניית מבנה יציאה לגג מקומה א' מאחר ושטחה מהווה רק כ-67% משטח קומת הקרקע הקיימת.
כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 7.7 (ח) בתיקון 4 ד', לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע בניינים בני קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטוח, לכן הנני סבור כי החל ממועד אישורו למתן תוקף של תיקון מס' 4 ד' (30.07.1986), בניית חדר יציאה לגג כדאית רק בתום החיים הכלכליים של הנכס.
יוער כי בתיקון מס' 4 (אושר למתן תוקף ביום 23.07.1982) לא נקבעו הוראות מגבילות מסוג זה לכן הנני סבור כי נכון למועד הקובע (23.07.1982) קיימת כדאיות כלכלית לניצולן של זכויות הבניה בסך של 12 מ"ר למבנה היציאה לגג, כתוספת על המבנה הקיים.
מהאמור לעיל, בהחלטה זו, זכויות הבנייה מכוח תיקון מס' 4 לא יובאו במקדם דחיה, ואילו החל ממועד אישורו של תיקון מס' 4 ד' (30.07.1986), תובא בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים וזאת בשים לב למגבלת הקומה החלקית כפי שפורט לעיל.
בנוסף, בתיקון מס' 4, בהתאם להוראות סעיף 11, נוצרה לראשונה החובה לבנייתה של קומת העמודים בבנייה חדשה, בהתאם לעמדה כי בתיקון זה ניתן לממש את זכויות הבניה לחדר על הגג על המבנה הקיים הן מכוח הוספתו על הקומה הקיימת, או, על הקומה החלקית שתוקם.
בתיקון מס' 4 ד', כפי שפורט על מנת לממש את זכויות הבניה יש צורך במתן דחייה עד תום החיים הכלכליים, במועד זה, החובה לבנייתה של קומת העמודים המפולשת (מכוח תיקון מס' 4) מגבירה את המוטיבציה והשימוש המיטבי למימוש הזכויות עד תום החיים הכלכליים, היות והנכס הנדון הינו מגרש בשטח של 252 מ"ר, וצורתו הינה מלבנית בקירוב, בינוי על קומת העמודים מאפשר ניצול שטח תכסית קרקע כחצר מקורה בסך של כ- 60 מ"ר בקירוב, בהתאם להוראות סעיף 11 (3) חצר זו יכולה לשמש כגינה לדיירים, מקום משחק לילדים, חניות (במקרה הנדון לא מתאפשר בנכס). במילים אחרות, רוצה לומר, כי עקב הדרישה לבנייתה של קומת העמודים גוברת המוטיבציה למימושן של זכויות הבניה בתיקון 4 ד' בתום החיים הכלכליים, הנני סבור כי אורך חייו הכלכליים של המבנה הינו כ-50 שנה, לפיכך בהחלטה זו תום החיים הכלכליים הינו שנת 1996.

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 שניה</u> – מקדם הפחתה למיקום

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת שמאית המבקשים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור בסך של 10% (מקדם 0.9) בגין נגישות מוגבלת, בהתייחס לכל אחת מהתוכניות שבגינן חושבה ההשבחה, לנוכח אופי הרחוב בו ממוקם הנכס הנדון, שאינו כולל גישה לכלי רכב.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום.
בתשובת המשיבה, נטען כי ברח' קרייתי, ממערב לחלקה, סלולה רחבה המאפשרת גישה לכלי רכב עד לנקודת ההשקה בין הרחבה לבין החלקה, ולכן אין כל הגבלת נגישות לשטח המגרש.
בדיון, נטען כי אין כל מניעה להביא חומרי בניה לחזית הנכס ולהעבירם לעורף המבנה, כלומר אין כל מניעה פיזית לבנות את התוספות היוצרות את ההשבחה.
שמאית המבקשים לא הביאה כל נתון המוכיח כי שווי המגרש הנדון שונה משווי מגרשים הממוקמים בהמשך רחוב קריית לכיוון מזרח.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לאחר בחינתן של החלטות השמאים המכריעים אליהם מפנים הצדדים שעליהם מתבססים ערכי השווי, עולה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לנכס הנדון, זאת לאור הנגישות המוגבלת הקיימת בנכס, הכוללת שביל גישה צר ביחס לדרך הקיימת בנכסי ההשוואה ובהתחשב בסמיכותו לגן ילדים, יוער, במקרה הנדון בבינוי מעל קומת עמודים קיימת היתכנות כי לא תתקיים היכולת להשתמש בקומה זו עבור חניות בדומה לדוגמא בבינוי בחלקה 116 הסמוכה לאור כך, קיבלתי את עמדת המבקשים ובמקרה הנדון יובא בחשבון מקדם הפחתה בסך של 0.9.

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם הפחתה למושע

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% (מקדם 0.95) בגין מושע.
בדיון, נטען כי הסכם השיתוף ותשריטי החלוקה בוצעו בנכס רק בשנת 2021, ועד למועד זה יש להביא בחשבון מרכיב של מושע הפוגע במקרקעין.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע.
בתשובת המשיבה, נטען כי בתאריך 14.06.2021 נחתם הסכם חלוקת זכויות בין בעלי המגרש הנדון לבין המגרש הצמוד. יחד עם זאת גם לפני מועד זה, צורת הבנייה בשכונת תל גיבורים, ברובה של מבנים דו משפחתיים, מוכיחה שאין כל מניעה ששכן יתנגד לבנייה של שכנו במגרש, ולו בכדי למנוע התנגדות עתידית מהצד השני בבוא העת, בפרט לאור העובדה שניתן היתר במגרש הנדון. לכן אין מקום להפחית מהשווי בגין מושע.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המבקשים, נכון למועד אישורן של התוכניות, טרם נערך הסכם שיתוף במקרקעין, הבעלות בחלקה הינה בלתי מסוימת, ועל מנת לממש זכויות בניה נדרשת הסכמת השכן, מפנה להחלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגו"ח 7164/190, מיום 25.06.2017, עמ' 22, בה נקבע מקדם 0.9 למושע לחלק בנכס הנמצא בבעלות משותפת של שני אחים. בהתאם לאמור, במקרה הנדון מקדם בסך 0.95 בגין הבעלות המשותפת הינו במתחם הסבירות.

