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

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **20.01.2025**

מס' בקשה/מינוי : **2402-2024**

מספרנו : **8834**

לכבוד

חב' פרויקט רש"י 41 ראשון לציון בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר גידי גבאי, שמאי מקרקעין
דוא"ל: Gidi.shamay@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
דוא"ל: EfiR@rishonlezion.muni.il
באמצעות מר אופיר חנוך שמאי מקרקעין
דוא"ל: hanochofir@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 3930, חלקה : 189 (בחלק – החלק המזרחי) – [גו"ח ישן]

גוש : 3930, חלקה : 729 (בשלמות) – [גו"ח חדש]

מגרש מס' 189/3 לפי תכנית רצ/1/6/61[1]

רחוב רש"י 41, שכונת רמב"ם, ראשון לציון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2402-2024 מיום 29.10.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20221684[2].

[1] זיהוי המגרש הינו לפי היתר בניה מס' 202400375 מיום 12.12.2024 שאותר בתיק הבניין ותכנית רצ/1/6/61.

[2] מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי מדובר בהיתר בניה מס' 202400375 מיום 12/12/2024.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 29.12.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 08.11.2024 ע"י החת"מ (וכן בהחלטה קודמת במקרקעין ביום 23.01.2021).
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב רש"י 41, שכונת רמב"ם, ראשון לציון.
גוש	:	3930.
חלק מחלקה ישנה	:	189 [חלק].
שטח חלקה ישנה	:	998.00 מ"ר.
חלקה חדשה	:	729 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	479.00 מ"ר.
מגרש[3]	:	מגרש מס' 189/3 לפי תכנית רצ/61/6/1.
שטח מגרש[4]	:	499 מ"ר ברוטו ו- 479 מ"ר נטו.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	מגרש מס' 189/3 בשטח נטו של 479 מ"ר המהווה את המחצית המזרחית של חלקה ישנה מס' 189, המהווה שטח כורכר ריק ופנוי מבניה. מתוכננת בניה של מבנה מגורים בן 5 קומות וגג מעל קומת קרקע ומרתף חלקי.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אופיר חנוך.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר גידי גבאי.
6.3 מכתב תשובת שמאית המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 21.11.2024.
6.5 העתק הסכם רכישה מיום 09.03.2022.
6.6 הצעת מחיר למתקני חניה – פרויקט רש"י 41 ראשון לציון.
6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.8 היתרי בניה שהופקו לנכס.

[3] זיהוי המגרש הינו לפי היתר בניה מס' 202400375 מיום 12.12.2024 שאותר בתיק הבניין ותכנית רצ/61/6/1.

[4] בהתאם למפה טופוגרפית המופיעה בהיתר הבניה שנערכה בידי מודד ומסמכי תכנית רצ/61/6/1 וכן החלטות וועדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.9 תכנית בקשה להיתר מס' 20221684[5].

6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בישיבה 2024003 מיום 04.02.2024 ובדיון חוזר בישיבה 2024012 מיום 20.08.2024.

6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
אישור הקלות	מועד אישור הקלות בוועדה	04.02.2024

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס נשוא חוות הדעת מצוי רחוב רש"י 41, שכונת רמב"ם, ראשון לציון.

תיאור השכונה
שכונת רמב"ם מצויה בחלק המרכזי-מזרחי של העיר ראשון לציון.
בהתאם לפרופיל דמוגרפי של השכונה ליום 31.12.2019 בלשכת מנכ"ל העירייה, עולה כי השכונה הוקמה בשנת 1882 ושטחה הינו 1,341 דונם. מס' יח"ד בשכונה 12,714 ומספר התושבים בשכונה הוא 36,667 מהם כ- 49% יליד ישראל, כ- 16% ותיקים שלא נולדו בארץ וכ- 35% עולים מ- 1990 ואילך.

גבולות השכונה הינם כדלהלן:
מצפון - שכונת קדמת ראשון, נעורים ומתחם הרובע.
ממזרח - שכונת רביבים.
מדרום - שכונות השומר וראשונים.
ממערב - רחוב הרצל ומעברו שכונת אברמוביץ'.

[5] מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי מדובר בהיתר בניה מס' 202400375 מיום 12/12/2024.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הסביבה הקרובה לנכס מהווה אזור ותיק המאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה בגובה של עד 4 קומות בה ניכרים תהליכי התחדשות עירונית במסגרתם נבנים בנייני מגורים בבניה רוויה חדשה.

רחוב רש"י מהווה רחוב פנימי וקצר בשכונה, חד סטרי לתנועת כלי רכב.

מוצאו של הרחוב במזרח מרחוב גבעתי וסיומו במערב במפגש הרחובות הגדוד העברי והרב קוק.

הנכס הנישום ממוקם בחלק המזרחי של הרחוב ובפאה הצפונית שלו.

פתרונות חניה מתאפשרים בתחום המגרשים/חלקות בסביבה וכן לאורך הרחוב הסמוכים.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב רש"י מדרום.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח ישן	:	גוש: 3930 חלקה: 189 (בחלק).
שטח חלקה ישנה	:	998.00 מ"ר.
חלקה חדשה	:	729 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	479.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	חלקה 729 דמוית מלבן רגולרי ומידותיה, כדלהלן: אורך חזית דרומית וצפונית כ- 20 מ'. עומק מצפון לדרום כ- 24 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	חלקת 189 הישנה מחולקת לשני מגרשים למגורים[6]: מגרש מס' 189/3 – חלק מזרחי, ריק מבינוי ומושא ההחלטה הנדונה. מגרש מס' 189/1 – חלק מערבי של החלקה הישנה שלא כלול בהחלטה עליו בנוי זה מכבר מבנה מגורים בן 7 קומות.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה כאמור את מגרש מס' 189/3 לפי תשריט תכנית רצ/61/6/1 ולפי מפת מדידה בתכנית היתר 202400375. שטח המגרש נטו הינו 479 מ"ר.

המגרש ממוקם בחלק המזרחי של חלקה ישנה מס' 189 לפי אתר Govmap, שמהווה את חלקה חדשה מס' 729 בשטח רשום של 479.00 מ"ר.

נכון למועד הביקור, ניכר כי המגרש הנדון ריק ופנוי מבניה.

בקשה להיתר בניה מס' 20221684, מבקשת להקים בניין מגורים משותף בן 5 קומות לדירות להשכרה ל- 15 שנים, מעל קומת קרקע מפולשת הכולל 10 יח"ד וקומת חדרים על הגג.

מחסנים במבואות לובי הקומות, בקומת קרקע חניות ומתקן חניה בתחום קווי בניין, גינון וגדרות.

[6] לפי תשריט תכנית רצ/61/6/1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סוג בניה
ניכר כי המבנה מתוכנן בבנייה קונבנציונאלית, הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי אבן וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי
לא רלוונטי – קרקע ריקה ופנויה.

תמונת חזית הנכס (מגרש ריק ופנוי – בזמן הביקור נעפתה חניה)



תצלום אוויר מיום 28.01.2023 מאתר סימפלקס (חלקה ישנה 189)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום מאתר ה– GIS של הוועדה (חלקה ישנה מס' 189)</u>



<u>תצלום מאתר Govmap (חלקה חדשה מס' 729)</u>



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

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין – מהחלטה קודמת בחלקה

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 251647 מיום 21.11.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	3930.
חלקה	:	729.
שטח רשום	:	479.00 מ"ר.
בעלויות	:	פרויקט רש"י 41 ראשון לציון בע"מ בשלמות.
משכנתא	:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

9.2 חוזה רכישה

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני מיום 09.03.2022, אשר נערך בין א.א. ציון ישראל 2016 בע"מ (להלן: "המוכר") לבין פרויקט רש"י 41 ראשון לציון בע"מ (להלן: "קונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

והואיל	המוכר הינו בעלים של מגרש בשטח של 499 מ"ר ברחוב רש"י 41 ראשון לציון, אשר הזכויות רשומות כחצי מחלקה 189 בגוש 3930, הפונה לכיוון מזרח ("הממכר").
והואיל	בתכנית רצ/61/6/1 חולקה החלקה לשני מגרשים שווי בגודלם וכן הופקעה רצועת קרקע של 40 מ"ר מהחלקה.

יצוין כי המקרקעין הושכרו בעבר לתקופה של 14 חודשים לשימוש לחניה למגרש סמוך כאשר הקונה לא מקבל תמורה בגין הסכם זה.

התמורה הינה 8,600,130 ₪ בצירוף מע"מ.

9.3 הסכם שיתוף – הועבר בהחלטה קודמת לחלקה 189 הישנה

מדובר בהסכם המתייחס לחלוקה של חלקה ישנה מס' 189 והועבר לידי בהחלטה קודמת למגרש 189/1 ומפורט לאינדיקציה בלבד.

בהתאם להסכם שיתוף שהוצג בפני מיום 07.05.2019, אשר נערך בין נגר יוסף (להלן: "צד א'") לבין בנייני מ.י גינדי הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "צד ב'"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- צד א' מצהיר כי הינו הבעלים הרשום של מחצית ממגרש המצוי ברחוב רש"י 39, ראשון לציון, הידוע כגו"ח 3930/189, בשטח 998 מ"ר.
- צד ב' הינו הבעלים של המחצית השנייה של המגרש.
- ובהתאם לתב"ע רצ/61/6/1 חולק המגרש לשני מגרשים שווים בגודלם, האחר פונה לכיוון מזרח ושטחו כ- 499 מ"ר והשני פונה לכיוון מערב ושטחו כ- 499 מ"ר וכן הופקעה רצועת קרקע בשטח של 40 מ"ר.
- צד א' הוא המחזיק בפועל של מחצית מכלל שטח המגרש, בשטח של כ- 499 מ"ר טרם הפקעה (479 מ"ר לאחר הפקעה), הפונה לכיוון מערב ומסומן בתשריט כמגרש 189/1.
- צד ב' הוא הבעלים של מחצית מכלל שטח המגרש, בשטח של כ- 499 מ"ר טרם הפקעה (479 מ"ר לאחר הפקעה), הפונה לכיוון מזרח ומסומן בתשריט כמגרש 189/2.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים נוספים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב שהינה בסמכות ועדת ערר.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית רצ/150 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1035 מיום 12.09.1963.

מעיון בתשריט התוכנית על גבי אתר המפות הממשלתי עולה כי החלקה, בייעוד אזור מגורים ג'.

שטח מגרש מינ'	-	600 מ"ר.
היקף בינוי מקס'	-	30% בקומה.
מס' קומות	-	3 קומות.
רוחב חזית מינ'	-	20 מ'.
קווי בניין	-	חזית – כמסומן בתשריט, צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

תכנית רצ/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1646 מיום 30.07.1970.

תכנית מתאר מקומית לראשון לציון.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התוכנית על גבי אתר המפות הממשלתי עולה כי החלקה, בייעוד אזור מגורים ג' (תואם לעמדת המבקשת).

הוראות התכנית ביחס לייעוד מגורים ג':

שטח מגרש מינימאלי	- 500 מ"ר.
זכויות בניה	- 30% בקומה.
קומות	- 3 קומות+ 15% בקומת עמודים כולל מבני עזר כנזכר באזורים א'+ ב'.
קווי בניין	-אחורי – 5 מ', צדדי – 3 מ'.
חזית מינימלית	- 18 מ'.

ביאור: זכויות הבניה מתייחסות לייעוד מגורים ג' כאשר קיימות זכויות בניה שונות לייעודי מגורים ג'1-ג'3.

חישוב שטחי בנין לצורך קביעת אחוזי בניה מותרים יכלול שטח בניה כולל קירות חוץ ופנים, מרפסות עד עומק 2.20 מ' לא תכללנה בחישוב השטח הנ"ל. כן לא נכללים בחישוב השטח חדרי מדרגות, מקלטים, ביתן סניטרי.

הגדרת "מרפסת פתוחה" בתקנון הינו:

"אותו חלק של מרפסת שעומקה אינו עולה על 2.2 מ' ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה. אין הגבלה על אורך המרפסת, ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות הנ"ל, לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר."

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רצ/1/1/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1991 מיום 21.02.1974.

מטרת התכנית הינו שינוי ותיקון תקנות תכנית המתאר רצ/1/1 לעניין תקני חניה במגרשים פרטיים.

<u>תקן החניה הינו כדלהלן:</u>

עבור דירות ששטחן פחות מ- 90 מ"ר ברוטו יהיו 2 מקומות חניה לכל 3 דירות, קרי 2/3 מ.ח לדירה.

עבור דירות ששטחן מעל ל- 90 מ"ר ברוטו, מקום חניה 1 לכל יח"ד.

לחנויות לכל 30 מ"ר ברוטו מקום חניה אחד.

למשרדים לכל 20 מ"ר ברוטו מקום חניה אחד.

<u>תכנית רצ/1/1/ג'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2461 מיום 10.08.1978.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר לראשון לציון.

הוראות תכנית המתאר רצ/1/1 שלא שונו בתכנית זו תמשכנה לחול.

ע"פ תקנון התכנית, על קרקע בייעוד אזור מגורים ג' בגודל מגרש נטו של 450-1,000 מ"ר תחולנה הוראות בניה של אזור ג' בהתאם לגודל המגרש נטו.

<u>זכויות הבניה בייעודי הקרקע, בהתאם לשטח המגרש, כדלהלן:</u>

<u>מגורים ג' – שטח מגרש בין 450-620 מ"ר:</u>

בינוי (כולל מרפסות)	-	34.4% בקומה, סה"כ 137.5%.
מס' יח"ד למגרש	-	8 יח"ד מרבי למגרש.
מס' קומות	-	קומת עמודים+ 4 קומות.
קווי בניין	-	קדמי – ראה ת.מ, צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

<u>מגורים ג' – שטח מגרש בין 621-800 מ"ר:</u>

בינוי (כולל מרפסות)	-	36.25% בקומה, סה"כ 145%.
מס' יח"ד למגרש	-	12 יח"ד.
מס' קומות	-	קומת עמודים+ 4 קומות.
קווי בניין	-	קדמי – ראה ת.מ, צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

<u>מגורים ג' – שטח מגרש בין 801-1,000 מ"ר:</u>

בינוי (כולל מרפסות)	-	36.25% בקומה, סה"כ 145%.
מס' יח"ד למגרש	-	16 יח"ד.
מס' קומות	-	קומת עמודים+ 4 קומות.
קווי בניין	-	קדמי – ראה ת.מ, צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רצ/1/1/ו'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3378 מיום 11.09.1986.

התוכנית מתירה באזורי מגורים בניית חדר יציאה לגג מדירות הקומה העליונה בשטח 23 מ"ר ליח"ד [שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים], בגובה של עד 2.5 מ'.

לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.

מרווח מהמעקה לא יפחת מ - 2 מ', בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

בבניינים חדשים אשר בנייתם תאושר אחרי אישור תכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות.

בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.

בשטח הגג תותר בניית פרגולה ללא כיסוי.

למרות האמור לעיל, לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

<u>תכנית רצ/1/1/ו'/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3599 מיום 08.12.1988.

<u>מטרת התכנית:</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

<u>הוראות התכנית:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג, בין היתר בתנאים:

- יציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות של הדירה שמתחת.
- רישום כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- בכל מקרה של בניה על הגג - גובה מעקה 1.3 מ'.
- שטח חדר יציאה לגג 23 מ"ר ליח"ד [שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים] וגובהן עד 2.5 מ'.
- מרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ', בבניינים צרים שרוחבם פחות מ - 8 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים השטח נכלל בזכויות הבניה ובבניינים קיימים תהיה הוועדה רשאית לאשר זכויות אלה בנוסף, כאמור בתכנית קודמת.
- תותר בניית פרגולות ללא כיסוי בשטח 15 מ"ר .

<u>תכנית רצ/1/1/ו'/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3814 מיום 13.11.1990.

התכנית קובעת כי הוראות סעיף ד' 10 בתכנית רצ/1/1/ו/א והוראות סעיף 11 בתכנית רצ/1/1/ו בטלות.

בתכנית רצ/1/1/ו/א – סעיף 12 בתקנון במקום "סעיף 10 לעיל" יבוא "סעיף 11 לעיל".

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רצ/1/1/ז' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 מיום 29.04.1993.

התכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים שבתחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון יותרו גזוזטראות אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאים הבאים:

1. כל שטח הגזוזטראות ימצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.
2. עומק הגזוזטראות לא יעלה על 2.00 מ'.
3. אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

חל איסור מוחלט על סגירה ו/או קירוי המרפסת הפתוחה או חלק ממנה.

תותר בניית פרגולות בשטח של 15 מ"ר ליח"ד, ללא כיסוי.

באזורי מגורים ג' ו- ד' ניתן יהיה להעביר 5% מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר.

תכנית רצ/מק/18/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4427 מיום 14.07.1996.

התכנית קובעת הוראות לקוי בניין במגרשים פינתיים, כדלהלן:

שתי צלעות המגרש הגובלות במגרשים אחרים - יהא קו הבניין אליהם קו בניין צדדי.

שתי צלעות המגרש הגובלות בדרכים ציבוריות - יהא קו הבניין אליהם קו בניין קדמי.

תכנית רצ/מק/1/1/ז'/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 05.11.1996.

התכנית מבטלת את סעיף 1.ב.6 בתוכנית רצ/1/1/ז (שקובעת כי עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ').

כמו כן התכנית תיקנה את סעיף 7 בתכנית שלעיל, כך שהוראות הבינוי יחולו על כל האזורים (העברת אחוזי בניה מקומה לקומה).

תכנית רצ/מק/25/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4571 מיום 24.09.1997.

התכנית קובעת הוראות בינוי בדבר בניית מחסנים.

באזור מגורים ג', ד', מסחרי - תותר בניית מחסנים ליחידות המגורים בלבד בגודל של עד 6 מ"ר ליח"ד.

לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה.

המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, מחסן לכל יח"ד.

לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.

הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות/לובי ולא תותר כניסה חיצונית.

באזורים ג' ו- ד' בהם קיים מרתף חניה ניתן להוסיף מחסנים בשטח המרתף.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רצ/61/6/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4656 מיום 21.06.1998.

מטרת התכנית:

הרחבת תוואי דרך מאושרת, שינוי יעוד מדרך לשצ"פ ושינוי יעוד מאזור מגורים ג' לשצ"פ.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית עולה כי הינה מחלקת את חלקה מס' 189 במצב החדש לשלושה חלקים:

מגרש 189/1 - חציה המערבי של החלקה בייעוד מגורים ג', בשטח של 479 מ"ר.

מגרש 189/2 - רצועת קרקע בחזית החלקה המסומנת להרחבת דרך, בשטח של 40 מ"ר.

מגרש 189/3 - חציה המזרחי של החלקה בייעוד מגורים ג', בשטח של 479 מ"ר.

קו בניין קדמי לחזית לרחוב רש"י הינו 5 מ' לבניה חדשה.

הוראות התכנית:

התכנית קובעת כי זכויות הבניה יקבעו עפ"י שטח החלקות לפני הפקעות עפ"י תכנית זו.

תכנית רצ/מק/1/25/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4714 מיום 21.12.1998.

התכנית קובעת שבבניינים באזורי מגורים ג', ד' בהם יש דירות צמודות קרקע, ניתן יהיה להקים מחסן לדירת הקרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בניין צדדי "0", כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה.

תכנית רצ/מק/33/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4984 מיום 06.05.2001.

התכנית קובעת הוראות בדבר הנחיות בינוי.

מבני מגורים ג'+ד'+מסחרי יצופו בחומר קשיח כגון שיש, פסיפס, אלומיניום וזכוכית.

תכנית רצ/30/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5038 מיום 10.12.2001.

בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים בבניה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים בבניה רוויה, בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים במקום "מצללה", ובלבד שהגגון האמור יענה על הדרישות והמגבלות לעניין שטח "המצללות", עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבניה.

בגזוזטראות לא יותר קירוי או מצללה מכל סוג שהוא.

לא תותר כל סגירת קירות הגגון, מצדדיו או חזיתו, בכל צורה שהיא, בין קשיחה ובין פריקה.

תנאי למתן היתר בניה הינו חתימת המבקש כי הוראות אלה ידועות לו ויקוימו על ידו.

שטח הגגון עפ"י תכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר עפ"י תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת הוראות תכנית זו.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רצ/1/1/יג'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5280 מיום 09.03.2004.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות ליעודים השונים בעיר.

באזור מגורים ג' - התכנית מתירה במגרשים בשטח 450-620 מ"ר ו- 621-1,000 מ"ר, שטחי שירות כדלהלן:

מעל פני הקרקע - סה"כ 80% (40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה).
<u>שימושים</u>: קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה ראשונה, חדרי מדרגות משותפים, ממ"דים, מתקנים על גג הבניין.

מתחת לקרקע - עד 80% תכסית לקומה.
<u>שימושים</u>: חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת חשמל ומתקנים טכניים.
קומות מרתף נוספות לחניה בלבד.

נספחים - מחסן, מוסך או כל בנין עזר וכיוצא בזה. ואשר שטחו לא יעלה על 25 מ"ר ולא ישמש להפקת רווחים.

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

- הוראות תכנון ושטחי הבניה לחדר על הגג, יהיו בהתאם להנחיות תכנית רצ/1/1/ו' ותיקוניה.
- בבניינים עם גגות רעפים חישוב שטח חלל גג הרעפים ייעשה בהתאם לתכנית בניין עיר בתוקף.
- בבניינים שאושרו ונבנו לפני שנת 1986, שטח הבניה מתחת לגג רעפים הינו בנוסף לשטח הבניה המותר לבניה בהתאם לתכנית רצ/1/1/ו'.
- בניית מחסן תהיה ע"פ תכנית רצ/מק/25/1/1 שטח המחסנים מהווה חלק מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
- קומת העמודים כולה והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה הראשונה ייחשבו כשטחי שירות ובה ירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד, מחסנים לדיירים, חדר אשפה, חדר גז, מקום למעבר צינורות מים, חשמל ועוד.
- תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 5% (משטח מגרש נטו), באישור הוועדה המקומית.

<u>תכנית רצ/מק/34/1/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5285 מיום 24.03.2004.

מטרות התכנית הן קביעת גובה מרבי לקומת מסד בבניה רוויה וקביעת הוראות בדבר נגישות לאנשים עם מוגבלויות בתנועה בבתי דירות חדשים בגובה 4 קומות ומעלה.

<u>תכנית רצ/מק/1/1/ח'/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5622 מיום 31.01.2007.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניית מבנים מיוחדים לתשתיות ו/או לתט"זים (תחנות טרנספורמציה זעירות).

<u>תכנית רצ/1/1/ז'/2</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5843 מיום 26.08.2008.

התכנית מתירה קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות מתקפלות בדגם וגוון אחיד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רצ/מק/1/1/ז'/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6030 מיום 07.12.2009.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות הבינוי בתכנית 1/1/ז' בדבר בניית גזוזטראות לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבניה.

במקום סעיף 5 בתכנית רצ/1/1/ז' יבוא:

א. גזוזטרה (מרפסת פתוחה) – מרפסת אשר לא יותר משתי צלעותיה נוגעות בקירות הבניין.

ב. מרפסת גג פתוחה – מרפסת פתוחה אשר נוצרה כתוצאה מדירוג הבניין ואשר אין מעליה גג כלשהו.

הסיפא של סעיף 6(ב)(2) יתוקן באופן הבא: "או על פי הקבוע בתקנות חישוב השטחים, על פי הגבוה מבניהם".

תכנית רצ/מק/1/1/ג'/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6361 מיום 16.01.2012.

מטרת התכנית הינה שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים וקווי בניין.

התכנית קובעת כי תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי בעומק 2 מ', לקומות הנוספות בלבד ובמקרים מיוחדים תהיה בסמכות הועדה לקבוע נסיגה רק בקו בניין קדמי.

תכנית רצ/1/1/ו'/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6439 מיום 28.06.2012.

התכנית קובעת, כי כל הוראות התכנית הראשית לחדרים על הגג רצ/1/1/ו' על תיקוניה נשארות בתוקף למעט ההוראות ששונו ו/או נקבעו בתכנית זו.

