**תאריך:** 15.04.2026
**מס' בקשה/מינוי:** 2498-2025
**מספרנו:** 4154

**לכבוד**

**המבקשים** – סלי רוזנשיין ארמוזה, יאיר-שלום ארמוזה **המשיבה** – הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר מרדכי מערבי שמאי מקרקעין
דוא"ל: mr_maaravi@yahoo.com

באמצעות מר שגיא כץ שמאי מקרקעין
דוא"ל: saggi@akatz.co.il

**א.ג.נ,**

# החלטת שמאי מכריע

## היטל השבחה

**גוש:** 6792 **חלקה:** 31 **ת"ח:** 1

**כתובת:** רח' מיזאן 25, שכ' תל ברוך (רובע 2), ת"א-יפו

### 1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 2498-2025 מיום 27.11.2025, לנכס הנדון.

### 2. מטרת ההחלטה

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

**גורם ההשבחה:** אישורן של הקלות.

**גורם המימוש:** אישורה של בקשה להיתר בניה מס' 1771-24[1], תיק בניין 025-0810.

**מהות הנכס**: קרקע (ת"ח / חלק מחלקה) המהווה את המחצית המערבית של החלקה, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בבנייה ותיקה עם קיר משותף חלקי (בחזית המזרחית) המהווה חלק מבית מגורים דו משפחתי, המיועד להריסה והקמת בית מגורים חדש צמוד קרקע, בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

### 3. מועד דיון

ביום 05.02.2026, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

---

[1] בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 0009-25-2, מיום 28.05.2025. בגינה של החלטה זו ניתן ביום 29.10.2025 היתר בניה מס' 0726-25, ביום 10.02.2026 ניתן אישור תחילת עבודות מס' 0052-2026.

[2] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בווידיאו (zoom).




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

### 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס הנדון ובסביבתו נערך ביום 30.12.2025, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

### 5. פרטי המקרקעין

כתובת : רח' מיזאן 25, שכ' תל ברוך (רובע 2), תל אביב-יפו.

מס' גוש : 6792.

מס' חלקה : 31.

מס' תת חלקה : 1.

שטח חלקה רשום[3] : 605.00 מ"ר.

שטח תת חלקה[4] : 75 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף - 1/2.

הצמדות :

| סימון בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| X | קירות הדירה החיצונים | - |
| א | גג | 94.00 |
| ג | קרקע כולל מתחת למבנה | 302.50 |

זכויות רשומות : בעלות.

מהות הנכס : קרקע (ת"ח / חלק מחלקה) המהווה את המחצית המערבית של החלקה, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בבנייה ותיקה עם קיר משותף חלקי (בחזית המזרחית) המהווה חלק מבית מגורים דו משפחתי, המיועד להריסה והקמת בית מגורים חדש צמוד קרקע, בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

### 6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר שגיא כץ - שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר מרדכי מערבי - שמאי מקרקעין.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי **(מרוכז)** מפנקס בתים משותפים, מיום 19.11.2025.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי **(רגיל)** מפנקס בתים משותפים, מיום 23.12.2025.
- מידע תכנוני (אינטרנטי) - דף מידע על זכויות בניה (המידע הנו מידע רשמי ותקף), הופק מאתר עיריית ת"א-יפו (הופק ביום 19.12.2025) – חתום ע"י אהוד כרמלי אד' ומתכנן ערים, מהנדס העיר.
- בקשה להיתר מס' 24-1771 (תאריך הגשה 18.12.2024), החלטת ועדת משנה לתו"ב (החלטה מס' 1) מס' ישיבה 2-25-0009, מתאריך 28.05.2025.
- היתר בניה מס' 25-0726 מיום 29.10.2025 שניתן בגינה של הבקשה הנדונה, אישור תחילת עבודות מס' 2026-0052 שניתן ביום 10.02.2026.
- העתק רשיון בניה לתוספת למבנה הקיים.

[3] כעולה מחוות דעת הצדדים, ובהתאם למידע בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים.

[4] כמפורט בנסח רישום המקרקעין : דירה + מחסן.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- היתרי בניה לנכסים שונים (אחרים).
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מס' 680669, מיום 22.10.2025.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תקנון מוסכם, תשריט.
- מכתב תשובת המשיבה (הוועדה מקומית) לשומה האחרת (חוות דעת המבקשים), מיום 18.01.2026.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- העתק חוות דעת המשיבה, שנערכה בגין מימוש מכר לנכס הנדון, מיום 04.07.2024[5].
- העתק הסכם מכר (רכישה) של הנכס הנדון ע"י המבקשים, נערך ונחתם ביום 26.02.2024 לרבות נספחים (העתק נסח רישום מקרקעין מיום 26.02.2024, העתק תעודת היוון מיום 30.09.2005).
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק גליון תצ"ר מס' 405/1975.
- שונות (תצ"א שונות, תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס, עסקאות מכר, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

## 7. <u>מועד קובע</u>

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

**המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | שונות |
|---|---|---|
| אישורן של הקלות | 28.05.2025 | מועד אישור הבקשה ע"י וועדת משנה לתו"ב |

## 8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

**תיאור הנכס:** הנכס הנדון מהווה קרקע (ת"ח / חלק מחלקה) הכוללת את המחצית המערבית של החלקה עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בבנייה ותיקה עם קיר משותף חלקי (בחזית המזרחית) המהווה חלק מבית מגורים דו משפחתי, המיועד להריסה והקמת בית מגורים חדש צמוד קרקע, בן שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי ומסמכי הבית המשותף, הנכס הנדון ידוע כתת חלקה מס' 1, בשטח רשום של 75 מ"ר, לדירה הצמדות של הקירות החיצונים, גג בשטח של 94.00 מ"ר וקרקע כולל מתחת למבנה בשטח של 302.5 מ"ר.

**תיאור החלקה:** הקרקע עליה בנוי בית המגורים, ידועה כחלקה מס' 31 בגוש 6792, וסה"כ שטחה הרשום של החלקה הינו - 605.00 מ"ר - בשלמות.

החלקה בעלת צורה רגולרית (מלבנית), בהתאם למפורט במפה טופוגרפית בתשריט היתר הבניה לבקשה הנדונה, מידות החלקה, כדלקמן: רוחב החזית הדרומית (רח' מיזאן) הינה 22.05 מ', אורך החזית המזרחית (גובלת בחלקה מס' 32) הינה 27.44 מ', רוחב החזית הצפונית (גובלת בחלקה מס' 24) הינה 22.0 מ', אורך החזית המערבית (גובלת בחלקה מס' 30) הינה 27.85 מ' – המידות הינן בהתאמה למפורט בתרשים המגרש בתשריט הבית המשותף ובגליון תצ"ר מס' 405/1975.

[5] בהתאם למידע שנמסר מאת הצדדים, לא הוגש ערר בגינה של חוות דעת זו ואין כל מחלוקת בעניינה. לפיכך, הינה חלוטה.



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

דרום: רחוב מיזאן / דרך סלולה מחופה אספלט.

מזרח: מבנה / חלקה מס' 32.

צפון: מבנה / חלקה מס' 24.

מערב: מבנה / חלקה מס' 30.

**תיאור שכונת הנכס**: תל ברוך הינה אחת משכונות הווילות ובתים פרטיים היוקרתיות בעיר תל אביב-יפו, שטח השכונה נרכש בשנת 1942 והיא נקראת על שם מרדכי יוסף ברוך, פעיל ציוני. השכונה שוכנת בעברו הצפוני של נחל הירקון, בחלקה הצפוני-מזרחי של העיר תל אביב-יפו.
הקמת הבתים הראשונים בשכונה החלה בשנת 1944, המשך בניית השכונה מצפון לשדרות קק"ל (בחלק בו נמצא הנכס הנדון) החל בין השנים 1949-1950, בחלק זו יושבו עולים חדשים מבולגריה.
הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת בבתי מגורים בבניה צמודת קרקע (קוטג'ים) בבניה דו-משפחתית – בקיר משותף, חד/דו קומתיים, בחלקם עם עליות גג ומרתפים.
גבולותיה של השכונה (שכ' תל ברוך), כדלקמן: ממזרח, רח' בני אפרים ומעברו השכ' נאות אפקה א' ונאות אפקה ב'. בדרום, רח' מבצע קדש ומעברו שכ' מעוז אביב. במערב, כביש מס' 20/נתיבי איילון ומעברו השכ' אפקה ואוניברסיטת ת"א. מצפון, שכ' תל ברוך צפון.

**תיאור סביבת הנכס:** הנכס הנדון ממוקם בחלקה הצפוני-מזרחי של שכ' תל ברוך, במקטעו המזרחי של רח' מיזאן שהינו כביש פנימי לתנועה חד סטרי, חד נתיבי, מכיוון מערב למזרח המהווה כביש רוחב שתחילתו במערב במפגשו ברח' רוזאניס וסיומו במזרח במפגש ברח' קרל הרבסט.

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

**נגישות:** הנגישות אל הנכס הנדון הינה מצדו הדרומי, נגישות מרח' מיזאן.

**נכסים משלימים:** בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים, משרדים, מסחר וגנים ציבורים (גינת מיקדו, גינת קריספין ועוד).

**שונות:** קיימת מצוקת חנייה בסביבה, פתרונות החניה מתאפשרים בתחום החלקות ולאורך הרחובות הסמוכים, בבקשה הנדונה קיימים פתרונות חניה בתחום החלקה.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 9. מצב תכנוני ורישוי

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

**מצב קודם**

**תכנית מתאר מס' "ל" - שטחים מעבר לירקון**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 278, עמ' 671, מיום 19.02.1953.

יעוד: כעולה מסימון ייעודי הקרקע באתר המפות הממשלתי (govmap) בקומפילציה, החלקה הנדונה מסומנת ביעוד אזור מגורים א':

אזור מגורים א1 - מופיע רק בת.ב.ע.

אזור מגורים א2 - מפורטות.

חלוקה לאזורים: התכנית תכלול את האזורים הבאים שעליהם תחולנה ההוראות הבאות:

אזור מגורים א1 – בתי מגורים יורשו בכל קרקע הנמצאת באזור מגורים א1 כמסומן בתכנית מפורטת בהתאם לתקנות בלוח החלוקה לאזורים של האזור המתאים.