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>טענות העוררים ביחס לתיקון מס' 4 לתכנית ח/1</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – בניית מבנה יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו.

<u>עובדה ראשונה</u> – **היקף השטחים לבניה ומקדמים**

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובאה בחשבון תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר, במקדם 1, ומרפסת גג בשטח של 51 מ"ר במקדם 0.2.
מתקבל סה"כ שטח איקוי' בסך 22.2 מר"א, השטח האיקוי', הוכפל במקדמי התאמה כמפורט להלן: 0.8 (מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן), 0.173 (מקדם התאמה לדחייה), 0.9 (מקדם התאמה למיקום), 0.95 (מקדם התאמה למושע).

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאה בחשבון תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר במקדם איקוי' בסך של 1.2, המגלם את מפרסת הגג.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיבלתי את המקדמים האיקוי' כפי שהובאו בחוות דעת המבקשים, לטעמי במקרה הנדון, יש לנקוט במקדם איקוי' בסך של 1 עבור השטחים לחדר היציאה לגג, ומקדם איקוי' בסך של 0.2 לשטח מרפסת הגג.
בעניין שטח מרפסת הגג, זכויות הבנייה לקומה א' בהתאם לתכנית מס' 1 (ח/1) הינם 63 מ"ר (שטח המגרש 252 מ"ר X 0.25 אחוזי בניה בקומה).
כעולה מהמפורט בהוראות סעיף 13 (ג) לתיקון מס' 4 לתכנית ח/1, 30% משטח הגג מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבניין, ויתרת השטח יוצמד לדירות של הקומה העליונה.
על כן, שטח מרפסת הגג הינו 32.1 מ"ר (12 מ"ר - 0.7 X 63 מ"ר).
כמפורט בהכרעתי בעניין מקדמי ההתאמה/הפחתה (עובדה ראשונה), נכון למועד הקובע אין מניעה לבנות את מבנה היציאה לגג בצורה של תוספת בניה על גג קומה א', ולכן תחשיב ההשבחה יערך מבלי להביא דחיה כלשהי לניצולן של זכויות הבניה.

<u>עובדה שניה</u> – **ערכי השווי**

א. **שמאית המבקשים** – שווי מ"ר איקוי' הינו 200 $, אין מחלוקת בעניין זה עם שמאי המשיבה.

ב. **שמאי המשיבה** – שווי מ"ר איקוי' שנקבע לצורך חישוב מדרגת השבחה זו, הינו 200 $, בהתאם לנתוני ההשוואה הבאים:

- עפ"י בטאון מקרקעין וערכם, יוני 1982, שווי קרקע לחדר באזור טוב בחולון הינו 170,000 שקל המהווה 6.8 ₪ למ"ר קרקע מבונה בבנייה רוויה, דהיינו 270$ למ"ר.
- שווי מ"ר מבונה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

גו"ח	כתובת	יעוד	שווי מ"ר מבונה
7163/257	חשמונאים 14	מגורים ד'	$ 270
7164/54	שד"ל 1	מגורים ב'1	$ 220
7164/95	יצחק הלוי 64	מגורים ב'1	$ 220
7164/126	חשמונאים 66	מגורים ב'1	$ 200
7163/226	יצחק הלוי 5	מגורים ב'1	$ 270
7163/205	סעדיה גאון 7	מגורים ד'	$ 215
7163/203	סעדיה גאון 11	מגורים ד'	$ 220

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. **הכרעה** – במקרה הנדון, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי המשיבה והתקבלו ע"י המבקשים ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **200** $/**מ"ר**, בדומה להסכמות הצדדים.

<u>טענות העוררים ביחס לתיקון מס' 4 ד' לתכנית ח/1</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – תכנית המאפשרת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.

<u>עובדה ראשונה</u> – **היקף השטחים לבניה ומקדמים**

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, להן תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם איקוי'	סה"כ
מצב קודם			
חדר על הגג	12	1	12
מרפסת גג	51	0.2	10.2
סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם			22.2
מצב חדש			
מבנה יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	40	0.2	8
סה"כ שטח איקוי' במצב החדש			31
סה"כ תוספת שטח איקוי'			8.8

השטח האיקוי', הוכפל במקדמי התאמה נוספים, כמפורט להלן: 0.8 (מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן), 0.173 (מקדם התאמה לדחייה), 0.9 (מקדם התאמה למיקום), 0.95 (מקדם התאמה למושע).

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאה בחשבון תוספת שטח לגג בסך של 11 מ"ר (12 מ"ר – 23 מ"ר) במקדם איקוי' 1.2, ובניכוי הפסד שטח מרפסת גג אשר הובא במקדם בסך של 0.2. סה"כ שטח איקוי' לחיוב הינו 11 מ"ר.

ג. **הכרעה** – בדומה להכרעתי בתיקון מס' 4 לתכנית ח/1 לעיל, הובא בחשבון תוספת חדר יציאה לגג בשטח נוסף של 11 מ"ר (23 מ"ר - 12 מ"ר) במקדם אקוי' 1, ומרפסת גג לפי מקדם איקוי' 0.2.

בהתאם לאמור בהכרעתי בעניין מקדם הדחיה, עפ"י סעיף 5 (הגדרה) בתיקון מס' 4 ד', לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית (קומת הקרקע הקיימת במקרה הנדון), כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 7.7 (ח) בתיקון 4 ד', לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, בניינים בני קומה אחת וקוטג'ים בעלי גג שטוח .