בין הוראות התכנית:

- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יח"ד ולפי הקטן מבניהם.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ' לחזית ומ- 1.5 מ' בשאר הכיוונים.
  הועדה תהא רשאית לאשר מרווח צידי עד 1.2 מ' בתנאי שאורך החזית הצידית של החדר על הגג לא תעלה על 4 מ', או בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ'.
- הגישה לחדר הגג תהיה מתוך הדירה בלבד. לא תותר כניסה נפרדת לחדר על הגג מתוך חדר המדרגות.
- זכויות הבניה על גג המבנה מכוח תכנית זו מתווספות לזכויות הבניה המותרות לבניה ע"פ תכנית מאושרת.

בשטח עליית הגג ניתן לבנות חדר בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר וכן ניתן לנצל גם את השטחים שע"פ התקנות אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות בניה (מתחת ל- 1.8 מ').

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רצ/2030 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום 06.07.2017.

התכנית מהווה תכנית מתאר אשר חלה על כל שטח העיר ומטרתה התווית מסגרת תכנונית כוללת לעיר שתנחה את עקרונות פיתוח העיר.
תכנית זו הינה תכנית מתאר אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תוכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
תכנית זו תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון מרחב התכנון המקומי.

הנכס הנדון כלול במתחם תכנון מס' 143 ביעוד מגורים 2 ואזור להתחדשות עירונית.
השימושים המותרים מלבד מגורים, מותרים השימושים הבאים כולם או חלקם:
שצ"פ, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, סעד ורווחה, מוסדות דת, מוסדות תרבות, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים, שימוש למשרד בקומת המרתף של דירת המגורים לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.

תכנית 1200880–413 – רצ/מק/1/1/1/1/ו/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ 11987 מיום 10.01.2024.

מטרת התוכנית:
תיקון הוראות קנייניות מתכנית מאושרת רצ/1/1/ו/6 תב"ע להרחבת חדרי יציאה לגג 40 מ"ר.
עיקרי הוראות התוכנית:
תיקון סעיף 6.4 ס"ק 8: מ- "הבקשה תוגש בצירוף כתב הסכמה חתום על ידי רוב בעלי הדירות בבניין כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי הרישום בלשכת רישום מקרקעין (הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף של הבניין)".
ל-"הבקשה תוגש בצירוף הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף של הבניין.".

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

חלק המקרקעין הנדון מהווה קרקע ריקה ופנויה מבניה.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20221684[7] **– אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2024003 מיום 04.02.2024**

ובדיון חוזר בישיבה 2024012 מיום 20.08.2024

התיר הקמת בניין מגורים משותף בן 5 קומות לדירות להשכרה ל- 15 שנים, מעל קומת קרקע מפולשת הכולל 10 יח"ד וקומת חדרים על הגג.
מחסנים במבואות לובי הקומתיות.
בקומת קרקע חניות ומתקן חניה בתחום קווי בניין, גינון וגדרות.

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון מס' 2024003 מיום 04.02.2024:

החלטות:

"אשר להקלה לתוספת יח"ד המלצת הצוות המקצועי עמדה על אישור תוספת של 10%. במעמד הדיון, ציינו היזמים לראשונה כי בכוונתם לייעד את הדירות במסלול של דירות להשכרה ל-15 שנים, בהתאם לחוק עידוד השקעות .ככלל, הוועדה מעוניינת לייצר מאגר של דירות להשכרה, (כפוף לרישום הערת לפי תקנה 27 על דיור להשכרה וקבלת אישור על עמידה בחוק השקעות הון, ובבעלות אחודה והצגת אסמכתאות מתאימות). יחד עם זאת, מאחר והדברים נטענים לראשונה במעמד הדיון וטעונים בחינה, היחידה הנוספת תאושר בכפוף לאישור יועמ"ש וקבלת אסמכתאות מתאימות מהמבקשים והאינדיקציות המתאימות, ככל שלא יתקבלו האסמכתאות הנדרשות ואישור יועמ"ש, הבקשה תעלה לדיון נוסף.
ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים."

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון מס' 2024012 מיום 20.08.2024:

דיון חוזר לבקשת היועמ"ש באשר לבניין הכולל דירות להשקעה במסגרת חוק עידוד השקעות הון.

החלטות:

"בהתחשב בבקשת המבקש להוספת יח"ד דיור נוספת בהקלה כך שיאושרו סה"כ 10 דירות, לעומת 9 יח"ד שכבר אושרו ע"י הוועדה, בהצהרת המבקש כי המבנה המבוקש מיועד כולו לדירות להשכרה לטווח ארוך, ובהתחשב באינטרס הציבורי בקיומן של דירות להשכרה לטווח ארוך, הוועדה מחליטה לאשר את הדירה הנוספת בכפוף לעמידת המבקש בתנאים הבאים:
1.תיקון מהות הבקשה לדירות להשכרה ל-15 שנה.
2.רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים לאחר תום הבניה.
3.רישום הערת אזהרה בדבר בעלות אחודה במקרקעין לכל תקופת ההשכרה לטווח ארוך, ולא פחות מ-15 שנה מתום הבניה.

[7] מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי מדובר בהיתר בניה מס' 202400375 מיום 12/12/2024.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4.תנאי לתחילת עבודות – יהיה המצאת אישור משרד הכלכלה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

ככל שהיזם לא יעמוד בתנאים המצטברים שנקבעו, הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יח"ד אחת בלבד, כך שהבנין יכיל 9 יח"ד."

<u>לצורך הבניה מוצעת, מבוקשות לפי החלטת הוועדה ההקלות, כדלהלן:</u>

א. הקלה לתוספת קומה באופן שיתקבלו 5 קומות מעל קומת עמודים+ קומת חדרים על הגג.

ב. תוספת 2 יח"ד מכוח שב"ס המהווים 20% באופן שיתקבלו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות.

ג. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 2.5% בנוסף ל- 137.50% המותרים לצורך הוספת קומה.

ד. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 5% מעל 137.5% עבור התקנת מעלית.

ה. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 6% המהווים 30 מ"ר לצורך שיפור תכנון כך שיתקבלו 143.5% שטחי בנייה במקום 137.5%.

ו. הקלה בקו בניין דרומי 40% כך שיתקבל 3.0 מ' במקום 4.0 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית.

ז. ניוד זכויות בין קומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר.

ח. הקלה להצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני.

<u>פרסום הקלות נוספות לפי החלטת הוועדה ההקלות:</u>

א. הקלה לגובה קומה מפולשת מעל 4.4 מ' המותרים ובהתאמה לשכן קיים (רש"י 39).

ב. ביטול נסיגה לקומה בהקלה בקו בניין צפוני.

ג. היצמדות חדר על הגג למעקה הגג בקו בניין צפוני.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח – 1965

פירוט של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, כדלהלן[8]:

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות					למטרות שרות										סה"כ שטח בניה		אחר			
			מוצע		סה"כ			מוצע									סה"כ			מוצע			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש(%)	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחסנה שרות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש(%)	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורד
-2.30	כן	קומת מרתף -1											48.80		48.80	48.80	4.89	48.80	4.89				
+0.00	לא	קומת קרקע								48.69	154.75	46.64							25.06				3.07
+4.37	לא	קומה 3	153.70	2.07	155.77	155.77	15.61	18.00	5.57	24.60				11.80	59.97	59.97	6.01	215.74	21.62	30.63			4.58
+7.52	לא	קומה 2	153.70	2.07	155.77	155.77	15.61	18.00	5.57	24.60				11.80	59.97	59.97	6.01	215.74	21.62	30.63			4.58
+10.67	לא	קומה 1	153.70	2.07	155.77	155.77	15.61	18.00	5.57	24.60				11.80	59.97	59.97	6.01	215.74	21.62	30.63			4.58
+13.82	לא	קומה 4	153.70	2.07	155.77	155.77	15.61	18.00	5.57	24.60				11.78	59.95	59.95	6.01	215.72	21.62	30.31			4.58
+16.97	לא	קומה 5	128.78	1.55	130.33	130.33	13.06	18.00	5.57	25.03				5.58	54.18	54.18	5.43	184.51	18.49		30.62	21.86	4.57
+20.12	לא	קומה חלגג	79.86		79.86	79.86	8.00			14.82					14.82	14.82	1.48	94.68	9.49		81.77	18.04	13.47
+23.27	לא	קומת גג								15.66					15.66	15.66	1.57	15.66	1.57				
		מעל הקרקע	823.44	9.83	833.27	833.27	83.50	90.00	27.85	202.60	154.75	46.64		52.76	574.60	574.60	57.58	1407.87	141.09	122.20	112.39	39.90	39.43
		מתחת הקרקע											48.80		48.80	48.80	4.89	48.80	4.89				
		סה"כ המבנה	823.44	9.83	833.27	833.27	83.50	90.00	27.85	202.60	154.75	46.64	48.80	52.76	623.40	623.40	62.47	1456.67	145.98	122.20	112.39	39.90	39.43

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	823.44	9.83	833.27	833.27	83.50	90.00	27.85	202.60	154.75	46.64		52.76	574.60	574.60	57.58	1407.87	141.09	122.20	112.39	39.90	39.43
		מתחת הקרקע											48.80		48.80	48.80	4.89	48.80	4.89				
		סה"כ המבנה	823.44	9.83	833.27	833.27	83.50	90.00	27.85	202.60	154.75	46.64	48.80	52.76	623.40	623.40	62.47	1456.67	145.98	122.20	112.39	39.90	39.43

[8] היתר הבניה אותר באתר הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון בתיק בניין מס' 365004100.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הודעת פרסום הקלות – מאתר הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון</u>

<u>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון-לציון</u>

הודעה לפי סעיף 149 (א) לחוק התכנון ובנייה תשכ"ה – 1965

מספר בקשה: 20221684
גוש: 3930 חלקה: 189
רחוב: רש"י (הרב שלמה יצחק) 41 , ראשון לציון

נמסרת בזאת הודעה כי לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון הוגשה בקשה למתן היתר ומהותה:
הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וקומה 6 קומות חדרים על הגג,
סה"כ 10 יח"ד חדשות ו-8 מחסנים.
בקומת הקרקע חניות ומכפילי חניה, חדר משאבות ומאגר מים, מעלית לובי וחדר אשפה.

<u>ההקלות המבוקשות:</u>

א. הקלה לתוספת קומה באופן שיתקבלו 5 קומות מעל קומת עמודים+ קומת חדרים על הגג.
ב. תוספת 2 יח"ד מכוח שב"ס המהווים 20% באופן שיתקבלו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד המותרות.
ג. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 2.5% מעל 137.5% המותרים לצורך הוספת קומה.
ד. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 5% מעל 137.5% עבור התקנת מעלית.
ה. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 6% המהווים 30 מ"ר לצורך שיפור תכנון וכך שיתקבל 143.5% שטחי בנייה במקום 137.5%.
ו. הקלה לקו בניין דרומי 40% באופן שיתקבל 3.0 מ' במקום 4.0 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית.
ז. ניוד זכויות בין הקומות הכוללים העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר.
ח. הקלה להצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני.

יודגש בזאת, כי אין בפרסום זה כדי להביע את עמדתה של הועדה ביחס להקלות המבוקשות.

<u>חלקות גובלות:</u> 189, 184, 188, 209

בעל הקרקע או הבניין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בתכנית הבקשה בצורה מקוונת באתר הועדה המקומית בארכיב המסמכים של הבקשה להיתר דרך חיפוש מהיר:
https://www.rishonlezion.muni.il/Residents/Construction/newengine/Pages/request2.aspx

במידה ויש התנגדות לבקשה הנ"ל, רשאי להגיש את התנגדותו המנומקת בכתב בתוך 15 יום מיום פרסום הודעה זו. בכתב ההתנגדות יש לציין את מספר הבקשה ואת פרטי המתנגד שיכללו: שם, ת.ז./מספר תאגיד, כתובת, כתובת דוא"ל אלקטרוני, טלפון וטלפון נייד (אם יש).
לאחר חלוף המועד להגשת התנגדויות כאמור לעיל, תובא הבקשה לדיון.
כמו-כן ניתן לפנות טלפונית לקבלת עזרה בעיון בתכנית, לאבנר סמוכי, בטלפון: 03-9547643,
או בדוא"ל בכתובת: AvnerS@rishonlezion.muni.il

אדר' קירל קוזיול
מהנדס העיר וראש מינהל ההנדסה

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 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....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

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

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	04.02.2024	₪ 1,339,388	₪ 0

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

קיימת הסכמה כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית אחרת למעט בגין ההקלות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 11.09.2024

1. עקרונות גורמים ושיקולים בשומת ההשבחה:

1.1 שומת ההשבחה נערכה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כמבוקש להקלות: הקלה תוספת קומה באופן שיתקבלו 5 קומות מעל קומה מפולשת + חדרים על הגג, הקלה תוספת 2 יח"ד מ- 8 יח"ד בהתאם לתב"ע ל- 10 יח"ד, מתוקף שב"ס 20% יח"ד, הקלה 2.5% לתוספת שטח עיקרי (2.5% לכל קומה נוספת), הקלה 5% לתוספת שטח עבור התקנת מעלית, הקלה 6% לתוספת שטח עיקרי משטח המגרש עבור שיפור תכנון, הקלה 40% בקו בניין דרומי 3 מ' במקום 4 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית, ניוד זכויות בין קומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר, הקלה להצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני, הקלה לגובה קומה מפולשת מעל 4.4 מ' המותרים ובהתאמה לשכן קיים (רש"י 39), ביטול נסיגה לקומה בהקלה בקו בניין צפוני, הצמדות חדר על הגג למעקה הגג בקו בניין צפוני ע"פ בקשה להיתר מס' 20221684 לתאריך הקובע 04.02.2024 (יום אישור ההקלות בוועדה).

1.2 מצבו התכנוני של הנכס - זכויות הבניה במצב הקודם ובמצב החדש.

1.3 שטח המגרש, צורתו ואפשרויות הניצול בו.

1.4 מיקומו של הנכס ברחוב רש"י מס' 41, בשכונת רמב"ם, שילובו במרקם הסביבתי ורמת הפיתוח הסביבתי.

1.5 הובא בחשבון עסקאות מכר של דירות, חלקות בסביבה הנכס ושומות מכריעות לפי תיקון 84, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון ומיקומו.

2. נתוני השוואה:

להלן נתוני שווי בסביבה:

2.1 להלן נתוני מכירה של דירות מגורים חדשות בסביבה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
003932-0343-006-00	13/06/2024	₪ 2,652,340	98	4	₪ 27,065
003932-0343-010-00	21/05/2024	₪ 2,652,340	98	4	₪ 27,065
003932-0343-013-00	12/05/2024	₪ 2,654,787	98	4	₪ 27,090
003932-0343-009-00	07/05/2024	₪ 2,602,340	98	4	₪ 26,554
003932-0034-019-00	29/06/2023	₪ 2,340,000	101	4	₪ 23,168
003932-0330-001-00	29/05/2023	₪ 2,670,000	100	4	₪ 26,700
003932-0034-017-00	06/12/2022	₪ 2,250,000	96	4	₪ 23,438
003932-0034-023-00	15/11/2022	₪ 2,340,000	101	4	₪ 23,168
003932-0034-022-00	03/10/2022	₪ 2,230,000	101	4	₪ 22,079
003932-0034-021-00	29/09/2022	₪ 2,020,000	96	4	₪ 21,042
003932-0169-010-06	09/06/2022	₪ 2,641,111	102	4	₪ 25,893
003932-0345-000-00	09/02/2022	₪ 2,175,000	90	4	₪ 24,167

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב שווי שיורי למ"ר מבונה	
שווי למ"ר בנוי	₪ 24,786
בניכוי מע"מ	₪ 21,184
בניכוי יזמות	₪ 17,654
עלות בניה ברוטו	₪ 9,000
שווי למ"ר מבונה	₪ 8,650

2.2 בהתאם למכר מיום 03/04/2023 חלקה 662 בגוש 3930, רחוב אברבנאל מס' 25, שטח הקרקע 706 מ"ר נטו, החלקה נמכרה בסך של 10,750,000 ₪, עולה כי שווי למ"ר מבונה 8,450 ₪.

2.3 בהתאם למכר מיום 26/01/2022 חלקה 138 בגוש 3930, רחוב יהודה הלוי מס' 40 ,שטח הקרקע 472 מ"ר נטו, החלקה נמכרה בסך של 7,000,000 ₪, עולה כי שווי למ"ר מבונה 8,650 ₪.

2.4 **<u>סיכום ערכי השווי למועד הקובע:</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנתוני הנכס המוערך, במסגרת שומת ההשבחה התייחסתי לערכי שווי למועד הקובע 04.02.2024 בגבולות של כ- 8,650 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

3. <u>תחשיב השומה:</u>

3.1 **<u>ההשבחה בגין תוספת קומה:</u>**

ההשבחה מתייחסת לשטח עיקרי של 128.78 מ"ר שהועלה מקומות 1-4 לקומה 5, ההשבחה הנובעת מתוספת קומה מוערכת לשיעור של 2% לקומה עם העלייה בגובה ומתקבל תוספת לשווי מ"ר מבונה בקומה 5 לעומת הקומות הממוצעות בבניין 4 (קומה ממוצעת 2.5) בשיעור של כ- 5% ולשיפור תכנון - הקטנת מספר הדירות הממוצע לקומה + ביטול נסיגה לקומה בהקלה בקו בניין צפוני בשיעור 5%.

שטח עיקרי במ"ר שהועלה מקומות 4 - 1 לקומה 5	128.78
שיעור העלייה מקומה ממוצעת 2.5 לקומה 5	5%
שיעור שיפור תכנון	5%
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,650
ההשבחה	₪ 111,395
היטל השבחה	₪ 55,697

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.2 <u>ההשבחה בגין תוספת - 2 יח"ד מ- 8 יח"ד ל- 10 יח"ד והקלה להצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני:</u>

ההשבחה נובעת מביטול שוליות וצורך במקומות חניה נוספים כולל מכפיל חניה.

מהות	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במ"ר
מצב קודם	686.1	8	85.77
מצב חדש	686.1	10	68.61
שטח שולי ליח"ד			17.15
מס' יח"ד			8
שטח מושבח			137.23
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות			0.30
שווי למ"ר מבונה			₪ 8,650
ההשבחה			₪ 356,099
היטל השבחה			₪ 178,049

3.3 <u>ההשבחה בגין הקלה לתוספת שטח:</u>

מהות	אחוזי בניה	מקדמי שווי	סה"כ
שטח עיקרי עפ"י תב"ע במ"ר	686.1	1	686.13
שטח מבוקש במ"ר	753.4	1	753.41
סה"כ תוספת שטח אקו'			67.29
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,650
ההשבחה			₪ 582,015
היטל השבחה			₪ 291,008

3.4 <u>הקלה 40% בקו בניין דרומי דרומי 3 מ' במקום 4 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית:</u>

בהתאם לתכנית רצ/1/1/ז - כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב - אין השבחה.

3.5 <u>ההשבחה בגין ניוד זכויות בין קומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר:</u>

שטחי שירות עפ"י תב"ע	399.2
שטחי שירות עפ"י הבקשה להיתר	574.6
שטח שירות מנויד מתת הקרקע למעל הקרקע	175.4
מקדם שווי	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו'	17.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,650
ההשבחה	₪ 151,721
היטל השבחה	₪ 75,861

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.6 **<u>ההשבחה בגין הקלה הצמדות חדר על הגג למעקה הגג בקו בניין צפוני:</u>**

ההשבחה נובעת משיפור תכנוני - קבלת שטח גג אפקטיבי

שטח חדרי הגג	79.9
מקדם שיפור תכנוני	0.2
סה"כ תוספת שטח אקו'	16.0
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,650
ההשבחה	₪ 138,158
היטל השבחה	₪ 69,079

<u>סיכום:</u>

ההשבחה בגין תוספת קומה	₪ 111,395
ההשבחה בגין תוספת יח"ד	₪ 356,099
ההשבחה תוספת שטח	₪ 582,015
ההשבחה בגין הקלה 40% בקו בניין דרומי 3 מ' במקום 4 מ'	אין השבחה
ההשבחה בגין הקלה ניוד זכויות בין קומת המרתף לקומת הקרקע	₪ 151,721
ההשבחה בגין הקלה הצמדות חדר על הגג למעקה הגג בקו בניין צפוני	₪ 138,158
סה"כ ההשבחה:	₪ 1,339,388
סה"כ היטל השבחה:	₪ 669,694

4. **<u>השומה:</u>**

בהתחשב בכל האמור והמפורט לעיל, הנני מעריך את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות המבוקשות, חלקה 189 בגוש 3930, מגרש 189/3 לתאריך הקובע 04.02.2024:

ההשבחה בגין ההקלות לבקשה להיתר מס' 20190323 לסך של: 1,339,388 ₪.

היטל ההשבחה: 669,694 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 18.11.2024

1. <u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

סוגיית חישוב ההשבחה אם וכיצד שקיימת, נדונה בשלל פסיקות.

חישוב ההשבחה מחייב הערכת שווי מלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, מצב קודם ומצב חדש כאשר ההשבחה מהווה את ההפרש בין שני מצבי התכנון.

ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נגד אברמוביץ נפסק מפי כבוד השופט פוגלמן:

"...בהיבט העקרוני, מקובלות עלינו עמדת העוררים כי לצורך בחינת קיומה של השבחה, יש לבחון האם ערכם האובייקטיבי של המקרקעין עלה עקב אישור התכנית ובתוך כך מהי תרומת הזכויות בתכנית לשווי הנכס, ולא יהא זה נכון להעריך את שוויין של אלה במנותק משוויו של הנכס, שהלא הזכויות אינן עומדות לבדן וממילא ההשבחה עניינה בעליית שווים של המקרקעין..."

ועדות הערר חזרו עיקרון זה פעמים רבות, ר' לשם הדוגמא, החלטת ועדת הערר בעניין ערר (י-ם) 98/11 **<u>רון אלה ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים</u>**:

"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שווים של מקרקעין עקב.. והן מהפסיקה הענפה בנושא"

ב<u>ברע"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**</u> נקבע:

"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש"). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה"

במקרה הנדון מדובר במספר הקלות הכרוכות זו בזו והכוללות מספר שינויים בבינוי עם השפעה משולבת על השווי, במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה לפי שווי מצב תכנוני קודם אל מול שווי מצב תכנוני חדש, על מנת למנוע כפילות בחיוב השבחה. יפים הם דבריה של השמאית מכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה מיום 21/10/2021 בגו"ח 3930/712 אשר פסקה בסוגיה דומה:

"מאחר והמקרה הנדון כולל מספר הקלות הכרוכות זו בזו והכוללות מספר שינויים בבינוי עם השפעה משולבת על השווי, קבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה לפי שווי תכנוני קודם אל מול שווי מצב תכנוני חדש. יצוין שבחינה בדרך זו מונעת כפילות בחיוב ההשבחה."

1.1 <u>דירות להשכרה ארוכת טווח</u>

בישיבה מס' 2024003 מיום 04.02.2024 המליצה הועדה המקומית על אישור תוספת יח"ד אחת בלבד (9 יח"ד סה"כ).

בדיון חוזר בישיבה מס' 2024012 מיום 20.08.2024, בהתאם להצהרת המבקש כי המבנה המבוקש **<u>מיועד לדירות להשכרה לטווח ארוך</u>**, ובהתחשב באינטרס הציבורי ובקיומן של דירות להשכרה לטווח ארוך, הוועדה החליטה לאשר את תוספת יח"ד הנוספת (בכפוף לתנאים) כך שיאושרו סה"כ 10 יח"ד בפרויקט.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הועדה המקומית התנתה את תוספת יח"ד בכפוף לעמידת המבקש בתנאים, בין היתר, תיקון מהות הבקשה **לדירות להשכרה ל- 15 שנה**, רישום הערה אזהרה לפי תקנה 27 בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים לאחר תום הבניה ורישום הערת אזהרה בדבר **בעלות אחודה במקרקעין לכל תקופת ההשכרה לטווח ארוך, ולא פחות מ- 15 שנה מתום הבניה.**

כלומר, נשכרת הנכס בשלומתו לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים מתום הבניה. במידה והייזם מבקש למכור אותו, קיימת מגבלה כי ניתן לעשות זאת רק במכירה בשלמות, כך שלא ניתן במהלך התקופה למכור כל דירה בנפרד.

בהתאם לאמור, ניתן לקבוע, כי תוספת יח"ד הדיור, מותנת, בין היתר, בהתחייבות היזם כי המבנה מיועד כולו לדירות להשכרה ארוכת טווח ובכפוף לתנאים.