אזור מגורים א2 – בתי מגורים - 2 קומות, בתים טוריים, בתים נפרדים, בתים בודדים, איתור הבתים לסוגיהם הנ"ל באזור מגורים א2 יקבע על ידי תכניות מפורטות לשטחים המתאימים - בתנאי שכל התקנות תהיינה מתאימות לתקנות בהתקנן בלוח החלוקה לאזורים בתכנית זו עבור האזור המתאים ולכל יתר התקנות של תכנית זו.

**תכנית שיכון צבורי מס' 3/07/3 – שיכון הבולגרים בתל-אביב**

אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 22.05.1973.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

יעוד: אזור מגורים - 2 קומות.

מספר חלקה: 31.

קווי בניין: קדמי - כמסומן בתשריט, אחורי - לא פחות מ- 5 מ', צדדי - כמסומן בתסריט.

**תכנית מס' 1658**

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

מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

**תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, עמ' 827, ביום 28.11.1985.

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

הקמת מרתפים: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו. בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.

קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

שימושים במרתפים: בבניינים המשמשים למגורים בלבד, יותרו בקומת המרתף השימושים עפ"י המפורט ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" ועפ"י האמור בסעיף 2.2 לעיל.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חישוב אחוזי הבניה: שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה: גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

טבלת אחוזים ושימושים למרתפים:

| שימוש בבניין | שטח המרתף | שימושים | הוראות |
|---|---|---|---|
| מגורים<br>בתים<br>בודדים | לפי<br>היקף<br>הבית | **חניה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.** | לא יורשו מגורים במרתף.<br>לא תורשה ק. מרתף תחתונה. |

**תכנית מס' 2485**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4034, עמ' 4380, ביום 13.08.1992, מועד פרסום בעתון 20.08.1992.

שינוי מס' 2 לשנת 1989 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון.

מטרת התכנית: לתכנן ולפרט את השטח המוגדר בסעיף 3 דלעיל ע"י קביעת אזורי מגורים, שטחים ציבוריים ושטח לתכנון בעתיד, קביעת אופן הבינוי, צפיפות אחוזי בניה מותרים לכל אזור ואזור ולשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון על שינוייה.

שינוי התכנית הראשית: קביעת אזור מגורים א/2 במקום אזור מגורים א', קביעת שטח לתכנון בעתיד אשר לגביו תוכן תכנית מפורטת מיוחדת, קביעת תקנות בניה לאזורים השונים, ועוד.

יעוד: אזור מגורים א/2.

מס' מגרש: 31 (לפי סימון בתשריט התכנית).

תקנות בניה: תקנות בניה לאזור מגורים א/2 יהיו, כדלקמן:

א. הצפיפות: לא יותר מ- 4 יחידות דיור לדונם נטו.

ב. גובה בניינים: עד 2 קומות, גובה כולל של הבנין, לרבות גג משופע עד קצה הגמלון, לא יעלה על 9 מ'.

ג. אחוזי בניה: יהיו 25% לקומה משטח כל חלקה וסה"כ 50% בשתי קומות יחד.

ד. בנייני עזר (נספחים): בהתאם להוראות התכנית הראשית ולא יותר מ- 2.5% משטח החלקה.

ה. מרתפים: המרתפים יבנו בהתאם להוראות תכנית מתאר "ע".

ו. קוי הבנין: קוי הבנין לחזית יהיו בהתאם למסומן בתשריט (6.5 מ' לרחוב מיזאן, לפי הסימון ברוזטת הדרכים), קוי הבנין לצדדים יהיו לא פחות מ- 3 מטרים, ולאחור – לא פחות מ-5 מ'.

חניה: סדורי החניה, ונגישויות יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי בניה.

**תכנית מתאר מקומית מס' 2550 – "תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע"**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4096, עמ' 2082, ביום 01.04.1993.

שינוי מספר 4 לשנת 1991 של תכנית מתאר "ל", שטחים מעבר לירקון.

שינוי מספר 1 לשנת 1991 של תכנית מתאר 738.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מטרת התכנית: לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע תוך:

1. שמירה על עיצוב חזית הרחוב.
2. שילוב עם הבנין הראשי והבניינים הסמוכים מבחינת העיצוב והשימוש בחומרים.
3. הגברת הבטיחות ומניעת בעיות חניה ותנועה.

הוראות לסידורי חניה: בכל בניין יסודרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעירייה בעת הגשת הבקשה להיתר. מבקש ההיתר לא יחויב בהקמת חניה מקורה אן מוסך חניה למקומות החניה הנדרשים על פי התקן. אולם, יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות.

**בבניין חדש**, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים, ובלבד ששטח זה יותאם לחנית מכונית אחת בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 11.2 שלהלן.

הכניסה לחניה: הכניסה למקום החניה תהיה צמודה לשני מגרשים ככל האפשר למעט במקרים בהם אושר סידור חניה המחייב כניסה אחרת. פתח הכניסה לחניה, יהיה ברוחב שלא יעלה על 3 מ' התואם לרוחב מכונית אחת, ועוד.

חניה בקומת קרקע: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 ממ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חלוקה בלתי שווי של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קוי הבניה החוקיים.

מידות המוסך: שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 ממ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ' הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה של המוסך בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.

יחס לתכניות תקפות: תכנית זו באה לשנות את הוראות התכנית הראשית, באם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות הנכללות בתכנית זו.

הוראות תכנית מתאר מקומית ע' (מרתפים) יחולו בתחום תכנית זו למעט הסעיפים הבאים:

סעיף 12.4 בתכנית זו בא לשנות סעיף 1.11 בתכנית ע' בכל הקשור לגובה חלק המרתף המיועד לחניה.

סעיף 12.2 בתכנית זו בא לשנות סעיף 9 ב' בתכנית ע' בדבר הקמת חלק מקומת המרתף המיועד לחניה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש.

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

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994, מועד פרסום בעתון 22.04.1994.

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680, ועוד.

מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: ח. מכונות המעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ועוד. המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג, ועוד.

עליות גג בגגות משופעים - בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

1) רום הגג יהיה עד 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
2) שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3) פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים: שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנון התו"ב, מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של חדר.
4) עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהיעדר רישום כנ"ל עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. הועדה תהיה רשאית להתנות היתר לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

**תכנית מתאר מקומית מספר 2550 א' - "תכנית להסדרת חניה פרטית"**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4490, ביום 11.02.1997.

שינוי מספר 1 לשנת 1994 של תכנית מתאר מקומית מספר 2550.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית ע"י:

1. קביעת מידות קירוי / בניית מקום חניה.
2. קביעת מספר מקומות חניה מקורים / בנויים במגרש, ועוד.

מידות קירוי / בניית מקום החנייה:

א. שטח המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג כמוגדר בסעיפים 7 ג'-ח' שלעיל[6], על-קרקעי ותת-קרקעי, לא יעלה על 18 מ"ר.
ב. במקרה של מס' מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, עד 15 מ"ר.
ג. שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות.

**תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710**

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

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

**תכנית מתאר מס' 2754 - קווי בנין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4632, עמ' 3013, ביום 29.03.1998.

מטרת התכנית: לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה כולל מתקנים טכניים.

הוראות התכנית: הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים

[6] חניה מקורה, מוסך חניה, חניה בקומת קרקע, חניה חפורה, חניה מוגבהת, חניה תת-קרקעית.



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. כמו כן, קיימות הוראות שונות.

תנאי להיתר בניה: היתר בניה לבריכות שחיה וז'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה, בכל מקרה, מהנדס העיר יהא רשאי לדרוש, כתנאי להיתר, תאום עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

**תכנית מתאר מס' "ח" - תכנית חניה לתל-אביב-יפו**

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

מטרת התכנית: קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.

תקן מקומות חניה: למגורים - לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחת לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

**תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים**

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

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

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.

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

מספר קומות מרתף: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים **פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.**

חישוב שטחי הבניה: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.

קווי בנין: בבתים צמודי קרקע - **היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית**[7], היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

גובה קומות המרתף: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

טבלת תכליות והוראות:

| שימוש עיקרי בבניין | תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה | תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות | הוראות נוספות |
|---|---|---|---|
| בית צמוד קרקע | - שטחי שירות כלליים.<br>- שטחים נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע). | -- | 1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד ע"פ תכנית זו.<br>2. לא יותרו מגורים במרתף. |

[7] לפי סעיף 8 - הגדרות שבהוראות התכנית סעיף משנה ט, "תכנית ראשית": כל התכניות התקפות החלות על המקרקעין שתכנית זו חלה עליהם, או תכניות שיחולו בעתיד, אלא אם יקבע בהן שתכנית זו, כולה או מקצתה לא חלה עליהם.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. | | 3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. |

**<u>הוראות מיוחדות</u>:**

<u>הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף</u>:

1) היתר לשימוש למשרדים במקלטים או במרחבים מוגנים יותנה באישור הרשות המוסמכת עפ"י תקנות התגוננות אזרחית.
2) למרות האמור לעיל לא תתיר הועדה משרדים בקומות המרתף במידה ולדעתה אין בהן תנאים מספקים (אוורור, תאורה, תנאים סניטריים וכיו"ב) לקיום המשרדים.
3) הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. מקומות חניה אלה, במידה ויידרשו על ידי הועדה, יוכשרו בתנאי שתישמר בתחום המגרש האפשרות לגינון במקביל לקו המגרש ובצמוד לו (אין חובה לשמור על רציפות), בשטח של לפחות 20% מהשטח הכולל של המגרש ובתנאי שתישמר רצועת ירק בחזית הפונה לרחוב.
4) **בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. כמו כן מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד.**
5) **כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין המותרים ועוד.**

<u>היטל השבחה (סעיף 12)</u>: היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת - **בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע** (כפי שנקבע בתכנית הראשית). בשאר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש, יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

**<u>תכנית מתאר מקומית מספר 3450 - "הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע"</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5593 , עמ' 449 , ביום 08.11.2006.

שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מתאר מקומית "ל" שטחים מעבר לירקון.

שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכניות מס' 347, 413,457, 958, **<u>2485</u>**, 2627 ושינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכניות מס' 196 ו-196א.

<u>מטרת התכנית</u>: הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י:

1. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב- 2 אופציות.
2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.
3. ועוד.

<u>יעוד</u>: אזור מגורים 2א' (לפי מקרא מצב קיים ומוצע בתשריט התכנית).

<u>שינוי התוכניות הראשיות</u>: התוכניות הראשיות ישונו ע"י:

1. התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב- 2 אופציות:

א. כל ש"ש למבני עזר עפ"י תוכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

2. מתן אפשרות נוספת, השארת הוראות תוכניות ראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

**<u>תכנית מתאר מקומית ג'1 - גגות תל-אביב-יפו</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5705, עמ' 3996, ביום 20.08.2007.

שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג'.

שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינוייה.

<u>מטרת התכנית</u>: לעדכן את הוראות תכנית מתאר ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים טכניים.

<u>עליות גג</u>: בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.

ג. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהיעדר מרישום כנ"ל עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

ד. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

ה. בקוטג'ים ובניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהינה אחידה לבנין כולו. שאר ההוראות יהיו כאמור בתכנית זו.

ו. מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

ז. לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובניינים בעלי קיר משותף. עליית גג בבניין טורי תחול על הבניין כולו. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב פתרון זהה לבניינים הצמודים. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ח. לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג בחזיתות קדמיות וצדדיות. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג. אפשרויות למרפסות גג מפורטות בנספח העיצוב האדריכלי.

ט. בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו-2), בתכניות שהגדירו שטחים מרביים לניצול בתוך חלל הגג וגובה מרבי, יבוטלו מגבלות אלה ויחולו הוראות תכנית זו.

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

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

תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסע' 62א(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה, תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

יעוד: אזור מגורים בבניה נמוכה (בהתאם לתשריט אזורי יעוד).

מרקם בניה: עד 4 קומות (בהתאם לנספח עיצוב עירוני).

מתחם תכנון: אזור תכנון 201 (בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון).

יחס לתכניות אחרות: תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהוועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הוועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו: לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

שימושים - אזור מגורים בבניה נמוכה: ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי - מגורים. שימוש למשרדים, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים עומס יתר על התשתיות או בשל היקף גדול לקבלת קהל ועוד.

שטחי בניה מרביים: שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

הוראות:

- לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר עפי תכניות קודמות.
- במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (סעיף 5.4): רובע 2, אזור תכנון 201 - תל ברוך, תל ברוך צפון: בבתים צמודי קרקע הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

## מצב חדש[8]

## רישוי

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

**א. רשיון בניה מס' 115 – מיום 30.05.1958.**

רשיון להוספת 2 חדרים בבניין בן קומה אחת, עבור כהן ישעיהו.

שכונה: תל-ברוך, מגרש מס' 30, גוש 6625.

**ב. בקשה להיתר מס' 24-1771** – תאריך הגשה 18.12.2024, מסלול - בניה חדשה, בניין דירה/קוטג' תיק בנין 0810-025.

גוש: 6792, חלקה: 31.

[8] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים לא הוגדר "מצב קודם" / "מצב חדש", בהתאם למסמכים שנתקבלו מאת הצדדים, ביום 26.02.2024 המבקשים רכשו את הזכויות בנכס הנדון. בגינו של מימוש זה ביום 04.07.2024 נערכה חוות דעת מאת המשיבה (ע"י שמאי המשיבה דכאן) שבעניינה כפי שנמסר לא הוגש ערר ואין כל מחלוקת בגינה. כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים במימוש הנדון החיוב בהיטל השבחה הינו בגין אישורן של הקלות.

לפיכך, בעניינה של החלטה זו, בהעדר מחלוקת בין הצדדים, הגדרת "מצב חדש" הינה בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה למען הסר ספק, יובהר, כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>מהות הבקשה</u>:** הריסת כל הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד המזרחית הקיימת במגרש. מוצעת מעלית פנימית שמשרתת את כל הקומות כולל עלית הגג ומרתף וחלל עובר בשטח 13.89 מ"ר בין קומת הקרקע לקומה א'.

<u>במגרש</u>: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 22.50 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הסדרת משטח מרוצף מעליו פרגולה מפלדה ועץ בחצר האחורית, הסדרת 2 מקומות חניה מקורות בטור (זה אחר זה) במרווח צדדי- מזרחי, הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות: בגבול המגרש הקדמי הריסת גדר פולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש כולל הסדרת פילרים אשפה ,גז וחשמל, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה לצד המזרחי, גדר בגבול מגרש המערבי קיימת אצל שכנים.

**<u>מצב קיים</u>:** על המגרש בניין בן קומה עבור 2 יח"ד בקיר משותף. כעת מדובר על יח"ד שקיימת במחצית המערבית של החלקה.

**<u>החלטה מספר 1</u>**<u>, וועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מספר 0009-25-2, מתאריך 28.05.2025</u>:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף מכיל ממ"ד, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית, בקיר משותף עם יח"ד המזרחית הקיימת במגרש.

במגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 22.50 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הסדרת משטח מרוצף ומעליו פרגולה מפלדה ועץ בחצר האחורית, הסדרת 2 מקומות חניה מקורות בטור (זה אחר זה) במרווח צדדי- מזרחי, הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות: בגבול המגרש הקדמי הריסת גדר פולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש כולל הסדרת פילרים אשפה, גז וחשמל, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה לצד המזרחי (הגדר בגובל המגרש המערבי קיימת), **כולל ההקלות הבאות:**

1. הקלה להוספת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;
2. הקלה להגבהת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה בצד המזרחי בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
3. בניה בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי עד 10% מ- 3 מ' המותרים ( 0.30 מ');
4. העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע בשיעור של 3.77% = 11.41 מ"ר מעל 25% המותרים לפי תב"ע;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: לדחות התנגדויות שכן אין פגיעה בשכנים מתנגדים, תנאים למתן היתר, תנאים בהיתר, תנאים להתחלת עבודות, תנאים תעודת גמר.

ג. **היתר בניה מס' 0726-25** – מיום 29.10.2025 (חתימת יו"ר וועדה), על פי אישור ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 0009-25-2 מיום 28.05.2025.

ד. **אישור תחילת עבודות מס' 0052-2026** – מיום 10.02.2026, אישור זמני לחיבור לתשתיות לצורך ביצוע העבודות נשוא ההיתר בהתאם לתקנות הרישוי, מותנה בקיום היתר בנייה בתוקף.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**טבלת שטחי בנייה מתוך היתר הבנייה לבקשה הנדונה - טופס 1**[9]

| הקומה | מפלס | מגורים מבוקש | ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות לשימוש מגורים מבוקש | מתקנים חדרים ומערכות טכניות לשימוש מגורים מבוקש | עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט לשימוש מגורים מבוקש | חניה/ חנין מקורה לשימוש מגורים מבוקש | שטח תת קרקעי נלווה מבוקש | עיקרי: סה"כ | עיקרי: % משטח המגרש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומה 1 | 0.00 | 87.0410 | | | | 31.7973 | | 87.0410 | 14.39 |
| קומת ביניים 1 | 0.30 | 71.6829 | | | | | | 71.6829 | 11.85 |
| קומת ביניים 1 | 0.50 | | 14.6289 | 10.6016 | 3.9761 | | 81.1956 | | |
| קומת ביניים 1 | 1.40 | 57.1002 | | | | | | 57.1002 | 9.44 |
| מתחת לקרקע | | | | | | | | | |
| מעל הקרקע | | 215.82 | 14.63 | 10.60 | 3.98 | 31.80 | 81.20 | 215.82 | |
| סה"כ | | 215.82 | 14.63 | 10.60 | 3.98 | 31.80 | 81.20 | 215.82 | |

| אסמכתא: תכנית ראשית/ אחר | שירות: סה"כ | שירות: % משטח המגרש | סה"כ קומה: עיקרי+שירות | סה"כ: עיקרי+שירות נוסף לא נכלל | סה"כ קומה: % משטח המגרש | סה"כ קומה: שטחים לא מקורים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ע1 | 31.7973 | 5.26 | 118.8383 | 14.7782 | 19.64 | 13.7659 |
| 2485 | | | 71.6829 | 4.7107 | 11.85 | 22.2463 |
| 2485 | 110.4021 | 18.25 | 110.4021 | | 18.25 | 18.1536 |
| 2485 | | | 57.1002 | | 9.44 | 20.5970 |
| | | | | | | |
| | 142.20 | | 358.02 | 19.49 | | 74.76 |
| | 142.20 | | 358.02 | 19.49 | | 74.76 |

**למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות ו/או הרישוי, האמור בהתאם לחוות דעת הצדדים ולצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.**

[9] בהתאם לטבלת חישוב שטחים כמופיע בטופס 1 בהיתר בניה מס' **25-0726**, בגינה של **הבקשה הנדונה**.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 10.מצב משפטי

בהתאם לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

**נסח רישום מקרקעין**

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 421105 מיום 23.12.2025, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6792.

חלקה : 31.

תת חלקה : 1.

שטח חלקה : 605.00 מ"ר.

תיאור הנכס :

| תיאור דירה | תיאור קומה | שטח במ"ר | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|
| דירה + מחסן | ראשונה | 75 | 1/2 |

הצמדות :

| סימון בתשריט | תיאור הצמדה | שטח במ"ר |
|---|---|---|
| X | קירות הדירה החיצונים | - |
| א | גג | 94 |
| ג | קרקע כולל מתחת למבנה | 302.50 |

בעלויות :

| תאריך | מהות הפעולה | הבעלים | החלק בנכס |
|---|---|---|---|
| 24.02.2025 | מכר | גל כוכבה | 1/3 |
| 24.02.2025 | מכר | דואני יפה | 1/3 |
| 24.02.2025 | מכר | שועה זהבה | 1/3 |

תת חלקות : 3 (מס' מקורי - 3).

תקנון : מוסכם.

הערות : הערת אזהרה, על כל הבעלים, מיום 28.02.2024, שם המוטב - רוזנשיין ארמוזה סלי, ארמוזה יאיר-שלום.

הערה בדבר העברה לזרים מיום 28.02.2024.

**מסמכי רישום בית משותף**

**צו רישום:** בהתאם למפורט בהעתק צו רישום בית בפנקס בתים משותפים - ביום 31 לחודש מאי לשנת 1981 ניתן צו הרישום, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6792.

חלקה : 31.

שטח החלקה : 605 מ"ר.

כתובת : רחוב מיזאן 25, תל אביב.

תיאור הדירה: הבית מורכב ממבנה אחד, בן קומה אחת, ובו 2 דירות.

| מס' מבנה | מס' חלקה | סה"כ שטח הרצפה במ"ר[10] | תיאור הדירה | קומה | מס. בתסריט | חלקים ברכוש המשותף | צמידויות מיוחדות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

[10] שטחי הרצפה כמפורט בתשריט הבית המשותף, וזאת נוכח חוסר הבהירות בפירוט השטחים בצו רישום הבית המשותף.




