אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס' מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

שומה מכרעת בעניין :

השבחה בחלקה 35, גוש 28047,

רחוב מבוא הצרי 3,

שכונת גילה,

ירושלים

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 11/05/2023
מס' מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

לכבוד:

המבקשת: **חב' קונסטידור נכסים ובינוי מבוא הצרי 3 בע"מ**
באמצעות השמאי, מר בעז כהן
בדוא"ל: boazico100@gmail.com

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר גד דגני
בדוא"ל: office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, גוש 28047, חלקה 35,
<u>בניין מגורים ברח' מבוא הצרי 3, שכונת גילה, ירושלים</u>

1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור הקלות במימוש זכויות בנכס בדרך של בקשה להיתר בנייה.

<u>כללי</u>:

1.1 <u>הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהם כדלקמן</u>:

1.1.1 שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 27/02/2022, שנערכה על ידי מר גדי דגני, שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת המבקשת מיום 14/07/2022.

1.1.2 שומה מטעם המבקשת מתאריך 29/05/2022, שנערכה על ידי מר בעז כהן, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 23/08/2022, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בזום[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י הח"מ בתאריך 30/12/2022.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:

מחולל ההשבחה	י.פ.	תאריך אישור	מועד קובע
תוכנית 101-0615880	9781	27/09/2021	29/12/2021
בקשה להקלה מס' 537013		29/12/2021	29/12/2021

[1] עקב התפרצות מגפת הקורונה ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע הכולל 27 יח״ד
גוש מוסדר	28047
חלקה	35
שטח החלקה	1,151 מ״ר
זכויות קנייניות	בעלות, 28 תתי חלקות, קיים תקנון מוסכם.
כתובת	מבוא הצרי 3, שכונת גילה, ירושלים.

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

הנכס מושא השומה מהווה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע הממוקם ברח׳ מבוא הצרי 3, שכונת גילה, ירושלים.

שכונת גילה ממוקמת על הרכס הדרומי של ירושלים שגובהו כ-850 מ׳, ובשל כך היא השכונה הגבוהה ביותר בבירה. השכונה ממוקמת ממערב לדרך בגין וצפונית לכביש 60. מדרום לשכונה בית ג׳אלא ובית לחם, ממזרח לשכונה מלחה, בית צפאפא, שרפאת וקטמון.

השכונה מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני מגורים משנות ה-70׳ בבינוי של 4-5 קומות. השכונה מחולקת לתתי שכונות, גינות, שני פארקים מרכזיים, מרכזים מסחריים וקניון בן שתי קומות.

האוכלוסייה בשכונה הטרוגנית, מחתך סוציו אקונומי בינוני - נמוך.

הפיתוח הסביבתי מלא וברמת תחזוקה סבירה.

הנכס הנדון ממוקם בקצה הצפון מזרחי של שכונת גילה בסמיכות לשכונת בית צפפא ולדרך בגין בגין.

הנכס ממוקם ברח׳ מבוא הצרי, רחוב פנימי המתחבר לרחוב אל בר שמעון. בסביבת הנכס בניינים בני 4-6 קומות.

שטח החלקה מושא השומה הינו 1,151 מ״ר, צורתה א-רגולרית, ריבועית עם בליטות לכיוונים שונים. לחלקה חזית דרומית לרחוב מבוא הצרי באורך כ- 31 מ׳ ועומקה המרבי לכיוון צפון כ-40 מ׳.

על החלקה מבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע הבנוי משלד בטון מזוין ומחופה באבן מסותתת, וסה״כ 27 יח״ד.

הבניין הקיים מיועד במסגרת תמ״א 38/1 לתוספת שתיים וחצי קומות ומרפסות לכל דירות הבניין, ביטול מקלט ובניית תוספת מחסנים.

בעת הביקור הבניין היה בשלב בניה של תוספות הבניה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



5. **מצב משפטי:**

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות הקנייניות בנכס.

5.1 **מרשם המקרקעין**:

מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 166534 מיום 01/10/2020, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש שומה 28047, חלקה 35, ירושלים.
- שטחה הרשום של החלקה הינו 1,151 מ"ר.
- לחלקה הנוכחית 28 תתי חלקות, בבניין 4 קומות מעל קומת קרקע. בקומת קרקע 5 דירות, בקומה ראשונה 10 דירות ובקומות השנייה, השלישית והרביעית 4 דירות בקומה.
- על מרבית תתי החלקות רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת קונסטידור נכסים ובינוי מבוא הצרי 3 בע"מ מיום 13/12/2017.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

6. מצב תכנוני:

6.1 מצב קודם:

תוכניות מאושרות רלוונטיות:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
תוכנית 1905	17/04/1977	2312	מטרת התוכנית לקבוע מסגרת עקרונית של תוכנית מתאר מקומית, שבהסתמך עליה ייערכו תוכניות מפורטות לפיתוח רובעי מגורים. החלקה מסווגת את החלקה **במתחם 01**, המסווג בייעוד **"מגורים מספר 1" להקמת 374 יח"ד.**
תוכנית 4150	18/02/1993	4086	מטרת התוכנית קביעת מתכונת הוראות והגבלות בנייה. התוכנית מסווגת את הבניין שבנדון **כ"בניין מס׳ 7"** וקובעת שתי אלטרנטיבות להרחבות בבניין. לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין. בניית התוספות מוגבלת לחזיתות הבנייה ובהתאם לנספח הבינוי.
תמ"א 38	18/05/2005	5397	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
תמ"א 38/1א	16/08/2007	5704	תוכנית המאפשרת תוספת זכויות בנייה למבנה קיים.
תמ"א 38/2א	10/03/2010	6069	התוכנית מאפשרת הריסה ובנייה במבנה העומד בתנאי סף לתמ"א, תוספת הזכויות האפשרית מכח התמ"א הינה בנוסף לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות הקיימות במקרקעין.
תמ"א 38/3א	11/06/2012	6430	התוכנית מרחיבה את זכויות הבנייה ומאפשרת תוספת של עד 2.5 קומות וכן מרחיבה תנאי סף לתחולת תמ"א 38/2 בהריסה ובנייה.
תמ"א 38 תיקון 3/א	13/12/2016	7416	התוכנית מעדכנת את אופן חישוב סל תוספת הזכויות במסלול של הריסה ומאפשרת תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת וכן תוספת קומות באופן מדורג לפי מס׳ קומות בבניין הטעון חיזוק
תוכנית 10038	27/12/2017	7655	תוכנית יישום הוראות תמ"א 38 לחיזוק מבנים קיימים שנבנו לפני 01/01/1980 ברחבי העיר ירושלים.

תוכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

- התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.**
- תיקון 1א׳ לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/8/2007.
- תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/3/2010.
- תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/6/2012.
- תיקון 3א׳ לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 13/12/2016.

התוכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, שהיתר בנייתם הוצא לפני 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[3]. מטרתה לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

[3] פרק א׳ סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

במטרה לתמרץ כלכלית חיזוק מבנים. התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה בשני מסלולים;

מסלול של חיזוק ותוספות בנייה למבנה קיים ומסלול של הריסת מבנה קיים ובנייה של מבנה חדש.