בחודש מאי 2019[9] פורסם פרק כ"ח לקווים המנחים: "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח". על פי הקווים המנחים, מיזמים להשכרה ארוכת טווח בישראל הינם נכסים מניבים. הקווים המנחים להלן מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס. לעניין היטל ההשבחה, נקבע בקווים המנחים כדלהלן: **"ככלל, עמדתנו הינה כי תחשיב ההשבחה ייקבע בהתאם לתנאים ולמגבלות - המסלול לו מחויב היזם, זאת אף אם עניינו במסלול קנייני ולאו דווקא תכנוני - דהיינו לפי עקרונות השווי המפורטים בקווים מנחים אלו. עם זאת, יתכן שועדות מקומיות מסוימות יעשו אבחנה בין הוראה תכנונית[10] לבין הוראה קניינית. לפיכך יש לבחון כל מקרה לגופו הן לעניין המסלול והן לעניין מדיניות הועדה המקומית, אשר בתחומה המיזם."**

בערר מס' **קא/8623/0619 משהב חברה לשיכון בניין ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב קריית אונו**, בחנה ועדת הערר, האם ניתן להביא בחשבון הוצאה המשפיעה על השווי והקשורה קשר סיבתי לפעולה התכנונית במסגרת תחשיב ההשבחה מצב החדש. להלן עיקרי החלטת ועדת הערר בעניין:

"נתחיל ונאמר, כי בשונה מהלכת אברמוביץ האירוע המשביח במקרה שבפנינו הוא "ההקלה" ולא "אישורה של התכנית", אך אמת המידה זהה. עלינו לבחון את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר.

לאחר ששקלנו את כלל הנסיבות אנו סבורים כי ההקלה בה עסקינן אינה הקלה שעניינה רק באישורן של 8 יח"ד נוספות, אלא יש בה כדי להטיל מגבלה על שיווק 6 יח"ד מהן לזכאים תושבי העיר, תוך מתן הנחה בהתאם להתחייבות העוררת.

הזיקה האמורה עולה מכלל נסיבות המקרה ומשתקפת באופן ברור ברקע המפורט בהחלטה ובנימוקיה כדלקמן:

"התבקשו בסה"כ 8 יח"ד נוספות והתקבלה התחייבות היזם כי 6 יח"ד בנות 3 חדרים ישווקו לזכאים תושבי העיר על פי הקריטריונים שנקבעו.

...

[9] קיים עדכון מחודש יוני 2023 שהוסיף את סעיף 2 – התייחסות לתמהיל שימושים ותוכן עניינים.
[10] לגביה, ככל הנראה, לא תהיה מחלוקת שהשווי הוא לפי דיור להשכרה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לבקשות התקבלו התנגדויות של בעלי הזכויות בנכס.
התנגדות אחת מבקשת לבטל את 8 יח"ד המבוקשות כהקלה והתנגדות שניה מבקשת להגדיל את מספר היח"ד המבוקשות. לדחות את ההתנגדויות, הפרויקט עומד בכל הקריטריונים שנקבעו במדיניות העיריה לפינוי בינוי. מס' יח"ד נקבע בתכנית התקפה <u>וההקלה ניתנה בהתאם לנתונים התכנוניים ועל מנת לאפשר מגוון דירות ובכלל זה דירות שישווקו לזכאים</u> (ההדגשה הוספה)."
צא ולמד כי מטרת מתן ההקלה היא בין היתר להבטיח את שיווק 6 יח"ד לזכאים, בהנחה, בהתאם להתחייבות שניתנה. אין המדובר במקרקעין, אשר ניתנים לשיווק לכל דורש אלא כאלו שמוטלת עליהם מגבלה.

אכן, תנאים אלו לא נקבעו באופן מפורש כאחד מן התנאים לאישור ההקלה, ואולם אנו סבורים כי מבחינה מהותית זהו מצב הדברים.

לא הרי מקרקעין אשר ביחס אליהם אושרה הקלה המאפשרת תוספת 8 יח"ד כהרי מקרקעין שבהם לא אושרה תוספת כאמור. אלא שההקלה שבפנינו אין עניינה אך בתוספת 8 יח"ד אלא היא תולדה של התחייבות שבה התחייבה העוררת כי 6 יח"ד (בנות 3 חדרים) מתוך 8 היח"ד שבהקלה ישווקו לזכאים תושבי העיר בהנחה של 20%. המרכיב המשביח של תוספת יחידות הדיור אינו עומד לבדו, שכן לצידו מרכיב המפחית את ההשבחה שהוא תולדה של ההתחייבות האמורה.
אין המדובר בהתחייבות שרק הביאה לאישור האקט התכנוני, כגון עלויות תכנון או עלויות כתב השיפוי, אלא בהתחייבות שהיא חלק מאישור האקט התכנוני והינה חלק מהנטל המוטל על מי שמבקש לממש את האקט המשביח.

<u>בהתאמה, ברי כי קונה סביר בשוק משוכלל ייתן לכך ביטוי בשווי המקרקעין, שכן המדובר בנטל המוטל על מימוש ההקלה. אין זו הוצאת עבר אלא נטל עתידי הכרוך במימוש ההקלה.</u>
תוצאה זו עולה בקנה אחד עם עקרון ההתעשרות, שהינו עקרון יסוד בדיני השבחה (ראו הלכת אברמוביץ וכן <u>עא 1321/02</u> נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז המרכז , נז(4) 119 (פורסם בנבו, 26.05.2003), וכן <u>רעא 725/05</u> הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוך (פורסם בנבו, 03.09.2014). תכליתם של דיני ההשבחה לחלוק עם הרשות את ההתעשרות מן האקט התכנוני. באין התעשרות מלאה אין הצדקה כי המיסוי יהיה מלא, משל כלל לא הוטלו מגבלות על המקרקעין.

<u>התוצאה עולה בקנה אחד עם עקרון ההגינות בו חבים גופים ציבוריים. אין הצדקה כי המשיבה תגבה השבחה באופן מלא בהתעלם מן המגבלות וההתחייבויות שהוטלו על המקרקעין לצורך קידום מטרותיה הציבוריות משל הייתה התעשרות מלאה, ומשל כלל לא היה לה יד בקביעת אותן מגבלות.</u>"
כאמור בענייננו, הועדה המקומית התנתה את תוספת יח"ד בכפוף לעמידת המבקש בתנאים, בין היתר, תיקון מהות הבקשה **לדירות להשכרה ל- 15 שנה**, כך שמדובר בנטל על מימוש ההקלה ואין זו הוצאת עבר אלא נטל עתידי הכרחי הכרוך במימוש ההקלה.
עניין השכירות עלה במספר החלטות של שמאים מכריעים אשר הביאו לידי ביטוי באמצעות מקדם התאמה את מגבלת ההשכרה במקרקעין שבהן נקבע מגבלת שכירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטה מיום 31.05.2022 בגו"ח 3929/210, ברח' פישלזון 8 בראשון לציון, קובע השמאי המכריע בועז קוט הפחתה בשיעור של 20% בין דירות בשוק החופשי לבין שווי דירות להשכרה זאת בשל מגבלה השכרה לתקופה של 25 שנים שלאחריהן הדירות יוכלו להיות משווקות בשוק החופשי.
להלן החלטות נוספות שבהן מובא בחשבון מגבלת השכירות:

- בהחלטה בגו"ח 6110/221, בחנה השמאית המכריעה אורית גלן את הפערים בין עסקאות של דירות להשכרה ללא דמ"ש מפוקח, לבין שווי דירות רגילות, נמצא פער של 15%, כאשר השמאית המכריעה קבעה שיעור הפחתה של 20%.
- בהחלטה בגו"ח 3939/581, קבעה שהמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה הפחתה בשיעור של 30% בשל מגבלת שכירות שקובעת כי יש לשווק כ- 15% מהדירות לבני המקום ו- 25% מהדירות בדמ"ש מפוקח.
- בהחלטה בגו"ח 7124/154, השמאי המכריע גיא צדיק קבע שיעור הפחתה של 20% לדירות עם מגבלת שכירות אך ללא תקרת סכום.
- בהחלטה בגו"ח 7124/249, השמאי יגאל יוסף קבע שיעור הפחתה של 40% על שטחי בניה להשכרה, בהנחה שדמ"ש יהיו מופחתים ב- 20% מדמ"ש שוק וכאשר <u>דובר על 10% מהדירות להשכרה.</u>

לאור כל האמור, בהינתן כי בנכס הנדון אין מגבלות השכרה בזהות השוכרים אלא רק הגבלה על שכירות לתקופה של לפחות 15 שנים, ובהתחשב בכך שתוספת היח"ד העשירית מותנת בהפיכת כלל הדירות בבניין לדירות להשכרה ארוכת טווח, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% משווי מ"ר מבונה לדירות בשוק החופשי לבין שווי דירות להשכרה.

1.2 <u>הקלה בגין תוספת קומה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור של 5% בגין הקטנת מספר הדירות הממוצע לקומה ובגין ביטול נסיגה לקומה בהקלה בקו בניין צפוני בשיעור 5%. בשומת הועדה נפלה טעות עובדתית מאחר ומס' הדירות הממוצע לקומה זהה בשני מצבי התכנון. במצב קודם ניתן היה לממש בניין בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה, ו-2 חדיר יציאה לגג. במצב החדש, ההיתר המבוקש הינו לבניין בגובה של 5 קומות הכולל 10 יח"ד, 2 בכל קומה וחדרי יציאה בגג. משכך, אין להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בגין הקטנת מספר הדירות הממוצע לקומה מאחר וזאת כאמור נותר ללא שינוי.
לעניין ההשבחה הנובעת מתוספת קומה, הובא בחשבון מקדם תוספת של 1.5% לקומה. בהחלטה בשומה מכרעת בגו"ח 3930/712, קבעה השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון, מקדם בשיעור של 1.5% לקומה, כך שבקומה ה' הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 4% ובקומה ו' הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%. **כמו כן, ובהקשר לאמור לעיל, השמאית המכריעה בהחלטתה דחתה את המקדם לשיפור תכנון שהביאה בחשבון הועדה המקומית בשומתה, מאחר ומספר הדירות בקומה לא השתנה.**
בהחלטה בשומה מכרעת בגו"ח 3930/189 קבע השמאי המכריע דוד דדון מקדם השבחה בשיעור 5% בלבד, **ללא מקדם לשיפור תכנון.**
לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם 1.015 לכל קומה מעל לקומה ראשונה וכן לא יובא בחשבון מקדם שיפור תכנון כאמור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.3 הקלה לתוספת 2 יח"ד – שוליות

לצורך בחינת השוליות להלן שטח דירת ממוצע במצב הקודם והחדש:

מצב חדש		
עיקרי + ממ"ד	951.12	מ"ר
סה"כ יח"ד	10	
שטח פלדלת בממוצע	**95.112**	**מ"ר**
מצב קודם		
שטח	499	מ"ר
מס' יח"ד	8	
זכויות	145%	
עיקרי	723.55	מ"ר
ממ"ד	96	מ"ר
חדרים על הגג	80	מ"ר
סה"כ	899.55	מ"ר
שטח פלדלת בממוצע	**112.44**	**מ"ר**

עסקינן בדירה ממוצעת בת 4 חדרים כאשר במצב הקודם מדובר בדירת 4 חד' מרווחת לעומת המצב החדש שהיא דירת 4 חדרים סטנדרטית.

נערכה על ידי בחינה אם וככול שקיים פער בשווי למ"ר במעבר מדירת 4 חדרים בשטח של 112 מ"ר לבין דירת 4 חדרים בשטח של 95 מ"ר. הבדיקה נערכה בהשוואה לדירות עם מאפיינים דומים למעט השטח והקומה.

עסקאות בבניין חדש ברח' פזננסקי 2 – ראשון לציון

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	חדרים	מחיר מכירה	שווי למ"ר
08/01/2023	7282/91/34	פוזננסקי מנחם 2	97	1	4	₪ 2,138,195	₪ 22,043.25
08/01/2023	7282/91/21	פוזננסקי מנחם 2	105	1	4	₪ 2,314,541	₪ 22,043.25

לא קיימת שונות בשווי למ"ר אקוי' בין דירת 4 חדרים בשטח של 97 מ"ר לדירת 4 חדרים של 105 מ"ר.

עסקאות בבניין חדש ברח' בן פורת מרים 7 – ראשון לציון

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מקדם קומה	חדרים	מחיר	שווי למ"ר	שווי למ"ר אוקי'
21/07/2024	3629/322	בן פורת מרים 7	99	9	1.135	4	₪ 2,950,000	₪ 26,253.73	
23/09/2024	3629/323	בן פורת מרים 7	99	16	1.24	4	₪ 2,850,000	₪ 23,216.03	
בממוצע									**₪ 24,734.88**
14/10/2024	3629/323	בן פורת מרים 7	107	15	1.225	4	₪ 3,350,000	₪ 25,557.89	**₪ 25,557.89**

עולה כי השווי למ"ר אקוי' בדירת 4 חדרים בשטח של 107 מ"ר גבוה יותר בכ-3% משווי למ"ר אקוי' בדירת 4 חדרים בשטח של 99 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עסקאות בבניין חדש ברח' שפינוזה 25 – ראשון לציון

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מקדם קומה	חדרים	מחיר	שווי למ"ר	שווי למ"ר אוקי'
20/07/2022	3928/602/21	שפינוזה 25	104	6	1.09	4	2,420,000 ₪	21,347.92 ₪	
10/07/2022	3928/602/17	שפינוזה 25	104	5	1.075	4	2,420,000 ₪	21,645.80 ₪	
בממוצע									**21,497** ₪
14/07/2022	3928/602/23	שפינוזה 25	95	6	1.09	4	2,240,000 ₪	21,632.06 ₪	
14/07/2022	3928/602/19	שפינוזה 25	95	5	1.075	4	2,230,000 ₪	21,835.99 ₪	
בממוצע									**21,734** ₪

עולה כי השווי למ"ר אקוי' בדירת 4 חדרים בשטח של 95 מ"ר גבוה יותר בכ-1% משווי למ"ר אקוי' בדירת 4 חדרים בשטח של 104 מ"ר.

עסקאות בבניין חדש ברח' קרל נטר 9 – ראשון לציון

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מקדם קומה	חדרים	מחיר	שווי למ"ר
31/08/2022	3928/153/22	קרל נטר 9	113	5	1.075	4	2,540,000 ₪	20,909.65 ₪
31/08/2022	3928/153/25	קרל נטר 9	100	5	1.075	4	2,300,000 ₪	21,395.35 ₪

עולה כי השווי למ"ר אקוי' בדירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר גבוה יותר בכ-2% משווי למ"ר אקוי' בדירת 4 חדרים בשטח של 113 מ"ר.

מהסקר עולה כי לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי קיימת שוליות למ"ר בין דירת 4 חדרים בשטח של 95 מ"ר לבין דירת 4 חדרים בשטח של 112 מ"ר

1.4 הצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני

כאמור במסגרת הבקשה להיתר בניה שבה נתבקשה תוספת של 2 יח"ד, היזם נדרש במציאת פתרון חניה ליחידות הנוספות. בשל אילוצים תכנוניים והנדסיים, הפתרון להתקנת 2 חניות נוספות כתוצאה מההקלה, יהיה באמצעות מתקן חניה כפול, אשר ימוקם בחלק המזרחי של המגרש.

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

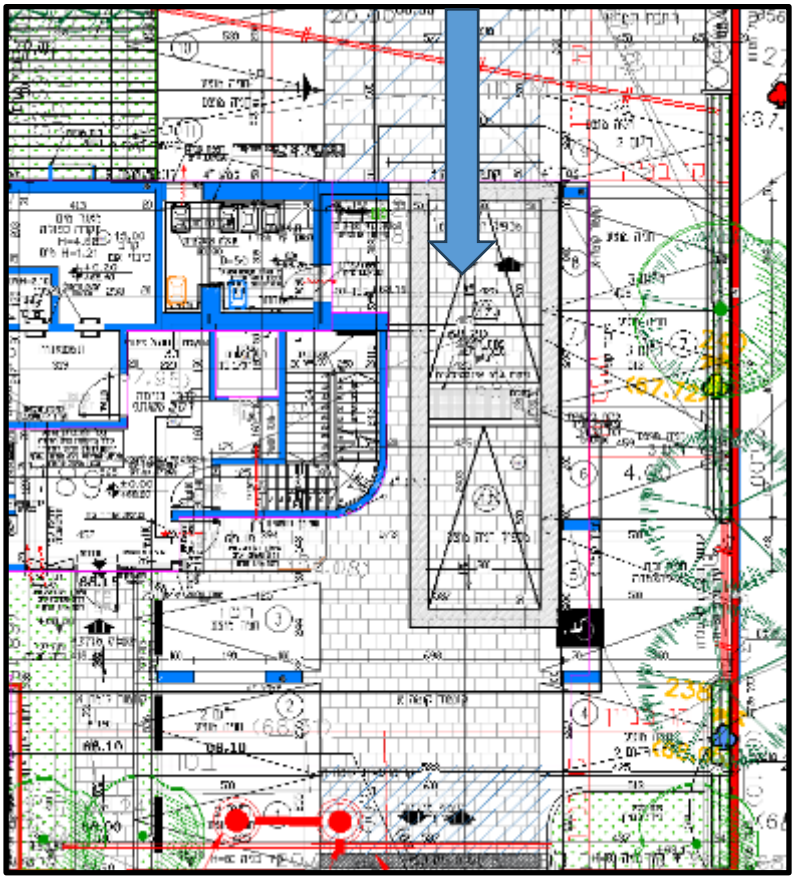
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>טבלת מאזן חניה בהיתר הבניה</u>

טבלת מאזן חניה

	ייעוד קרקע	יח"ד \ שטח עיקרי	תקן	רכב פרטי תאי חניה
דרישת החניה	מגורים	4 יח"ד עד 83 מ"ר	1:1	4
		6 יח"ד בין 80 -120 מ"ר	1.5:1	9
	סה"כ דרישת חניה			13
היצע החניה	חניות רגילות			11
	חניות במתקנים מכניים			2
	סה"כ היצע חניה			13
	עודף			-

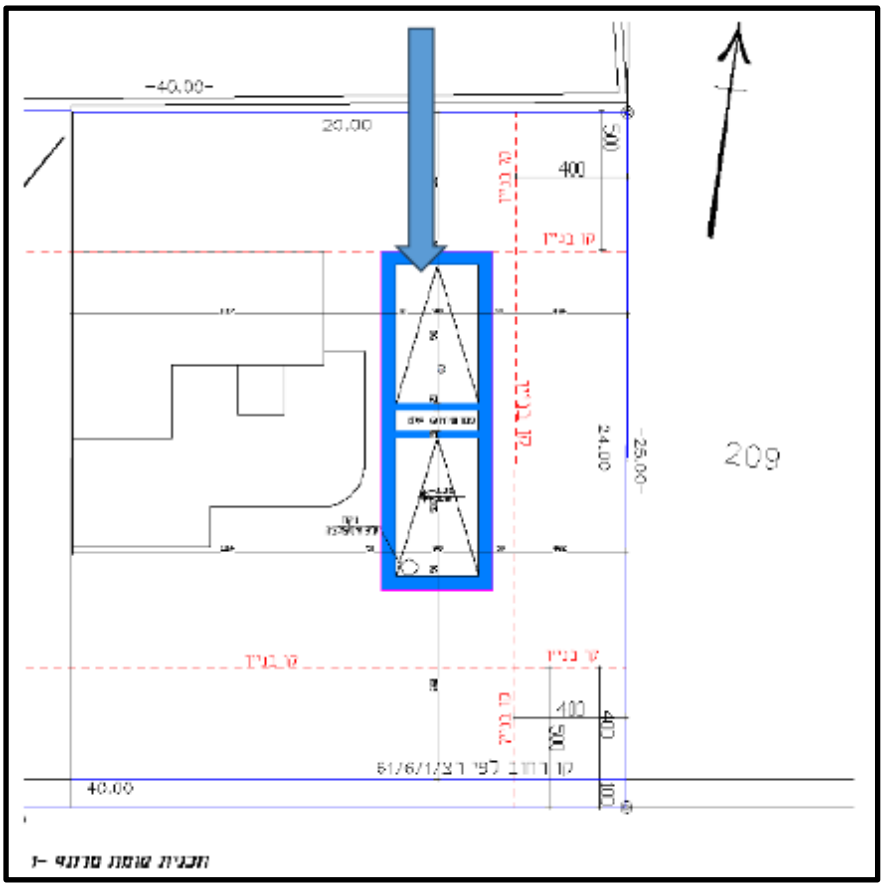
<u>מיקום מתקן החניה ע"ג הבקשה להיתר בניה- קומת קרקע</u>



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מיקום מתקן החניה ע"ג הבקשה להיתר בניה- קומת מרתף:</u>



עסקינן במתקן מדגם SpaceVario CP -U10-EB מתקן חניה טמון המאפשר חניה בלי תלות בין הרכבים למכונית אחת, כאשר הכניסה למשטח היא אופקית. בזמן שהמתקן סגור הוא משמש כמשטח נסיעה.



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הצעת מחיר להזמנת מתקן חניה</u>

הובא לעיוני הצעת מחיר של חברת "אלקטרה פתרונות חניה" מיום 26.09.2024 למתקני חניה בפרויקט הנדון, מדובר במתקן חניה כפול המיועד ל- 2 מקומות חניה.

מהצעת המחיר עולה כי עלות מתקן החניה הכפול הינו **59,700** $ בתוספת מע"מ.

בנוסף עולה מהצעת המחיר, כי **<u>ההצעה אינה כוללת</u>** :

- הכנת קירות עמודים ורצפות (לרבות חפירה).
- אספקת חשמל להתקנת המתקנים.
- אספקת הזנות חשמל עבור המתקנים בבור.
- מערכת ספרינקלרים וכיבוי אש.
- מערכות ניקוז.
- גנרטור לחירום.
- תאורת חירום.

<u>הצעת מחיר להזמנת מתקן חניה - ראה נספח ה'</u>

מהאמור עולה, כי עלות מתקן החניה אינה כוללת את החפירה והדיפון של בור החניה וכן את ההכנות הדרושות למתקן. כלומר עלות מתקן החניה הכפול בהתאם להצעת המחיר בסך של 223,875 ₪ (בהתאם לשער חליפין של 3.75 ₪ לדולר, לא כולל החפירה וההכנות הנדרשות).

<u>עלויות הכשרת השטח להתקנת מתקני חניה</u>

בהחלטה בגו"ח 6375/356, קובע השמאי המכריע דוד דדון כי עלות הכוללת להכנת תשתיות להתקנת מערכות לחניה בודדת במתקן חניה עומד על 160,000 ₪. השמאי המכריע מבסס את החלטתו מניתוח הצעת מחיר מטעם ב.חכם יזמות ובניה בע"מ, ממנה עולה כי עלויות התשתיות להתקנת 10 מערכות חניה הינה בגבולות 1,594,000 ₪.

יצוין כי למעט 2 החניות במתקן החניה המוטמן, כלל החניות הן חניות עיליות כך שהעלות העודפת היא גבוהה יותר, הואיל והכשרת מקום חניה עילי הוא זניח (כ-350 ₪ למ"ר)

לפיכך על הצד הזהיר, הובא בחשבון עלות עודפת להתקנת 2 חניות במתקן חניה לרבות תשתיות מוערך ב-500,000 ₪ (כ-250,000 ₪ עלות חניה בודדת לרבות תשתיות).

מעיון במחקר דלפי שנערך בחודש 02/2020 ע"י לשכת שמאי המקרקעין (עמ' 81, שאלה 28), נשאלה השאלה:

"בהנחה ששווי חניה תת-קרקעית בודדת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי חניה תת-קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי?".

להלן ממצאי המחקר:

ממוצע – 0.74, חציון – 0.75, שכיח – 0.75.

עוד נשאל (שאלה 30 בעמ' 81)

"בהנחה ששווי חניה עילית מקורה בודדת הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי חניה בודדת במכפיל מקורה?".

להלן ממצאי המחקר:

ממוצע – 0.66, חציון – 0.70, שכיח – 0.7.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הואיל ובעניינינו עסקינן בחניות עיליות למעט החניות במתקן, יהיה זה נכון להביא בחשבון מקדם של 0.66 לחניה במתקן ביחס לחניה עילית בודדת.