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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **31/1** | **69.30 -דירה<br>5.7 -מחסן<br>75.0 -סה"כ** | **דירה ומחסן** | **ראשונה** | **1** | **1/2** | **קרקע המסומנת בתשריט ג (כולל קרקע מתחת למבנה) בשטח 302.5 ממ"ר, גג המסומן בתשריט א בשטח 94 ממ"ר, קירות חיצוניים של דירה מס' משנה 31/1.** |
| 2 | 31/2 | 106.6 | דירה | ראשונה | 2 | 1/2 | קרקע המסומנת בתשריט ד (כולל קרקע מתחת למבנה) בשטח 302.5 ממ"ר, גג המסומן בתשריט ב בשטח 124 ממ"ר, קירות חיצוניים של דירה מס' משנה 31/2. |
| הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 3. | | | | | | | |

<u>הבעלות</u>: הבעלות על הדירות, לרבות הצמידויות הנ"ל והחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליהן תרשם בשם קרן קיימת לישראל בשלמות.

**<u>תקנון מוסכם</u>:** כל אחד מהחוכרים יהיה רשאי לבנות ו/או להוסיף תוספת בניה על השטח הצמוד לדירתו ו/או על כל גג הצמוד לדירתו (להלן: "תוספת הבניה") כל זאת בכפיפות להוראות הבאות:

א. כל חוכר יהיה רשאי לפנות לכל רשות מוסמכת ולבקש על דעת עצמו היתרי בניה רישיון סניטרי וכל רישיון אחר הקשור עם ביצוע תוספת הבניה, ולחתום לבדו על כל בקשה לקבלת היתר או רשיון כנ"ל.

ב. החוכר לא יהיה זקוק להסכמת יתר החוכרים ו/או מי מהם לצורך האמור לעיל.

ג. כל תוספת בניה ו/או כל קבלת היתר או רישיון לכך לא תעשה אלא לאחר הסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הבעלים ושל רשויות התכנון המוסמכות.

ד. השטח הבנוי על חלקת המשנה של החוכר בצירוף תוספת הבניה לא יעלו על מחצית אחוזי הבניה מותרים לחלקה כולה בתוקף חוקי הבניה כיום ו/או כפי שיהיו בתוקף בעתיד.

ה. החוכר יהיה רשאי להצמיד למבנה החדש שיווצר כתוצאה מתוספת הבניה את הגג והקירות החיצוניים של אותו מבנה.

ו. החלקים ברכוש המשותף לכל דירה יהיו: לדירה מס' משנה 31/1 יוצמדו ½ חלקים ברכוש המשותף.

ז. ועוד.

**<u>תשריט הבית המשותף</u>:**

להלן תיאור הדירות בלוח השטחים בתשריט הבית המשותף:

| **קומה** | **תאור הדירה** | **מספר חלקת משנה** | **שטח הרצפה במ"ר** | | | **צמידויות** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **דירה** | **מחסן בחצר** | **סה"כ** | **תאור הצמדה** | **סימון בתשריט** | **שטח במ"ר** |
| **ראשונה** | **דירה בת 4 חדרים, הול, מטבח ושרות.** | **31/1** | **69.3** | **5.7** | **75.0** | **גג בטון קרקע[11]** | **א<br>ג** | **94.0<br>302.5** |
| ראשונה | דירה בת 4 חדרים, מטבח אמבטיה ושירות. | 31/2 | 106.6 | - | 106.6 | גג רעפים קרקע[12] | ב<br>ד | 124.0<br>302.5 |
| רכוש משותף | | 31/3 | - | | | | | |

[11] כולל קרקע מתחת לדירה.

[12] כולל קרקע מתחת לדירה.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מהצהרת עורך התשריט (אברהם דיאמנט, מודד מוסמך), שטחי הרצפה של הדירות אינם כוללים: מרפסות, גזוזטראות, וקירות חיצוניים ואינם כוללים קירות בין דירה לדירה, אולם כוללים מחיצות פנימיות של הדירות.

**<u>הסכם מכר (רכישה)</u>**

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 26.02.2024, בין: 1. זהבה שועה, 2. יפה דואני 3. כוכבה גל (להלן: "המוכר/ים") <u>מצד אחד</u>, לבין: 1. סלי רוזנשיין ארמוזה, 2. יאיר שלום ארמוזה (שניהם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "הקונה/ים") <u>מצד שני</u>, להלן עיקרי תמציתו:

"הממכר": והמוכרים מצהירים כי הינם בעלי הזכויות המהוונות (עם הגבלה בהעברת ירושה) של דירה למגורים הנמצאת ברחוב מיזאן 25 ת"א-יפו, הידועה כחת-חלקה 1 בחלקה 31 בגוש 6792 וכל הצמוד לה (להלן: "הדירה") והכל כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף כנספח "א1" להסכם זה והעתק תעודת היוון להסכם זה כנספח "א2".

"התמורה": תמורת רכישת הבית, ישלמו הקונים למוכרים סך של 8,250,000 ₪ (שמונה מיליון ומאתיים וחמישים אלף ₪).

מיסים: היטל השבחה יחול על המוכרים בגין תוכניות שקיבלו תוקף עד למועד חתימת הסכם זה היטל השבחה שיחול על הדירה, ככל שיחול, החל מיום החתימה על הסכם זה ואילך, יחול על הקונים.

**<u>שונות</u>**

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

**ב.** לא נתקבל לידי כל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא בין בעלי הזכויות בחלקה, ככל וישנו (וזאת מעבר למסמכי הבית המשותף).

**א.** בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, לצורך אומדן ההשבחה ותחשיב זכויות הבניה לת"ח 1, הובאה בחשבון מחצית מהרכוש המשותף וזאת בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין והתקנון המוסכם. לפיכך, לצורך תחשיב זכויות הבניה הובא בחשבון בהחלטה זו שטח מגרש בסך של 302.50 מ"ר המהווה מחצית מהחלקה (605/2 מ"ר).

**ב.** הנישומים / המבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) –זאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית ואין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, ההחלטה הינה לאומדן השווי למועד הקובע כמפורט בה.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.4** ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו.

**11.5** מאפייני מיקום וסביבה, מאפייני הנכס, רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.6** ההחלטה שבנדון הינה להשבחה הנובעת בגין אישורן של הקלות ולאור מימושן של הזכויות בדרך של קבלת (אישור) היתר בניה.

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

**11.8** מועד קובע – מועד אישורה של הבקשה להיתר בניה ע"י וועדת משנה לתו"ב - 28.05.2025.

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

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

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

**11.12** מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס הנדון. האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) וכמפורט בחוות דעת המבקשים.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

### 12.עמדות הצדדים, הכרעה

**אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה-שומת המשיבה | השבחה-שומת המבקשים |
|---|---|---|---|
| אישורן של הקלות | 28.05.2025 | ₪ 652,746 | ₪ 73,968 |

**העובדות שאינן שנויות במחלוקת**

**א.** איתור וזיהוי הנכס הנדון (חלק החלקה, תת חלקה, מגרש), בהתאם למידע שעמד בפניי, לרבות הסכמות ונתוני הצדדים.

**א.** מצב תכנוני (התוכניות החלות על החלקה הנדונה), מצב רישוי – כפי שהוגדר בהחלטה זו.

**ב.** מצב משפטי – לרבות תחילת בעלות (בהתאם להסכם מכר/רכישה מיום 26.02.2024).

**ב.** גורם המימוש – אישורה של בקשה להיתר בניה.

**ג.** גורם ההשבחה – אישורן של הקלות **(בעניין זה, ראה חוות דעת המשיבה סע' 2, 4, 8.5, 11.1).**

**ד.** מועד קובע – 28.05.2025 (מועד אישורה של הבקשה להיתר בניה ע"י וועדת משנה לתו"ב).

**ה.** העדר השבחה – בגין אישורה של הקלה להגבהת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה בצד המזרחי בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק - בעניין זה, קיבלתי את עמדות/הסכמות הצדדים להעדר השבחה בגינה של הקלה זו.

**העובדות השנויות במחלוקת**

**עובדה ראשונה** – הקלה להוספת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי.

**א. שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, מפנה להוראות סע' 10(ה), בתקנון תכנית "ע1" – מרתפים.

ברי כי כניסה חיצונית למרתף מותרת לפי תכנית ע/1, אלא שבהוראות תכנית זו, מדובר בשימוש למשרד ולא בשימוש למגורים, ולפיכך, **לא עצם הכניסה החיצונית למרתף מהווה את ההשבחה אלא רק השימוש למגורים במקום השימוש למשרד**.

בהתאם לבקשה להיתר, שטח המרתף אמור לשמש ברובו כשטח נלווה למגורים חדר משחקים וחדר כושר. בהתאם לטבלת חישוב שטחים מתכנית הבקשה להיתר, שטח המרתף הינו 99.80 מ"ר (כולל בין היתר, ממ"ד, פיר מעלית, וחלל מדרגות פנימיות היורד מקומת הקרקע).

להערכתי, שטח המרתף המושפע מהכניסה הנפרדת וחצר האנגלית, המהווה למעשה את הירידה החיצונית למרתף, הינו כ- 50 מ"ר בלבד, מסך שטח המרתף המבוקש.

בהחלטת השמאי המכריע מר שאול אושרת, בגוש 6792, חלקה 39, נקבע בהתאם לשומת שמאי הוועדה המקומית, השבחה במרתף בשל כניסה חיצונית בשיעור של 5%.

תחשיב ההשבחה: 50 מ"ר * 5% = 2.5 מ"ר אקוו'.