מאמור לעיל, לטעמי, במקרה הנדון יש לדחות את מימושן של זכויות הבניה לתום החיים הכלכליים של הנכס, לפיכך, יובא בחשבון מקדם בסך 0.56 המגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה (התכנית הנדונה אושרה בשנת 1986 ותום החיים הכלכליים הינו בשנת 1996).

<u>עובדה שניה</u> – **ערכי השווי**

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון שווי בסך של **210** $ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ערכי השווי למועד הקובע של התכנית בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה למועד הקובע
רן וירניק	ארלוזורוב 39	7172/158	$ 220
אמנון נזרי	שמאל הנגיד 7	7171/104	$ 210
מנחם מלוכנא	סעדיה גאון 11	7163/203	$ 250
יצחק ברמן	ישראל נג'ארה 7	7163/151	$ 210
רן וירניק	שנקר 5 א'	7167/227	$ 350
מוטי דיאמנט	החשמונאים 66	7164/126	$ 300
תמיר שדה	דובנוב 23	6799/41	$ 250
שושי שרביט	שמואל הנגיד 5	7171/103	$ 210
מוטי דיאמנט	אלחריזי 22	7164/20	$ 250
נאווה סירקיס	שלמה מולכו 2	7164/220	$ 210

בדיון, נטען כי יש לשים לב לנגישות המוגבלת בחלקה הנדונה ביחס לעסקאות ההשוואה.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי בסך של **250** $ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

שווי מ"ר מבונה לפי החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

גו"ח	כתובת	יעוד	שווי מ"ר מבונה
7163/257	חשמונאים 14	מגורים ד'	$ 220
7164/54	שד"ל 1	מגורים ב'1	$ 250
7164/95	יצחק הלוי 64	מגורים ב'1	$ 250
7164/126	חשמונאים 66	מגורים ב'1	$ 300
7163/226	יצחק הלוי 5	מגורים ב'1	$ 220
7163/205	סעדיה גאון 7	מגורים ד'	$ 190
7163/203	סעדיה גאון 11	מגורים ד'	$ 250

בתשובת המשיבה, נטען כי מערכי השווי המתייחסים לתיקון 4 ד' שהציגה שמאית המבקשים מתקבל ממוצע בסך של 246 $ למ"ר מבונה.

אולם את מקדמי ההתאמה בגין מיקום הביאה בחשבון ההשבחה, לשיטתה, כפי שנראה בתחשיב לפיכך לא ברור ממה נובעת ההפחתה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים, מתקבל ממוצע בסך של כ-240 $ למ"ר מבונה וזאת על בסיס החלטות שמאים מכריעים אשר הובאו ע"י המשיבה, ו- 246 $ למ"ר מבונה על בסיס החלטות שמאים מכריעים אשר הובאו ע"י המבקשים.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים לנכסים מהסביבה הקרובה בדומה למתודה בה נקטו הצדדים, החלטות בעניין נכסים בעלי זכויות בניה הדומות לנכס נשוא ההחלטה יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **240 $/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>טענות העוררים ביחס לתיקון מס' 8 לתוכנית ח/1</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – תוספת בקומת המרתף של מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין (כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר), ותוספת פרגולה בשטח 10 מ"ר.

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, לא חושבה כל השבחה בגינה של תוכנית זו.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, במקרה הנדון, לא חושבה כל השבחה בגינה של תוכנית זו.

ג. הכרעה – לאור השימוש המיטבי בהכרעתי לעיל, ובהתאם לגודלו של המגרש הנדון, והיקף שטח מצומצם למחסנים, לטעמי, במקרה הנדון ובנסיבותיו לא קמה כדאיות כלכלית בבנייתו של המרתף לצורך מחסנים (12 מ"ר סה"כ) עבור 2 יח"ד בלבד.

לפיכך, במקרה הנדון, קיבלתי את עמדות הצדדים כי התכנית לא יצרה השבחה בעניין המחסנים בקומת המרתף.

למעלה מן הצורך, יוער, כי כבר במסגרת המצב הקודם בהוראות סעיף 57 לתכנית המתאר ח/1, נקבע כי מותר לבנות מרתף בגובה של עד 2.2 מ' בשטח של עד 25% משטח הבניין, אך לא יותר מ-100 מ"ר, שטח המרתף ישמש למחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך, ואלה ישמשו אך ורק לצרכי דיירי הבית הזה.

לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון השבחה בגין בנייתה של קומת המרתף.

יחד עם זאת, במקרה הנדון, לטעמי, יש להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת בגין האפשרות לבניית פרגולה בקונסטרוקציה קלה בשטח של 10 מ"ר בגג המבנה.

לטעמי, קיימת השבחה כתוצאה מקירוי זה, לפיכך, יובא בחשבון מקדם התאמה בגין מרפסת גג מקורה בפרגולה, לעומת, מרפסת גג לא מקורה שהינו 0.1.

עוד יוער, כי במקרה הנדון תחשיב ההשבחה בגינו של תיקון מס' 8, יפחית מגובה ההשבחה בגינו של תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1, המתייחס לתוספת פרגולה בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי (המשיבה חישבה השבחה בגין תיקון זה).

בעניין ערכי השווי, מצאתי לנכון להתבסס על שווי בסך של **300** $ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע כפי שנקבע בשתי החלטות קודמות אחרות של הח"מ בעיר חולון:

תאריך החלטה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
23/05/2021	7163/244	החשמונאים 11	$300
31/03/2021	6019/325	חנניה 11	$300

בנוסף, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר ארז כהן מיום 27.07.2016, גו"ח 7164/167, בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה לתחשיב עבור פרגולות במדרגת השבחה זו, הינו **300** $ למ"ר מבונה.

בהתאם לאמור בהכרעתי בעניין מקדם הדחיה, במקרה הנדון יובא בחשבון מקדם בסך 0.67 המגלם דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה (התכנית אושרה בשנת 1989 ותום החיים הכלכליים הינו בשנת 1996).