1.5 **<u>הקלה 40% בקו בניין דרומי 3 מ' במקום 4 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית</u>**
איני חולק על טענות שמאי המשיבה כי ההקלה אינה משביחה את המקרקעין במקרה הנדון.

1.6 **<u>הקלה לניוד ש"ש בין קומת המרתף לקומת קרקע לטובת קומת העמודים המפולשת</u>**
בהתאם לבקשה להיתר הבניה, מבוקשים שטחי שירות של 574.6 מ"ר כאשר בקומת העמודים המפולשת מבוקשים כ-155 מ"ר. עסקינן בשטחים לא סחירים שאינם נכללים בשטחי המחסנים (ניתן להקים מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד וסה"כ 60 מ"ר כאשר בפועל מבוקים 52.76 מ"ר) או של ממ"דים, לפיכך השטח המבוקש הינו לטובת קומת העמודים המפולשת ולטובת מבואות וחדר מדרגות שכאמור אינם סחרים.
כאמור ועדות הערר חוזרות וקובעות כי יש להעריך את שווי המקרקעין במלואו. רק במקרים חריגים יהיה זה נכון להעריך את ההשבחה בשיטת ה"דלתות". עם זאת כאשר תוספת הזכויות שולית, מחויבת ההערכה להתבצע בהערכת שווי מלאה בשני מצבי התכנון.
בעניין זה נקבע לדוגמא בערר (י-ם) 210/11 <u>בנדהיים יונתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u> נקבע:

" ייתכנו גם מצבים שהיקף זכויות הבניה המאושר במקרקעין הוא כזה שתוספת הזכויות מכח התכנית החדשה היא שולית עד כדי שאינה משפיעה על ערכי הקרקע. בהקשר זה יש משמעות הן לשטח הבניה המותר ערב התוכנית והן להיקף השטח שהתווסף מכח התכנית.

.....

גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק". זאת במיוחד כאשר מועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה" שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך במקרקעין הספציפיים. נציין כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום יום גם מקום שבו נבחן ערכה של תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל. ואולם, אין בכך כדי לייתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין.
משמעות הדבר היא <u>כי ככלל צריכה שומת היטל ההשבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של התכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת ל"תוספת הזכויות". ההשבחה נלמדת מהשוואה בין שוויו של הנכס בשני מצבי התכנון.</u>

בערר בנדהיים ועדת הערר מתייחסת גם לסוגייה כי חל איסור לקבוע שווי על בסיס אינטואיציה שמאית.

גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק". <u>זאת במיוחד כאשר מועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה"</u> שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך המקרקעין הספציפיים. נציין כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום יום גם מקום שבו נבחן ערכה של

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל. ואולם, אין בכך כדי לייתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין."

<u>בענייננו עסקינן בתוספת שאינה סחירה, שנשומה על בסיס אינטואיציה שמאית, מבלי שהוכחה השבחה בסיס מסד עובדתי הולם ומבוסס וללא ביסוס על אדנים מקצועיים</u>.

<u>לחילופין</u>

בהתאם לתכנית רצ/1/1/יג, ניתן לממש זכויות בניה של שטחי שירות בהיקף של 80% בשטח העילי.

להלן זכויות הבניה בהתאם לרצ/1/1/י"ג:

שטח מגרש טרום הפקעה	: 499 מ"ר.
שיעור ש"ש מעל הקרקע	: 80%.
סה"כ זכויות למימוש	: 399.2 מ"ר.
שטח מבוקש	: 574.6 מ"ר.
סה"כ הקלה	: 175.4 מ"ר.

1.7 <u>הקלה להצמדות חדר על הגג למעקה הגג בקו בניין צפוני</u>

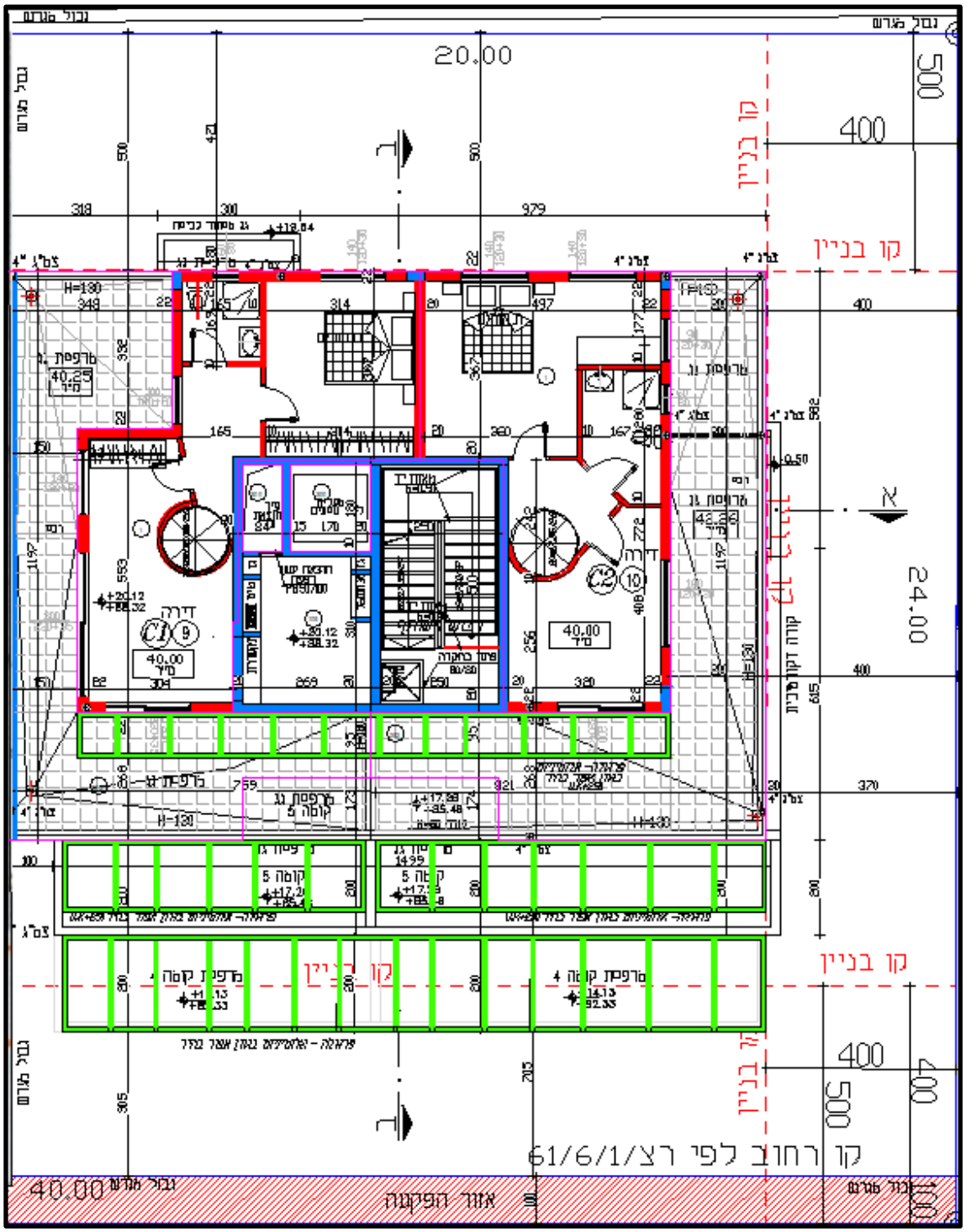
שמאי הועדה טוען כי ההשבחה נובעת משיפור תכנוני בכך שמקבלים שטח גג אפקטיבי.

ההקלה להצמדת חדר הגג למעקה בגג אינה תורמת לניצול שטח חדרי הגג, כאשר בתשריט הגג ניתן לראות כי מדובר במרפסת היקפית בשטח של כ-100 מ"ר כך שגם אם לא נצמיד את חדרי בגג למעקה הצפוני עדיין קיימת האפשרות למרפסת היקפית.

<u>הקלה נישומה על בסיס אינטואיציה שמאית, מבלי שהוכחה השבחה בסיס מסד עובדתי הולם ומבוסס וללא ביסוס על אדנים מקצועיים</u>.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תשריט קומה 6 ח. גג מתוכנית הבקשה להיתר:</u>



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. נתוני השוואה

2.1 עסקאות מכר של מגרשים בבניה רוויה בסביבה

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח במ"ר	אחוזי בניה	אזור מגורים	מחיר מכירה
31/03/2024	3930/106	האבות	540	137%	אזור מגורים ג	₪ 7,491,000
05/03/2023	3932/129	הרב קוק 7	581	137%	אזור מגורים ג	₪ 7,973,913
03/04/2023	3930/662	אברבנל	706	145%	אזור מגורים ג	₪ 10,750,000

ניתוח עסקאות

עסקה בגוש 3930/106

מחיר מכירה			₪ 7,491,000	
שטח מגרש			540	מ"ר
זכויות בניה עיקריות למגורים			137.50%	
קומות למגורים			4	קומות
יח"ד (12 יח"ד לדונם)			6	יח"ד
	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'	
מ"ר מגורים	742.50	1.00	742.50	
ממ"דים	72.00	1.00	72.00	
מרפסות	122.18	0.30	36.65	
מחסנים	36.00	0.40	14.40	
חדרים בגג	80.00	1.25	100.00	
מרפסת גג	191.50	0.25	47.88	
סה.כ מ"ר מבונה אקוי'				1,013
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**₪ 7,392**

עסקה בגוש 3930/662

מחיר מכירה			₪ 10,750,000	
שטח מגרש			706	מ"ר
זכויות בניה עיקריות למגורים			145%	
קומות למגורים			4	קומות
יח"ד			12	יח"ד
	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'	
מ"ר מגורים	1,023.70	1.00	1,023.70	
ממ"דים	144.00	1.00	144.00	
מרפסות	175.16	0.30	52.55	
מחסנים	72.00	0.40	28.80	
חדרים בגג	120.00	1.25	150.00	
מרפסת גג	171.93	0.25	42.98	
סה.כ מ"ר מבונה אקוי'				1,442
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**₪ 7,455**

עסקה בגוש 3932/129

מחיר מכירה			₪ 7,973,913	
שטח מגרש			581	מ"ר
זכויות בניה עיקריות למגורים			137.50%	
קומות למגורים			4	קומות
יח"ד למגרש			8	יח"ד
	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'	
מ"ר מגורים	798.88	1.00	798.88	
ממ"דים	96.00	1.00	96.00	
מרפסות	134.23	0.30	40.27	
מחסנים	48.00	0.40	19.20	
חדרים בגג	80.00	1.25	100.00	
מרפסת גג	218.29	0.25	54.57	
סה.כ מ"ר מבונה אקוי'				1,109
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**₪ 7,191**

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה
31/03/2024	3930/106	האבות	540	₪ 7,392
05/03/2023	3932/129	הרב קוק 7	581	₪ 7,191
03/04/2023	3930/662	אברבנל	706	₪ 7,455
		בממוצע		₪ **7,346**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.2 **<u>עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה - אתר מס שבח</u>**

העסקאות מכר של דירות חדשות **<u>מגלמות מרפסת עד 12 מ"ר, מחסן וחניה</u>**.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח עפ"י היתר	שטח מרפסת	קומה	חדרים	מחיר	שווי למ"ר
16/01/2024	3930/131	אלירז שלמה 7	108	108	12.5	3	4	₪ 2,650,000	₪ 24,537
10/09/2023	3932/34/24	הגדוד העברי 9	107	106.3	12.5	6	4	₪ 2,420,000	₪ 22,766
29/06/2023	3932/34/19	הגדוד העברי 9	101	100.58	12.5	5	4	₪ 2,340,000	₪ 23,265
06/12/2022	3932/34/17	הגדוד העברי 9	96	96	12	5	4	₪ 2,250,000	₪ 23,438
15/11/2022	3932/34/23	הגדוד העברי 9	101	100.58	12.5	6	4	₪ 2,340,000	₪ 23,265
03/10/2022	3932/34/22	הגדוד העברי 9	101	100.5	12	6	4	₪ 2,230,000	₪ 22,189
29/09/2022	3932/34/21	הגדוד העברי 9	96	96	12	6	4	₪ 2,020,000	₪ 21,042
								ממוצע	₪ **22,929**
								מעם (17%)	₪ 19,597
								יזמות (20%)	₪ 16,331
								עלויות בניה	₪ 9,000
								שווי מ"ר מבונה במעוגל	₪ **7,300**

2.3 **<u>עסקאות מכר של דירה רח' רש"י 39 – במחצית החלקה הצמודה</u>**

העסקה נערכה לאחר תחילת מלחמת "חרבות ברזל" ומשקפת את השווי לאחר פרוץ המלחמה.

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שטח מדוד בהיתר	קומה	חדרים	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
29/11/2023	3930/189	רש"י 39	97.7	3	4	₪ 2,150,000	₪ 22,006
						בניכוי מע"מ	₪ 18,809
						בניכוי יזמות	₪ 15,674
						עלות בניה ברוטו	₪ 9,000
						שווי מ"ר מבונה	₪ **6,700**

לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה , שווי מ"ר מבונה מוערך על הצד הגבוה בסך של 7,300 ₪ למ"ר.

3. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בבואי לחוות דעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, בהתאם להוראות סעיף 14 (ב') לתוספת השלישית ל"חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965", ככל שחלה השבחה, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

3.1 הובא בחשבון מיקום המקרקעין בגוש 3930 חלקה 189 ברחוב רש"י 41 בעיר ראשון לציון.

3.2 הובא בחשבון כי המקרקעין מהווים מחצית מחלקה 189 בשטח של 478 מ"ר לאחר הפקעה.

3.3 הובא בחשבון כי זכויות הבניה מחושבות על פי השטח בטרם ההפקעה, דהיינו שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות הינו 499 מ"ר.

3.4 הובא החשבון המצב התכנוני החל על המקרקעין.

3.5 הובא בחשבון המתודולוגיה לחישוב ההשבחה כמפורט בסעיף 8 לעיל.

3.6 הובא בחשבון המצב המשפטי בחלקה.

3.7 ההערכה נכונה למועד הקובע של מתן ההקלות.

3.8 השומה הינה למימוש בהיתר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>עיקרי תחשיב השומה</u>**

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קיים</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות	499	מ"ר
זכויות בניה עיקרי	145.00%	
צפיפות	8	יח"ד
קומות	4	קומות

מפלס	שטח במ"ר	ממ"ד	שטח פלדלת	מקדם קומה	סה"כ שטח אקוי'
קומה ראשונה	180.89	24	204.89	1	204.89
קומה שניה	180.89	24	204.89	1.015	207.96
קומה שלישית	180.89	24	204.89	1.03	211.03
קומה רביעית	180.89	24	204.89	1.045	214.11
חדרים על הגג	80		80.00	1.06	84.80
		מקדם			
מרפסת גג	124.89	0.25		1.06	33.10

סה"כ שטח אקוי' **955.89**

שווי מ"ר מבונה 7,400 ₪

שווי מצב קודם במעוגל **7,070,000** ₪

<u>מצב חדש</u>

מפלס	שטח במ"ר	ממ"ד	שטח פלדלת	מקדם קומה	סה"כ שטח אקוי'
קומה ראשונה	155.77	23.57	179.34	1	179.34
קומה שניה	155.77	23.57	179.34	1.015	182.03
קומה שלישית	155.77	23.57	179.34	1.03	184.72
קומה רביעית	155.77	23.57	179.34	1.045	187.41
קומה חמישית	130.33	23.57	153.90	1.06	163.13
		מקדם			
מרפסת גג	52.48	0.25		1.06	13.91
חדרים על הגג	79.86		79.86	1.075	85.85
		מקדם			
מרפסת גג	99.48	0.25		1.075	26.74

סה"כ שטח אקוי' **1,023**

שווי מ"ר מבונה 7,400 ₪

מקדם לשכירות ארוכת טווח 0.8

שווי מצב קודם במעוגל **6,060,000** ₪

עלות עודפת בגין התקנת 2 חניות לרבות תשתיות ביחס לחניה עילית -500,000 ₪

יצוין כי בנוסף יש להביא בחשבון כי חניה תת קרקעית נסחרת במחיר של כ-66% מחניה סטנדרטית)

סה"כ שווי מצב חדש במעוגל **5,560,000** ₪

אין השבחה

5. **<u>ההשבחה וההיטל</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל, בהתחשב בעקרונות, בגורמים ובשיקולים, מנחים אותי הנתונים לכלל דעה כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור ההקלות.

אין השבחה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 15.12.2024, כדלהלן:

1. **דירות להשכרה ל- 15 שנה ללא מגבלות:**

בהתאם להחלטת הוועדה היזם צריך לעמוד בתנאים מצטברים שנקבעו, להלן ההחלטות:

החלטות
בהתחשב בבקשת המבקש להוספת יח"ד דיור נוספת בהקלה כך שיאושרו סה"כ 10 דירות, לעומת 9 יח"ד שכבר אושרו ע"י הוועדה, בהצהרת המבקש כי המבנה המבוקש מיועד כולו לדירות להשכרה לטווח ארוך, ובהתחשב באינטרס הציבורי בקיומן של דירות להשכרה לטווח ארוך, הוועדה מחליטה לאשר את הדירה הנוספת בכפוף לעמידת המבקש בתנאים הבאים:
1.תיקון מהות הבקשה לדירות להשכרה ל-15 שנה.
2.רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים לאחר תום הבניה.
3.רישום הערת אזהרה בדבר בעלות אחודה במקרקעין לכל תקופת ההשכרה לטווח ארוך, ולא פחות מ-15 שנה מתום הבניה.
4.תנאי לתחילת עבודות – יהיה המצאת אישור משרד הכלכלה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

ככל שהיזם לא יעמוד בתנאים המצטברים שנקבעו, הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יח"ד אחת בלבד, כך שהבנין יכיל 9 יח"ד.

ככל שהיזם לא יעמוד בתנאים המצטברים שנקבעו, הוועדה מאשרת תוספת יח"ד אחת, סה"כ 9 יח"ד.

היזם עדיין לא עמד בתנאים ולכן יש לחשב את היטל ההשבחה מבלי להתחשב בדירות להשכרה ל- 15 שנה ללא הגבלות.

בנוסף החלטת הוועדה מתייחסת לדירות להשכרה בשוק החופשי ללא מגבלות, ולכן מדובר בשווי שוק ולא שווי שוק מופחת.
יוער כי שמאים שעורכים תחשיב לשווי שוק בשיטת היוון הכנסות, מתחשבים בדמי שכירות בשוק החופשי ומקבלים שווי שוק.

אין מגבלה לדמי השכירות מדובר בדמי שכירות חופשיים והיזם נהנה מהטבות מיסוי ואין מקום להפחית משווי השוק.

שמאי היזם בסעיף 8.1 (עמוד 15 בחוות דעתו) ציין דוגמאות לשומות מכריעות המתייחסות לדמי שכירות עם מגבלות (דמי שכירות מופחתים).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>התייחסות להשבחה בגין תוספת קומה וביטול הצורך בנסיגות (רצ/מק/1/1/ג/1):</u>

ההקלה לתוספת הקומה מאפשרת פיזור הזכויות על פני כל קומות המבנה המתוכנן תוך תכנון מרווח של שתי דירות בקומה הנהנות כל אחת משלושה כיווני אוויר וזאת בשונה מהמצב הקודם בו היו שלוש דירות לקומה בבינוי אופטימלי של שתי דירות חזיתיות עם שני כיווני אוויר ודירה עורפית או דירה בחזית כלואה.

בנוסף תכנית רצ/מק/1/1/ג/1 מתייחסת לביטול הצורך בנסיגה במרווח הצדדי (הגדל ב-1 מ' לכל קומה נוספת) בהקלה לתוספת קומות עליונה.

בשומת השבחה **למכר** לתכנית רצ/מק/1/1/ג/1, היטל ההשבחה נדחה בהתאם להלכת אליק רון שאשר מדובר בזכויות המותנות בהליך של הקלה, המועד לבחינת ההשבחה הינו אישור ההקלה.

בשומת הועדה **לבקשה להיתר** בנוסף לתוספת הקומות נלקח בחשבון תכנית רצ/מק/1/1/ג/1 (ביטול נסיגות - שיפור תכנוני).

<u>יוער כי ללא ההקלה לתוספת קומה ניתן היה לבנות 10 דירות ב- 4 קומות.</u>

<u>התייחסות לשיעור המקדם לתוספת קומה:</u>

ההשבחה מתייחסת לשטח עיקרי של 128.78 מ"ר שהועלה מקומות 4 - 1 לקומה 5.

ההשבחה הנובעת מתוספת קומה מוערכת לשיעור של 2% לקומה עם העלייה בגובה ומתקבל תוספת לשווי מ"ר מבונה בקומה 5 לעומת הקומות הממוצעות בבניין 4 (קומה ממוצעת 2.5) בשיעור של כ - 5%.

בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 9 בגוש 7624, השמאי המכריע ארז כהן, נקבע מקדם שיפור תכנוני בגין הקלה לתוספת קומה 0.2.

3. <u>התייחסות למקדם שוליות לתוספת יח"ד:</u>

<u>להלן דוגמאות - עסקאות לדירות בשוק החופשי שנערכו בחודש נובמבר 2020 בגוש 4240 חלקה 4 בבניין בן 9 קומות:</u>

גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מספר קומות	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
4240	4	124	4	5	9	₪2,432,000	₪19,613
4240	4	118	4	7	9	₪2,550,000	₪21,610
4240	4	139	5	2	9	₪2,575,000	₪18,525
4240	4	139	5	3	9	₪2,600,000	₪18,705
4240	4	139	5	4	9	₪2,610,000	₪18,777
4240	4	139	5	6	9	₪2,700,000	₪19,424
						ממוצע למ"ר	**₪19,442**

<u>שוליות:</u>

- דירת 4 חדרים בשטח 118 מ"ר בקומה 7 נמכרה ב 2,550,000 ₪. דירת 5 חדרים 139 מ"ר בקומה 6 בבניין נמכרה ב 2,700,000 ₪, **כ- 7,000** ₪ **למ"ר בנוי** לשטח דירה מ- 118 מ"ר ל- 139 מ"ר.
- דירת 4 חדרים 124 מ"ר נמכרה בקומה 5 תמורת 2,432,000 ₪ ודירת 5 חדרים בקומה 4 בשטח 139 מ"ר נמכרה תמורת 2,610,000 ₪, **כ- 8,500** ₪ **למ"ר בנוי** לשטח דירה מ- 118 מ"ר ל- 139 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>דוגמאות למקדמי שוליות בשומות מכריעות בראשון לציון:</u>

- שומה בחלקה 82 בגוש 7375, השמאי המכריע ניקי פרימו, נקבע מקדם בגין תוספת צפיפות 30%. ציתות מהשומה המכרעת "גם אם על פי עסקות ההשוואה בנשוא השומה המקדם אמור לעמוד על כ- 50%"
- שומה מכרעת בחלקה 21 בגוש 7375, שמאי מכריע תמיר שדה, נקבע מקדם בגין תוספת צפיפות 40%.
- שומה מכרעת בחלקה 3 בגוש 5748, השמאי המכריע תמיר שדה, נקבע מקדם בגין תוספת צפיפות 55%.
- שומה מכרעת בחלקה 8 בגוש 4246, השמאית המכריעה רינת וויס רביב, נקבע מקדם בגין תוספת צפיפות 30%.

- שומה מכרעת בחלקה 8 בגוש 4246, השמאית המכריעה דנה שיחור, נקבע מקדם בגין תוספת צפיפות 30%.
- שומה מכרעת בחלקות 1+ 2, מגרש 4 בגוש 4240, השמאי המכריע גיא צדיק קבע מקדם לתוספת יח"ד 0.3.

4. **<u>התייחסות להצבת מתקני חניה:</u>**

<u>שמאי היזם הפחית עלות עודפת בגין מתקני חניה.</u>

<u>נתוני ההשוואה מגלמים עלות בניית חניה.</u>

- בגוש 3932 חלקה 343 בהתאם להיתר הבניה בנוי מרתף חניה.
- בגוש 3930 חלקה 131 בהתאם להיתר הבניה בנוי מרתף חניה.
- בגוש 3932 חלקה 34, תמ"א/38 (שמאי היזם התייחס לנתוני השוואה ממבנה הבנוי בהתאם לתמ"א/38).