**בדיון**, הקלה לכניסה נפרדת, המשיבה הביאה בחשבון את כלל שטח המרתף אני ציינתי בחוות דעתי שבתכנית ע1 נערכה להטבה של משרד ולא למגורים, עצם הכניסה החיצונית מהווה את ההשבחה ולא רק השימוש למגורים במקום משרד, בהתאם לכך הבאתי בחשבון רק את המרכיב המהותי של המרתף שבגינו יש להביא את ההשבחה ושטח זה נאמד על ידי כ- 50 מ"ר.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח מרתף, מהו שטח המרתף המבוקש בתכנית, בהתאם לפרוטוקול החלטת הוועדה רשום שמבוקש שטח מרתף של 99.4 מ"ר כולל ממ"ד וכולל היטל חניה. בתכנית ההגשה להיתר, שמצוינת בחוות דעת המבקשים בעמ' 18, שטח המרתף כולל: שטח תת קרקעי נילווה של 81.2 מ"ר, ממ"ד 18 מ"ר כולל עובי קירות, כל יתר השטחים מתקנים טכניים וכיוצ"ב. אילו שטחי המרתף ע"פ הבקשה.
בחוות דעת המשיבה לעניין המימוש הקודם במכר, הובאו בחשבון השטחים לחיוב במרתף, כדלקמן: ע"פ תכנית "ע" לפי 25%, 75.63 מ"ר. לאחר מכן, תכנית מס' 2550 תוספת שטח מרתף מתחת לחניה 18 מ"ר השטח הזה נלקח במקדם 0.4 בגלל שזה מרתף. לאחר מכן תכנית מס' 2550א' תוספת שטח נוסף למרתף מתחת לחניה עוד 15 מ"ר גם שטח זה נלקח במקדם איקוו' 0.4.
בתכנית "ע1" הובא בחשבון שטח מרתף לחיוב של 108 מ"ר במקדם 0.15 (זה בעצם התוספת של "ע" ל- "ע1" - גובה וכיוצ"ב) לאחר מכן תכנית מס' 3450 המרת שטחי שירות נלקחה עוד תוספת שטח במרתף של 8.2 מ"ר (מבנה עזר המרה) במקדם של 0.55.
לסיכום, השטחים שהובאו בחשבון בעסקת המכר מסתכמים ל- 118 מ"ר וזה מהווה את המצב הקודם לעניין השומה הנדונה שבפנינו.
השטח המבוקש, ללא ממ"ד ופיר המעלית למעשה הינו נמוך יותר מהשטח במצב קודם ובהתאם לכך להערכתי לא קיימת השבחה בגין מרכיב זה. בתשובת המשיבה נטען כי לא הובא התוספת האיקוו' בגלל הגדלת המרתף והחיוב נערך ל- 92.51 מ"ר ולא ברור אם שטח זה כולל את הממ"ד שפטור מהיטל השבחה במסגרת מימוש בהיתר בניה.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הקלה לכניסה נפרדת למרתף - כניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד למקצוע חופשי מאפשרת שימוש וניצול יעיל יותר, איכות תכנונית לשטח המרתף, ומשביחה את הנכס הנדון.
נלקח בחשבון שטח מרתף אפקטיבי, ללא שטחי ממ"ד ומעלית, ע"פ השטחים בבקשה להיתר הבניה נלקח בחשבון מקדם השבחה של 5%.
הובא בחשבון שטח מרתף ללא ממ"ד וללא מעלית בסך של 73.90 מ"ר, במקדם השבחה 0.05, סה"כ שטח איקוו' 3.69 מ"ר.

**בתשובת משיבה**, הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף - אפשרות הכניסה הנפרדת למרתף משביחה את כלל הקומה באופן ניכר, מאפשרת שימוש עצמאי בשטח ולכן מקדם של 5% הינו על הצד הזהיר. להלן מספר החלטות שמאים מכריעים בשכונות הצפוניות שקבעו מקדם השבחה 5% במתודולוגיה זהה לשומתי: השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון גו"ח 6627/553; השמאי המכריע מר בועז ברזילי גו"ח 6336/58; השמאית המכריעה גב' אורית גלן גו"ח 6336/58; השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט גו"ח 6336/59 (אשר קובע תוספת של 6% לפי מקדם השבחה של 10% כפול מקדם שווי של 60%).
לעמדתנו, מכיוון ששטח המרתף מהווה יחידה אחת, אין אגפים נפרדים ללא חיבור (מה שאסור לפי תוכניות תקפות), **<u>כלל שטח המרתף מושבח</u>**, כפי שקובעים מרבית השמאים המכריעים.

**בדיון**, לעניין שטח מרתף והקלה לכניסה נפרדת, שטח המרתף בחוות דעת המשיבה חושב ע"פ מדידה גרפית של המרתף העובדתי בבקשה להיתר בניכוי מעלית וממ"ד.
באשר לטענה כי לא תואם את שומת המכר במימוש הקודם הרי שאין כל רלוונטיות לשומת המכר




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

היות ואנו במימוש בהיתר הכולל ניוד שטחים והגדלת שטח המרתף, בנוסף איננו גובים על תוספת שטח מרתף בהקלה זו אלא על השבחת השטח המבוקש בפועל כשיפור תכנוני לו. חשוב לציין, כי ע"פ תוכנית ע1 ניתן לעשות כניסה נפרדת למרתף לשימושי משרד ללא הקלה, ההקלה נדרשת שכן מבוקשת כניסה נפרדת למרתף בשימושים נלווים למגורים ולכן נדרשה ההקלה וחושבה ההשבחה שבנדון. קיזוז ממ"דים, בהקלה לניוד השטחים מכיוון שהבניה במרתף הינה נפחית, שטח הממ"ד כלול בשטח המרתף ובכל מקרה מתקזז בין שני מצבי התכנון, דהיינו ככל שנקזז את הממ"ד יש להפחית גם במצב קודם וגם מצב חדש כך שתחשיבית אין כל שינוי.

ג. **הכרעה** – אין כל מחלוקת בין הצדדים כי אישורה של הקלה זו הינה משביחה, אין כל מחלוקת בעניין מקדם ההשבחה (מקדם התאמה איקוו' - 5%), המחלוקת הינה בגין שטח לחיוב אותו יש להביא בחשבון. בהתאם לעמדת המשיבה 73.90 מ"ר, בהתאם לעמדת המבקשים 50 מ"ר.

בהתאם לעיון בתשריט היתר הבניה, בתוכנית קומת המרתף, עולה כי נתבקש, כדלקמן: ממ"ד, חדר משחקים, חדר כושר, חדר רחצה. לקומה זו נתבקשה כניסה חיצונית בצדה הדרומית-מערבית.

בהתאם להוראות תכנית מס' "ע1" - מרתפים, בבתים צמודי קרקע מותר בין היתר בקומת המרתף כדלקמן: חדרי כושר, חדרי שירותים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, חדר משחקים (יוער, בהתאם להוראות התכנית לא יותרו מגורים במרתף).
בהתאם להוראות סע' 10 (א)(2), כדלקמן: *בבתים חדשים צמודי קרקע* ***תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד****, בנוסף לחיבור הפנימי, וזאת כמפורט בסעיף 10 ה'.*
בהתאם להוראות סע' 10 (ה), כדלקמן: *בבנינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים,* ***תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד*** *וזאת בנוסף לחיבור הפנימי שמעל ..... כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבנין.*

כאמור, בהתאם להוראות התכנית, כניסה נפרדת לקומת המרתף הותרה רק למרתף שהוגדר בהיתר הבניה כמשרד. במקרה הנדון, לא נתבקש כל משרד, אלא נתבקשו שימושים אחרים המותרים ע"פ הוראות התכנית. לפיכך, נתבקשה הקלה זו להוספת כניסה נפרדת למרתף (שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי).

**מקדם שיפור תכנוני,** אין כל מחלוקת בין הצדדים כי התרתה של כניסה נפרדת זו מהווה שיפור תכנוני לכלל שטח קומת המרתף, הובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' 0.05.
במקרה הנדון, ההשבחה נובעת <u>מתוספת כניסה חיצונית בלבד</u> שהותרה ואשר מהווה שינוי תכנוני המאפשר לשימוש המבוקש כניסה נפרדת התורמת לנוחות השימוש, לחופש התנועה ולתפקוד המרחב, בין היתר באמצעות נגישות ישירה שיפור האוורור והתאורה הטבעית במרתף. תרומה זו אף אם היא נבחנת בגישה זהירה, מהווה השבחה לשווי הנכס הנדון. לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו קיבלתי את עמדת הצדדים ויובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' **<u>0.05</u>.**

**שטח מרתף,** בעניין טענת המבקשים בגין מימוש קודם במכר, במסגרת המימוש הקודם (מכר) הוראות התכנית לא התירו במימוש המבוקש (היתר) כניסה חיצונית נפרדת ולפיכך נתבקשה הקלה. במקרה הנדון, לא קיימת בין הצדדים כל מחלוקת כי את ההשבחה יש לבחון "בשיטת הדלתא" במקרה הנדון ונסיבותיו קיבלתי את עמדות הצדדים מהטעמים הבאים:



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**גורם המימוש** במקרה הנדון הינו אישורה של **בקשה להיתר בניה**. קרי, במצב זה, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחן של תוכניות, ובנוסף, זכויות הנובעות מכוחן של ההקלות.
הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכניות, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורן של התוכניות, כאשר במקרה הנדון המבקשים הינם בעלי הזכויות לאחר אישורן.

**בעניין הקלות** – שונים הם פני הדברים, בהתאם להוראות התוספת השלישית סעיף 1 (א), כדלקמן:
*"השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;.*
בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, יש לבחון את ההשבחה שנוצרה מעצם מתן ההקלה. קרי מה אותה הקלה עצמה **כרכיב עצמאי ונפרד** תרמה לעליית שווי המקרקעין {לא בכדי כמפורט בסע' 1 (א) לעיל, עניין זה פורט בנפרד, בפסיקים בין גורמי ההשבחה - לא נכתב לשם הדוגמא *"עקב אישור תכנית ומתן הקלה"* - זאת על מנת ליצור הבחנה ברורה בין גורמי ההשבחה כגורמים נפרדים ועצמאיים}.
ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת המשנה לתו"ב, ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגין הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה. במילים אחרות, הקלה "באה לעולם" **רק** בגורם מימוש בדרך של היתר בניה (ואיננה באה במימוש במכר). ההקלה, הינה מעבר לזכויות התבעיו"ת המבוקשות בבקשה להיתר הבניה. קרי, ההקלה ניתנת מעבר לזכויות התבעיו"ת **המבוקשות** בבקשה להיתר הבניה ולכן "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה המבוקש בהיתר הבניה המממש את הזכויות התבעיו"ת כמו במקרה הנדון.

לאור האמור, במקרה שבפנינו, יש לבחון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב את ההשבחות שיצרו ההקלות ככל שיצרו. השבחה אשר הלכה למעשה יש לבחון בנפרד ומעבר לזכויות המותרות ע"פ התכנית. רוצה לומר, "מצב קודם" זה הזכויות המבוקשות בבקשה הנדונה ללא הקלות (מימוש בהתאם לזכויות התבעיו"ת) ואילו "מצב חדש" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך יוצא כי הזכויות התבעיו"ת המבוקשות "מתקזזות" בין שני מצבי תכנון אילו, ונותרת לבחינה ההקלה עצמה.
בעניין זה, מפנה לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ועמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה.

בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לאמוד את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של הקלה. קרי, יש לאמוד את ההשבחה שיצרה הקלה זו בלבד, לכן על מנת "לבודד" את גורם ההשבחה אותו יוצרת ההקלה, המתודה הנכונה במקרה הנדון ובנסיבותיו הינה "שיטת הדלתא" המביאה את בחינת "התוספות" בלבד אותן יוצרות ההקלה. להזכיר כי במקרה דכאן אנו עוסקים בעיקרם של דברים בהשבחות המחויבות מעבר למותר בהתאם לתוכניות החלות על הקרקע, קרי, על "השבחות עודפות" מעבר לתוכניות אשר הינן מחויבות בהיטל השבחה.

בסיכומו של עניין, הנני סבור שכל מקרה יש לבחון לגופו של עניין, לא בכל מקרה בחינת ההשבחה במסגרת "מצב קודם, למול, מצב חדש" הינה ישימה ונכונה לבחינת שווי ההשבחה, "שיטת הדלתא" הינה שיטה מקובלת ובחלקם של המקרים היא המתאימה והנכונה, הבוחנת בצורה מדויקת יותר את ההשבחה האמורה, ובמקרה הנדון היא המתאימה יותר.




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

לאור הדברים כפי שפורט לעיל, הבחינה במקרה הנדון הינה לשטח המרתף המבוקש בבקשה הנדונה אשר מושפע מאישורה של ההקלה.

קיבלתי את עמדת הצדדים כי אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד ושטח המעלית אשר אינו מושפע כתוצאה מאישורה של ההקלה, אולם בנסיבות העניין לטעמי גם אין להביא בחשבון את שטח גרם המדרגות הפנימי. קרי, בהתאם לעמדת המשיבה שאותה קיבלתי יש להביא בחשבון את השטחים האפקטיביים המבוקשים בבקשה הנדונה. עולה כי בהתאם למדידה גרפית שנערכה ע"י לצורכי החלטה זו בלבד השטח האפקטיבי המבוקש בקומת המרתף המושפע מאישורה של ההקלה הינו כ-**66.50 מ"ר** בקירוב, שטח זה יובא בחשבון בעניינה של הקלה זו.

**<u>עובדה שניה</u>** – הקלה להעברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע בשיעור של 11.41 מ"ר = 3.77% מעל 25% המותרים לפי תב"ע.

**א. שמאי המבקשים** – כמפורט בחוות דעת המבקשים, בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה המקומית מיום 28.5.2025, מדובר על תוספת שטח של 11.41 מ"ר, מעל 25% המותרים לפי התב"ע.

**<u>מצב קודם</u>** - תכנית מס' 2485 + תכנית מס' 3450.

בהתאם לאמור בשומה מיום 4.7.2024, שנערכה בגין מימוש זכויות במכר בנכס הנדון, המהווה כאמור שומה חלוטה למצב קודם, הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית מס' תא/3450 "הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע".

בהתאם להוראות התכנית, מותרת תוספת בניה בשיעור של 2.5% משטח המגרש לזכויות הבסיסיות בשיעור של 25% לקומה משטח המגרש, דהיינו תוספת שטח של **7.56 מ"ר.**

<u>הערה</u>: בשומת הוועדה במכר הובא בחשבון תוספת של 8.20 מ"ר.

| תכנית "3450" (מועד קובע 23.11.2006) | |
|---|---|
| שטח מגרש | 302.50 |
| שטח מ. עזר מומר לשטח עיקרי (8.2 מ"ר / 2.50%), במ"ר | 8.20 |
| מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מבנה עזר) | 0.50 |

**<u>תחשיב השבחה</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מצב חדש - הקלה | 11.41 | מ"ר |
| מצב קודם - לפי שומת מכר (-) | 8.20 | מ"ר |
| תוספת שטח | 3.21 | מ"ר |

מקדם תוספת שטח תכנוני בהתחשב בהפסד חצר - 10%

**תוספת שטח אקוו' 0.321 מ"ר אקוו'**

**<u>תוספת שטח במרתף על פי הבקשה להיתר</u>**

בשומת הוועדה להקלות הבניה, הובאה בחשבון על ידי שמאי הוועדה תוספת שטח מרתף של **16.88 מ"ר,** במקדם השבחה **0.55** ובסה"כ **9.28 מ"ר אקוו'.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח קומת מרתף במצב קודם (25%) | 75.63 | - | - |
| שטח קומת מרתף ע"פ הבקשה להיתר, ללא מעלית | 92.51 | - | - |
| תוספת שטח מרתף | 16.88 | 0.55 | 9.28 |




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>מצב קודם</u>**

בהתאם לאמור בשומה מיום 4.7.2024, שנערכה בגין מימוש זכויות במכר בנכס הנדון, המהווה כאמור שומה חלוטה למצב קודם, הובאה בחשבון שטח אפשרי לבנייה במרתף, כדלהלן:

| | |
|---|---|
| תכניות ע' ו-2485 – בנייה בתכסית של 25% משטח המגרש | 75.63 מ"ר. |
| תכנית 2550 – תוספת שטח מתחת לחניה | 18.00 מ"ר. |
| תכנית 2550 א' – תוספת שטח מתחת לחניה נוספת | 15.00 מ"ר. |
| תכנית 3450 – תוספת שטח למרתף | 8.20 מ"ר. |
| **סה"כ שטח לחיוב לבנייה במרתף** | **116.83 מ"ר.** |

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה כי במצב קודם השטח גדול יותר מהשטח האפקטיבי המבוקש בקומת המרתף, לא קיימת להערכתי השבחה בגין מרכיב זה.

**<u>תוספת שטח בעליית גג</u>**

בשומה הוועדה להקלות הבניה, הובאה בחשבון על ידי שמאי הוועדה תוספת שטח אקוו' בעליית הגג של 8.20 מ"ר אקוו'.

**<u>מצב קודם</u>**

בהתאם לאמור בשומה מיום 4.7.2024, שנערכה בגין מימוש זכויות במכר בנכס הנדון, המהווה כאמור שומה חלוטה למצב קודם, הובאה בחשבון שטח אפשרי לבנייה בעליית הגג, של 68.06 מ"ר על פי תכנית ג'1 (חושב לפי 90% משטח הקומה שמתחת).

**<u>בקשה להיתר - מצב חדש</u>**

בתכנית הבקשה להיתר, מצוין כי השטח הבנוי המקורה בעליית הגג (ללא פיר המעלית) הינו 70.16 מ"ר, מתוכם 60.34 מ"ר מעל גובה 1.80 ו- 9.82 מ"ר מתחת לגובה 1.80 מ'.

**<u>הערה</u>:** בטבלת השטחים לפי טופס 1, השטח העיקרי המבוקש בעליית הגג הינו 57.10 מ"ר לאור כל האמור לעיל, ולאור העובדה כי השטח העיקרי והאפקטיבי לחיוב מעל 1.80 מ' <u>המבוקש בעליית הגג נמוך יותר</u>, מהשטח המותר במצב קודם ובהתאם לכך, להערכתי אין השבחה בגין תוספת זו. בנוסף, בשומת הוועדה הובא בחשבון בחישוב תוספת השטח האקוו', מרפסות גג בשטח של 26.94 מ"ר, במקדם השבחה 0.25. על פי חתך ב-ב ו- ג.ג ניתן להבחין כי מרבית שטח המרפסת הינה מרפסת טכנית עם מתקנים ומערכות שונות, והמרפסת השנייה הינה עם חלון זכוכית קבועה <u>ללא גישה</u>. לפיכך, להערכתי שטחים אלו אינם משביחים את המקרקעין ואין להביא אותם בחשבון. לחילופין ככל שיוחלט שיש להביא בחשבון את שטחים אלו, אזי המקדם הראוי המגלם את הנגישות המוגבלת, הגובה הפנימי ואופי השימוש הינו 5% בלבד.

**בדיון,** בנכס הנדון נערכה שומה בגין עסקת המכר, על השומה הזאת לא הוגשה השגה ולפיכך הינה חלוטה ושולמה במלואה ע"י הבעלים.

הקלה לניוד מקומה א' לקומת הקרקע, בעסקת המכר השבחה זו הובאה בחשבון, האפשרות לבניית מבנה עזר של 2.5% משטח המגרש חושב ע"י המשיבה ושולם בגין כך. בפרוטוקול הדיון לאישור ההקלות בעניין השטח המותר קומה טיפוסית 25% ועוד 2.5% המרה של שטח עיקרי. לפיכך, המצב הקודם שהובא בשומת המבקשים הינו 27.5% משטח המגרש ולא 25% כפי שהובא בשומת המשיבה.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עליית הגג, תכנית הבקשה להיתר, לעניין חישוב שטחים, טופס 1, מצוין שטח עיקרי בעליית הגג של 57.10 מ"ר, לעומת זאת בתכנית הבקשה בחתך הקומה מצוין ע"י עורכת הבקשה כי שטח הבנוי המקורה בעליית הגג ללא פיר המעלית הינו 70.16 מ"ר מתוכם 60.34 מ"ר מעל גובה 1.80 מ' ו- 9.82 מ"ר מתחת לגובה של 1.80 מ', בפרוטוקול המשיבה עיריית ת"א גובה היטל השבחה על שטחים שמעל 1.80 מ' גובה ככל שדבר זה לא יתקבל אזי יש להתייחס לעובדה שבשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחים של מרפסות אשר ניתן לראות ע"פ היתר הבניה שהן מרפסות טכניות בלבד וללא גישה (אחת למערכות והשיה עם קיר זכוכית קבועה) וללא הנאה ולפיכך ככל שיוחלט שיש השבחה למרכיב עליית הגג אזי יש לחייב אותו ללא שטחי המרפסות אשר היו אפשרויות לבניה גם במצב קודם, או לחילופין להביאן (את המרפסות) במקדם השבחה של 0.05 לעומת 0.25 של המשיבה.