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>טענות העוררים ביחס לתיקון מס' 7 לתוכנית ח/1</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – התוכנית מאפשרת תוספת בסך של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תוכנית המתאר חולון ח-1.

<u>עובדה ראשונה</u> – **היקף השטחים לבניה**

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, התכנית הנדונה אושרה כדי להסדיר את זכויות הבניה שהיו ניתנות כנוהג בחלקי העיר ו"ליישר קו" לגבי כל יעודי הקרקע בכל חלקי העיר.

הראיה לכך היא ההערה "לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בנין לו ניתנה בהיתר בניה תוספת שטח בניה למפרסות".

כל זאת כדי למנוע כפל זכויות – במקום שניתנו זכויות בניה למרפסות, לא יינתנו זכויות בניה נוספות לפי תיקון מס' 7.

כלומר זכויות הבניה שסומנו בהיתרי הבניה ברחבי העיר כמרפסות, אינן שטחי מרפסות פתוחות או מרפסות זיז, אלא שטח בניה מקורה וסגור לכל דבר ועניין. לאור המתואר לעיל, נוצלו זכויות הבניה לפי תיקון מס' 7, לקומה אחת וקיימת מרפסת גג לקומה שניה במצב התכנוני הקודם. המצב החדש חושב לפי שטח בסך של 163.8 מ"ר, המצב הקודם חושב לפי שטח של 86.66 מ"ר בקומת הקרקע (שטח בנוי לפי היתר), 63 מ"ר בקומה א', 23.86 מ"ר שטח מרפסת גג.

בדיון, נטען כי אם בעל הנכס היה רוצה לבנות ערב אישור התכנית (תיקון מס' 7) קומה נוספת הוא היה מקבל זכויות בניה של 25% שהינם 63 מ"ר, והיתרה הייתה הופכת למרפסת גג. השטח שנלקח בחוות הדעת כבנוי לא מתייחס למבנה/מחסן בעורף החלקה, אלא לשטח הבנוי בהיתר.

לעניין היתר בניה מס' 9765, מיום 21.05.1957, שטח הבניה שאושר הוא שטח מקורה הכולל מרפסת מקורה. יובהר כי אין הטענה לנוהג, מה שאושר למעשה אושר כדין, לא שניתנה כאן הקלה לניוד זכויות מקומה לקומה, אלא ניתן היתר בניה רגיל לשטח (ללא המרפסת) שמלכתחילה הינו יותר מהמותר על פי התכנית.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, מאחר והבנייה הינה מעל קומת עמודים מפולשת, שטחי הבניה לא באים ע"ח חצר. בבדיקת השטח העיקרי המותר לפי מגבלות קווי בניין מתקבל כי כל השטח המותר מתאפשר במגבלת קווי הבניין (כולל ממ"ד). המצב החדש חושב לפי שטח של 163.8 מ"ר, המצב הקודם חושב לפי שטח של 126 מ"ר. לתוספת בשטח האיקוו' ניתן מקדם התאמה של 0.8 לבינוי חדש על קיים.

בתשובת המשיבה, נטען כי הבנייה בעורף המגרש תותר בשתי קומות מעל לקומה מפולשת. אין כל מניעה מבחינת קווי הבניין להקים את התוספת על השטח הנמצא מאחורי הבניין הקיים על גבי עמודים, ולהצמידה לבינוי הקיים.

בשטח מאחורי הבניין הקיים נמצא מבנה/מחסן אשר נבנה ללא היתר, בתיק הבניין נמצאה בקשה למתן צו הריסה ללא הרשעה[17].

[17] צורף כנספח למכתב התגובה.

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. **הכרעה** – במקרה הנדון, תיקון מס' 7 מאפשר תוספת בסך של 30% מהשטח המותר לבניה דהיינו כ – 37.8 מ"ר[18] לשתי קומות, ולכל קומה תוספת של כ – 18.9 מ"ר.

בעניין תיקון מס' 7, ראה החלטת ועדת ערר (מחוז תל אביב), הליך 85167-12, ועדה מקומית לתו"ב חולון נ' חג'ג משה ואח', ציטוט:

*ההשבחה מכוחו של תיקון 7 צריכה להיות מחושבת כדלקמן: במצב הקודם - יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות. במצב החדש - יש לשום את שווי הנכס הכולל של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות. בחלק מהתיקים שבפנינו, מצאו השמאים המכריעים כי בנכסים בנויות בפועל, מכח היתרי בניה, מרפסות אשר שטחן חורג מהשטח שהותר בתכניות התקפות. לנוכח פרשנות התכנית כפי שפורטה לעיל (פרשנות המאמצת במידה רבה את עמדת הועדה המקומית), ממילא בנכסים אלו, חל אמנם תיקון 7 אך התיקון הוסיף זכויות בניה "משלימות" בלבד עד להיקף של 30% מהשטח העיקרי. בשל כך, היטל ההשבחה במקרים כאלה צריך להיות מחושב רק על **תוספת** השטח מכוחו של התיקון – דהיינו על זכויות הבניה "המשלימות" ל- 30% מתוך השטח העיקרי לצורך בניית מרפסות. במצבים קונקרטיים אלה אין להתעלם מהמרפסות שהיו בנויות בהיתר בנכס ערב אישור התיקון במסגרת שומת המצב הקודם".* (ההדגשה במקור).

בהתאם למפורט בתשריט רישיון בניה מס' 9765, עולה כי השטח הבנוי הינו 71.66 מ"ר בתוספת מרפסות מקורות בשטח של כ-22.286 מ"ר, ובסה"כ 93.946 מ"ר.