יוער כי בניית מרתף חניה גבוה מבניית מתקני חניה.

5. **<u>התייחסות לרווח היזמי:</u>**

שמאי היזם קבע ששיעור היזמות 20%, בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים, שיעור היזמות למגורים בבניה רוויה הינו 15%-18%.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>להלן נתוני שווי בסביבה:</u>

6.1 <u>להלן נתוני מכירה של דירות מגורים חדשות בסביבה</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
003932-0343-006-00	13/06/2024	2,652,340	98	4	₪27,065
003932-0343-010-00	21/05/2024	2,652,340	98	4	₪27,065
003932-0343-013-00	12/05/2024	2,654,787	98	4	₪27,090
003932-0343-009-00	07/05/2024	2,602,340	98	4	₪26,554
003932-0034-019-00	29/06/2023	2,340,000	101	4	₪23,168
003932-0330-001-00	29/05/2023	2,670,000	100	4	₪26,700
003932-0034-017-00	06/12/2022	2,250,000	96	4	₪23,438
003932-0034-023-00	15/11/2022	2,340,000	101	4	₪23,168
003932-0034-022-00	03/10/2022	2,230,000	101	4	₪22,079
003932-0034-021-00	29/09/2022	2,020,000	96	4	₪21,042
003932-0169-010-06	09/06/2022	2,641,111	102	4	₪25,893
003932-0345-000-00	09/02/2022	2,175,000	90	4	₪24,167
תחשיב שווי שיורי למ"ר מבונה					
שווי למ"ר בנוי					₪24,786
בניכוי מע"מ					₪21,184
בניכוי יזמות					₪17,654
עלות בניה ברוטו					₪9,000
שווי למ"ר מבונה					₪8,650

6.2 בהתאם למכר מיום 03/04/2023 חלקה 662 בגוש 3930, רחוב אברבנאל מס' 25, שטח הקרקע 706 מ"ר נטו, החלקה נמכרה בסך של 10,750,000 ₪, עולה כי שווי למ"ר מבונה 8,450 ₪.

6.3 בהתאם למכר מיום 26/01/2022 חלקה 138 בגוש 3930, רחוב יהודה הלוי מס' 40, שטח הקרקע 472 מ"ר נטו, החלקה נמכרה בסך של 7,000,000 ₪, עולה כי שווי למ"ר מבונה 8,650 ₪.

<u>סיכום ערכי השווי למועד הקובע:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנתוני הנכס המוערך, במסגרת שומת ההשבחה התייחסתי לערכי שווי למועד הקובע 04.02.2024 בגבולות של כ- 8,650 ₪ למ"ר מבונה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 29.12.2024, כדלהלן:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' פרויקט רש"י 41 ראשון לציון בע"מ, ח.פ 516577855.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: מגרש ריק ופנוי בייעוד אזור מגורים ג'.

<u>גוש</u>: 3930 <u>חלקה</u>: 189 <u>שטח רשום</u>: 998 מ"ר.

<u>שטח חלקה נטו</u>: 954 מ"ר.

<u>מגרש מס'</u>: 189/3 לפי תכנית תכנית רצ/61/6/1 <u>שטח מגרש</u>: 478 מ"ר.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
הקלות	04.02.2024	₪ 1,339,388	₪ 0

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20221684 הכוללת הקלות.

<u>תוכנית בקשה להיתר מס' 20221684</u>

<u>מהות הבקשה</u>: הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע מפולשת הכולל 10 יח"ד וקומת חדרים על הגג, מחסנים במבואות לובי קומתיות, בקומת קרקע חניות ומתקן חניה בתחום קווי בניין, גינון וגדרות.

בהתאם להחלטת ועדה בישיבתה מס' 2024003 מיום 04.02.2024 הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים.
בדיון חוזר בישיבה מס' 2024012 מיום 20.08.2024 לבקשת היועמ"ש באשר לבניין הכולל דירות להשקעה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, הוחלט החלטות, כדלהלן:
בהתחשב בבקשת המבקש להוספת יח"ד נוספת בהקלה כך שיאושרו סה"כ 10 דירות, לעומת 9 יח"ד שכבר אושרו ע"י הוועדה, בהצהרת המבקש כי המבנה המבוקש מיועד כולו לדירות להשכרה לטווח ארוך, ובהתחשב באינטרס הציבורי בקיומן של דירות להשכרה לטווח ארוך, הוועדה מחליטה לאשר את הדירה הנוספת בכפוף לעמידת המבקש בתנאים הבאים:

1. תיקון מהות הבקשה לדירות להשכרה ל- 15 שנה.
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים לאחר תום הבניה.
3. רישום הערת אזהרה בדבר בעלות אחודה במקרקעין לכל תקופת ההשכרה לטווח ארוך, ולא פחות מ- 15 שנה מתום הבניה.
4. תנאי לתחילת עבודות – יהיה המצאת אישור משרד הכלכלה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

ככל שהיזם לא יעמוד בתנאים המצטברים שנקבעו, הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יח"ד אחת בלבד, כך שהבניין יכיל 9 יח"ד.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלות</u>

1. תוספת קומה באופן שיתקבלו 5 קומות מעל קומה מפולשת + קומת חדרים על הגג.
2. תוספת 2 יח"ד מכוח שב"ס המהווים 20% באופן שיתקבלו 10 יח"ד במקום 8 יח"ד.
3. הקלה 2.5% לתוספת שטח עיקרי בנוסף ל- 137.5% המותרים להוספת קומה.
4. הקלה 5% לתוספת שטח עבור התקנת מעלית.
5. הקלה 6% לתוספת שטח עיקרי משטח המגרש עבור שיפור תכנון.
6. הקלה 40% בקו בניין דרומי 3 מ' במקום 4 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית.
7. ניוד זכויות בין קומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר.
8. הקלה להצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני.

בהתאם להחלטת הועדה, בממצאי בדיקת הבקשה צוין כי זכויות הבניה יינתנו משטח החלקה טרום ההפקעה – דהיינו 499 מ"ר לפי תכנית רצ/61/6/1.

<u>ממצאי בדיקת הבקשה</u>

נדרש בקרת תכן במכון בקרה.

א. זכויות הבניה יינתנו משטח החלקה טרם ההפקעה – דהיינו 499 מ"ר לפי רצ/61/6/1.

ב. זכויות הבניה מכוח תכנית רצ/1/1/ג' שקיבלה תוקף משנת 1978 ועל כן אין מניעה לבקש הקלות בין היתר לתוספת שיפור תכנון.

ג. זכויות הבניה המותרות.

<u>מר גידי גבאי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>סעיף 1 – למכתב התייחסות שמאי המשיבה – דירות להשכרה ל- 15 שנה ללא מגבלות</u>

טוען חברי כי המבקש לא עמד בתנאים לכן יש לחשב את היטל השבחה מבלי להתחשב בדירות להשכרה ל – 15 שנה ללא הגבלה. עם כל הכבוד לחברי הוא אינו הסמכות להחליט האם המבקשת עמדה בתנאים או לא אלא וועדת התכנון, חברי לא הציג אסמכתא שהמבקשת לא עמדה בתנאי ההיתר וכל עוד אין החלטה אחרת בעניין חברי מחיוב לעמוד בהחלטת הוועדה. ולא לקבוע עובדה שאינה נתמכת באסמכתאות. לא זו אף זו טענה זו אינה מתיישבת עם שומת המשיבה, אותה ערך חברי כאשר השומה מתבססת על תוספת של 2 יח"ד, דהיינו אם המבקשת לא עמדה בתנאים, הרי חברי מבקש לעורך תיקון שומה שכן אין מדובר ב – 2 יחידות אלא ביחידה אחת.

טוען חברי כי דירות להשכרה בשוק החופשי ללא מגבלות ולכן מדובר בשווי שוק ולא בשווי שוק מופחת, כאמור הוועדה התנתה את תוספת יחידת הדיור בכפוף לעמידת המבקשת לתנאים בין היתר להגביל את סחירות המבנה לתקופה של 15 שנים. כלומר, במידה והיזם מבקש למכור את המקרקעין קיימת מגבלה כי ניתן לעשות זאת רק במכירת הבניין בשלמות [אלו חלק מהמגבלות והתנאים להיתר המבוקש], כך שלא ניתן במהלך כל התקופה למכור דירות באופן יחידני.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תנאי זה מגביל את הסחירות של המבנה ל – 15 שנים, מצריך את היזם להקים חברת ניהול, לשלם משכורות, לתקן מושכר, לשלם עבור המימון, זאת בניגוד לעסקת מכר בה יזם מתחיל לקבל תשלום בטרם הוצאת היתר בניה והתשלום בעת מסירת המפתח.
לכן, אין מדובר בשווי שוק, לראיה שמאים מכריעים מביאים בחשבון מגבלה זו באמצעות מקדם התאמה המבטא דחיה עד ליום בו ניתן יהיה ניתן למכור את הדירה. מפנה לשומות מכריעות בשומתי. לרבות, להחלטת השמאי מר גיא צדיק שקבע הפחתה של 20 אחוזים לדירות עם מגבלת סחירות **אך ללא תקרת סכום**, בדומה למקרה הנדון וזאת בניגוד לטענת חברי, כי הדוגמאות בשומת המבקשת מתייחסות לדמי שכירות עם מגבלות. אם והייתה קיימת מגבלה בגובה דמי השכירות היה נכון להביא הפחתה גבוהה יותר בשיעור 40-30 אחוזים, כפי שהביאו השמאים המכריעים מר יגאל יוסף וגב' אוולין דוידזון.
מאחר ואין מגבלה לגובה השכירות אני סבור הפחתה של 20 אחוזים הינה סבירה במקרה דנן.

סעיף 2 – למכתב התייחסות שמאי המשיבה – התייחסות להשבחה בגין תוספת קומה וביטול הצורך בנסיגות (רצ/מק/1/1/ג/1)

אני בדעה כי בשומת הוועדה נפלה טעות עובדתית, מאחר ומספר הדירות הממוצע לקומה זהה בשני מצבי התכנון, מצב קודם בנין בן 4 קומות עם 2 יח"ד לקומה, סה"כ 8 יח"ד.
במצב חודש בן 5 קומות עם 2 יח"ד לקומה, סה"כ 10 יח"ד.
מקדם תוספת קומה – חברי בשגגה הפנה לשומת מר אלי כהן [במהלך הדיון המקצועי שמאי המשיבה טוען שנפלה שגגה].

סעיף 3 – למכתב התייחסות שמאי המשיבה – התייחסות למקדם שוליות לתוספת יח"ד

טענה שלי לא ניתן לאחוז את החבל משתי קצותיו, חברי צריך להחליט האם מדובר בתוספת יח"ד ובעצם לוותר על תוספת שוליות. או להביא בחשבון תוספת של 2 יח"ד ולאמץ את החלטת הוועדה שקיים תנאים שכל הבנין יבנה במסגרת של שכירות ארוכת טווח של 15 שנים עם מגבלות למכירת הדירות במקשה אחת.
אי אפשר להתייחס לשוליות ולהתעלם ממגבלת הסחירות.
חברי מציג טבלת נתונים ודוגמאות של שמאים מכריעים, כדלהלן:
שמאי מפנה לגוש 4240 – טרם נרשם גוש כזה [לא מצאתי גוש כזה], לכן לא ניתן לבחון האם מדובר בעסקאות אותנטיות האם מדובר בשטח הוא שטח רשום או מדוד. האם כולל מרפסות או לא. האם מדובר בדירות עם מאפיינים דומים. חברי גם לא נטרל קומה בניתוח. חברי לא מציג את מועד העסקאות. לפיכך, אבקש מאת החת"מ להתעלם ממסד הנתונים.
מקדמי שוליות בשומות מכריעות – שומה בחלקה 82 גוש 7375 החלטה של השמאי מכריע מר ניקו פרימו ניתנה ב 23.02.2017 לפני כ – 8 שנים. מדובר בהקלות משמעותיות. נתבקש 5 יחידות דיור, תוספת קומות ותכנון דירות גן ופנטהאוז. על ידי ניוד שטח כ – 255 מ"ר מקומה א' לקומה 8. עסקינן בשטח דירה ממוצע של 99.5 מ"ר, שזו דירת 4 חדרים, לעומת – המצב החדש ששטח הממוצע הוא 83.44 מ"ר שהיא 3 חדרים מרווחת ולכן, ההשוואה אינה דומה.
שומה חלקה 21 גוש 7375 החלטה של שמאי מכריע מר תמיר שדה ניתנה ביום 16.01.2017 – לפני כשמונה שנים, עסקינן בדירה בשטח כ – 100 מ"ר, שזו דירת 4 חדרים, אל מול דירה בשטח ממוצע של 82.35 מ"ר. שהיא דירת 3 חדרים ולכן ההשוואה אינה דומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שומה בחלקה 8 גוש 4246 – החלטה של שמאי מכריעה גב' רינת ווייס ניתנה ביוני 2016 לפני כ – 6.5 שנים, מדובר בתוספת של 18 יח"ד כהקלה, ומעבר משטח פלדלת של 97 מ"ר לעומת דירה בשטח פלדלת של 75 מ"ר, מעבר מ – 3 חדרים ל – 4 חדרים ולכן, אינה דומה.
מציג חברי החלטה של השמאי המכריע מר תמיר שדה שניתנה לפני כ – 14 שנים. צריך לשאול את חברי מדוע לקח שומות היסטורית, לדעתי גישת החישוב הייתה שונה, שכן טרם התקבלו פסיקות הקובעות מהי הדרך לשום הקלות כגון פסק דין בורשטיין עמוד 11 לשומת המבקשים, בשנים אחרונות שמאים מכריעים מאמצים את הגישה שיש לחשב את השבחה לפי שווי מצב תכנוני קודם אל מול שווי מצב תכנוני חדש, על מנת למנוע כפילות בהשבחה. מפנה לשומת השמאית המכרעת גב' אוולין דוידזון גוש 3930 חלקה 712.

סעיף 4 – למכתב התייחסות שמאי המשיבה – התייחסות להצבת מתקני חניה
היתר הבניה מציג באופן ברור כי כלל החניות הם עליות למעט, 2 החניות שמיוחסות לתוספת 2 היחידות. דהיינו, ללא תוספת של 2 יחידות היזם לא היה נדרש להקים מתקן חניה.
עלויות חניה לחניה עילית זניחות וכלולות בעלות הבניה [עושים אבנים משתלבות במקום גינה].
הקביעה כי עלות של מ"ר מרתף עולה על מתקן חניה לרבות חפירה ודיפון ותשתיות – לדעתי, אינה סבירה מהטעם שכן אתה עושה מרתף וגם טומן ורוכש את המתקן.
לא זו אף זו, שווי חניה במתקן חניה הוא כ – 60 אחוזים ממחיר השוק של חניה עילית בודדת. כך שלא רק הוצאה בגין התקנה היא גבוהה באופן מהותי מחניה תת קרקעית כל שכן עילית אלא שהכנסה המתקבלת בחניה במתקן חניה הוא נמוך באופן מהותי מהכנסה שתתקבל מחניה תת קרקעית או עילית.

סעיף 5 – למכתב התייחסות שמאי המשיבה – התייחסות לרווח היזמי
טענת חברי אינה ברורה, והסביר מדוע אינה ברורה ? בשומתו חברי מביא בחשבון רווח יזמי של 20 אחוזים. כך שהדיון אינו המקום להרחבת חזית או מקצה שיפורים.
לאחר שבחנתי את מרכיבי השווי בשומתו ובעיקר לצמצם מחלוקות אימצתי את הדרך של חברי.

סעיף 6 – למכתב התייחסות שמאי המשיבה – נתוני שווי בסביבה [ערכי שווי למועד קובע)
מפנה לחוות דעתי המפורטת תוך מתן דגש לעסקה בחלקה שבנדון [החצי השני] מיום 29.11.2023, עסקאות עם בניין בעל מאפיינים דומים עם קיר משותף לבניין הנדון. כאשר השווי משקף את השינוי שחל בשוק המקרקעין, בין היתר בעובדה שהעסקה בוצעה לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

מר אופיר חנוך שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:
מדובר בפרויקט קטן שהיזם החליט לבקש מצד אחד לנצל הטבות מיסוי, ולבקש תוספת הקלות, וכדי לקבל את הדברים הללו היה צריך להגביל את השכירות ל – 15 שנה.
יזם שמבקש לנצל בדרך כלשהי הקלות, זה עניין של זמן וכסף, אנו מדברים על בנאדם שלא בא להפסיד כסף. הוא נכנס לפרויקט כדי להרוויח כסף וזו נקודת המוצא.
החלטה אומרת שצריך לעמוד בכל מיני תנאים, יכול להיות שהיזם לא יעמוד בתנאים ואז התוספת יחידת דיור אחת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 1 – לטיעוני שמאי המבקשת – דירות להשכרה ל- 15 שנה ללא מגבלות</u>

שאנו מדברים על דירות להשקעה אפילו אדם פרטי אז משכיר אותה. דמי שכירות שמקבל לפי השוק החופשי, וגם במקרה שלנו דמי שכירות ראויים. לפי היזם כל מי שקונה דירות להשקעה, השקעה לא טובה.....מדובר על פרויקט של 10 דירות. גם פה צריך להוון דמי שכירות כמו בשוק החופשי.

במקרה הנדון מדובר על פרויקט קטן של 10 יחידות דיור בלבד ולכן זה שונה מפרויקטים גדולים בהתייחסות. היה והחליט היזם ללכת לפי שווי דירות מצב קודם ושווי דירות מצב חדש, אז היה אמור לחשב היוון דמי שכירות לתקופה ראשונה של 15 שנה + עליית ערך של הדירות + שווי הדירות בעוד 15 שנה בשוק החופשי.

הדבר דומה לשימוש חורג, שתי תקופות, תקופה ראשונה דמ"ש ותקופה שניה שווי הנכס והכל מהוון למועד הקובע. כמובן, דמי שכירות ראויים בשוק החופשי.

צריך גם לבחון את הטבות המס שמצטרפות לשווי הנכס.

מדוע היזם מחליט להפוך פרויקט לדיור להשכרה ולא מדובר באיזה מכרז של ר.מ.י. אם השבחה.

<u>סעיף 2 – לטיעוני שמאי המבקשת – התייחסות להשבחה בגין תוספת קומה וביטול הצורך בנסיגות (רצ/מק/1/1/ג/1)</u>

צריך להפריד בין 2 המצבים, שמאי המבקשת קבע שב – 2 מצבי התכנון המצב דומה, 2 דירות לקומה.

צריך להבין שמדובר על תוספת יחידות דיור, אז זה לא אומר תוספת קומה, זה אומר שיש לו 10 יחידות דיור ב – 4 קומות. ולכן, יש לי 3 דירות לקומה ולא 2 דירות לקומה. במקרה הנדון סביר להניח שהדירות הנוספות היו עורפיות.

ברגע שמקבלים תוספת יחידות דיור ללא תוספת קומות, אני פוגע בקומות הקיימות.

<u>סעיף 3 – לטיעוני שמאי המבקשת – התייחסות למקדם שוליות לתוספת יח"ד</u>

<u>בנובמבר 2020</u> – הבאתי דוגמה לבדיקה שערכתי במגרש 4 חלקות 1 ו – 2 – כל הרעיון כאן, שבודקים את דירת 4 חדרים 118 מ"ר, ודירת 5 חדרים של 139 מ"ר, ישנו הפרש של 21 מ"ר. תוספת שווי של 150,000 ₪ זה אומר שכל מ"ר מעבר ל 118 מ"ר, השווי שלו הוא 7,000 ₪ וזה המצב.

אם שמאי מבקשת מביא שומות מכריעות שאין תוספת שווי, לא רק שלא הציג שומות מכריעות, אנו רואים החלטות של שמאים מכריעים והחליטו ש – 30 אחוזים זה על הצד הזהיר.

בעיר ראשון לציון דירות 3-4 חדרים לא השתנה השווי.

היחס של שוליות לא השתנה עם השנים, היחס נותר אותו יחס היות והטעמים לא השתנו.

בפרויקט של היזם הנדון רואים בקומות 1-3 דירות 4 חדרים בשטח 96 מ"ר, ודירות 3 חדרים בקומות 1-3 בשטח 83.64 מ"ר.

רואים תכנון של תמהיל מסוים בפרויקט. ניתן לבצע קומבינציות שונות. לדוגמא בנה מחסנים קומתיים, יכל לבנות אותם במקומות אחרים.

המעבר בין 3-4 חדרים דומה למצב קודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 4 – לטיעוני שמאי המבקשת – התייחסות להצבת מתקני חניה</u>

נתוני שווי שהצגתי מגלמים מרתף חניה.

היה פה התייחסות בונה גם מרתף וגם מתקן חניה – שאני בונה מקום חניה למתקן חניה, בונה אותו בשטח של 10 מ"ר בגודל של המתקן. אם בונים מרתף חניה בונים רמפות ועוד שטחים נוספים חלק מהחצר נפגע.

נתוני שווי שהוצגו מגלמים בניית חניה במרתף, ושטח של 45 מ"ר למקום חניה.

מתקן חניה הוא הרבה יותר זול מבניה של מרתף.

הרי לא סתם יזם החליט לקבל את ההטבה לבנות בחצר מתקני חניה ולא לרדת למרתף.

<u>סעיף 5 – לטיעוני שמאי המבקשת – התייחסות לרווח היזמי</u>

בקווים המנחים נקבע טווח 15-18 אחוזים.

<u>סעיף 6 – לטיעוני שמאי המבקשת – נתוני שווי בסביבה [ערכי שווי למועד קובע]</u>

מקרה בודד בבניין סמוך לא אמור להשליך, היות והצגתי עסקאות ושומות מכריעות בעניין.

ראה פירוט נרחב בחוות דעתי ומכתב תגובתי הכולל עסקאות מתקופה אחרונה ולא משנת 2023 כפי שהציג חברי הנכבד.

<u>מר גידי גבאי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>חברי טוען שיש הטבות מיסוי בפרויקט עידוד השקעות הון [במקרה הנדון השכרת ארוכת טווח]</u> – אנו לא נכנסים לשיקול סובייקטיבי, אנו דנים בהיטל השבחה. אם זה היה כל כך רווחי מדוע כל היזמים בראשון לא הולכים על פרויקטים להשכרה ? התשובה מאוד ברורה, הוצאות מיידיות מאוד גדולות לצד הכנסות קטנות הנפרסות לאורך זמן.

החלטה מתייחסת ל – 10 יחידות דיור עם מגבלות סחירות של 15 שנים אם לא יעמוד בתנאי הוועדה רשאית להוציא דרישה חדשה של 9 יחידות דיור.

טוען חברי מדוע רוכשים דירות להשקעה ? יש הבדל גדול של 10 דירות להשקעה לבין דירה בודדת להשקעה שבכל רגע נתון לסחור באותה דירה. במקרה הנדון מגבלה של 15 שנים כמקשה אחת. וצריך להקים חברה ניהול וכו'.

<u>סעיף 2</u> – טוען חברי, גם צפיפות וקומה. לכן, צריך לבחון השבחה בין מצב קודם למצב חדש בשלמות למנוע את החיוב הכפול שיש הקלות הכרוכות אחת בשנייה כבמקרה הנתון.

<u>שוליות</u> – חברי טוען שיש החלטות חדשות שלא הוצגו. חברי מציג החלטות ישנות !!

הדוגמאות כפי שאמרנו אינם דומות, חישוב לפי שטח דירה ממוצע ולא מתייחסים להתפלגות הדירות באופן סובייקטיבי. לא בוחנים לפי הבקשה בפועל, אלא לוקחים את סך השטח המבוקש מול מספר היחידות ואז מגיעים לשטח דירה ממוצעת.