תוספת זכויות הבנייה המותרת היא: בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שתחתיה ובמקרים של הריסה ובנייה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג.

קבלת היתר לבנייה מכוח התמ״א מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ״א).

לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנייה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות (סעיף 22 במסמך הוראות התמ״א).

במהלך השנים מאישור תמ״א 38 המקורית ועד היום, הוועדה המקומית ת״א ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ״א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם למאפייניהם.

<u>תוספת זכויות בנייה למבנה קיים:</u>

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** – לצורך הוספת יח״ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- **הקמת קומה או קומות נוספות למבנה** – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בנייה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יח״ד החדשות או לשם הוספת יח״ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה שתותר בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- **הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח״ד חדשות בבניין** – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין בתכנית מאושרת. תותר חריגת קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח״ד הקיימות במבנה** – תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן.
- **תותר מעלית לכל אגף במבנה.** תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- **חניה** – תנאי להיתר לתוספת בנייה עפ״י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ״י דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ״י דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>בהריסה ובנייה מחדש:</u>

- אם נותרו זכויות בנייה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבנייה בנוסף לזכויות התמ״א.
- תותר תוספת שטח בנייה של 13 מ״ר ליח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים.

מס׳ קומות קיים	תוספת קומות	סה״כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

- בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת של 2.5 קומות.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תוכנית 10038:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף מספר פעמים[4]: **פעם ראשונה בתאריך 02/06/2014 בי.פ. 6811,** בתאריך 22/08/2017 בי.פ. 7572, ולבסוף בי.פ. 7655 מיום **27/12/2017**.[5] בבדיקה שערכתי עם מנהל אגף תכנון רחביה בעיריית ירושלים הוא מסר שמבחינת העירייה התוכנית נכנסה לתוקף ב-2014 וניתן היה להוציא בגינה היתרי בנייה, אולם דרישה לתיקון התוכנית הובילה לתיקונה ולאישורה מחדש ב- 2017 ללא שינוי מספרה. מצב זה הינו חריג, אולם מאחר ומבחינת הוועדה קיים רצף של הכרה בכניסה לתוקף של התוכנית[6] משנת 2014 אזי אתייחס, כמו כל הצדדים והגורמים הקשורים לתוכנית לכך שהיא **בתוקף מ- 17/06/2014.**

מטרת התוכנית קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והתאמתן לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה. תוכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה אולם מאפשרת לוועדה המקומית להוסיף זכויות בנייה בכפוף לחיזוק המבנים.

התוכנית הוכנה מכוח הוראות ס׳ 23 לתמ״א 38 ומותאמת לתנאים המיוחדים של ירושלים. היא מגדירה הנחיות מיוחדות לבינוי במרקמים ייחודיים.

<u>תוספות בניה במבני מגורים לצורך חיזוק:</u>

להלן פירוט תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנים למגורים שיחוזקו:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יחידות דיור במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים.
2. <u>הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:</u>

2.1. תוספת בנייה בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, הכוללת מרחב מוגן על פי החוק ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף.

2.2. בנוסף יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין בתוספת פגיעה תכנונית.

2.3. ככל שנוצרו בתחום ההרחבה המותרת חללים מעל מפלס הקרקע אשר אינם בצמוד לשטחי יחידות הדיור במבנה, יותר השימוש בחללים כמחסנים עבור יחידות הדיור הקיימות ו/או לשטחי שירות לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.

---

[4] בהתאם למידע המופיע באתר תכנון זמין בכלל ובנוסח ההודעה המתוקנת על אישור התוכנית.

[5] פורסם בעיתונות ביום **29/12/2017**. לפיכך היום הקובע לתוכנית 15 יום מתאריך זה הינו **13/01/2018**.

[6] בנוסח המקורי לפני תיקונה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

2.4. ההרחבה תכלול מרחב מוגן דירתי בכל דירה המיועדת להרחבה. לא ינתן היתר להרחבה שאינה כוללת מרחב מוגן דירתי, אלא אם שטח תוספת הבנייה ליחידת דיור קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחב מוגן דירתי וניתן פטור או פתרון מיגון חלופי על ידי רשות מוסמכת.

2.5. קווי הבנין לא יפחתו מ-2 מ' לחזית הקדמית והצידית, ו- 3 מ' לחזית האחורית.

3. באזורי התחדשות עירונית וביתר חלקי העיר (למעט העיר ההיסטורית, אזורי שימור, מבנים היסטוריים, העיר העתיקה), ניתן להוסיף ע"ג הבינוי הקיים, תוספות 2.5 קומות של דירות חדשות במבנה מגורים גדול (5 קומות או 14 יח"ד).

<u>רישוי בנייה</u>:

- היתר בנייה מס' 22498 מ- 27/02/1974 לבניין מס' 7, הותרה הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל לקומת קרקע.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

מהות	שטח במ"ר
קומת הכניסה	151
א	298.87
ב	333.98
ג	333.98
ד	333.98
חדרי מדרגות	73.07
בנייני עזר	180.48
סה"כ	**1705.36**

- היתר בנייה מס' 115123 מ- 06/07/2020 הותרה תוספת בנייה ומרפסות לכל דירות הבניין, ביטול מקלט ובניית מחסנים בהליך תמ"א 38.

<u>להלן טבלת השטחים</u>:

קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות					
	מוצע			קיים	מוצע		קיים			
	מגורים	תמ"א 38	ממ"ד	מגורים	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	מבואות ומדרגות	סה"כ	מבואות ומדרגות	סה"כ שטח
1			1.98	155.56	157.54	58.75	194.24		334.95	81.96	492.49
2			3.99	315.64	319.63	117.48			166.67	49.19	486.3
3		46.81	0.73	357.64	405.18	48.02			58.13	10.11	463.31
4		46.81	0.73	357.63	405.17	48.02			58.13	10.11	463.3
5		46.8	0.73	361.00	408.53	48.01			58.11	10.1	466.64
6	378.15		1.56		379.71	70.56		13.51	84.07		463.78
7	378.15		1.56		379.71	70.56		13.51	84.07		463.78
8	185.95		0.81		186.76	36.62		7.27	43.89		230.65
9								9.19	9.19		9.19
סה"כ המבנה											**3,539.44**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

6.2 **מצב חדש:**

תוכנית 101-0615880 פורסמה למתן תוקף ביום 27/09/2021 בי.פ 9781:

התוכנית קובעת הוראות מפורשות לעניין קווי הבניין המרביים המותרים עבור מרפסות ומחסנים בבקשות להיתר המוגשות מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038, לתוספות בבניינים קיימים בירושלים.

מרפסות זיז:

- תותר הקמתן של מרפסות זיז במבני מגורים קיימים המוצעות בהם תוספות בנייה לצורך חיזוקים עפ"י הוראות תוכנית מס' 10038.
- עומק מרפסות זיז לא יעלה על 2 מ' נטו.
- מרפסת הזיז תבלוט מעבר לקונטור המבנה הקיים ויכול שתצא מקיר אחד או משני קירות של הבניין הקיים.
- קווי הבניין המרביים יהיו כקווי הבניין המאושרים עפ"י תוכנית 10038 או תוכנית מאושרת אחרת.
- יותר שימוש בגגות של ממ"דים המוצעים מעבר לקווי בניין מרביים מותרים, כמרפסות, ככל שהם מופנים כלפי ייעוד דרך, שטח ציבורי או חניון.
- יותרו מרפסות זיז רק במסגרת תכנון כולל של תוספות בנייה לבניין והקמתן תבוצע בהינף אחד וכחלק בלתי נפרד מתוספות הבנייה לבניין מכוח תוכנית 10038.