השטח הבנוי בקומת קרקע עפ"י רשיון הבניה הינו חורג מהשטח המותר לבניה (לקומה) עפ"י תיקון מס' 7 וממילא חורג גם מהשטח המותר לבניה ערב אישורו של תיקון מס' 7, הן לפי תחשיב המבקשים (אשר הביאו בחשבון 86.66 מ"ר בנוי בק"ק) והן לפי המפורט בתכנית רישיון הבניה.

סה"כ השטח המותר לבניה בקומה אחת במצב הקודם הינו 63 מ"ר (252 מ"ר X 0.25), וסה"כ השטח המותר לבניה בקומה אחת במצב החדש, בתוספת 30%, הינו 81.9 מ"ר (252 מ"ר X 0.25 X 1.3).

לא קיבלתי את עמדת המבקשים, אשר כללו בתחשיב ההשבחה שטח של 86.66 מ"ר לקומת הקרקע במצב הקודם, מאחר **והשטח הנ"ל חורג מהשטח המותר לבניה, גם אם יוסף לכך 30% כזכויות בניה "משלימות" בהתאם לאמור בהחלטת ועדת הערר**.

בהתאם לפרשנות הוראות התיקון, ובהתבסס על האמור בדף המידע התכנוני החתום ע"י הוועדה המקומית, זכויות הבניה ניתנות לכל קומה בנפרד, כלומר לא ניתן לסכום את סך זכויות הבניה ב-2 קומות ולנייד שטחים מקומה לקומה.

בנוסף, לאור ההוראה שנקבעה בתיקון מס' 4 ד', כי לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית שהיא פחות מאשר 95% מקומה טיפוסית, ניצול זכויות הבניה באופן כפי שחישבו המבקשים יביא להפסד חדר יציאה לגג במצב הקודם לעומת המצב החדש, הפסד אשר לא הובא בחשבון.

לאור האמור, ובהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י ועדת הערר, המצב הקודם יחושב בהתאם לזכויות הבניה שהיו בתוקף, ערב אישורה של התכנית, מבלי להביא נוהג לאישור מרפסות.

[18] שטח המגרש 252 מ"ר X זכויות הבניה 50% (25%*2 קומות) X 30% תוספת (יכולה לשמש גם למרפסות מקורות).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובאו ערכי שווי בסך של **360** $ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע בהתאם לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאו ערכי שווי בסך של **360** $ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

עפ"י בטאון מקרקעין וערכם יוני 1988 ,שווי קרקע לחדר באזור מעולה בחולון : 9,000$-11,000$ באזור בינוני 6,000$-8,000$.

להלן ערכי השווי למועד הקובע לתכנית בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס :

גו"ח	כתובת	יעוד	שווי מ"ר מבונה
7163/257	חשמונאים 14	מגורים ד'	$ 600
7164/54	שד"ל 1	מגורים ב'1	$ 400
7164/95	יצחק הלוי 64	מגורים ב'1	$ 400
7164/126	חשמונאים 66	מגורים ב'1	$ 400
7163/254	חשמונאים 8	מגורים ד	$ 440
7163/226	יצחק הלוי 5	מגורים ב'1	$ 600
7163/205	סעדיה גאון 7	מגורים ד'	$ 400
7163/203	סעדיה גאון 11	מגורים ד'	$ 400
7163/151	ישראל נאגרה 7	מגורים ב' 1	$ 400

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו ע"י המשיבה עולה כי שווי ממוצע עפ"י החלטות שמאים מכריעים בסביבה הינו **450 $.**

לאור העובדה כי מקדמי ההתאמה לנכס ניתנים בנפרד, אין מקום להפחית מהשווי שמתקבל בהתאם לנתוני ההשוואה. לאור האמור, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **400 $/מ"ר**.

<u>טענות העוררים ביחס לתיקון 10 א' לתוכנית ח/1</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – בניית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג, שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יעלה על 23 מ"ר.

<u>עובדה ראשונה</u> – היקף השטחים לבניה ומקדמים

א. שמאית המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, אין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה. התכנית מקנה זכויות לבניית פרגולה המהווה שימוש אינהרנטי לחדר הגג וגם ניתן לבנות פרגולה טרם אישור התכנית הנדונה לפי תקנות התכנון והבניה. תכנית זו בעצם מגבילה את זכויות הבניה המוקנות לפי תקנות התכנון והבניה.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שטח קומה מותר כולל תיקון 7 : 81.9 מ"ר שטח הגג הפנוי הינו 58.9 מ"ר (81.9 מ"ר– 23 מ"ר), 1/3 משטח הגג הפנוי הינו 19.6 מ"ר, מקדם ההשבחה ממרפסת גג לא מקורה למרפסת גג מקורה הינו 0.1.

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, נטען כי במועד הקובע לתכנית טרם אושרו תקנות התכנון והבנייה לעניין בניית פרגולות. ההשבחה נערכה לפי החלטות מכריעות לתיקון הנדון. יתרה מכך נדגיש, כי התקנות אינן זכות מוקנית, הן נבחנות מעת לעת בעת הוצאת היתר הבנייה, והן יכולות להשתנות או להתבטל ואילו הזכויות בתב"ע הן זכויות מוקנות ובגינן משולם היטל השבחה. בכל מקרה התקנות אינן רלוונטיות כאשר יש תכנית בנין עיר רלוונטית שקובעת הנחיות לגביהן.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לא קיבלתי את טענת המבקשים כי זכויות הבניה הינן מוקנות לפי תקנות התכנון והבניה, התיקון הנדון הוא המקנה את זכויות הבניה, בהתאם להוראות סע' 7(ז) לתקנון התכנית *"הקמת הפרגולה מחוייבת בהיתר בניה מלווה בתשריט כמקובל"*.

נכון למועד הקובע, הקמתה של פרגולה הייתה מחוייבת בהיתר בניה, ואילו תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 תחילתן הינו ביום 01.08.2014 (התקנות הותקנו בהתאם לתיקון מס' 101 לחוק התו"ב, תשע"ד-2014, ע"פ סעיף 145ג לחוק התו"ב).