המשיבה טוענת ששומת המכר חלוטה ושילמו בגינה, האם התשלומים ששולמו בגין השטחים במרתף לא יכולים להוות מצב קודם, הרי אין הגיון שמוכר משלם איקס שטחים ומבקש ההיתר בונה שטחים נמוכים ממה שהמוכר שילם ומבקשים שוב לשלם, יש לחשב את ההשבחה ככל שקיימת בשומה זו תוך התייחסות מלאה למלוא השטחים שחושבו בשומת המכר, גם אם זו הקלה, מה שולם בגין המכר? הטענה "הולכים ע"פ הרישוי", רשום הקלה לניוד ומבחינת המשיבה זו ההשבחה הדראפט והוועדה לא נכנסת למה ששולם ע"י המוכר, היא בוחנת תכנון ויש גם אד' שלא יודעת שכבר שולם וכיוצ"ב. יש מקרים שמבקשים הקלה כמותית למשל ורושם בדראפט הקלה של 6% ובבקשה רואים שבפועל מבוקש רק 4% לפיכך לטענת המשיבה יש לחייב את המבקשים על 6% כי זה מה שרום בדראפט. יודגש בשומת המכר החלוטה יש שטחים שהם המצב הקודם ולא נכון וראוי כי הקונים ישלמו שוב על שטחים וזאת למרות שמדובר בהקלה, יש להביא את כלל הזכויות ששולמו כמצב קודם.

**ב. שמאי המשיבה** – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, הקלה להעברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע: **1.** הובא בחשבון השטח המנויד מקומה א' לקומת הקרקע, ע"פ שטחי הבנייה בבקשה להיתר, כל זאת מעבר לבינוי המותר ע"פ שומת המכר החלוטה. **2.** מקדם ההשבחה (שיפור תכנוני) בגין ניוד השטחים לוקח בחשבון הפסד שטח חצר. **3.** בנוסף, כפועל יוצא של ההקלה, מתאפשרת הגדלת שטח המרתף ושטח הבינוי לפי תוכנית "ג-1", נלקחו בחשבון תוספת השטחים במרתף ובקומת הגג. **4.** נלקחו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשימושים השונים: מרתף, שטח עיקרי, שטח נלווה, קומת / עליית גג, מרפסות, וכיו"ב.

תחשיב ההשבחה בהתאם למפורט בחוות דעת משיבה, כדלקמן:

| ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח איקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח קומת קרקע במצב קודם (25%) | 75.63 | - | - |
| שטח קומת קרקע ע"פ הבקשה להיתר | 87.04 | - | - |
| שטח מנוייד מקומה א' לקומת הקרקע (שיפור תכנוני בהתחשב בהפסד חצר) | 11.42 | 0.10 | 1.14 |
| שטח קומת מרתף במצב קודם (25%) | 75.63 | - | - |
| שטח קומת מרתף ע"פ הבקשה להיתר, ללא מעלית | 92.51 | - | - |
| תוספת שטח מרתף | 16.88 | 0.55 | 9.28 |




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח עליית גג ע"פ הבקשה להיתר | 70.16 | 0.70 | 49.11 |
| שטח מרפסת גג ע"פ הבקשה להיתר | 26.94 | 0.25 | 6.74 |
| בניכוי שטח עליית גג במצב קודם (25% כפול ניצול של 90%) | 68.06 | 0.70 | (47.64) |
| תוספת שטח עליית גג | | | 8.20 |
| **סה"כ תוספת שטח איקוו'** | | | **18.63** |

**בתשובת המשיבה**, ככל שעמדתנו כי תחשיב הניוד יערך לפי תכסית של 27.5%, להלן תחשיב מתוקן:

| **ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם** | **שטח איקוו'** |
|---|---|---|---|
| שטח קומת קרקע במצב קודם (25% + 2.5%) | 83.19 | - | - |
| שטח קומת קרקע ע"פ הבקשה להיתר | 87.04 | - | - |
| שטח מנוייד מקומה א' לקומת הקרקע (שיפור תכנוני בהתחשב בהפסד חצר) | 3.85 | 0.10 | 0.39 |
| שטח קומת מרתף במצב קודם (27.5%) | 83.19 | - | - |
| שטח קומת מרתף ע"פ הבקשה להיתר, ללא מעלית | 92.51 | - | - |
| תוספת שטח מרתף | 9.32 | 0.55 | 5.12 |
| שטח עליית גג ע"פ הבקשה להיתר | 70.16 | 0.70 | 49.11 |
| שטח מרפסת גג ע"פ הבקשה להיתר | 26.94 | 0.25 | 6.74 |
| בניכוי שטח עליית גג במצב קודם (25% כפול ניצול של 90%) | 68.06 | 0.70 | (47.64) |
| תוספת שטח עליית גג | | | 8.20 |
| **סה"כ תוספת שטח איקוו'** | | | **13.71** |

עוד נציין, כי באזור שכ' תל-ברוך היוקרתית, קיים ערך רב לבינוי בקומת קרקע, על חשבון חצר. שטח עליית הגג חושב בהתאם להיתר ומוכפל במקדם שווי המגלם בין היתר את הגבהים המשתנים כנהוג במרבית החלטות שמאים מכריעים. שמאי המבקשים לא הביא בחשבון את תוספת האקווי' בשל הגדלת המרתף ועליית הגג, הכל כמפורט בשומתי. נציין כי שומתנו לקחה בחשבון על הצד הזהיר מקדם שיפור תכנוני של 10%, זאת בניגוד למרבית החלטות שמאים מכריעים אשר קובעות כ- 15%, ובכך מגלם את כלל ההשפעות של ההקלה. נציין החלטה של השמאית המכריעה גב' רינת ווייס רביב, בגו"ח 7169/229/4, והחלטה של השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, בגו"ח 6336/59.

**בדיון,** שטח מצב קודם, לפי 25% תכסית או 27.5% תכסית, מפנה לדראפט שבו רשום במפורש מה מותר למבוקש ואני עומד על טיעוניי וניתן במקביל תחשיב חלופי.

שטח חלל הגג, ראשית שומת המשיבה במכר לקחה בחשבון את כלל שטח הגג, במכפלת מקדם ניצול של 90% בהתאם לפס"ד מירה גל ובמקדם 0.7 המגלם את העובדה שחלק מהשטחים גבוהים מ- 1.8 מ' וחלק נמוכים מ- 1.8 מ' אבל עדיין מהווים שטחים סחירים. אין לנכות את חדר המדרגות בחלל הגג כך נקבע בכל החלטות השמאים המכריעים ובכל מקרה מתקזז בשני מצבי התכנון, שטח חלל הגג הינו שטח סחיר כולל חדר מדרגות המהווה חלק מעסקת המכר.

לעניין שטחים בגובה מתחת לגובה 1.8 מ', ראו התייחסותי לעיל כאשר שומת המשיבה לקחה בחשבון את שטח חלל הגג העובדתי בבקשה להיתר ואף הכפילה אותו במקדם 0.7, כאשר כמות השטחים מתחת ל- 1.8 מ' הינה זניחה ולכן היה ראוי היה להשתמש במקדם גבוה יותר.

שטח מרפסות גג, מרפסות הגג הינן שטח סחיר לכל דבר ועניין ושטחן נלקח בהתאם למדידה גרפית העובדה שזה נרשם כמרפסת טכנית למזגנים לא משנה את העובדה כי מדובר בשטח סחיר, במרבית




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המקרים מתקני המיזוג ממוקמים במרפסת הגג ואין כל מניעה לשינוי מיקומם כאשר המרפסת מסומנת בהיתר כשטח עם נגישות ולא שטח טכני סגור, מדובר במרפסת לכל דבר.
נטען שיש להוסיף את שטח המרפסות במצב קודם לפי שומת המימוש במכר, ראשית שומת המכר חלוטה ואין כל רלוונטיות לגביה, שנית במצב קודם לא היה ניתן לעשות מרפסות היות והחיוב על מלוא שטח הגג, ככל שרוצים לקזז מרפסות אזי יש להקטין את שטח הגג.

ג. **הכרעה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף תוספת השטחים האיקוו' ולאופן חישובם בגינה של ההקלה להעברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים ע"פ תב"ע וזאת לעומת הזכויות אשר חויבו במסגרת המימוש הקודם (מימוש במכר).

במקרה שבפנינו, הבחינה הינה להשבחות הנובעות מאישורן של ההקלות ככל שישנן (אם ישנן) כאשר **גורם המימוש** במקרה הנדון הינו אישורה של **בקשה להיתר בניה**. קרי, במצב זה, מתבקש מימושן של זכויות מכוחן של תוכניות ובנוסף, זכויות מכוחן של ההקלות. הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכניות, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורן של התוכניות, **כאשר במקרה הנדון המבקשים הינם בעלי הזכויות <u>לאחר</u> אישורן.**
כפי שפורט לעיל בהרחבה (ראה עמ' 22 להחלטה זו), בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, יש לבחון את ההשבחה שנוצרה מעצם מתן ההקלה. קרי, מה אותה הקלה עצמה **כרכיב עצמאי ונפרד** תרמה לעליית שווי המקרקעין. ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת המשנה לתו"ב, ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגין הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.
ככל שנפלה טעות בחוות דעת המשיבה בגין המימוש הקודם (מימוש במכר), הדרך להשיג עליה הינה במסגרת המועדים וההליכים הקבועים בחוק, כאשר אין מקום לשוב ולבחון את נכונותה במסגרת המימוש הנדון אשר עומד בפנינו. עם זאת, אין בטעות כאמור כדי לשנות את המצב התכנוני, או להקנות זכויות בנייה מעבר לקבוע בהוראות התוכניות.
רוצה לומר, במילים אחרות, הבחינה במקרה הנדון שבפנינו במסגרת "המצב הקודם" הינה בהתאם לתוכניות החלות על הנכס, בעלי הזכויות דכאן הינם בעלים לאחר אישורן של כל התוכניות החלות על הנכס הנדון, האופן בו חישבה המשיבה בחוות דעתה במסגרת המימוש הקודם במכר את הזכויות המותרות בנכס הנדון איננו רלוונטי למקרה שבפנינו, אין המשיבה יכולה "לתקן" את תחשיבה במימוש דשם <u>אשר חל על המוכרים</u>, ולהחילו במימוש הנדון <u>על הקונים/המבקשים דכאן</u> (ועוד בערכי שווי למועד הקובע דכאן), בעניין זה ראה בהרחבה פירוט לכל מרכיב חיוב בגינה של הקלה זו.