מחסנים:

- תותר הקמת מחסנים במבני מגורים קיימים או מבנים שאינם מיועדים למגורים, המוצעות בהם תוספות בנייה לצורך חיזוקם עפ"י הוראות תוכנית 10038.
- תותר הקמת מחסנים בתת קרקע ו/או בקומת קרקע ובלבד שייכללו בתחום ההרחבה המותרת מכוח תוכנית 10038.
- תוספת המחסנים בתת הקרקע תותר בתחום הבינוי הקיים והמוצע מעל הקרקע בלבד.
- קווי הבניין המרבים להקמת המחסנים יהיו בתחום קווי הבניין המפורטים בהוראות תוכנית מס' 10038.
- שטחי המחסנים יהיו עפ"י שטחים המאושרים בתוכניות תקפות קודם לאישור תוכנית זו.

רישוי בנייה:

הוגשה בקשה לתכנית שינויים להיתר מס' 2018/485.01 הכוללת תוספת שטחי מחסנים, תוספת מרפסות ושינויים פנימיים ובחזיתות. ביום 29/12/2021 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה. במסגרת הבקשה התבקשו הקלות:

- תוספת מרפסות בהתאם לתב"ע 615880 בעומק של עד 2 מ'.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

- תוספת מחסנים בשטח של עד 20 מ״ר ליח״ד.
- תוספת קומת מחסנים תת קרקעית.

<u>להלן טבלת שטחי הבנייה המבוקשים</u>:

קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות				
	קיים		סה״כ	מוצע	קיים				סה״כ שטח בנייה
	מגורים	תמ״א 38	ממ״ד	מגורים	אחסנה	מעברים ציבוריים	ממ״ד	אחסנה	מבואות ומדרגות	
0					116.42	46.54			5.70	168.66
1	155.56		1.98	157.54			58.75	194.24	81.96	492.49
2	315.51		3.99	319.50			117.86		50.64	488.00
3	357.64	46.81	0.37	404.82			47.91		11.48	464.21
4	357.64	46.81	0.73	405.17			48.02		11.43	464.62
5	360.99	46.80	0.73	408.52			48.01		11.43	467.96
6	375.22		-3.52	371.7			68.64		15.45	455.79
7	374.95		1.94	376.89			72.72		15.46	465.07
8	186.42		0.47	186.89			42.65		11.5	241.04
9									11.02	11.02
סה״כ המבנה										**3.718.86**

<u>מרפסות</u>:

קומה	מוצע			קיים			
	מרפסות זיז לא מקורה במ״ר	מרפסת זיז מקורה עד 14 מ״ר	הורדה במ״ר	מרפסות זיז לא מקורה במ״ר	מרפסות גג לא מקורה במ״ר	מרפסת זיז מקורה עד 14 מ״ר	סה״כ כולל הורדות במ״ר
0							
1						58.58	58.58
2			5.87	20.04		46.74	72.65
3			5.81	13.11	25.46	42.22	86.6
4			5.86	55.52			61.38
5	24.37		5.86	20.62			50.85
6	36.53		5.87	20.67		8.85	71.92
7		27.84	5.86	20.18			53.88
8			5.46		224.60		230.06
9			5.94				5.94
סה״כ	**60.9**	**27.84**	**46.53**	**150.14**	**250.06**	**156.39**	**691.86**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

7.1 מיקום הנכס ברח׳ מבוא הצרי 3, שכונת גילה, ירושלים.

7.2 השבחה בגין אישור הקלות בהיתר בניה.

7.3 רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4 המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5 מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6 בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ״ה, 1966 :

7.6.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

7.6.2 **״מימוש זכויות״ במקרקעין** - אחת מאלה :

7.6.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.6.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה׳ כמימוש זכויות.

7.6.2.3 **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 ; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ״ט בסיון תשמ״א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961 ;

במקרה הנדון מדובר בבקשה המתאימה למימוש לפי ס.ק. 7.5.2.1 לעיל.

7.7 בהתאם לבר״ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8 ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ״ב לחוו״ד.

7.9 המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10 מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה הינו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע, שאושרה לו תוספת בנייה מכוח תמ״א 38, והופקה עבורו שומת היטל השבחה בגין אישור הקלות במסגרת היתר בניה מכח תוכנית 101-0615880.

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה והדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1. מהות ההשבחה:

- הקלות לתוספת שטחי אחסנה עד 20 מ״ר ליח״ד ותוספת קומת מחסנים תת קרקעית.
- הקלה לחריגה מקווי בניין למרפסות.

8.2. ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	היטל השבחה המשיבה[7]	היטל ההשבחה המבקשת
תוספת מחסנים	29/12/2021	₪ 118,660	אין השבחה
הקלה לחריגה מקווי בניין למרפסות	29/12/2021	₪ 10,200	₪ 1,821

8.3. הנקודות שבהסכמה:

- תיאור הנכס וסביבתו.
- המצב התכנוני והרישוי.

[7] שמאי המשיבה לא מציג את סכום היטל ההשבחה לכל אחת מההקלות בנפרד.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

9. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>**

<u>כללי</u>:

המחלוקות העיקריות בין הצדדים נסובות באשר לפטור למחסנים שניתן מכוח תמ״א 38, אופן חישוב השטחים, מקדם שיפור התכנון למרפסות ותחשיב החריגה מקווי בניין.

9.1. **<u>טענת סף – מימוש במכר:</u>**

שמאי המבקשת טוען שנעשו מספר מימושים ולכן יש לנכות את היטל ההשבחה ששולם בגינם מסך היטל ההשבחה בגין ההיתר הנדון. השמאי לא הציג סימוכין לעמדתו בדבר החיוב בפועל בהיטל השבחה בגין ההיתר החדש. **לפיכך, איני יכול להכריע בסוגיה זו.**

במידה ונוכו היטלי השבחה מכח ההיתר הנוכחי בגין מימושים יש לנכותם מסך היטל ההשבחה.

9.2. **<u>הקלות - מועד קובע 29/12/2021</u>:**

<u>עמדת המשיבה</u>:

<u>גישת ההשבחה</u> – נערך תחשיב הבוחן את ההשבחה ב״שיטת הדלתא״ קרי, השבחה בגין תוספת שטח המחסנים והמרפסות במצב חדש ללא התייחסות לשאר מרכיבי הבניה.

<u>מחסנים</u> - חושבה השבחה בגין תוספת לשטחי מחסנים בהתאם לפירוט השטחים בהיתר השינויים לעומת השטחים שאושרו בהיתר בנייה במסגרת תמ״א 38. טוען כי חלה טעות בתחשיבו במצב הקודם שבו יש להביא בחשבון את השטח של המבנה המקורי ועוד שטחי הממ״דים לדירות הקיימות בלבד. אך מאחר שקיים היתר בנייה שבמסגרתו אושרו שטחי אחסנה יש להביאם בחשבון במצב הקודם (כבשומת המבקשת).