עוד יוער, זכויות הבניה לבנייתה של פרגולה ניתנו כבר בתיקון מס' 8, בו נקבע כי ניתן לבנות פרגולה בשטח 10 מ"ר, לפיכך, ההשבחה בגינה של תכנית זו תחושב רק על התוספת האמורה.

שטח קומה מותר הכולל 30% תוספת לפי תיקון מס' 7 הינו 81.9 מ"ר, שטח מבנה יציאה לגג בהתאם לתיקון מס' 4 ד' הינו 23 מ"ר, כמו כן בתיקון מס' 4 נקבע כי 30% משטחו הכללי של הגג מיועד לשירותים המשותפים של כלל דיירי הבניין, לפיכך, תחשיב ההשבחה כדלקמן:

שטח הגג בהפחתת שירותים משותפים	:	57.33 מ"ר (81.9 מ"ר X 0.7).
שטח הגג הפנוי בהפחתת מבנה יציאה לגג	:	34.33 מ"ר (57.33 מ"ר – 23 מ"ר)
1/3 משטח הגג הפנוי	:	11.44 מ"ר.
בניכוי שטח פרגולה במצב הקודם	:	10 מ"ר.
תוספת שטח בהתאם לתיקון מס' 10 א'	:	1.44 מ"ר.
מקדם איקוו' לפרגולה[19]	:	0.1.
תוספת שטח איקוו'	:	0.14 מר"א.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי

א. **שמאית המבקשים** – לא חושבה השבחה בגינה של תכנית זו.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאו ערכי שווי בסך של **600 $ למ"ר** מבונה נכון למועד הקובע, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

להלן ערכי השווי למועד הקובע לתכנית בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

גו"ח	כתובת	יעוד	שווי מ"ר מבונה
7164/54	שד"ל 1	מגורים ב'1	650 $
7164/126	חשמונאים 66	מגורים ב'1	650 $
7163/205	סעדיה גאון 7	מגורים ד'	600 $
7163/203	סעדיה גאון 11	מגורים ד'	600 $
7163/151	ישראל נאגרה 7	מגורים ב' 1	580 $

[19] בגילום הפסד מרפסת גג.

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. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי המשיבה, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של **550** $/**מ"ר**.

<u>טענות העוררים ביחס לתוכנית ח/1 - תיקון 23</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגגות שטוחים - 40 מ"ר ליח"ד, ופרגולות.

<u>עובדה ראשונה</u> – **מקדמים והשטח לחישוב**

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון במצב החדש, חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר במקדם 1, ומרפסת גג בשטח 36.14 מ"ר במקדם 0.2. במצב הקודם, הובא בחשבון חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר במקדם 1, ומרפסת גג בשטח 53.14 מ"ר במקדם 0.2.
בנוסף לעיל, הובאו בחשבון המקדמים הבאים: 0.8 (מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן), 0.6 (מקדם התאמה לדחייה), 0.9 (מקדם התאמה למיקום), 0.95 (מקדם התאמה למושע).

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון תוספת שטח לחדר יציאה לגג בסך של 17 מ"ר (40 מ"ר - 23 מ"ר) במקדם אקוו' בסך 1.2 והפסד שטח מרפסת גג במקדם 0.2 למרפסת הגג שנגרעה (17 מ"ר).

ג. **הכרעה** – בהתאם להוראות התכנית, ניתן להגדיל את שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר, באומדן ההשבחה הובא בחשבון קיזוז אובדן שטח מרפסת הגג בהתאמה.
שטח פרגולה, ניתן לבנות על 1/3 משטח הגג הפנוי, בהתייחס להכרעתי לעיל, כי שטח הקומה הינו 81.9 מ"ר ובהפחתת 30% לטובת שירותים נוספים לדיירי הבניין לפי הוראות תיקון מס' 4 (וסעיף 4.1.2 ג' לתכנית זו) ובהפחתה לחדר על הגג בשטח של 40 מ"ר, מתקבל כי שטח הגג הפנוי הינו 17.33 מ"ר. לפיכך, שטח הפרגולה שניתן לבנות במצב החדש, הינו כ – 5.78 מ"ר (1/3 משטח הגג הפנוי).

<u>עובדה שניה</u> – **ערכי השווי**

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובאו ערכי שווי בסך של **2,500** ₪ **למ"ר** מבונה נכון למועד הקובע, זאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, אשר הובאו ע"י שמאי המשיבה, ובהתייחס למיקום הנכס הנדון.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובאו ערכי שווי בסך של **3,000** ₪ **למ"ר** מבונה נכון למועד הקובע, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

להלן ערכי השווי למועד הקובע לתכנית בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

גו"ח	תאריך	כתובת	תמורה	שטח נטו	שטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
7161/305/3	28/03/2008	מבצע סיני 16	₪ 450,000	48	62.4	₪ 7,212	₪ 2,769
7161/105/5	27/04/2008	שער גיא 18	₪ 742,500	76	98.8	₪ 7,515	₪ 3,012
7161/314/2	15/05/2008	בנים 1	₪ 470,000	50	55	₪ 8,545	₪ 3,836
7161/357/6	31/03/2008	מעפילים 33	₪ 476,000	47	61.1	₪ 7,791	₪ 3,232
7161/314/11	15/05/2008	מעפילים 63	₪ 450,000	50	65	₪ 6,923	₪ 2,538
7161/314/5	17/06/2008	מעפילים 63	₪ 510,000	50	65	₪ 7,846	₪ 3,277
7161/260/3	18/09/2008	פילדלפיה 8	₪ 334,495	34	44.2	₪ 7,586	₪ 3,054

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, נטען כי מאחר ומקדמי ההתאמה בגין מיקום לשיטת שמאית המבקשים הובאו בחשבון, אין מקום לערוך התאמה גם מנתוני ההשוואה, התואמים את שומת הוועדה, מהם מתקבל ממוצע של 3,100 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע לתיקון מס' 23. לפיכך לא ברור ממה נובעת ההפחתה.