<u>חניות</u> – חברי טוען שמדובר בפתח כ – 10 מ"ר !!! מדובר בשטח שלא נופל משטח ממוצע של חניה תת קרקעית שעומדת על 37 מ"ר [מפלס ראשון, במפלס שני זה 45 מ"ר עקב הרמפות]. שכן, מוטמנים גם התשתיות למתקן החניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אופיר חנוך שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>הטבות מיסוי</u> – דוגמא קטנה, יזם מוכר דירה, צריך לשלם מ.ע.מ, בפרויקט מסוג זה לא צריך לשלם מ.ע.מ.
<u>עסקאות</u> – חוות דעת המבקשת לא מבוססת על עסקה אחת בודדת אלא על מסד נתונים מפורט כמפורט בסעיף 9 לרבות ניתוח עסקאות בקרקע. לעומת זאת כאדם פרטי שרוכש דירה להשקעה הדירה שמוכר בעתיד כוללת מ.ע.מ ונשארת בכיסו של הפרטי. גם בפרויקט הנדון המ.ע.מ נשאר בכיסו של היזם, כלומר שהיזם מקבל שכירות כיום ומוכר את הדירות בעתיד לא ישלם מ.ע.מ אלא ישאיר זאת בכיסו.
<u>סחירות</u> – אנו מדברים על פרויקט קטן של 10 יחידות דיור שונה מחברות ריט של מאות יחידות דיור. שעורכים את השווי שלהם מפחיתים בגין סחירות. המצב פה שונה זה לא פרויקט לקחת את הסחירות פה. דומה למצב בשוק החופשי. בנאדם רוכש דירה בשוק החופשי משאיר אותה תקופה ארוכה נהנה מדמי השכירות ומעליית השווי וזה אותו מקרה.
<u>הקלה לקומה</u> – חברי טוען שזה גם וגם. כמובן אם אנו עושים מצב קודם מול מצב חדש, צריך להביא בחשבון במצב קודם את 3 דירות לקומה דירות עורפיות ובמצב חדש 2 דירות, לכן התוצאה הייתה זהה. אותה גברת בשינוי אדרת.
<u>חניות בבקשה להיתר</u> – אנו יכולים לראות בצורה ברורה מה שטח החניה של מכפיל החניה. רואים שטח מכפיל חניה דומה לשטח עליה עילית. זה נמצא בהיתר. מדובר על 2 חניות לכן השטח פחות.

<u>מר גידי גבאי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>חניות</u> – מדובר ב – 2 חניות, לאורך [טורקי] ולא אחת מעל השניה.
<u>הקלות והתכנון</u> – מדובר במצב קודם על 4 קומות ו – 8 יחידות דיור 2 בכל קומה, במצב חדש מדובר על 5 קומות, 10 יחידות דיור, כך שגם מדובר ב – 2 יחידות דיור לכל קומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקות שביניהם ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים למחלוקת.

מהי המתודולוגיה לחישוב ההשבחה ?

שמאי המבקש מציין החלטת ועדת ערר ובית משפט, אשר על פיהן יש לחשב את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם אל מול שווי מצב חדש.

שמאי המשיבה מאידך נוקט בבחינת ההשבחה באמצעות בידוד כל הקלה שנתבקשה וההשבחה בגינה בשיטת ה"דלתא".

להערכתי, כפי שנקטתי בהחלטות רבות ובהתאם לקביעות שמאים מכריעים רבים אין ספור, כאשר נוצרת השבחה במקרקעין בגין אישור הקלות, ניתן ולעיתים אף נכון יותר וראוי יותר מבחינה שמאית/כלכלית לבודד את מרכיב ההשבחה בגין כל השבחה בנפרד ובחינת ההשבחה בגין כל השבחה באופן נפרד ובלבד שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ביחס להשבחה באישור ההקלה ולא יובאו בחשבון כפל השבחה בגין הקלות המשולבות אחת בשנייה, קרי הקלות משלימות אשר תורמות לאותה השבחה.

דוגמא להקלות משלימות הינן הקלה בגובה מבנה והקלה לתוספת קומה, אשר נדרשות שתיהן לעיתים בעת בקשה לתוספת קומה.

לכן אמידת ההשבחה בגין כל הקלה בנפרד, עשויה ליצור כפל חיוב בהיטל.

בחינת תוספת השווי מבחינה כלכלית בשיטת ה"דלתא":

שווי במצב קודם = A.

שווי במצב חדש = A + תוספת שווי עקב אישור התכנית/הקלה/שימוש חורג (ההשבחה).

יוצא אפוא כי מבחינה אריתמטית:

ההשבחה = שווי מצב חדש (A+ תוספת השווי) בניכוי שווי מצב קודם (A) = תוספת השווי עקב אישור התכנית, וכאשר A מצטמצם מתקבל כי עיקר שוויו של הנכס שלא מושפע מההקלות, ללא שינוי בין מצבי התכנון.

לפיכך, תצוגת תחשיב מלא של שווי מצב קודם ושווי מצב חדש הינו קוסמטי בלבד, וזאת בלבד שיובאו בחשבון כל השיקולים ביחס לתוספת השווי עקב אישור התכנית תוך מתן דגש לגורמים משביחים ומאידך לגורמי פגיעה שנבעו בקשר ישיר סיבתי מאישור ההקלה.

פעמים רבות, מתייתרת בחינת מלוא שווים של המקרקעין במצב התכנוני הקודם אל מול מלוא שווים של המקרקעין במצב החדש, לאור העובדה כי ניתן להצביע על הפער בין שני המצבים המהווה את ההשבחה (מצב חדש – מצב קודם = השבחה), באופן מדויק וספציפי ועל כן נעשה שימוש בשיטת ה"דלתא".

שיטת הדלתא מציגה על פניו את ההשבחה נטו בלבד, תוך שבגישה זו יש לקחת את מלוא השיקולים והגורמים אשר קיים בהם שוני בין המצב הקודם לחדש.

ניתן לומר כי מבחינה מתמטית שתי גישות אלו, מהוות למעשה את אותה הגברת בשינוי אדרת, שכן כאשר מביאים בחשבון שיקולים רלוונטיים זהים בשתי הגישות, תתקבל תוצאת השבחה זהה.

בעניין זה מצאתי לנכון לציין את פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (מיום 22.02.2018) אשר תומכת בשיטת הדלתא.

נדחה ערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע בטענה כי על מנת לקבוע את ההשבחה היה על השמאי המכריע לערוך שומת "שווי קודם" ושומת "שווי חדש" ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"הגדרת המונח "השבחה" בתוספת השלישית לחוק היא:
"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
האופן בו מחושבת עליית השווי היא בתחום מומחיותם של השמאים וכל עוד הם נוקטים בגישה מקצועית מקובלת אין מקום להתערבות ביהמ"ש (ראה 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואארורה)."
"... עמדה זו היא כעמדת המשיבה לפיה השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד היא שיטה ראויה ובלבד ***שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם".***
בעניינו התייחס השמאי המכריע לטענות הצדדים וקבע כי "לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או בחלקי הבניין שאינם נגזרים מאישור ההקלה, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלה כשלעצמה", ואילו בחישוב ההשבחה לקח את כל השיקולים הרלוונטיים בחשבון: תוספת קומה 5 חלקית; תוספת קומה 6 חלקית במפלס חדרים על הגג; ללא תוספת שטחי בנייה.
לאור האמור, לא ראיתי מקום להתערב בשומת השמאי המכריע ואני דוחה את העתירה".

בפסק הדין דובר על שימוש בשיטת הדלתא לעניין השבחה בגין אישור הקלות, ולהערכתי הנ"ל זהה למקרה דנן.
פסיקה זו תומכת בהיגיון הכלכלי הפשוט כפי שהוסבר לעיל, אשר גורס כי גישת ה"דלתא", הינה גישה ראויה וזאת ככל שמביאים בחשבון את מלוא השיקולים הרלוונטיים בחישוב ההשבחה ואת מלוא הגורמים שהשתנו בין שני מצבי התכנון.
אציין כי בכל מקרה אין מניעה להצגה של ההשבחה בשיטה המלאה כהשוואה בין שווי מצב קודם לחדש והתוצאה התתקבל במקרה זה תהיה זהה לשימוש בגישת הדלתא.
לפיכך, הצגת ההשבחה תיעשה בגישת הדלתא, ויובאו בחשבון השיקולים הרלוונטיים לכל השבחה.
לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או בחלקי הבניין שאינם נגזרים מאישור ההקלות, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור הקלות אלו.

יתרה מכך, גם בעמ"נ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע:
"ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין."

כמו כן מהחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, מיום 12.02.2020, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:
"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים."
"אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו. שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת."

במקרה דנן, מדובר על שינויים הנובעים מאישור הקלות, אשר לא משפיעות על חלק הארי של המקרקעין, אלא על חלקים ספציפיים ממנו בלבד, אותם ניתן ועדיף להערכתי לבודד, כפי שיפורט בהמשך.
לפיכך, מצאתי לנכון לדבוק בגישה השמאית של בידוד רכיבי ההשבחה בגין מאפייני כל הקלה ומהותה/שיטת הדלתא, **תוך כמובן בחינת כל השיקולים הרלוונטיות והשפעות אישור כל הקלה.**

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ערכי שווי במקרקעין מושא ההחלטה למועד הקובע</u>

שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 8,650 ₪ למ"ר, לפי נתוני השוואה לדירות בנויות וחילוץ היתרה לקרקע בגישת השווי השיורי וכן 2 עסקאות השוואה למכר קרקעות.

שמאי המבקשת אומד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 7,300 ₪ למ"ר, לפי נתוני השוואה לדירות בנויות וחילוץ היתרה לקרקע בגישת השווי השיורי וכן 3 עסקאות השוואה למכר קרקעות.

בחנתי את נתוני ההשוואה אליהם מפנים שמאי הצדדים.

נתוני השוואה למכר קרקעות בעלי מהימנות רבה יותר באופן ניכר לגישת השווי השיורי לכן יבחנו העסקאות לקרקעות שהוצגו.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח במ"ר	אחוזי בניה	אזור מגורים	מחיר מכירה	שווי מ"ר קרקע מבונה
31/03/2024	3930/106	האבות 11	540	137.5%	אזור מגורים ג'	₪ 7,491,000	₪ 7,945
05/03/2023	3932/129	הרב קוק 7	581	137.5%	אזור מגורים ג'	₪ 8,013,791	₪ 7,521
03/04/2023	3930/662	אברבנל	706	145%	אזור מגורים ג'	₪ 10,750,000	₪ 7,652
26/01/2022	3930/138	יהודה הלוי 40	472	137.5%	אזור מגורים ג'	₪ 7,000,000	₪ 7,782

מחיר עסקה מיום 05.03.2023 מודגש בכתום מהווה שינוי מעמדת שמאי המבקשת, זאת לפי דיווח עסקה במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים (5,342,522 ₪ לשני שלישים - 66.66% מהמגרש).

ניתוח העסקאות, כדלהלן (**שינויים מנקיטת שמאי המבקשת מסומנים בכתום**):

עסקה בגוש 3930/106				
מחיר מכירה		₪ 7,491,000		
שטח מגרש		540	מ"ר	
זכויות בניה עיקריות למגורים		137.50%		
קומות למגורים		4	קומות	
יח"ד (12 יח"ד לדונם)		6	יח"ד	
	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'	
מ"ר מגורים	742.50	1.00	742.50	
ממ"דים	72.00	1.00	72.00	
מרפסות	122.18	0.30	36.65	
מחסנים	36.00	0.30	10.80	
חדרים בגג	40.00	1.00	40.00	
מרפסת גג	163.63	0.25	40.91	
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'			943	
שווי מ"ר מבונה אקוי'			**7,945** ₪	

עסקה בגוש 3930/662				
מחיר מכירה		₪ 10,750,000		
שטח מגרש		706	מ"ר	
זכויות בניה עיקריות למגורים		145%		
קומות למגורים		4	קומות	
יח"ד		12	יח"ד	
	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'	
מ"ר מגורים	1,023.70	1.00	1,023.70	
ממ"דים	144.00	1.00	144.00	
מרפסות	175.16	0.30	52.55	
מחסנים	72.00	0.30	21.60	
חדרים בגג	120.00	1.00	120.00	
מרפסת גג	171.93	0.25	42.98	
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'			1,405	
שווי מ"ר מבונה אקוי'			**7,652** ₪	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עסקה בגוש 3932/129				
מחיר מכירה			₪ 8,013,791	
שטח מגרש			581	מ"ר
זכויות בניה עיקריות	למגורים		137.50%	
קומות למגורים			4	קומות
יח"ד למגרש			8	יח"ד
		מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
מ"ר מגורים		798.88	1.00	798.88
ממ"דים		96.00	1.00	96.00
מרפסות		134.23	0.30	40.27
מחסנים		48.00	0.30	14.40
חדרים בגג		80.00	1.00	80.00
מרפסת גג		143.72	0.25	35.93
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'				1,065
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**₪ 7,521**

עסקה בגוש 3930/138				
מחיר מכירה			₪ 7,000,000	
שטח מגרש			472	מ"ר
זכויות בניה עיקריות	למגורים		137.50%	
קומות למגורים			4	קומות
יח"ד למגרש			8	יח"ד
		מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
מ"ר מגורים		649.00	1.00	649.00
ממ"דים		96.00	1.00	96.00
מרפסות		111.75	0.30	33.53
מחסנים		48.00	0.30	14.40
חדרים בגג		80.00	1.00	80.00
מרפסת גג		106.25	0.25	26.56
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'				899
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**₪ 7,782**

ביאור לעסקאות:

מרפסות גג הינן בחלוקת שטחי הבניה ב- 4 קומות מותרות (ולא 3 קומות), ובהפחתת חדרי יציאה לגג.

מקדם חדרי יציאה לגג שלא מגלם מרפסת סביר הינו 1 ומקדם מחסנים 0.3 לאור האפשרות הסבירה בעיקר להקמתם במרתף/קרקע.

<u>עסקה שבוצעה במקרקעין מושא ההחלטה עצמם:</u>

מעבר למפורט לעיל, ניכר כי קיימת במקרה הנדון עסקת מכר שבוצעה במקרקעין בעניינו עצמם מיום 09.03.2022, תמורת ₪ 8,600,130 למלוא המגרש בשטח של 479 מ"ר.

מחד, חלה עליית מחירי דירות ניכרת מהמועד הקובע למועד בעניינו, מאידך עלייה זו והצפי לעתיד במועד הקובע בו חלה מלחמת חרבות ברזל התמתנו, וכמו כן חלה עליית מחירי עלויות הבניה בקצב ניכר ואי-הוודאות המייצרים שינוי לרעה בפרט במרכיב הקרקע.

ניתוח העסקה שבוצעה בנכס לפי אותם מקדמים, כדלהלן:

עסקה בגוש 3930/189				
מחיר מכירה			₪ 8,600,130	
שטח מגרש			499	מ"ר
זכויות בניה עיקריות	למגורים		137.50%	
קומות למגורים			4	קומות
יח"ד למגרש			8	יח"ד
		מ"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
מ"ר מגורים		686.13	1.00	686.13
ממ"דים		96.00	1.00	96.00
מרפסות		117.32	0.30	35.20
מחסנים		48.00	0.30	14.40
חדרים בגג		80.00	1.00	80.00
מרפסת גג		115.53	0.25	28.88
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'				941
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**₪ 9,143**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהערת אגב אציין כי אף אם נביא בחשבון ציפיות שגויות שלא התקיימו בפועל לאור החלטת הוועדה, של זכויות בניה של 145% במגרש הנדון, גם אז לבדיקתי שווי של 8,650 ₪ למ"ר קרקע מבונה סביר[11].

<u>לסיכום,</u>

בהקשר זה ידוע לכל, וכפי שנקבע גם בפסקי דין בהליכים משפטיים, בעסקה שבוצעה ביחס למקרקעין מושא ההחלטה עצמם אשר קרובה למועד הקובע, שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון, לא נדרשת לרוב כל התאמה, או לחילופין התאמות מזעריות בלבד ועל כן מהימנותה עולה ביחס ליתר נתוני השוואה ולרוב עדיפה עליהם באופן ניכר.

לדוגמא, הנ"ל תואם בין היתר למצוין בערר (תל אביב-יפו) 85051-17 בעלי הזכויות בחלקה 142 בגוש 6127 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, מיום 14.03.2023 שם צוין:

"אכן, ככלל, עסקה שנעשית בנכס מהווה מקור מרכזי להערכת שוויו, כל עוד השמאי הבוחן אותה אינו סבור כי היא אינה רלבנטית מטעמים שמאיים - כגון בשל העובדה שהיא נכרתה בין צדדים בעלי יחסים מיוחדים או שמועד עריכתה אינו סמוך דיו למועד הקובע."

על כן, דרך המלך לאמידת שווים של המקרקעין בענייננו, בו קיימת עסקת השוואה למרכיב הקרקע, בקרבה יחסת למועד הקובע המאיין את הצורך בהתאמות רבות, הינו בהתאם לעסקה שבוצעו בנכס עצמו ואף ע"י המבקשת עצמה.

<u>לסיכום אני סבור כי במכלול נתוני ההשוואה שלעיל שהינן אף נמוכות מעט מעסקה שבוצעה הנכס ובהתאמה למועד הקובע ולמאפייני מיקום, שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 8,500 ₪ למ"ר בצד הזהיר מאוד.</u>

<u>שווי זה תואם בקירוב לקביעות שמאים מכריעים נוספים, כדלהלן:</u>

- מעיון בהחלטת הגב' חגית רובינסון מיום 30.08.2022 ביחס לנכס בגו"ח 3930/106 ברחוב האבות 11, ראשון לציון, עולה כי השמאית קבעה **שווי של 6,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע 11.07.2021,** כאשר ממועד זה ועד המועד הקובע בענייננו חלה עליית מחירים ניכרת.
- מעיון בהחלטת הגב' אוולין דודזון מיום 21.10.2021 ביחס לנכס בגו"ח 3930/712 ברחוב הרברט סמואל 9 פינת רחוב חברון 8-6, ראשון לציון, עולה כי השמאית קבעה **שווי של 6,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע 31.05.2020,** כאשר ממועד זה ועד המועד הקובע בענייננו חלה עליית מחירים ניכרת.

בהחלטתי הקודמת ביחס למגרש 189/1 נקבע שווי למועד הקובע 12.02.2020 של 6,300 ₪ למ"ר, כאמור חלה עליית מחירים ניכרת בין המועדים.

[11] ייתכן אף כי נדרשת התאמה כלפי מעלה למועד קובע הנדון ביחס למועד ביצוע העסקה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה להצבת מתקני חניה תת קרקעיים בגבול מגרש צפוני או לחילופין עלות עודפת בגין מתקני חניה טמונים אלו (מועד קובע 04.02.2024)</u>

שמאי המבקשת סבור כי חלה עלות עודפת בגין התקנת 2 חניות לרבות תשתיות ביחס לחניה עילית 500,000 ₪.
שמאי המשיבה סבור כי העלות מגולמת בשווי שנקבע.

אכן ניכר כי במקרקעין מתוכננים בקומת הקרקע במצב החדש כ- 11 מ.ח עיליים וכן 2 מ.ח במתקנים מכניים מוטמנים.

לפי תקן החניה במקרקעין, ניכר כי במצב הקודם טרם אישור ההקלות הכמותיות ותוספת יח"ד, ניכר כי ניתן היה לתת את פתרונות החניה במלואן ללא מתקני חניה טמונים אשר עלות הקמתם ניכרת ביחס לחניה עילית בקומת עמודים.
על כן, סביר לייחס את עלות הקמת מתקני החניה הנדרשים להקלות הנדונות.

אני סבור, כי עלות המתקנים לא מגולמת בשווי מ"ר קרקע מבונה שכן לא ניכר כי בעסקאות מגולמים חניה תת"ק, אלא חניה עילית, שעלות הקמתה נמוכה.
על כן, יש להפחית עלות עודפת זאת.

ניכר כי העלות העודפת הכוללת נובעת מ- 3 רכיבים, עלות בניה פיזית של שטח החניה התת"ק במתקן (קירות, רצפה וכו'), עלות מתקן החניה עצמו וכן התאמה נדרשת לשווי חניה במתקן לעומת חניה עילית המגולמת בנתוני ההשוואה.

- **<u>התאמה לשווי חניה במתקן:</u>**

ראשית אציין כי איני סבור כי נדרשת כל התאמה בעניין זה.
סביר כי מגולמים בנתוני ההשוואה ובעסקה בנכס חניות עיליות שמרביתן (אם לא כולן) אינן מקורות, בדומה לבקשה הנדונה.
במקרה הנדון מדובר במתקן חניה טמון יחיד שהינו מקורה, גם במתקן עצמו וגם בתקרה של קומה מפולשת מעליו.
על כן, בבחינת מאפייני התכנון והחניות, אני סבור כי לא חל פער מהותי בשווי סוגי החניות העיליות לבין החניות המקורות במתקן עצמאי.
תימוכין לכך להבנתי ניתן לקבל גם ממחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין.

שאלה מס' 27 במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2020 מצביעה כי שווי חניה עילית שאינה מקורה הינה כ- 70%-75% משווי חניה תת"ק בודדת.

שאלה מס' 28 במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מחודש 02/2020 מצביעה כי שווי חניה תת קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי הינה כ- 74%-75% משווי חניה תת"ק בודדת.

מהנ"ל ניתן להסיק כי שווי חניה עילית דומה בקירוב לשווי חניה תת"ק במתקן ובפרט במתקן הנדון שהינו מתקן עצמאי לחניה אחת.
להבנתי שאלה מס' 30 שמציין שמאי המבקשת אינה רלוונטית שכן ייתכן מאוד כי מדובר במתקן חניה הידוע כמכפיל חניה אשר פתרונות החניה בו מוגבלות וכל חניה לא מהווה חניה עצמאית אלא חניה שתלויה בחניה אחרת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>עלות בניה של העבודות ההנדסיות לשטח החניה התת"ק:</u>**

שטח מקומות החניה הכולל את החניה ברוטו לפי הבקשה להיתר הינו 48.8 מ"ר.
בהתאם למחירון דקל לחודש 02/2024 עלות הקמת חניה תת"ק לרבות חפירה הינו 2,480 ₪ למ"ר.
בהתבסס על סוג הבניה, עובי הקירות ורצפה וכן חוסר בתקרה ושאר הפרטים הספציפיים, אני סבור כי ראוי לקבל את העלות שנקבע במחירון דקל בצד הזהיר.
תובא בחשבון העמסה של עלויות עקיפות של 10% לסוג הבניה.
על כן עלות בניה של כ- 2,730 ₪ למ"ר מרתף בצד הזהיר * 48.8 מ"ר = 133,200 ₪ עלויות בניה הנדסיות בלבד, **קרי כ- 66,600 ₪ עלויות הנדסיות בלבד לכל מקום חניה.**
אני סבור כי הנ"ל תואם לתימוכין בהחלטתי בגו"ח 6375/356 בהחלטות שמאים מכריעים תוך התאמה למועד ומאפיינים.

בהערת אגב אציין כי בהחלטתי בגו"ח 6375/356 אליה הפנה שמאי המבקשת לא נקבעה עלות של 160,000 ₪ רק לעבודות ההנדסיות של המתקן, אלא כפי שצוין לכלל העלות ההנדסית וכן המתקן עצמו.
ואף במקרה שם מדובר בעלות מורכבת הרבה יותר לאור מתקני חניה טמונים כפולים בעומק רב יותר וביצוע מורכבת יותר לאור מיקום החניות בגבול המגרש.

- **<u>עלות מתקן החניה:</u>**

הועברה לידי <u>הצעת מחיר שאינה חתומה</u> למתקני חניה – פרויקט רש"י 41 ראשון לציון, מיום 26.09.2024 של חברת אלקטרה פתרונות הנדסה.
ההצעה הינה ל- 2 מתקני חניה מתוצרת קלאוס הודו בהם 2 מקומות חניה תת קרקעיים.
מחיר ההצעה הינה כ- 59,700 $ בתוספת מע"מ המהווה למועד הקובע בו שער הדולר כ- 3.675 ₪ לדולר סך של כ- 219,400 ₪ ל- 2 מתקנים, **קרי כ- 109,700 ₪ לכל מקום חניה אחד.**
להערכתי וניסיוני מדובר בעלות גבוהה מאוד.
יצוין כי מדובר בהצעת מחיר אחת בלבד שגם היא הצעה בלבד.
ביקשתי מבא כוח המבקשת במייל לאחר הדיון קבלת הסכם חתום ומאושר לאור כך שהופק זה מכבר היתר בניה ביום 12.12.2024.
במייל מיום 16.01.2025 השיב שמאי המבקשת כי:
"היזם בשבועות הקרובים עתיד לחתום על הסכם מול הספק (אלקטרה) לפיכך לא ניתן להמציא חוזה בשלב זה, סביר להניח כי הסכום המוצע הוא הסכום שיקבע בהסכם."