עצם החיוב - חולק על טענת שמאי המבקשת כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי אחסנה, בעיקר כי מדובר בשטחי אחסנה על קרקעיים. שמאי המשיבה מדגיש כי הבקשה להיתר הנדונה מהווה תוכנית שינויים שבאה כתוספת להיתר הבנייה שהופק בחלקה במסגרת תמ״א 38 ותוכנית 10038, בה מבוקשת תוספת קומת מרתף עבור אחסנה, בנוסף לאלה שאושרו במסגרת ההיתר הקודם. טענת שמאי המבקשת לעניין פטור לשטחי האחסנה העיליים כלל אינה רלוונטית כעת; החיוב כעת הינו בגין תוספת שטחי האחסנה המוצעים בקומת המרתף בניכוי שטחי האחסנה המאושרים במצב הקודם.

<u>עלויות עודפות לבניית מחסנים</u> – לא הובאו בחשבון עלויות עודפות לבניית מחסנים בקומת המרתף או לפינוי דיירים בתקופת העבודות. לא רלוונטי להתייחס לתוכנית 4510. מדובר בבקשה נוספת להיתר לבניית מחסנים בקומת מרתף. למחסנים בקומת הקרקע כבר הופק היתר עבור כל הדירות הקיימות והמוצעות.

<u>עלות חפירה</u> - במסגרת היתר בנייה מס׳ 115123 שניתן ביום 06/07/2020, תוכננו מחסנים בקומת הקרקע בלבד עבור כלל יח״ד הקיימות והמוצעות, ללא חפירת קומת מרתף. ככל ועלות בניית מרתף משיתה על יזם עלויות בהיקף המתואר בשומת שמאי המבקשת, מדוע החליט היזם, לבנות מחסנים בהיקף המוצע כולל חפירה בקומת המרתף? בהתחשב בעובדה כי אין כל חובה סטטוטורית של היזם לדיירים לבנות מחסנים.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

טענת שמאי המבקשת כי בפרויקטים סמוכים לא התבקשה תוספת מרתף מחזקת את הטענה כי קיימת כדאיות כלכלית לתוספת השטחים במרתף.

בנוסף, פרויקט תמ״א 38 מצריך חפירה לצורך חיזוק הקונסטרוקציה, היסודות וחיזוק התמיכה בבניין. פעולות אלו סטנדרטיות בפרויקט מסוג זה ואינן נעשות לצורך תוספת קומת המחסנים ולהיפך, הן מקלות על הקמת מחסנים בקומת מרתף מכיוון שבעת ביצוע החפירה מתחת לבניין לצורך חיזוקים ותמיכה נוצר חלל בו מבוקש בפועל שימוש לאחסנה, דהיינו גם בפרויקט דומה ללא הקמת קומת מרתף היו נדרשות עבודות חפירה לצורך חיזוק הקונסטרוקציה הקיימת.

עלות עודפת מגלמת את עודף העלות שמיוחס לנכס מעבר למחיר מכירתו. גם בבניית מחסנים במגרש ריק ופנוי קיימות עלויות בנייה (כגון חפירה, הקמת תקרה לקומת המחסנים המהווה רצפה לדירות שמעל, דלתות, עבודות גמר וכו׳). במקרה הנדון יש לבחון רק את העלויות שמעבר לעלויות הבניה הרגילות ורק אותן להביא בחשבון בהשבחה.

<u>עלות פינוי דיירים</u> - בפרויקט תמ״א 38 מקובל לפנות את הדיירים לתקופה של כשנה לצורך שיפוץ המבנה, המעברים המשותפים, חדרי מדרגות, לובי ובניית ההרחבות וחיבורן לדירות הקיימות, כך שלמעשה תקופת החפירה מקבילה וחופפת לתקופת הפינוי בגין התמ״א, ואינה מאריכה אותה.

<u>הקלה במרפסות</u> –הובאו בחשבון שטחי המרפסות החורגים מ-1.5 מ׳, העומק המותר עפ״י תוכנית המתאר 62.
סבור כי למרות שתקנות התכנון והבניה מקנות אפשרות להקמת מרפסות, אין לראות בהן זכויות מוקנות.
כיוון והנ״ל כפוף לאפשרויות הניצול במסגרת הבינוי הקיים, התכנון התקף, ומגבלת עומק מרפסות (1.5 מ׳ ברוטו כולל מעקה) עפ״י תוכנית המתאר 62 לירושלים.
במקרה והטענה לא תתקבל, יש לבחון את ההגבלה באחת משתי האפשרויות: שיפור תכנוני המתבטא בשימוש יעיל יותר, או חיוב מלא בגין שטח מעבר ל-1.5 מ׳ המותרים במצב הקודם ובכל מקרה חישוב ההשבחה הוא לכל שטח המרפסת.
מפנה לשומות מכרעות שבהן נקבע מקדם 0.3[8] ו-0.35[9] לתוספת השטח למרפסות.

<u>ערכי השווי</u> - סוקר 10 עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע. מניתוח העסקאות מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע 19,400 ₪. בניכוי מע״מ, יזמות בשיעור 20% ועלויות בנייה בסך 7,000 ₪/למ״ר, מתקבל **שווי למ״ר מבונה למגורים בסך 6,800 ₪.**

סבור כי השומות המכרעות שהציג שמאי המבקשת ומתייחסות לנכסים הממוקמים במורדות שכונת גילה המאופיינת באוכלוסיה חרדית ובערכי שווי נמוכים יותר ואינן רלוונטיות למועד הקובע.

[8] נורית ג׳רבי, רח׳ מקור חיים 43-37, גו״ח 30141/200.

[9] שלומי יפה, רח׳ רמת הגולן 2, גו״ח 30245/190

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס' מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

מס"ד	תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
1	08/11/2021	28047/35	מבוא הצרי 3	94	1/8	2022	₪ 1,730,000	₪ 18,404
2	08/11/2021	28047/35	מבוא הצרי 3	92	6/8	2022	₪ 1,720,000	₪ 18,696
3	15/06/2021	28047/49	מבוא הקינמון 1	72	7/7	2021	₪ 1,600,000	₪ 22,222
4	29/04/2021	28046/31	מבוא יסמין 3	86	6/8	2021	₪ 1,560,000	₪ 18,140
5	23/03/2021	28047/35	מבוא הצרי 3	94	6/8	2022	₪ 1,730,000	₪ 18,404
6	11/03/2021	28047/35	מבוא הצרי 3	77	8/8	2022	₪ 1,790,000	₪ 23,247
7	10/02/2021	28046/31	מבוא יסמין 3	86	7/8	2021	₪ 1,560,000	₪ 18,140
8	02/02/2021	28047/49	מבוא הקינמון 1	69	6/7	2021	₪ 1,390,000	₪ 20,145
9	10/01/2021	28046/31	מבוא יסמין 3	91	7/8	2021	₪ 1,500,000	₪ 16,484
10	14/12/2020	28047/49	מבוא הקינמון 1	80	5/7	2021	₪ 1,600,000	₪ 20,000