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים, ובהתבסס על עסקאות מכר המדווחות במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, ובהתייחס להחלטות שמאים מכריעים, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **3,200** ₪.

מדיווח עסקאות מכר במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח רשום	שטח מתואם	שווי מ"ר בנוי
28/03/2008	7161/305/3	מבצע סיני 16	450,000 ₪	48	63	7,143 ₪
02/04/2008	7161/305/2	מבצע סיני 16	580,000 ₪	75	75	7,733 ₪
27/04/2008	7161/105/5	שער הגיא 18	742,500 ₪	76	83.6	8,882 ₪
11/09/2007	7161/105/1	שער הגיא 18	455,322 ₪	55	60.5	7,526 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה						**7,821** ₪
בניכוי רווח יזמי שחוק (10%)						7,110 ₪
בניכוי עלויות בניה מגלם שטחי שירות (4,000 ₪)						**3,110** ₪

ביאורים

- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו ההפחתות הבאות: יזמות שחוקה 10% (עסקאות מבניה רוויה ותיקה) עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות 4,000 ₪.
- בעניין המע"מ בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שם השמאי	כתובת	גוש חלקה	ערכי השווי
אלי כהן	עמק איילון 12	7161/136	3,000 ₪
דוד טיגרמן	יצחק הלוי 7	7163/225	3,300 ₪
ארז כהן	קפא"ח 73	7164/167	3,300 ₪
מנחם מלוכנא	שד"ל 1	7164/54	3,300 ₪
מוטי דיאמנט	חשמונאים 66	7164/126	3,500 ₪
מנחם מלוכנא	יצחק הלוי 64	7164/95	3,300 ₪
ממוצע			**3,283** ₪

סיכום

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	3,110 ₪	0.5
ממוצע החלטות מכריעות	3,283 ₪	0.5
ממוצע		3,197 ₪
במעוגל		**3,200** ₪

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

תיקון מס' 4 לתכנית ח/1

תיאור	שטח-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
מבנה יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	32.1	0.2	6.42
סה"כ תוספת שטח אקוו'	-	-	**18.42**
שווי למ"ר מבונה	-	-	$200
מקדם התאמה למיקום	-	-	0.9
מקדם התאמה למושע	-	-	0.95
סה"כ השבחה	-	-	$ 3,150
שער חליפין דולר/₪	-	-	0.0252
סה"כ השבחה	-	-	**₪ 79.38**

תיקון 4 ד' לתכנית ח/1

תיאור	שטח-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
מצב קודם			
מבנה יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	32.1	0.2	6.42
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			**18.42**
מצב חדש			
מבנה יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	21.1	0.2	4.22
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			**27.22**
-			
סה"כ תוספת שטח אקוו'	-	-	**8.80**
שווי למ"ר מבונה	-	-	$240
מקדם דחיה למימוש הזכויות (N=10, I=6%)	-	-	0.56
מקדם התאמה למיקום	-	-	0.9
מקדם התאמה למושע	-	-	0.95
השבחה	-	-	$ 1,008
שער חליפין דולר/₪	-	-	1.4925
סה"כ השבחה	-	-	**₪ 1,505**

תיקון 8 לתכנית ח/1

תיאור	שטח-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח התוספת לחישוב	10	0.1	1
שווי למ"ר מבונה	-	-	$300
מקדם דחיה למימוש הזכויות (N=7, I=6%)	-	-	0.67
מקדם התאמה למיקום	-	-	0.9
מקדם התאמה למושע	-	-	0.95
סה"כ השבחה	-	-	$ 171
שער חליפין דולר/₪	-	-	2.0055
סה"כ השבחה	-	-	**₪ 342**

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

תיקון 7 לתכנית ח/1

תיאור	שטח-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
מצב קודם			
שטח מקורה קומה ראשונה	63.00	1	63.00
שטח מקורה קומה שניה	63.00	1	63.00
מבנה יציאה לגג	23.0	1	23.00
פרגולה	10.0	0.3	3.00
מרפסת גג	11.1	0.2	2.22
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			**154.22**
מצב חדש			
תיאור	**שטח-מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח מקורה קומה ראשונה	81.90	1	81.90
שטח מקורה קומה שניה	81.90	1	81.90
מבנה יציאה לגג	23.0	1	23.00
פרגולה	10.0	0.3	3.00
מרפסת גג	24.33	0.2	4.87
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש			**194.67**
-			
תוספת שטח אקוו'	-	-	**40.45**
שווי למ"ר מבונה	-	-	$400
מקדם דחיה למימוש הזכויות (N=6, I=6%)	-	-	0.7
מקדם התאמה למיקום	-	-	0.9
מקדם התאמה למושע	-	-	0.95
השבחה	-	-	$9,751
שער חליפין דולר/₪	-	-	2.042
סה"כ השבחה	-	-	**19,912** ₪

תיקון 10 א' לתכנית ח/1

תיאור	שטח-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
תוספת פרגולה	11.44	0.1	1.14
בניכוי שטח פרגולה במצב הקודם	-10	0.1	-1.0
תוספת שטח אקו'	-	-	0.14
שווי למ"ר מבונה	-	-	$550
מקדם דחיה למימוש הזכויות (N=2, I=6%)	-	-	0.89
מקדם התאמה למיקום	-	-	0.90
מקדם התאמה למושע	-	-	0.95
סה"כ השבחה	-	-	$ 60
שער חליפין דולר/₪	-	-	3.009
סה"כ השבחה	-	-	**182** ₪