יצוין כי בהחלטתי למגרש 189/1 הצמוד, הועבר לידי משמאי המבקש מסמך חתום "הסכם רכישה והתקנת מתקני חניה" מיום 03.06.2020 ממנו עולה כי חברת בניה היום יזמות בע"מ רכשה 2 מתקני חניה דומים וזהים למקרה הנדון, לפרויקט ברחוב רש"י 39, ראשון לציון, תמורת 90,000 ₪+ מע"מ, כולל אספקה והתקנה.
מדובר בעלות של 45,000 ₪ לכל מקום חניה אחד בלבד.
מחד מדובר במועד הסכם של 03.06.2020, ברם לא סביר בעיני לקבל עליית מחירים ניכרת כזאת כפער בין הצעת המחיר לבין המועד בענייננו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אפנה להחלטתי בגו"ח 6375/356, רחוב חכם יוסף חיים 8, שכונת לב המושבה, פתח תקווה, מיום 08.05.2024, שם בעמודים 53-44 דנתי ארוכות ביחס למקרה בו נדרשו גם כן מתקני חניה טמונים, כאשר חלקם בודדים וחלקם כפולים.

כמו כן שם הוצגו תימוכין רבים לעניין עלויות הקמה של מתקנים וכן עלויות ביצוע הנדסיות.

שם גם הוצגה בפני הצעת מחיר אחרת הינה של חברת "parktech" נושאת תאריך 21.12.2023, לאספקת מכפילים סמויים, צלחת סיבוב, מנוע הרמה, אספקה, התקנה ואחריות, ביקורת ובדיקות על סך של 920,000 ₪ לא כולל מע"מ ל- 10 מ.ח, קרי כ- 92,000 ₪ עלות המכפיל הטמון עצמו לכל מקום חניה המדובר במתקנים מורכבים יותר להערכתי.

לסיכום עלויות ההקמה הכוללות עלויות הנדסיות וכן עלות המתקנים אפנה להכרעה בגו"ח 6375/356, שם צוין:

"לאחר בחינת מכלול הנתונים בנדון והתרשמותי מהם, אני סבור כי ראוי לנקוט בעלות הקמת מתקן חניה טמון טורי לכל מקום חניה, לרבות עבודות הנדסיות של חפירה, דיפון, רצפה, חשמל וכו' וכן עלות מתקן החניה הטמון עצמו, בסך של 160,000 ₪ לכל מקום חניה למועד הקובע לרבות כלל המתקנים הנדרשים ו"צלחת סיבוב", תוך מתן תשומת לב להצעות המחיר שהוצגו[12]."

לאור כלל התימוכין שלעיל, אני סבור כי ראוי לאמוד עלות מתקן חניה סבירים **בהיקף של כ- 75,000 ₪ בצד הגבוה.**

- **<u>סיכום עלות בניית החניה (עלויות הנדסיות+ עלות המתקן המוטמן):</u>**

עלויות הנדסיות	כ- 66,600 ₪ עלויות הנדסיות בלבד לכל מ.ח.
עלות המתקן המוטמן	כ- 75,000 ₪ עלויות המתקן לכל מ.ח.
סה"כ	כ- 141,600 ₪ לכל מ.ח.

בפועל נוספו 2 יח"ד וניכר כי 2 מ.ח נוספים במתקנים.

עם זאת, אני סבור כי מקדם ההשבחה של 30% בגין ביטול שוליות לשטח השולי שהומר לעיקרי, שהובא בחשבון, מגלם עלויות עודפות בגין פתרונות חניה תת"ק אף כפי שהובא בחשבון על ידי וניכר כי גם בחלק מהחלטות שמאים מכריעים לא הופחתו עלויות עודפות בגין חניה תת"ק נוספת ליח"ד שנוספו כך שמקדם ההשבחה הינו מקדם נטו המגלם את כלל העלויות (לדוגמא בהחלטת מר גיא צדיק בגו"ח 4240/14,24 שם נבנו מרתפי חניה ליח"ד).

ניתן לומר כי תוספת 2 היח"ד בהקלות, "מולאו" בשטחים שחלקם מכוח ניוד שטחים (וביטול שוליות) ובחלקם בגין תוספת זכויות כמותית.

על כן, מצאתי להביא בחשבון כי יופחתו עלויות עודפות רק לחניה ליח"ד אחת, בצורה זהירה עם המבקשת, בה נוצלו שטחים נוספים מכוח הקלות כמותיות ושלא מגולמת עלות עודפת לחניה בה.

[12] כאמור, עלות ההקמה הגבוהה מאוד שנוקט בה שמאי המבקשת, לא הוכחה בפני עד תום, ויתרה מזאת להבנתי בדומה לקביעת שמאי המשיבה וכפי עולה גם מהחלטות שמאים מכריעים אחרים, הינה גבוהה וחריגה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהי השפעת העובדה כי הבניין מתוכנן לדירות להשכרה ארוכת טווח ?</u>

שמאי המבקשת סבור כי הועדה המקומית התנתה את תוספת יח"ד בתיקון הבקשה לדירות להשכרה ל- 15 שנה ולאור כל המפורט בשומתו, בתחשיב נוקט במקדם הפחתה של 0.8 לשווי מצב חדש בלבד, אשר משקף להבנתי ירידת ערך של כ- 1,515,000 ₪.
שמאי המשיבה חלוק על שמאי המבקשת בדבר הצורך בהפחתה זו.

ראשית, במבט על, יצוין כי בהתאם להחלטת וועדה בישיבתה השנייה עולה כי בהחלטה קודמת הותרה הוספת יח"ד אחת ונקבע כי בהתחשב בבקשת המבקש להוספת יח"ד דיור נוספת בהקלה כך שיאושרו סה"כ 10 דירות, לעומת 9 יח"ד שכבר אושרו ע"י הוועדה, בהצהרת המבקש כי המבנה המבוקש מיועד כולו לדירות להשכרה לטווח ארוך, ובהתחשב באינטרס הציבורי בקיומן של דירות להשכרה לטווח ארוך, הוועדה מחליטה לאשר את הדירה הנוספת בכפוף לעמידת המבקש בתנאים.

על כן ניתן לומר כי יח"ד אחת אושרה ללא כל התניה ויח"ד שניה אושרה בכפוף לרישום הבניין להשכרה ל- 15 שנים.
ההשבחה בגין תוספת יח"ד לגישת שמאי המשיבה מסתכמת בכ- 356,099 ₪ וכאמור ירידך הערך אותה אומד שמאי המבקשת בתחשיב משקף להבנתי ירידת ערך של כ- 1,515,000 ₪.
השוואה זו, עוד מבלי לרדת לפרטים הקטנים של המקרה, מצביעה על חוסר סבירות קיצוני להבנתי בקביעת שמאי המבקשת בדבר השפעת רישום הבניין לדירות להשכרה.
שכן לכל היותר, ככל שאכן דרישות הוועדה המקומית גרמו לירידת ערך למבקשת, יכלה המבקשת לוותר על הוספת יח"ד בהקלה אחת ולהיוותר עם תוספת יח"ד אחת וכך, לכל הפחות, להיוותר עם השבחה מסוימת, או לכל היותר לוותר על הצורך בהקלה ולא ליצור ירידת ערך.

כאמור, בחנתי את כלל פרטי המקרה ועובדות המקרה, כפי שעולה בין היתר מפרוטוקול הוועדה המקומית.
ראשית ניכר כי המבקשת היא שביקשה תוספת יח"ד ל- 10 יח"ד במקרקעין.

<u>ראשית ההמלצה התכנוני בפרוטוקול מיום 04.02.2024 הייתה לאשר רק יח"ד אחת כפי שאושר למבנה סמוך:</u>

> **<u>המלצה תכנונית:</u>**
> מומלץ לאשר תוספת 10% יח"ד מכוח שב"ס במקום 20% המבוקשות המהווה תוספת 1 יח"ד כך שיתקבלו 9 יח"ד בהתאם לבניין הצמוד ברש"י 39, ובהתאם למדיניות הוועדה.
> יש לתקן את הבקשה בהתאם להנחיות מרחביות ואישור אגף תכנון.

בבחינת מהלך הדיון (אדר' בן עמי מגיש הבקשה להיתר מטעם המבקשת):

> **<u>אדר' ליאת פיין - קליינמן:</u>** אנחנו בהמלצה דיברנו על לאשר, ממליצים לאשר 10 אחוז הקלה בצפיפות
>
> לעומת 20. זה אומר יחידה אחת נוספת במקום שתיים ועל זה הוא רוצה לדבר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא הבנתי. אתם רוצים לעשות שכירות וולונטרית?

אדר' סלו בן עמי: כן, כן, יש חוק, נקרא תיקון 175, מ-1 לינואר 2024 יצא. מינימום צריך להיות 10 דירות וכל הדירות האלה זה ל-15 שנה לשכירות. אוקיי? אתה רואה את דמיון-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ולמה אנחנו צריכים לתת לכם את היחידה הנוספת אם זה וולונטרי?

אדר' סלו בן עמי: כי זה מינימום 10 יחידות-

אדר' קיריל קוזיול: הוא לא מגיע ל-10.

אדר' סלו בן עמי: בגלל זה אנחנו לא מציגים את זה-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל יש לך 10-

** מדברים ביחד.*

אדר' קיריל קוזיול: צריך להגיע ל-10 כדי להיכנס למסלול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, חבנו, תודה רבה לכם. רשמנו לפנינו. תודה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא אומר שהמינימום שיכול להיכנס לתקנה, לחוק זה 10-

עו"ד סורין גנות: אנחנו אישרנו 9?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו אישרנו 9. אפשר לאשר לו 10 כפוף לזה שתירשם שם הערת אזהרה על שכירות. בעד. חברי'ה, אנחנו שמענו את היזמים שאומרים שהם מעוניינים להשתמש במסלול של דירות להשכרה ל-10 שנים. הוועדה-

בהחלטת הוועדה צוין בין היתר כי אושרה תוספת יח"ד אחת ויח"ד נוספת תיבחן בדיון נוסף לאור בקשת המבקשת לייעד את הדירות להשכרה:

החלטות

1. המתנגדת לא הופיעה לדיון. בהינתן כי התנגדותה לא כללה נימוקים תכנוניים כלל אלא חששות בלבד בנוגע לתקופת מהלך עבודות הבניה ומטרדים שאינם מעבר למטרד הזמני המתקיים בעת מהלך הבניה, ללא זיקה להקלות המבוקשות ועל כן הוועדה דוחה את ההתנגדות.
2. אשר להקלה לתוספת יח"ד המלצת הצוות המקצועי עמדה על אישור תוספת של 10%. במעמד הדיון, ציינו היזמים לראשונה כי בכוונתם לייעד את הדירות במסלול של דירות להשכרה ל-15 שנים, בהתאם לחוק עידוד השקעות .ככלל, הוועדה מעוניינת לייצר מאגר של דירות להשכרה, (כפוף לרישום הערת לפי תקנה 27 על דיור להשכרה וקבלת אישור על עמידה בחוק השקעות הון, ובבעלות אחודה והצגת אסמכתאות מתאימות). יחד עם זאת, מאחר והדברים נטענים לראשונה במעמד הדיון וטעונים בחינה, היחידה הנוספת תאושר בכפוף לאישור יועמ"ש וקבלת אסמכתאות מתאימות מהמבקשים והאינדיקציות המתאימות, ככל שלא יתקבלו האסמכתאות הנדרשות ואישור יועמ"ש, הבקשה תעלה לדיון נוסף.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גם מעיון בהחלטות הוועדה בפרוטוקול דיון נוסף מיום 20.08.2024 צוין:</u>

בהתאם לבקשת המבקש במעמד הישיבה וההחלטה המוזכרת לעיל הבניין נדרש באישור מסלול "בניין חדש להשכרה" לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט 1959.

ניכר בדיון כי הוועדה הייתה צריכה לפתור פגם פרוצדורלי שהמבקשת הייתה צריכה היתר ל- 10 יח"ד בטרם קבלת אישור ממשרד הכלכלה בנוגע לפרויקט להשכרה לטווח ארוך ואילו הוועדה ביקשה על מנת לאשר 10 יח"ד אישור ממשרד הכלכלה, ועל כן קבעה מסמרות לעניין השכרת היח"ד.

<u>עו"ד סורין גנות:</u> זה גם ביצה ותרנגול.

<u>עו"ד אייל אוליקר:</u> נכון, אז הוא אומר לא, לא, משרד הכלכלה רוצה קודם כל את ההיתר מהעירייה.

<u>עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:</u> אבל זה שימוש מגורים להשכרה, זה משהו אחר. זה הערת אזהרה, זה משהו-

<u>אדר' ליאת פיין קליינמן:</u> השאלה היא על סמך מה אני יכולה לא לתת לו אישור התחלת עבודות?

<u>אדר' קיריל קוזיול:</u> הוא מקבל היתר, הוא לא יכול להתחיל לעבוד ולבנות כל זמן שהוא לא וקיבל את האישורים של משרד הכלכלה.

<u>עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:</u> אני אחלק את זה לשני חלקים. בסדר? אני ברשותכם, אחלק את זה לשני חלקים. ראשית, אין לנו בעיה שיבנה את ה-9 יחידות שלו. נכון? זה אין בעיה. זאת אומרת, ככל שהוא לא מביא את האישור של משרד הכלכלה-

<u>אדר' קיריל קוזיול:</u> לא, הוא צריך היתר אחר.

<u>אדר' ליאת פיין קליינמן:</u> הוא צריך היתר ל-10.

לסיכום הוחלט בדיון:

<u>החלטות</u>

בהתחשב בבקשת המבקש להוספת יח"ד דיור נוספת בהקלה כך שיאושרו סה"כ 10 דירות, לעומת 9 יח"ד שכבר אושרו ע"י הוועדה, בהצהרת המבקש כי המבנה המבוקש מיועד כולו לדירות להשכרה לטווח ארוך, ובהתחשב באינטרס הציבורי בקיומן של דירות להשכרה לטווח ארוך, הוועדה מחליטה לאשר את הדירה הנוספת בכפוף לעמידת המבקש בתנאים

<u>חוק עידוד השקעות הון:</u>

ניכר כי אכן בוצע תיקון מס' 75 לחוק משנת 2021 ובבחינת חוק עידוד השקעות הון, ניכר בין היתר כי נקבע כי נדרשות אכן לפחות 10 יח"ד והדירות לשכירות מוסדית יושכרו בהשכרה לטווח ארוך, לתקופה של 15 שנים לפחות בממוצע מתוך 18 השנים שלאחר תום הבנייה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לסיכום,</u>

לא קיבלתי כלל את טענות שמאי המבקשת בעניין זה.

לא הייתה קיימת על המקרקעין כל הגבלה להקמת פרויקט כפרויקט להשכרה לתקופה ארוכה וכל בחירה כזאת היא חלק מהמצב הקודם ומהווה בחירה סובייקטיבית של המבקשת לאור התמריצים הכלכליים שניתנו בחוק.

הוועדה היא שהתירה ואפשרה את רצון המבקשת ולא מצאתי הכיצד ניתן לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בחירת המבקשת ואישור הוועדה לכך היא שיצרה ירידת ערך כלשהיא בשווי המקרקעין.

טענה זאת תמוהה בעיני.

וכן גם לאחר אישור הפרויקט לא קיימת כל מגבלה על דמ"ש או מכירת היח"ד בתום תקופת ההשכרה.

יתר על כן, ניכר כי אף החלטת הוועדה לאשר את הוספת היח"ד העשירית היא גם שהתירה את בקשת המבקשת עצמה ולעמוד בתנאים של חוק עידוד השקעות הון ועל כן ייתכן כי גם לכך יש יתרונות והשבחות כלכליות מסוימות.

ברם, אלו נובעים מבחירתו של המבקשת ולא מצאתי לנכון לאמוד אותם מעבר להשבחה בגין אישור הקלה כפי שהשוק היה מביא בחשבון.

אני סבור, כי השפעת תוספת היח"ד בהקלה על דירות להשכרה (כאשר תותר מכירתן בהמשך), שלהן לא קיימת הגבלה בדמ"ש, זהה לבחינה רגילה של פרויקט רגיל וכך ראוי לאמוד את ההשבחה בגין תוספת היח"ד.

לסיכום אין להתחשב כלל בטענה זאת של המבקשת.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה לתוספת 2 יח"ד (מועד קובע 04.02.2024)</u>

במצב הקודם היו קיימות 8 יח"ד ואילו במצב החדש מתוכננות 10 יח"ד, קרי תוספת 2 יח"ד בהקלה.
מקדמי השוליות פועלים בכיוון הרגיל, כאשר ככל שהשטח שנוסף הינו גדול יותר, הוא שולי יותר ונדרש מקדם שוליות גדול יותר, זאת גם כאשר מביאים בחשבון כי דירות מיוחדות (פנטהאוז) הינן לרוב גדולות יותר ובהם מרכיב השוליות נמוך יותר.
הקלות אלו להוספת יח"ד ללא תוספת שטח (שיחויב בנפרד) היוצר ביטול שוליות, הינן הקלות מבוקשות מאוד בפרויקטי בניה חדשים בכל רחבי הארץ ומבוקשות כדבר שבשגרה.

להערכתי, אין חולק בשמאות המקרקעין כי השפעת מרכיב השוליות על ערכי השווי בדירות המגורים הינה השפעה ניכרת.
אני סבור כי הדרך בה יש לנקוט במקרה דנן הינה הדרך בה נקטתי בהחלטות דומות להקלה של תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים גם יתר שמאים מכריעים, השבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לגרעיני ביח"ד חדשה.

אני סבור כי יש לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון וללא תוספת השטח שתחושב בגין הקלות כמותיות ותחויב בנפרד.

המתודולוגיה של בחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם, לעומת שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש בתוספת היח"ד שנוספו בהקלה.
הנ"ל מביא בחשבון כי בכל היח"ד החדשות "מוקצים" שטחי הבניה השוליים מהדירות במצב הקודם, לדירות החדשות ונהפכים לשטחים גרעיניים.

<u>מהו מקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?</u>

השבחה בגין הפחתת שוליות נקבעת ע"י שמאים מכריעים רבים במקרים דומים ובהיקף ניכר.

לעניין עסקאות שמציין שמאי המבקשת מהן כביכול עולה כי לא קיימת השפעה לשוליות שטחים, אציין כי הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות גם בין היתר בהחלטות קודמות שלי, ביניהם החלטה <u>בגו"ח 6584/98</u>, שכונת המאה רעננה <u>שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ברעננה ובראשון לציון</u>, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.
בחינת תוספת המ"ר השולי ותרומתו לשווי ובחילוץ היתרה לקרקע, מצביע על שוליות ניכרת מאוד ובאחוזים גדולים מאוד לאור ערכי שווי נמוכים של מרכיב הקרקע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות בהחלטותיי הקודמות, המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד, לדוגמא בעיר ראשון לציון, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל	מקדם השבחה אקו'
רינת וויס	4246/8	29.6 מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30 מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18 מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6 מ"ר	30%
גיא צדיק	4240/12'24[13]	5.7 מ"ר	30%
גיא צדיק	4240/12'24[14]	5.66 מ"ר	30%
יעקב פז[15]	6422/44,17,19	-	30%

הכרעת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר ובהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.

<u>קביעות שמאים מכריעים נוספים במיקומים מרוחקים, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 קבע השמאי המכריע מקדם ביטול שוליות של 0.4 בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 39868/4, 39867/12,14 בשכונת השחר בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי, תוך ציון החלטות שמאים מכריעים, בחינת עסקאות ועוד.
- בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 39857/86-88 ועוד במערב נתיבות, נקבע מקדם ביטול שוליות של 30% לשטח שולי.
- בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 39513/2-9 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 75% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 25% בלבד).
- בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 39867/15 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 0.6 בלבד לשטח מעל 120-125 מ"ר).

אין חולק כי תוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות וכן מקומות חניה, שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה.

[13] מגרש מס' 29 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[14] מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[15] בתחשיב ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה, השמאי מגיע לתוצאה כי מקדם שוליות ביחס למרכיב הבנוי 0.31 בגין ביטול שוליות של 20.5 מ"ר (עמוד 33 להחלטה).

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לסיכום:</u>

בבחינת כלל מאפייני הנכס ומהות ההקלה אני סבור כי ראוי לאמוד מקדם השבחה, תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו <u>ובהתחשב בשטח יח"ד במקרקעין הנדונים בשני מצבי התכנון</u>, בגובה של 20% לשטח השולי שהומר לשטח גרעיני לאור כלל מאפייני הנכס לרבות מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע לאור ערכי השווי בסביבה ומאפייני הפרויקט, המגלם את כלל העלויות העודפות ליח"ד נוספות לרבות פתרונות חניה תת"ק.

ביחס לשטח, אני סבור כי במצב החדש יש להביא בחשבון את השטח העיקרי לאחר התוספת השטח הכמותית, כך שיביא בחשבון כי מיח"ד קיימות וכן שטח מכוח הקלה כמותית יצרו את היח"ד הממוצעות החדשות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:</u>

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד לשוליות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	686.13	8	85.77	10.42	83.40
מצב חדש	753.41	10	75.34		
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות					20%
השבחה במ"ר אקו'					16.68
שווי מ"ר קרקע מבונה					8,500 ₪
סה"כ השבחה במעוגל					**141,800** ₪
היטל השבחה (50%)					**70,900** ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומה (מועד קובע 04.02.2024)</u>

במצב החדש מתוכננות 2 יח"ד בקומה בקומות 1-5, וכן קומת יציאה לגג, מעל קומת קרקע לחניה ומתקנים ללא דירות.

במצב הקודם, טרם אישור ההקלה לתוספת יח"ד, היו קיימות 8 יח"ד במבנה, כך שסביר לאמוד כי היו 2 בכל קומה מאושרת מקומות 1-4 וכן קומת יציאה לגג, כמו בבקשה להיתר הנדונה.

במקרה הנדון מחד אושרו תוספת 2 יח"ד ומאידך להערכתי לאור מגבלות תכנון וקווי בניין נדרשה תוספת קומה למיקומן הפיזי של הדירות.

להערכתי במקרה דנן, מדובר בהקלה תומכת ומשולבת בהקלה לתוספת יח"ד, אשר נדרשת לצורך הקמת היח"ד החדשות בקומה.

על כן להערכתי ההשבחה בגין תוספת קומה מגולמת בהשבחה שתיקבע בגין תוספת 2 יח"ד וביטול השוליות וכן תוספת שטח כמותי.

אני סבור כי גם אישור הקלה לביטול נסיגה לקומה בהקלה בקו בניין צפוני מגולמת בגין תוספת היח"ד.

ככל שמביאים בחשבון כפי שמציין שמאי המשיבה, כי ההשבחה הינה בגין ניוד שטחים מקומות נמוכות ותכנון הדירות שנוספו בהקלה בקומות 1-4, קרי קומות עם 3 דירות, אזי ממילא יש להביא בחשבון בתחשיב ההקלה בגין תוספת הזכויות את עובדה זאת כמצב חדש המפחית ממקדם ההשבחה שננקט ומביא לאותה תוצאה.

על כן איני סבור קיים שיפור תכנוני בגין אישור ההקלה.

עם זאת, ניכר כי שווי מ"ר קרקע מבונה שהובא בחשבון הינו שווי ממוצע במבנים הכוללים עד 4 קומות וחדרי גג ומביא בחשבון שווי לקומה ממוצעת.

על כן אכן ניכר כי השטח שמנוצל בפועל בקומה 5 הנוספת, נויד מקומה נמוכה, ניוד שלא הובא בחשבון ביתר תחשיבי ההקלות ולא מגולם בשווי מ"ר קרקע מבונה שננקט לקומה ממוצעת.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי מקדם קומה סביר לניוד זכויות כאשר שמאי המשיבה נוקט במקדם של 2% לקומה ושמאי המבקשת במקדם 1.5% לקומה.

אני סבור כי מקדם קומה של 2% כפי שנוקט שמאי המשיבה הינו סביר ועל כן אאמץ אותו.

הנ"ל תואם להחלטות שמאים מכריעים ואף כפי שפורטו בהחלטתי בגו"ח 7130/274, רחוב בר אילן 8 פינת שד' יוספטל 51, בת ים (עמוד 98) ובמקרים נוספים.

על כן, יובא בחשבון מקדם השבחה של 5% לשטח המנוצל בקומה 5 הנוספת, כגישת המשיבה ואף כפי שנקבע על ידי בהחלטה למגרש 189/1.