תחשיב המשיבה להשבחה בגין הקלה לתוספת מחסנים ומרפסות		
תוספת שטחי אחסנה		
שטח מחסנים מצב חדש בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר	310.66	
שטח מחסנים בהתאם להיתר מתמ"א 38	194.24	
	116.4	
מקדם מחסן[10]	0.3	
מ"ר אקו' סה"כ	34.9	
הקלה למרפסת		
שטח מרפסת	10	
מקדם השבחה	0.3	
מ"ר אקו' סה"כ	3	
ההשבחה		
תוספת מ"ר אקו' סה"כ	37.9	
שווי מ"ר מבונה	6,800	₪
השבחה	**257,897**	₪
היטל השבחה	**128,948**	₪

[10] מגלם עלויות התאמה לחפירה במרתף.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום תאריך : 11/05/2023
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

<u>עמדת המבקשת</u> :

<u>גישת השומה ואופן חישוב ההשבחה</u> – סבור כי אומדן ההשבחה על פי ״שיטת הדלתא״ במקרה הנדון אינו נכון ויש לבצע תחשיב מלא של שווי מצב קודם לעומת שווי במצב חדש. שמאי המבקשת מפנה לעררים בנדון[11].

<u>מחסנים</u> - אין השבחה בגין תוספת שטח המחסנים העל קרקעיים, שכן התוכניות הקודמות אפשרו בניית מחסנים כדלקמן :

- **תוכנית 4150** קובעת כי : ״חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה במידה וייווצרו ייסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים. הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה כמחסן/ים או כחלק מתוספת/ות בניה לדירה/ות שמעל החלל״. במקרה הנדון נוצרים בצד מזרח 4 חללים על קרקעיים מתחת לעמודות הבנייה לשטח עיקרי + ממ״דים ובהם מבוקשים מחסנים, התוכנית אינה קובעת כי שטח זה מוגבל אלא קובעת אפשרות גורפת לבניית המחסנים. הפטור הוא לאותן דירות שטרם נמכרו שכן הדירות שנמכרו כבר חויבו או קיבלו פטור מתשלום. לפיכך, יש להכיר בחלק היחסי בקומת המחסנים לדירות שנמכרו.
- **תכנית 10038 ותמ״א 38** גם בהנחה שנכון לחייב את הדירות שטרם מימשו את זכויות הבנייה, על בניית המחסנים מתחת לעמודות התוספות בגין תוכנית 4150, ס׳ 4.1.2.1 לתוכנית 10038 מתיר את בניית המחסנים העל קרקעיים.

״ככל שנוצרו בתחום ההרחבה המותרת חללים מעל מפלס הקרקע אשר אינם בצמוד לשטחי יחידות הדיור במבנה, יותר השימוש בחללים כמחסנים עבור יחידות הדיור הקיימות ו/או לשטחי שירות לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום״.

מחסנים מתחת להרחבות ועמודות הממ״דים מעל מפלס הקרקע פטורים מהיטל השבחה וכך נוהגת הוועדה. כמענה לבקשה לתיקון שומה ברחוב ים סוף 8, של עו״ד ארז שפירא, ב״כ הועדה המקומית, נכתב ש״אם המחסנים ממוקמים בקומת הקרקע בחללים אזי יש לקבל את הטענה כי שטחים אלו פטורים מהיטל השבחה לאור תמ״א 38״. דעה זו הוצגה בפני ועדת ערר[12] וצוטטה כמוסכמת.

לחיזוק עמדתו, מפנה להכרעת השמאית המכריעה גב׳ אוולין דודזון שמאמה[13] שבה קבעה, על סמך ועדת הערר, כי שטחי המחסנים העל קרקעיים שנבנו תחת תוספות הבנייה פטורים מהיטל השבחה.

<u>עלויות עודפות לבניית מחסנים תת קרקעיים</u> – העלויות העודפות בבניית המחסנים מתחת לבניין הקיים גבוהות מהתועלת שתצמח ממכירתם. בפרויקטים סמוכים לא התבקשה הקמת קומת מחסנים חדשה אלא רק הפיכת קומת מקלט קיימת לאחסנה (כפי שהתבקש בהיתר המאושר בתיק זה), עקב חוסר כדאיות

---

[11] <u>ערר</u> 8001/12 פישמן מפעלי קירור בע״מ נ׳ הוועדה לתו״ב שומרון ; ערר תא/85123/12 יריב בן יהודה נ׳ הוועדה לתו״ב תל אביב ; ערר י-ם 91-135/11 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה נ׳ אלון דוד ומרים ; ערר (ירושלים) 98/11 רון אלה ואח׳ נ. הועדה המקומית ירושלים.

[12] ערר (י-ם) 8152-11-19 בית ירושלמי שלי בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים מיום 18/06/2020.

[13] פרויקט תמ״א 38/1 ברחוב ששת הימים 5 (גו״ח 30245/180) מיום 28/06/2020.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

כלכלית. בניית המחסנים נכפתה על היזם עקב ההסכם שחתם עם הדיירים. בנוסף, ככל הנראה, התבצעו עסקאות מכר וחזקה שהמשיבה כבר גבתה בגינן את חלקה בהיטל ההשבחה בעת המימוש. רווחיות היזם מועטה ביחס לפרויקטים של תמ״א 38, רווח יזמי ראוי לפרויקט תמ״א 38 עומד על 20%-25%, אך בשכונת גילה הרווחים נמוכים מאוד. מ״ר בנוי נמכר בכ- 20,000 ₪ ועלויות בניית המחסנים הן עלויות קבועות.

לפי דוח מהנדס שמציג שמאי המבקשת, סה״כ העלויות עודפות נאמדות בסכום של כ-345,000 ₪ לקומה.

שמאי המבקשת מפנה להכרעות שמאים מכריעים באשר לחפירות מחסנים מתחת לבניין קיים.

להלן סיכום עלויות עודפות בשומות המכרעות שהציג שמאי המבקשת:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה מחסן	עלות עודפת למ״ר מחסן
רמה מאור	רמת אשכול				3,127 ₪
בועז קוט	קרית משה				3,163 ₪
אוולין דודזון שמאמה	ששת הימים 5	30246/9	11,500 ₪	4,140 ₪	3,168 ₪
אוולין דודזון שמאמה	ששת הימים 3	30245/180	11,500 ₪	4,140 ₪	2,651 ₪
בועז קוט	מלאכי 29	30082/74	13,500 ₪	5,400 ₪	4,765 ₪
עומר סרחאן	דרך עזה 37	30026/134	17,000 ₪	6,800 ₪	6,800 ₪
אייל יצחקי	נרבתא 4	30109/230	15,000 ₪	6,750 ₪	8,439 ₪

<u>עלות פינוי דיירים</u> - יש להפחית במהלך תקופת הבנייה והקמת המחסנים שכר דירה עבור הדיירים המפונים בסך כ- 10,500[14] ₪. חולק על דעת שמאי המשיבה כי זמן הפינוי המקובל הוא שנה ובמילא התקופה חופפת. יש לדייק את החלק היחסי והתקופה הנוספת בגין פינוי הדיירים גם בעניין המחסנים.