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 ח/1 תיקון 23

תיאור	שטח-מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
מצב קודם			
שטח חדר על הגג	23.00	1	23
מרפסת הגג	22.89	0.2	4.58
פרגולה	11.44	0.3	3.43
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם	-	-	31.01
מצב חדש			
שטח חדר על הגג	40.00	1	40.0
מרפסת הגג	11.55	0.2	2.311
פרגולה	5.78	0.3	1.733
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש	-	-	44.04
-			
סה"כ תוספת שטח אקוו'	-	-	**13.03**
שווי מ"ר קרקע מבונה	-	-	₪ 3,200
סה"כ השבחה	-	-	₪ **41,707**

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תיקון מס' 4 לתכנית ח/1	23.07.1982	₪ 79.38	₪ 39.69
תיקון מס' 4 ד' לתכנית ח/1	30.07.1986	₪ 1,505	₪ 752.5
תיקון מס' 8 לתכנית ח/1	06.10.1989	₪ 342	₪ 171
תיקון מס' 7 לתכנית ח/1	03.09.1990	₪ 19,912	₪ 9,956
תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1	28.10.1994	₪ 182	₪ 91
תכנית ח/1 תיקון 23 (מפלס הגג)	11.07.2008	₪ 41,707	₪ 20,853

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.

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

ולראיה באתי על החתום היום 04.07.2022

בכבוד רב,

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

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



להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

השבחה לתיקון מס' 4 לתכנית ח/1

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת חדר הגג	12	1.2	14.4
שווי מ"ר מבונה	-	-	$ 200
שער חליפין דולר/₪	-	-	0.0251
ההשבחה	**-**	**-**	**72** ₪

השבחה לתיקון מס' 4ד' לתכנית ח/1

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת שטח חדר יציאה לגג	11	1.2	13.2
הפסד מרפסת גג	-11	0.2	-2.2
סה"כ תוספת אקוי	-	-	11
שווי מ"ר מבונה	-	-	$ 250
שער חליפין דולר/₪	-	-	1.49
ההשבחה	-	-	**4,098** ₪

השבחה לתיקון מס' 7 לתכנית ח/1

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת 30% שטח עיקרי מהשטח המותר	163.8	-	-
שטח לבניה במצב קודם, בשתי קומות	126	-	-
שטח לחיוב לאחר מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	37.8	0.8	30.24
שווי מ"ר מבונה	-	-	$ 360
שער חליפין דולר/₪	-	-	2.032
ההשבחה	-	-	**22,121** ₪

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

השבחה לתיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח הגג הפנוי	58.9	-	-
1/3 משטח הגג הפנוי	19.6	-	-
שטח פרגולה	19.6	0.1	1.96
שווי מ"ר מבונה	-	-	$ 600
שער חליפין דולר/₪	-	-	3
ההשבחה	-	-	**₪ 3,528**

השבחה לתכנית ח/1 תיקון מס' 23

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת 17 מ"ר לחדר יציאה לגג	17	1.2	20.4
הפסד מרפסת גג	-17	0.2	-3.4
סה"כ תוספת אקו'	-	-	17
שווי מ"ר מבונה	-	-	₪ 3,000
השבחה	**-**	**-**	**₪ 51,000**

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים

ההשבחה לתיקון מס' 4 לתכנית ח/1

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת חדר הגג	12	1	12
מרפסת גג	51	0.2	10.2
סה"כ שטח איקו'	-	-	22.2
מקדם דחיה	-	-	0.173
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	-	-	0.8
מקדם מיקום	-	-	0.9
מקדם מושע	-	-	0.95
שווי מ"ר מבונה	-	-	$ 200
שער חליפין דולר/₪	-	-	0.0251
ההשבחה	**-**	**-**	**₪ 13.8**

ההשבחה לתיקון מס' 4 ד' לתכנית ח/1

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מצב קודם			
חדר על הגג	12	1	12
מרפסת גג	51	0.2	10.2
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם	-	-	**22.2**
מצב חדש			
חדר על הגג	23	1	23
מרפסת גג	40	0.2	8
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	**-**	**-**	**31**
-			
סה"כ תוספת שטח אקו'	**-**	**-**	**8.80**
שווי למ"ר מבונה	-	-	$ 210
מקדם דחיה	-	-	0.173
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	-	-	0.8

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

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מקדם מיקום	-	-	0.9
מקדם מושע	-	-	0.95
שער חליפין דולר/₪	-	-	1.49
סה"כ השבחה	**-**	**-**	**326 ₪**

<u>ההשבחה לתיקון מס' 7 לתכנית ח/1</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מצב קודם			
שטח בניה קומת קרקע/א'	86.86	1	86.86
שטח מקורה קומה שניה	63	1	63
מרפסת גג	23.86	0.2	4.77
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם	**-**	**-**	**154.63**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח בניה בקומות	163.8	1	163.8
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	**-**	**-**	**163.8**
-			
תוספת שטח אקו'	**-**	**-**	**9.17**
שווי למ"ר מבונה	-	-	$ 360
מקדם דחיה	-	-	0.3
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	-	-	0.8
מקדם מיקום	-	-	0.9
מקדם מושע	-	-	0.95
שער חליפין דולר/₪	-	-	2.042
סה"כ השבחה	**-**	**-**	**1,384 ₪**

<u>השבחה לתכנית ח/1 תיקון מס' 23</u>

מצב קודם			
שטח חדר על הגג	23.00	1	23
מרפסת הגג	53.14	0.2	10.63
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם	-	-	33.63
מצב חדש			
שטח חדר על הגג	40.00	1	40.0
מרפסת הגג	53.14	0.2	10.63
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	-	-	47.23
-			
סה"כ תוספת שטח אקו'	-	-	13.6
שווי מ"ר קרקע מבונה	-	-	2,500 ₪
מקדם דחיה	-	-	0.6
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	-	-	0.8
מקדם מיקום	-	-	0.9
מקדם מושע	-	-	0.95
סה"כ השבחה	**-**	**-**	**13,954 ₪**

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