<u>להלן תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה לתוספת קומה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח עיקרי שנויד ומנוצל בקומה חמישית במ"ר	130.33
מקדם השבחה	5%
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 8,500
ההשבחה במעוגל	**₪ 55,400**
היטל השבחה (50%)	**₪ 27,700**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה 40% בקו בניין דרומי 3 מ' במקום 4 מ' עבור הבלטת מרפסות לכל הדירות בחזית הדרומית (מועד קובע 04.02.2024)</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי ההקלה אינה משביחה את המקרקעין במקרה הנדון.

אני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים, שתואמת למפורט בין היתר בהחלטתי הקודמת למגרש 189/1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלה לניוד זכויות בין קומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר (מועד קובע 04.02.2024)</u>

הבקשה להיתר בניה ביקשה הקלה לניוד זכויות בין הקומות הכוללים העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומת הקרקע בסך 200 מ"ר.

במצב הקודם, תכנית רצ/1/1/יג' מיום 09.03.2004 קבעה כי זכויות הבניה לשטחי שירות מעל פני הקרקע - סה"כ 80% וביחס לשטח מגרש של 499 מ"ר מתקבל כ- 399.2 מ"ר.
שטח מבוקש בבקשה להיתר בניה כ- 574.6 מ"ר.
קרי תוספת שטח של כ- 175.4 מ"ר.

עם זאת, הבקשה להיתר בניה הנדונה הוסיפה זכויות בניה עיקריות, הוסיפה קומה ו- 2 יח"ד שההשבחה בגינם חושבה בנפרד והשבחה זו הביאה בחשבון כי קיימים שטחי שירות לתוספת הקומה.
על כן, התרשמתי כי יש בצד הזהיר עם המבקשת ולמניעת כפל חיוב אפשרי, להפחית את שטח השירות הנדרש בגין קומה אחת שנוספה ובה 2 יח"ד, שכן סביר כי תוספת קומה זו הצריכה ניוד ותוספת שטחי שירות על מנת לתמוך בה ובהשבחה שנקבעה בגינה.
שטח שירות שיופחת מהחיוב בקומה זו הינו 59.95 מ"ר.

לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי מדובר בשטח שאינו סחיר ועל כן לא חלה השבחה בגינו.
כפי שצוין בהחלטותי השונות להקלות דומות אף בראשון לציון, אשר תקף גם לענייננו, במקרה דנן, שטחי השירות מעל הקרקע בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה משמשים לממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, מתקנים ומערכות טכניות, ואחסנה.

אני סבור, כי לאור העובדה כי לא נוספו שטחי שירות מעבר לקיים והנ"ל מהווה ניוד זכויות, מדובר בהקלה המשפרת את אפשרויות התכנון בשטח שנויד.

בבחינת מאפייני הבינוי מושא ההחלטה, מצאתי לנכון לאמוד את ההשבחה במקדם השבחה בגובה של 0.1, כפי שנקטתי בעבר בדומה לקביעת המשיבה.
הגם ששווי שטחי השירות החוץ דירתיים מגולם בעת שיווק הפרויקט בשווי השטחים הסחירים, קרי שווי יח"ד או שווי מ"ר קרקע מבונה, השיפור התכנוני והגמישות בניצול השטחים, תורם לתכנון הפרויקט וההנאה והרווחה מכולו ולהגדלת השווי בשטחים הסחירים.
על כן ולאור כך שבמקרה דנן הייתה סבורה אף המבקשת עצמה ואדריכלי המבקשת כי ראוי לנייד שטח שירות בדרך של הקלה בחריגה ממגבלות התכנון, ראוי לאמוד את השיפור התכנוני שנוצר.

אני לא מקבל את טענת שמאי המבקשת כי השטחים שנוידו הם שמשמשים רק לקומת עמודים.
מאידך, ככל ששטח קומת העמודים נדרש היה לתכנון עוד במצב הקודם, נדרש היה להפחית את שטח המחסנים המתוכננים לבניה בקומות ולבנותם בקומת המרתף להם תרומה נמוכה יותר לעומת מחסן ביתי הצמוד לדירה וכן שטחי שירות אחרים שנדרשו היו לבניה במרתף.
על כן, אני סבור כי חלה השבחה בגין שיפור התכנון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

וכפי שצוין גם בפרסום ההקלה בבקשה להיתר ההקלה הינה לצורך שיפור תכנון:

ניוד זכויות בין קומות. העברת שטח שירות מקומת המרתף לקומה הקרקע עד 200 מ"ר.
נימוק הבקשה להקלה/שימוש חורג: **שיפור התכנון.**

<u>החלטות שמאים מכריעים לאינדיקציה:</u>

- השמאית המכריעה הגב' יעל הרון קבעה בגו"ח 2950/6,28,42, שכונת עיר ימים, מתחם הבלוט באשקלון, בהכרעתה מיום 16.01.2020, מקדם השבחה בגובה של 0.15 (15%) לשטחי השירות המנוידים.
- השמאי המכריע מר אבישי זיו קבע לנכסים בגו"ח 6526/318,315, ברחוב דורי בהרצליה מגרשים 206-207 לפי תכנית ר/1960, בהכרעתו מיום 27.06.2018, מקדם השבחה בגובה של 0.1 (10%) לשטחי השירות המנוידים.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין ההקלה בניוד שטחי שירות:</u>

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שטחי שירות עפ"י תב"ע	-399.2
שטחי שירות עפ"י הבקשה להיתר	574.6
בניכוי שטח שירות נדרש בקומה שנוספה בהקלה	<u>-59.95</u>
שטח שירות מנויד מתת הקרקע למעל הקרקע	115.45
מקדם השבחה בגין ניוד שטחי שירות	<u>0.1</u>
סה"כ תוספת שטח אקו'	**11.545**
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 8,500
ההשבחה במעוגל	**₪ 98,100**
היטל השבחה (50%)	**₪ 49,050**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין היצמדות חדר על הגג למעקה הגג בקו בניין צפוני (מועד קובע 04.02.2024)</u>

בתכניות החלות נקבע כי המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ' לחזית ומ- 1.5 מ' בשאר הכיוונים.

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה נובעת משיפור תכנוני קבלת שטח גג אפקטיבי ואומד את ההשבחה בגין שיפור תכנוני של 0.2 בשטחי חדרי הגג של 79.9 מ"ר.

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה לאור כך שלא תורמת לניצול חדרי הגג שכן גם בנסיגה נדרשת עדיין קיימת מרפסת היקפית.

בהחלטתי למגרש 189/1 אמדתי את ההשבחה במקדם שיפור תכנון של 0.2 ביחס לשטח עיקרי של דירת הפנטהאוז שהתבקשה שם.

כאמור, מדובר בדירת פנטהאוז עם שטחי שירות במכרז הקומה.

במקרה הנדון מדובר ב- 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסת בצורת האות "ר" לכל חדר יציאה לגג.

כפי שקבעתי שם בהחלטה קודמת, אני סבור כי ביטול הנסיגה יצר שיפור תכנוני בבניה בחדרי היציאה לגג באופן שבו לולא אושרה ההקלה, הבינוי בקומה היה נחות ביחס לתכנון הקומה במצב החדש, זאת בין היתר לאור מיקום שטחי השירות הקומתיים במרכז הקומה שיוצרים מגבלות בניה (גרם המדרגות, מעלית הנוסעים חלל עובר).

מגבלת אפשרויות תכנון הייתה יכולה לבוא לידי ביטוי גם בשטח צר יותר לבניה בחלק הצפוני בו בוטלה הנסיגה, ותכנון שטחים אלו במיקום נחות יותר בקומה.

בהתאם למדידה גראפית שערכתי, השטח שנבנה בשטחי הנסיגה שנדרשה, נכנס אף בקושי רב בתחומי השטחים לבניה בגג בהתחשב במגבלת הנסיגות הנדרשות במצב הקודם.

כמו כן, שיפור זה יצר צורה רגולרית יותר להערכתי למרפסות הגג הצמודות לחדרים, שהינן בצורת האות ר' ולולא אישור ההקלה, צורתה הייתה נחותה יותר ופחות פונקציונלית, צרה וארוכה דמוית האות ח'.

דוגמא נוספת לנחיצות ההקלה ניתן לראות גם בבקשה להיתר כאמור במגרש 189/1 וכן במקרים דומים בסביבה.

לסיכום,

לפיכך, במקרה הנדון ולאור העובדה כי מדובר בשטחי 2 חדרי יציאה לגג בלבד ולא דירת פנטהאוז, מצאתי לנכון לקבוע מקדם השבחה זהיר של 15% בגין השיפור התכנוני ביחס לשטח חדרי הגג בלבד המגלם את השיפור גם במרפסת, בשמרנות הנדרשת לאור מאפייני ההקלות.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין ההקלה לביטול נסיגה:</u>

מרכיב	תוצאה
שטח עיקרי בקומה חמישית במ"ר	79.86
מקדם שיפור תכנוני	15%
תוספת שטח אקו'	11.98
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 8,500
ההשבחה במעוגל	**₪ 102,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 51,000**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור הקלות כמותיות (תוספת שטח של 2.5% בשל הוספת קומה, 5% עבור מעלית, 6% עבור שיפור תכנון) (מועד קובע 04.02.2024)</u>

שמאי הצדדים אינם חלוק כי שטח עיקרי מנוצל בבקשה להיתר הנדונה הינו 753.4 מ"ר.
שמאי הצדדים חלוקים מהו השטח העיקרי במצב הקודם, כאשר שמאי המשיבה נוקט בשטח עיקרי של 686.1 מ"ר (137.5% משטח מגרש 499 מ"ר) ושמאי המבקשת נוקט בשטח עיקרי של 723.55 מ"ר (145% משטח מגרש 499 מ"ר).

תכנית רצ/1/1/ג' מקנה אחוזי בנייה פרוגרסיביים, דהיינו אחוזי בנייה מוגדלים למגרשים גדולים יותר.
עולה השאלה, כיצד יש לגזור את היקף הבינוי במקרקעין במצב הקודם, האם ביחס לזכויות המוקנות לכלל חלקה ישנה מס' 189[16], או שמא לפי שטח מגרש 189/3, שמהווה את חלקה חדשה מס' 729, שהינו בשטח ברוטו של 499 מ"ר ולו מוקנים אחוזי בניה נמוכים יותר ?

בחנתי את עמדות וטיעוני הצדדים בעניין זה ומצאתי לנכון להביא בחשבון כי שטח עיקרי במצב הקודם הינו 137.5% כעמדת המשיבה ואבאר.

משפט הבכורה לפרשנות הוראות תכנית ניתנת לוועדה המקומית לתו"ב.
עמד על כך בית המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 1317/06 ג'יימס בארט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח' (15.02.2007).
המחלוקת סבה בעיקר על השקפות שונות בעניין משמעותן של הוראות התב"ע ועל שאלת העובדה אם עקרונות התב"ע מיושמים כהלכה במתכונת הבניה המאושרת לפי ההיתר.
בית המשפט קבע כי:

"הלכה פסוקה היא שבית משפט זה אינו מוסמך על פי החוק ואינו מתאים על פי מהותו לשמש כמוסד תכנון. מכאן שבית המשפט לא יתערב בשיקול הדעת של רשות התכנון אלא אם נפל בו פגם משפטי או שהוא נפגם בשיקולים זרים או בחוסר סבירות (בג"צ 465/93 טריידט ס.א. נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד מח(2), 622, 636-635)."

*"**בעניין פרשנות הוראות התב"ע יש לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית. הפרשנות שלה עדיפה על הפרשנות של העותרים. לא זו בלבד שמעיקרה נתפסת רשות התכנון המקומית כבעלת המומחיות והניסיון המעשי המתאימים לשם ביסוס שיקול הדעת שלה במתן ההיתר הקונקרטי**, אלא שבמקרה זה, מעדות אדריכלית העיר עולה הרושם, הן מהרקע, הניסיון והבקיאות שיש לה בהקשר לבעייתיות המיוחדת של שכונת נוה צדק והן מהמחויבות שיש לאדריכלית ולוועדה המקומית להתיר ולהגביל בנייה בשכונה באופן השומר על איפיוניה המיוחדים. לכן ההבנה של הוועדה המקומית את הוראות התוכנית היא ההבנה הנכונה."*

עמד על כך פרופ' זמיר:

*"**... במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל*

[16] שטחה מעל 620 מ"ר לכן מוקנים אחוזי בניה גבוהים יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות *(י. זמיר הסמכות המנהלית, כרך א'145)".* (ההדגשות אינן במקור).

לפיכך, בחנתי בפירוט את הפרשנות שניתנה ע"י הוועדה המקומית להוראות תכנית זו במסגרת הבקשה להיתר הנוכחית הנכונה למועד הקובע ולמקרה הנדון.

ראשית, כפי שצוין בהחלטת הוועדה המקומית בפרוטוקול בהחלטה מיום 04.02.2024, עולה כי הזכויות הינן 137.5%:

ג. **זכויות הבנייה המותרות:**

	שטח עיקרי	שטח שירות מעל לקרקע (כולל ממ"ד)	שטחים נוספים	מס' יח"ד	מס' קומות מעל קומת כניסה קובעת	גובה מבנה	קווי בניין		
							קדמי דרומי לרח' רש"י	צידי מזרחי	אחורי צפוני
מותר	=137.5+5% =142.5% +711.075 חדרים על הגג 80 מ"ר	=80% 399.20 מ"ר	שטח מרפסות 15% מעיקרי ושירות= 168.41 מ"ר	8	4 על עמודים+ חדרים על הגג	-	5	4	5
מבוקש	**סה"כ 746.12+79.50 מ"ר**	568.25 מ"ר	120.28 מ"ר מרפסות +122.20 מרפסות גג	10	5 על עמודים+ חדרים על הגג	24.39 מ'	3	4	5
סטיית מבוקש ממותר	הקלות לתוספת שטח 2.5% לקומה -6% שיפוץ תכנון סה"כ 8.5%= **42.41 מ"ר**	ניוד 200 מ"ר שטח מקומת מרתף לעל הקרקע	תואם	תוספת בהקלה של 20% המהווים שתי יח"ד נוספות	פורסמה הקלה לתוספת קומה בהקלה.		מרחק 3 מ' בין קו בניין לקו מגרש (פורסמה הקלה 40% למרפסות)	-	-

ובהמשך:

ד. שטח עיקרי מותר לפי רצ/1/ג' הינו 137.5%+ הקלת 5% עבור מעלית – סה"כ 142.5% המהווים 711.07 מ"ר+ הקלות נוספות של 6% ו- 2.5% - סה"כ 8.5% המהווים 42.41 מ"ר נוספים, סה"כ מותר יחד עם ההקלות 753.41 מ"ר+ חדרים בגג, מבוקש 746.12 מ"ר, סה"כ יש מימוש של ההקלות המבוקשות ויתרת שטחים של 7.29 מ"ר.

5	מגורים ג'	450-620	5%+ 137.5% מעלית, סה"כ 142.5% כולל	80% (40% לקומות	קומת עמודים, בליטות מתחת למרפסות בקומה	עד 80% תכסית	חניה, מבנה טרפו עפ"י בקשת חברת החשמל, מתקנים

על כן עולה כי פרשנות המשיבה היא כי זכויות הבניה הינן 137.5% מוקנים במקרקעין הנדונים במצב הקודם.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת, גם בבקשה להיתר בניה הנדונה שנערכה ע"י בא כוח המבקשת עולה כי זכויות הבניה הינן 137.5%, ואף מפרסום ההקלות שהתבקשו ע"י המבקשת עולה כי הזכויות הקיימות הינן 137.5% :

תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל-137.5% המותרים, עבור התקנת מעלית.
נימוק הבקשה להקלה/שימוש חורג: **הקלה כמותית**
תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 30 מ"ר, דהיינו 143.5% במקום 137.5% המותרים עפ"י תכנית רצ/1/1/ג'.
נימוק הבקשה להקלה/שימוש חורג: **שיפור התכנון.**
תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל-137.5% המותרים על פי תכנית רצ/1/1/ג' בשל הוספת קומה.
נימוק הבקשה להקלה/שימוש חורג: **על מנת שיוצר מספיק שטח לצורך תכנון הדירות.**

ג. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 2.5% מעל 137.5% המותרים לצורך הוספת קומה.
ד. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 5% מעל 137.5% עבור התקנת מעלית.
ה. הקלה לתוספת שטח בשיעור של 6% המהווים 30 מ"ר לצורך שיפור תכנון וכך שיתקבל 143.5% שטחי בנייה במקום 137.5%.

ככל ששטח עיקרי במצב הקודם היה 145%, אזי מתייתר לכל הפחות גם פרסום אחת מן ההקלות לתוספת שטח שהתבקשו ואושרו ועל כן פרסומם של כלל ההקלות הכמותיות ע"י בא כוח המבקשת, תימוכין להסכמתה של המבקשת כי נדרשו לניצול.

גם מעיון בערר (חי') 8070/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה נ' סיגל ושחר אשורי, מיום 08.03.2016, עולים עיקרי הדברים, כדלהלן :

"7. טענתה הראשונה של הוועדה המקומית היא כי השמאי המכריע מנוע מלהכריע בטענות המשיבים ביחס לעצם החבות. הוועדה המקומית העלתה טענה זו בפני השמאי המכריע. למרות האמור, השמאי המכריע החליט לדון בסוגיית עצם החבות, וזאת בהסתמך על החלטת ועדת ערר בערר (דרום) 86121/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע, נ' ג.. ארז שירותים כללים בע"מ.

8. אנו מקבלים את טענת הוועדה המקומית בעניין זה."

"10. כלומר, ניתן לפנות בערר על שומת הוועדה המקומית לוועדת הערר, בכל עניין.

בנוסף, כאשר אין העורר מבקש לחלוק על עצם החיוב, קיימת אפשרות לפנות למועצת השמאים למינוי שמאי מכריע אשר יכריע בעניין גובה החיוב.

11. בענייננו, שתי טענות מקדמיות על עצם החיוב היו למשיבים – האחת – כי אינם חבים כלל בהיטל ההשבחה בשל היותם ברי רשות והשנייה כי אינם חבים בהיטל השבחה בגין תכנית ג/922 מן הטעם שלא היו בעלי הזכויות במועד אישור התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. למרות האמור, פנו המשיבים להליך של מינוי שמאי מכריע וביקשו את השמאי המכריע לפסוק בשתי סוגיות אלה.
13. בכך שגו המשיבים. המחוקק אמר את דברו באופן מפורש. כאשר קיימת טענה בדבר עצם החבות – הפניה היא לוועדת הערר ואליה בלבד. משכך, אין השמאי המכריע מוסמך לדון בשאלת עצם החבות ובוודאי שאינו מוסמך להכריע בה.
שאלה אחרת היא, לטעמנו, סמכותו של שמאי מכריע להכריע בסוגיות משפטיות אחרות, שאינן עולות כדי עצם החבות, והעולות תוך הדיון בשאלת גובה החבות. עם זאת, איננו נדרשים להכריע בסוגיה זו, שכן, כאמור, בעניינו השמאי הכריע בשאלת עצם החבות.
14. אשר על כן, אנו מקבלים את הערר בנקודה זו וקובעים כי הכרעתו של השמאי המכריע כי המשיבים אינם חבים בהיטל השבחה בשל היותם ברי רשות – בטלה מחמת חוסר סמכות."

על כן לא ניתן לקבוע במסגרת הליך שמאי מכריע הנדון כי לא נדרשה ההקלה שפורסמה או יש לפרש את הוראות התכניות החלות באופן שונה מכפי שפורשו ע"י המבקשת והמשיבה, וכי ניתן לאיין את החבות בהיטל השבחה במקרה הנדון.
על כן, תאומץ עמדת המשיבה כי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין כלל אישורי ההקלות וכי זכויות הבניה 137.5% במצב הקודם.

יתרה מכך, אכן ככל שכביכול לא היה צורך בהליך של אישור הקלה או שפרשנות המשיבה לתכניות שגויה ויש לפרשה אחרת, הרי שדרך המלך הייתה לפנות לוועדת ערר לרישוי ובניה עוד במסגרת הליכי הרישוי, ולא העלאת טיעונים אלו בשלב של הליך - מינוי שמאי מכריע.
ככל שהמבקשת חולקת על הצורך בהקלה, אותה הגישה ופרסמה בבקשתה להיתר, אזי מדובר במחלוקת משפטית אותה היה ראוי להפנות גם לערר רישוי לפי סעיף 152 לחוק התו"ב.

בערר (ת"א) 85187/14 רייטר אורה ו-2 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב, אף נקבע כי קיים קושי לחלוק על הקלה שהתבקשה ואושרה כאשר המבקש היה צד להליך הרישוי שהתנהל ולא חלק על ההקלה בהליך זה:
"כפי שכבר קבענו בעבר, אנו מוצאים אכן קושי של ממש במצב שבו מבקש ההיתר מנהל הליכי רישוי בפני הוועדה המקומית ולאחר שאלו מסתיימים, מבלי שמבקש ההיתר ערר על דרישת הועדה המקומית בערר רישוי, מתכחש הנישום הלכה למעשה לטיבם של ההליכים רק עם קבלת דרישת היטל ההשבחה.
ראו ערר (ת"א) 85001/14 רון חנן שטרייכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל- אביב (פורסם בנבו, 4.2.15)
ודוק: המדובר בהליכים אשר הנישום היה צד להם, לא התנגד להם ולעתים ביקש אותם ממש.
במקרה דנן, כפי שניתן לראות מן הבקשה להיתר שהוגשה על ידי העוררים, הרי שהמתכנן מטעמם אכן סבר כי מכוח התכנית החלה במקום קיימת מגבלת גובה ומתחייב ליתן הקלה על מנת להתיר את הגובה שהתבקש בבקשה. מה להם לעוררים כי ילינו על כך כעת משנדרשים הם לשאת בהיטל השבחה בגין אותה הקלה ממש?"

יודגש כי כאמור ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בהיטל השבחה בגין חיוב המשיבה בהיטל השבחה בהקלה זאת, הרי מדובר בטענה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר, כפי שמורה התוספת השלישית לחוק התו"ב.
מחלוקת זו עניינה משפטית ואינה נוגעת לגובה החיוב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב"), הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע.

יודגש כי אין בהחלטה זו לחסום את המבקשת לערור במחלוקת משפטית זו לוועדת הערר לפיצויים בהיטל השבחה על מנת שתכריע בעניין משפטי זה לה מוקנית הסמכות ביחס למחלוקת על "עצם החיוב".

<u>על כן, תחשיב תוספת השטח הממומש בבקשה הנדונה, כדלהלן:</u>

שטח מגרש ברוטו לפי התכנית			499
מהות	**אחוזי בניה**	**מקדמי שווי**	**סה"כ**
שטח מבוקש במ"ר	753.41	1	753.41
שטח עיקרי במצב הקודם - 137.5%	686.125	1	686.125
סה"כ תוספת שטח אקו'			67.285
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 8,500
ההשבחה במעוגל			**₪ 571,900**
היטל השבחה (50%)			**₪ 285,950**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום ההשבחה בגין אישור הקלות</u>

<u>סה"כ השבחה בגין אישור ההקלות, כדלהלן:</u>

מרכיב	תוצאה
השבחה בגין תוספת יח"ד	141,800 ₪
השבחה בגין ביטול נסיגה בקומת הגג	102,000 ₪
השבחה בגין תוספת שטחים בהקלות כמותיות	571,900 ₪
השבחה בגין ניוד שטחי שירות	98,100 ₪
השבחה בגין תוספת קומה	55,400 ₪
בניכוי עלות עודפת בגין מקום חניה תת"ק אחד	-141,600 ₪
סה"כ השבחה	**827,600** ₪
היטל השבחה (50%)	**413,800** ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 3930, חלקה : 729 [בשלמות][17], מגרש מס' 189/3 לפי תכנית רצ/61/6/1[18], רחוב רש"י 41, שכונת רמב"ם, ראשון לציון, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20221684[19], כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	04.02.2024	₪ 827,600	₪ 413,800

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] 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 השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 20.01.2025.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



[17] חלק מזרחי מחלקה ישנה מס' 189.

[18] זיהוי המגרש הינו לפי היתר בניה מס' 202400375 מיום 12.12.2024 שאותר בתיק הבניין ותכנית רצ/61/6/1.

[19] מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי מדובר בהיתר בניה מס' 202400375 מיום 12/12/2024.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net