<u>מקדם שווי ושוליות למחסן</u> - צורת התחשיב של המחסנים שנקבעה עפ״י ועדות ערר בנושא תוכנית 62 מקובלת ולפיה יש לחשב משטח מצב קיים, בתוספת שטח ממ״ד, ולא משטח מצב קיים + מצב מוצע בתוספת ממ״ד. כלומר, יש לנטרל את שטח המצב המוצע כדי לזהות את השטחים בשיעור 8% משטח הדירה, שניתנים אך ורק לדיירים הקיימים. הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.9 לאור העובדה כי סל הזכויות למחסנים מיוחס אך ורק לדיירים הקיימים.

<u>יחס ברוטו-נטו</u> - היחס במחסנים גבוה מהמקובל ועומד על כ-40%, סבור כי יש להביא זאת בחשבון.

<u>הקלה במרפסות</u> - הזכויות למרפסות הינן מכוח תקנות התכנון והבניה המאפשרות לבנות מרפסות בשטח של עד 14 מ״ר ובלבד שסכומן של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר במכפלת מס׳ הדירות בבניין.

ההקלה מאפשרת את השיפור התכנוני של המרפסות מעבר לקווי בניין שנקבעו בתוכנית 4150 ולפיכך יש לחשב את ההשבחה של אותו שיפור תכנוני מעבר לקווי הבניין של תוכנית מס׳ 4150. מאחר ושטח מרפסת זיז ממוצעת ליחידה הינו כ-8 מ״ר שהינו פחות מ-12 מ״ר המוקנים לפי תקנות התו״ב, הרי שבמקרה הנדון מדובר על שיפור תכנוני של אותן זכויות בנייה למרפסות. לפיכך, יש להביא את יתרת השטח במקדם

[14] שכ״ד 2,500 ₪ + עלויות אריזה ומעבר הלוך ושוב 4000 ₪ *2 = 10,5000 ₪ .

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בלייטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס' מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

מסויים. כלומר, הזכויות היו מוקנות במצב הקודם, **נוצר רק שיפור תכנוני.**

מפנה לשומות מכרעות בעניין מקדם שיפור תכנוני כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם מרפסת	מקדם שיפור תכנוני
30/12/2021	דנה שיחור	מבוא לבנה 2	30099/148	0.3	0.15
28/06/2020	אוולין דודזון שמאמה	ששת הימים 3	30246/9	0.3	0.15
28/06/2020	אוולין דודזון שמאמה	ששת הימים 5	30246/9	0.3	0.15
04/08/2020	יגאל יוסף	משמר הגבול 7	28047/187	0.3	0.15
31/05/2021	שושי שרביט שפירא	נופי צלמונה 1	30246/9	0.3	0.1
16/09/2015	נאוה סירקיס	רמת הגולן 5	30245/186	0.3	0.1

הציג 3 שומות ועדה בהן נקבע כי יש לחשב רק את השטח החורג מקווי הבניין ללא מרפסות גג, במקדם שיפור תכנוני של 0.2. למקדם מרפסת זיז ניתן מקדם 0.3[15].

הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת 0.3, ומקדם שיפור תכנוני במקדם של 0.15.

<u>סוגיית המע"מ</u> - אין לכלול את רכיב המע"מ בשווי הנכס. בהתחשב בהיקף הבינוי המבוקש, הכולל סה"כ 24 יח"ד ותוספת 16 יח"ד אשר נסחר ע"י עוסקים, שווי הנכס הינו ללא מע"מ, גישה זו תואמת את האמור בתקן שמאי 11א' וקיבלה תוקף ע"י העליון בתיק **בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה לתו"ב שרונים.** גישה זו אומצה גם ע"י שמאים מכריעים[16]. בנוסף, מפנה להחלטת ועדת ערר י-ם **8152/119 חברת בית ירושלמי שלי בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** מיום 18.06.2020, במהלכו אימצה המשיבה את העמדה שיש לנטרל את המע"מ בעסקאות בפרויקטי תמ"א 38.

<u>ערכי השווי</u> – מתבסס על נתוני מכר של דירות חדשות בנות 3-4 חד', בקומות 5-6 בפרויקטים של תמ"א 38, כולל דירות פנטהאוז, בסביבת הנכס הנדון, וכן על ערכי שווי בשומות מכרעות בסביבה. מחירי הדירות כוללים מחסן ומרפסת ויש לנטרל את השפעתם של אלו על התוצאה (כ-8%). השווי נותח בשיטת החילוץ, תוך נטרול מע"מ, יזמות בשיעור 20% ועלות בנייה לפי מחירון דקל בסך 8,680 ש"ח. קובע **שווי מ"ר מבונה למגורים 4,367 ₪.**

בנוסף סוקר 3 שומות מכרעות בסביבת הנכס. <u>להלן טבלת סיכום נתוני ההשוואה עליהם התבסס:</u>

תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה
19/07/2020	יעל הרון	מורדות גילה	30962/56-58	23/01/2019	5,700 ₪	1.2	6,840 ₪
03/10/2021	יעל הרון	רח' לשם	28052/87	17/09/2018	5,500 ₪	1.12	6,160 ₪
11/02/2018	שלומי יפה	מורדות גילה	30694/54-56	22/03/2017	3,800 ₪	1.15	4,370 ₪
ממוצע שומות מכרעות (50%)							5,790 ₪
נתוני שווי מעסקאות השוואה (50%)							4,367 ₪
ממוצע משוקלל, במעוגל							**5,100 ₪**

[15] שמאי הוועדה יניב אסולין ברח' ים סוף 12, גו"ח 30245/169 ; שמאית הוועדה גב' תמרה דביר ברחוב שילר 4, גו"ח 30163/69 ; שמאי הוועדה מר רוני אפיק ברחוב ששת הימים 3, 5, גו"ח 30246/9.

[16] שלומי יפה ברח' רמת הגולן 2, גו"ח 30245/190 מיום 16.04.2020 ; יגאל יוסף רח' משמר הגבול 7, גו"ח 30246/146 מיום 05.08.2020 ; מר יגאל יוסף, רח' משמר הגבול 6, גו"ח 28047/187 מיום 04.08.2020.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

תחשיב המבקשת להשבחה בגין הקלה לתוספת מחסנים	
שטח מחסנים במצב קודם	194.24
שטח מחסנים במצב חדש	310.66
שטח להשבחה	**116.42**
שוליות	0.9
מקדם מתואם	0.35
שווי מ״ר מבונה	5,100
השבחה	187028.73
עלויות עודפות לבניית מחסנים	**301,875**
עלויות פינוי דיירים	65,000
השבחה בניכוי עלויות	**-179,846**

תחשיב המבקשת להשבחה בגין אישור הקלה בקווי בניין במרפסות						
קומה	**מס׳ דירה**	**עומק מרפסת במ״ר**	**עומק מרפסת לפי תוכנית במ״ר**	**שטח חריגה, בהקלה, במ״ר**	**אורך מרפסת במ״ר**	**סה״כ במ״ר**
3	20	2	1.5	0.5	4.31	2.2
	21	2	1.5	0.5	4.31	2.2
	22	2	1.5	0.5	4.31	2.2
	23	2	1.5	0.5	4.31	2.2
4	24	2	1.5	0.5	1	0.5
	25	2	1.5	0.5	1	0.5
	26	2	1.5	0.5	1	0.5
	27	2	1.5	0.5	1	0.5
5	30	1.82	1.5	0.32	3.72	1.2
	32	1.85	1.5	0.35	3.8	1.3
	33	1.9	1.5	0.4	3.79	1.5
	35	1.82	1.5	0.32	3.79	1.2
6 -7	44-36	מרפסת גג	1	0	0	0.0
סה״כ חריגות במ״ר						15.87
מקדם מתואם						0.3
מקדם שיפור תכנוני						0.15
סה״כ שטח מתואם						0.714
שווי מ״ר מבונה						₪ 5,100
השבחה						**₪ 3,642**
היטל השבחה						**₪ 1,821**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 11/05/2023

מס' מינוי : 1080-2022

מספרנו : 171-1080-2022

תחשיב עלויות עודפות לחפירת מחסנים מתחת בניין קיים		
עלויות עודפות למחסנים לפי דו"ח הנדסי		₪ 345,000
בניכוי עלויות חופפות	0.70	₪ 241,500
סה"כ מ"ר מחסנים לשיווק		116.42
סה"כ עלות עודפת למ"ר מחסן נטו		₪ 2,074
בתוספת עלויות עקיפות	1.25	₪ 2,593
סה"כ עלויות עודפות		**₪ 301,875**

תחשיב עלויות פינוי דיירים	
דמי שכירות חודשיים	₪ 2,500.00
מס' דיירים	5
משך בחודשים	2
עלויות העברה (הלוך ושוב)	₪ 8,000.00
סה"כ	**₪ 65,000.00**

<u>דיון והכרעה</u>:

שומת ההשבחה הנדונה דנה בהיתר שינויים להיתר בניה קודם (שהוצא מכח תמ"א 38 ותוכנית 10038), בתוספת שטחי אחסנה תת קרקעיים, תוספת והרחבת מרפסות ושינויים פנימיים. הבקשה כוללת הקלות לתוספת מרפסות שעומקן 2 מ' ומחסנים ששטחם 20 מ"ר ליח"ד במקום 8% ותוספת קומת מחסנים תת קרקעית. מאחר ולא הוצאה תעודת גמר להיתר הראשון, מהווה תוכנית זו הליך רישויי משותף.

<u>מתודת השומה</u> - שני הצדדים חישובו את השומה בגישת הדלתא, המשיבה ללא הצגת מצב קודם מצב חדש אלא בהצגת ההפרש, בעוד שמאי המבקשת הציג את "הדלתא" תוך הצגת מצב קודם ומצב חדש ביחס ישיר לרכיב המשתנה בלבד.

למעשה שני הצדדים חישבו את ההשבחה בגישת "הדלתא" ביחס לרכיב המשתנה. מדובר בהיתר בניה הכולל תוספת בניה חלקית שאינה משפיעה על שאר מרכיבי הבניה, **לפיכך, אני סבור שהערכת ההשבחה בגישת "הדלתא" מתאימה ואין צורך בהצגת שווי שאר המרכיבים המתקזזים בין שני המצבים**.

<u>שטחי המחסנים</u> – שמאי המבקשת טוען שמחסנים מתחת להרחבות ועמודות הממ"דים הוקנו מכוח תוכנית 4150, שאפשרה בניית מחסנים בחללים מתחת לעמודים בקומת הקרקע. ובמקרה בו לא יתקבל טיעונו זה, הרי שתוכנית 10038 מאפשרת את בניית המחסנים "בחללים מעל מפלס הקרקע אשר אינם בצמוד לשטחי יחידות הדיור במבנה".

טיעונו של שמאי המבקשת איננו רלוונטי לענייננו שכן ההקלה מתבקשת **להקמת מחסנים בקומת המרתף.**

שמאי המבקשת מציג תחשיב למקרה שטענתו לא תתקבל. הצדדים מסכימים על אופן חישוב שטח המחסנים.

סך שטחי השירות המבוקשים בהיתר השינויים לטובת מחסנים הינו 116.42 מ"ר. מקדם השווי 0.4.

<u>עלויות עודפות</u> – שמאי המבקשת מציג דוח מהנדס שאמד את העלויות להקמת קומת מחסנים במרתף ב-345,000

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס' מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

₪, בהפחתה של 30% בגין עלויות חופפות לביצוע כלל הפרויקט. לעלויות אלה הוא מוסיף עלויות שכר דירה והעברות לדיירים למשך תקופת חפירת המחסנים שהוא מעריך כחודשיים, עבור חמישה דיירים בקומת הקרקע. לטענת שמאי המבקשת, עלויות אלה הופכות את החפירה במרתף לבלתי כדאית כלכלית.

שמאי המשיבה טוען שעלויות הבנייה מגולמות בהוצאות כלל הפרויקט וכך גם עלויות פינוי הדיירים, שבכל מקרה יפונו לדירות חלופיות במהלך תקופת הבנייה, כמקובל. בנוגע לטענת אי הכדאיות, טוען שמאי המשיבה כי אילולא היה הפרויקט כדאי, לא הייתה מבוקשת ההקלה במרתף.

שמאי המבקשת הפנה לשומות מכרעות בנוגע לעלויות העודפות. בחנתי את ההכרעות שהוצגו בפניי ומצאתי כי כל מקרה נבחן לגופו, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני השמאים המכריעים באופן ספציפי לאותו נכס. במקרה שלפנינו הוצג בפניי דוח הנדסי מחברת אייזנפלד ניהול ויזמות בע"מ, שנערך ביום 15/05/2022. הדוח מעריך את העלויות העודפות בסך של 345,000 ₪ מתוך עלויות כוללות של 850,000 ₪ לכלל הקמת המחסנים ברמת גמר מלאה. הדוח כולל סעיפי עבודות, עבודות אתר, עבודות בטון יצוק באתר, עבודות בנייה, מתקני תברואה ופירוקים והריסות. לאחר שבחנתי את הדוח, הגעתי לכלל מסקנה כי **העלויות העודפות הרלוונטיות הינן בסך כ- 187,000 ₪.** עבודות חפירה, מילוי וחציבה הינן חלק מעלות הבניה הישירה של מרתפים ואינן מהוות במקרה דנן עלות עודפת.

<u>עלות פינוי דיירים</u> : שמאי המבקשת מפחית מההשבחה את עלויות שכר הדירה וההעברה הלוך ושוב עבור חמישה דיירים בקומת הקרקע למשך חודשיים. שמאי המשיבה טוען שעלויות אלה מגולמות בצורך לפנות את הדיירים כולם לצורך השלמת הפרויקט. **אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה שלפיה אין צורך בקיזוז עלויות פינוי דיירים מאחר והן חופפות לתקופת הפינוי הדיירים עקב סה"כ עבודות הבניה.**

<u>מרפסות</u> - מחלוקות הצדדים נסובה באשר לסה"כ שטחי המרפסות לחיוב וסביב המקדמים. המשיבה חייבה בגין שטחי המרפסות החורגים מעומק המרפסות המותר 1.5 מ' לפי תוכנית 62, עד 2 מ' כמבוקש בהקלה, ובסה"כ כ-10 מ'. החיוב הינו מלא בהתאם לשטח החריגה לפי מקדם שווי 0.3. המבקשת חישבה את ההשבחה כשיפור תכנוני והשטח לחיוב הינו שטח התוספת מעבר ל- 1.5 מ' לפי מקדם שווי 0.3 ומקדם שיפור תכנוני 0.15.

ששני הצדדים מסכימים שהולכים לפי **הוראות תוכנית 62. הוראות תמ"א 38** מורות כי קווי הבניין ייקבעו עפ"י תב"ע בתוקף. להלן סעיף 4.1.2.1 (10)(7) מתקנון התמ"א :

"7. קווי הבנייה למבנה החדש יקבעו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום..."

בנוסף, ניתנה הוראה בגין בליטות. להלן סעיף (ו)(8)(ב) בתקנון תב"ע 62 :

"ב. כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' מפניו החיצוניים של המבנה."

בתוכנית 10038, תוכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, **בסעיף 4.1.2.1ו'** נקבע לגבי קווי הבניין כדלקמן :

"קווי הבניין להרחבת יח"ד ייקבעו עפ"י תכנית מאושרת החלה על המקום. במידה וקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבות הבניה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, בכפוף לסעיפים 15 ו- 16 לתמ"א 38. כן תותר חריגה לממ"דים באישור מהנדס הועדה בתנאים שנקבעו בתמ"א 38".

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

בתכנית 101-0615880 שעוסקת בקווי בניין למרפסות ומחסנים, לתוספות לבניין קיים, מכח תכנית 10038 נקבע בסע׳ 4.1.2א2 כדלקמן:

״2. מרפסות זיז:

א. תותר הקמתן של מרפסות זיז במבני מגורים קיימים, המוצעות בהם תוספות בניה לצורך חיזוקם, עפ״י הוראות תכנית 10038.

ב. עומק מרפסת זיז לא יעלה על 2 מ׳.

ג. מרפסת הזיז תבלוט...

ד. קווי הבניין המירביים להקמת מרפסות הזיז ומרפסות הגג יהיו כקווי הבניין המאושרים על פי הוראות תכנית 10038 או תכנית מאושרת אחרת.״

לפיכך, קווי הבניין למרפסות יקבעו עפ״י הוראות תכנית 10039 – חזית וצד – 2 מ׳, אחורי 3 מ׳. עומק המרפסות במצב קודם היה 1.5 מ׳ לפי תב״ע 62, ובמצב החדש ע״פ תכנית 101-0615880 עומקן עד 2 מ׳.

בבדיקה של תכנית ההגשה מצאתי שתחשיב חריגת השטחים מעבר ל- 1.5 של שמאי המבקשת מדויק יותר ואני מאמצו. כמו כן מצאתי ששטח המרפסות אינו חורג מקווי הבניין של תכנית 10038 ושטחם אינו חורג מ- 12 מ״ר המותר ע״פ תקנות התכנון והבניה **ולפיכך, תוספת שטח המרפסות מעבר לעומק של 1.5 מ׳ תחושב כשיפור תכנוני.**

<u>מקדם שווי למרפסת</u> - אני סבור כי מקדם שווי למרפסת בנכס מושא השומה לאור העובדה שהמרפסות קטנות ביחס לבנייה חדשה הינו **0.4 משווי מ״ר מבונה.**

<u>שיפור תכנון</u> - לאור העובדה כי קיימת חריגה בבליטות המרפסות מעבר ל- 1.5 מ׳ אני סבור כי שיפור התכנון במקרה הנדון לאור שטח המרפסת הקטנה 7 מ״ר הינו כ-**20% משווי מ״ר מבונה.**

<u>ערכי השווי</u> – בחנתי עסקאות בנכס מושא השומה סביב המועד הקובע, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.

הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה מגלם חניה אחת, ממ״ד, מרפסת שמש, מחסן עד 6 מ״ר. עלויות בנייה לדירות 4 חד׳- 7,500 ₪, רווח יזמי- 20%, מע״מ- 17%.

<u>להלן ניתוח ערכי השווי שערכתי</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בנייה	שטח	חדרים	שווי מכירה בש״ח	שווי מ״ר בנוי	שווי מ״ר מבונה
028047/35	08/11/2021	2022	94	4	1,730,000 ₪	18,404 ₪	5,608.44 ₪
028047/35	08/11/2021	2022	92	4	1,720,000 ₪	18,696 ₪	5,815.99 ₪
028047/35	24/11/2021	2022	92	4	1,730,000 ₪	18,804 ₪	5,893.41 ₪
028047/35	07/12/2021	2022	94	4	1,730,000 ₪	18,404 ₪	5,608.44 ₪
028047/35	12/12/2021	2022	94	4	1,730,000 ₪	18,404 ₪	5,608.44 ₪
028047/35	13/12/2021	2022	92	4	1,730,000 ₪	18,804 ₪	5,893.41 ₪
ממוצע						**18,586** ₪	**5,738** ₪

בהתאם לכל הנאמר לעיל, שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הינו **5,740** ₪.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס' מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה להקלה בקווי בניין למרפסות				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שיפור תכנוני**	**שטח מתואם**
שטח מרפסות חורג	15.87	0.4	0.2	1.27
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,740
השבחה				₪ **7,287**
היטל השבחה				₪ **3,644**

תחשיב ההשבחה להקלה בתוספת שטח מחסנים			
מצב חדש ע"פ היתר בניה חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח מתואם**
מחסנים	310.66	0.4	124.26
מצב קודם ע"פ היתר בניה קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח מתואם**
מחסנים	194.24	0.4	77.70
סה"כ תוספת שטח מחסנים מתואם			**46.57**
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,740
השבחת ביניים			₪ **267,300**
עלות בניה עודפת			₪ 187,000
השבחה			₪ **80,300**
היטל השבחה			₪ **40,150**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

10. **הכרעה:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי היטל השבחה בגין ההקלות בעת מימוש במסגרת היתר בנייה של הנכס הנמצא בחלקה 35, 28047, שכונת גילה, בירושלים כדלקמן:

הקלה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בגין חריגה מקווי בניין במרפסות	**29/12/2021**	**₪ 7,287**	**₪ 3,644**
בגין שטח מחסנים	**29/12/2021**	**₪ 80,300**	**₪ 40,150**

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ״י חוק התכנון והבנייה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[17]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[18] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[19] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[17] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ״ך : ״לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָּד מוּסָּד־הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ.״ (ישעיהו כח, פסוק טז)

[18] **הטיית אישור/אישוש** - מתוך ויקיפדיה - (**Confirmation bias**) היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

[19] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 11/05/2023
מס׳ מינוי : 1080-2022
מספרנו : 171-1080-2022

<u>ישנם מספר מקורות[20] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי</u> :

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[21] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

<u>הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים</u> :

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל״ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל״ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

[20] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[21] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 11/05/2023

מס׳ מינוי : 1080-2022

מספרנו : 171-1080-2022

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u> :

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ״י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 11/05/2023

מס׳ מינוי : 1080-2022

מספרנו : 171-1080-2022

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**