**קומת קרקע, קומה א',** בהתאם להוראות התוכניות החלות על המקרקעין, בהתייחס לקומת קרקע וקומה א', מותרת בנייה בשיעור של 25% משטח המגרש בכל קומה (75.63 מ"ר לקומה = 302.5 מ"ר * 0.25) מכוח תכנית מס' 2485, וכן תוספת של 2.5% שטח עיקרי משטח המגרש (7.56 מ"ר = 302.5 מ"ר * 0.025) מכוח תוכניות מס' 2485 ו- 3450 וסה"כ במצטבר שטח עיקרי כולל של **158.81 מ"ר** (ללא עליית גג ומרתף). בהתאם למפורט בטופס 1 ובתשריט היתר הבניה שאושר לבקשה הנדונה עולה כי סה"כ שטח עיקרי (בקומות קרקע ו- א') הינו **158.72 מ"ר** (קומת קרקע = 87.0410 מ"ר + קומה א' = 71.6829 מ"ר) בנסיבות אלה, מצאתי כי מומשו מלוא הזכויות מכוח תכניות אלו. קרי עצם אישורה של ההקלה (הבקשה הנדונה לא הגדילה את סך זכויות הבניה המותרות).



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

**חניות,** מותרת בניית חניות מקורות בשטח כולל של 33 מ"ר, מכוח תוכניות מס' 2550 ו- 2550א' הותרו שתי חניות עוקבות (האחת בקומת הקרקע של הבית, השניה חניה מקורה) בשטח כולל של 31.7973 מ"ר וזאת בהתאם להוראות התכנית.

**מרתף,** בהתאם להוראות סע' 9 (ג) בתכנית "ע1" - מרתפים, כדלקמן: *קוי בנין בקומות המרתף - בבתים צמודי קרקע: היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים* ***בשטח תכסית קומת הקרקע*** *כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.* ***היתר למרתפים בשטח גדול יותר*** *ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו* ***ולא בדרך של הקלה.***

בהתאם להוראות סע' 10 (א)(2), כדלקמן: *בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי, וזאת כמפורט בסעיף 10 ה'.*

בהתאם להוראות סע' 10 (ה), כדלקמן: *בבנינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי שמעל ..... **כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבנין.***

בהתאם לתשריט היתר הבניה שאושר לבקשה הנדונה, עולה כי קומת המרתף נבנתה בתוך תחום קווי הבניין המותרים, למעט הכניסה החיצונית שהינה מחוץ לקו הבנין כמותר ע"פ הוראות התכנית.
תכנית "ע1" אושרה בשנת 2003, וזאת לאחר אישורן של תוכנית מס' 2550 משנת 1993 (מוסך חניה 18 מ"ר) ותכנית מס' 2550 א' משנת 1997 (חניה נוספת 15 מ"ר).
קרי, סה"כ שטח תכסית מותר ע"פ הוראות תוכניות תקפות הינו, כדלקמן: תכסית קומת הקרקע המותרת הינה 27.50% (25% + 2.5%) / **83.18 מ"ר** וזאת מכוח תוכניות מס' 2485 ו- 3450. בנוסף עוד **33 מ"ר** מתחת לשטח חניות ע"פ תוכניות מס' 2550 ו- 2550 א' ובסך הכל **116.18 מ"ר.** עוד יוער (בדגש) כי תכנית "ע1" מתירה במרתף שטח גדול יותר וזאת ללא הקלה.
בהתאם למפורט בטופס 1 שאושר לבקשה הנדונה, עולה כי סה"כ שטח שהותר בקומת מרתף הינו 110.4021 מ"ר, אולם 10.6016 מ"ר מתוך שטח זה הינו שטח חדר מכונות ותא איזון של בריכת הגלישה, שטח זה הותר מכוח הוראות תכנית מס' 2754 ולא מכוח הוראות תכנית "ע1" - מרתפים לפיכך, השטח שהותר לקומת המרתף עצמה מכוח הוראות תכנית "ע1" הינו **99.80 מ"ר** (32.99%).
לאור האמור, עולה כי שטח תכסית קומת מרתף מותרת הינו 116.18 מ"ר בעוד שבפועל הותרו 99.80 מ"ר, קרי בכלל לא נדרש מימוש כל שטחי המרתף המותרים.
יתרה מכך, מעיון בתשריט היתר הבניה לבקשה הנדונה עולה כי כלל תכסית שטח קומת המרתף המבוקשת הינו בנסיגה בחזיתו הצפונית (ובנוסף, בחזית הצפונית-מזרחית) ביחס לתכסית הבניה בקומת הקרקע הכוללת את השטח המנוייד מקומה א' לקומת הקרקע.
במילים אחרות, מהאמור עולה כי ההקלה הנדונה המתייחסת לניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע כלל לא גרמה להגדלת שטח קומת המרתף המבוקש המותר בהתאם להוראות התכנית. עוד יוער כי השטח המבוקש בקומת המרתף הינו בנסיגה (פחות) ביחס לתכסית המבוקשת בקומת הקרקע, מכאן עולה כי השטח שנויד לקומת הקרקע והגדיל את תכסיתה לא הגדיל כלל במקביל את השטח של קומת המרתף כנטען ע"י המשיבה. למעלה מן הצורך, ללא תלות כלל בהקלה זו, בהתאם להוראות תכנית "ע1" בקומת מרתף בצמוד קרקע, ניתן להגדיל את המרתף ללא צורך בהקלה. קרי, גם אם




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הייתה מתקבלת טענת המשיבה (שלטעמי הינה שגויה) כי שטח קומת המרתף גדל בגין אישורה של ההקלה, הרי שלא בהכרח ניתן לקבל טענה זו, היות ותכנית "ע1" מאפשרת הגדלת המרתף בצמודי קרקע מעבר לתכסית וניתן לטעון בהתאם כי ההגדלה ניתנה מכוח הוראת התכנית ולא בגין ההקלה.

עוד יוער, בחוות דעת המשיבה, מיום 04.07.2024, בגין מימוש קודם (מכר) של הנכס הנדון, בעניינה של תכנית "ע1" הובאו סה"כ שטחים לחיוב של **108.63 מ"ר** (25% = 75.63 מ"ר + 33 מ"ר מרתף מתחת לחניה). בחוות דעת המשיבה במימוש הנדון, הובא על ידה במסגרת המצב הקודם שטח של 75.63 מ"ר (25%) בלבד, ובמסגרת המצב החדש (הבקשה הנדונה) הובא על ידה שטח של 92.51 מ"ר ללא מעלית. לא ברור לי תחשיב המשיבה, גם באם ברצונה לשמור על קוהרנטיות ביחס לחוות דעתה במסגרת המימוש הקודם (מכר), במימוש הנדון קומת הקרקע כוללת חניה בנויה אחת המהווה חלק מהבית, קרי באם במצב החדש (הבקשה הנדונה) התכסית מורכבת משטח הקומה + חניה בנויה אזי בהלימה במסגרת המצב הקודם יש להביא בחשבון גם את השטח מתחת לחניה שחויב. קרי במצב קודם השטח הינו 93.63 מ"ר (18 מ"ר מתחת לחניה + 75.63 מ"ר תכסית).

סיכום, כפי שפורט לעיל בהרחבה, עולה כי בגינה של ההקלה לניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע שטח קומת המרתף לא גדל ביחס למותר ע"פ תוכניות תקפות. בנוסף, ובדגש, תכסית המרתף המבוקש הינו בנסיגה (בחזית צפונית) ביחס לתכסית קומת הקרקע.

לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו לא קיבלתי את תחשיב המשיבה בגין חיוב קומת המרתף עקב אישורה של ההקלה שבנדון.

**עליית גג,** בהתאם לתחשיב המשיבה, במסגרת "המצב הקודם" הובא בחשבון הבינוי בהתאם לשטחים אשר הובאו על ידה במסגרת חוות דעתה הקודמת, מיום 04.07.2024, בגין מימוש קודם (מכר) של הנכס ואילו, במסגרת "המצב החדש" הובאו שטחי עליית הגג בהתאם לבקשה הנדונה.

במקרה הנדון, המשיבה נפלה לידי כלל טעות, במימוש הנדון שבפנינו שהינו אישורה של בקשה להיתר בניה במצב בו המבקשים הינם הבעלים לאחר אישורן של כל התוכניות, **הבחינה היחידה העומדת בפנינו כיצד אישורה של הקלה זו לניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע השביחה את עליית הגג?** בהתאם לעיון בתשריט היתר הבניה לבקשה הנדונה, נראה כי עליית הגג נבנתה בהתאם להוראות תכנית ג'1, לא נתבקשה כל הקלה בעניינה של עליית הגג, המבקשים דכאן הינה בעלי הזכויות לאחר אישורה של התכנית ולפיכך אין כל חיוב בגינה של עליית הגג בבקשה שבנדון.

יתרה מכך, בבחינת השפעתה של ההקלה שבנדון, בה זכויות מקומה א' מנוידות לקומת הקרקע אין בה כל תרומה לעליית הגג, ההיפך. שטח קומת הגג מושפע משטח קומה א', ככל ששטח קומה זו גבוה יותר כך בהתאמה שטח עליית הגג גדול יותר, באם בגין אישורה של ההקלה לניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע צומצם שטחה של קומה א' מכאן צומצם שטח עליית הגג.

המשיבה, בתחשיבה דכאן, מנסה "לרפא" את החיוב בהיטל השבחה שהושת על המוכרים במימוש הקודם בעניינה של תכנית ג'1, ככל שנפלה טעות בידה במסגרת חוות דעתה הקודמת בגין המימוש במכר (בעניין היקף השטחים לחיוב) הרי שביכולתה לחייב רק את המוכרים ואין בסמכותה לעשות זאת במסגרת המימוש הנדון.

יתרה מכך גם חיוב זה מובא בערכי שווי למועד הקובע הנדון (אישורן של ההקלות) ולא המועד הקובע ההיסטורי לאישורה של תכנית ג' 1.



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשים לב, המבקשים במימוש שבפנינו הינם בעלי הזכויות לאחר אישורה של תכנית ג'1, בבקשה הנדונה (המימוש הנדון) מבוקשת עליית הגג מכוחה של תכנית ג'1, אין כל בקשה להקלה לעליית הגג אין כל השפעה ו/או תרומה להקלה לניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע לעליית הגג, ההיפך.
לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו לא קיבלתי את תחשיב המשיבה בגין חיוב עליית הגג עקב אישורה של ההקלה שבנדון.

**<u>במסגרת הבקשה להיתר הבניה, נתבקשו השטחים, כדלקמן</u>:**

**שטח עיקרי** - <u>בקומת הקרקע</u> נתבקש שטח של כ- 87.04 מ"ר, המהווה כ- 28.77% משטח המגרש דהיינו חריגה של 3.85 מ"ר / 1.27% (75.63 מ"ר - 7.56 מ"ר - 87.04 מ"ר) מעבר לשטח המותר מכוח התוכניות (27.50% - 2.50% = 7.56 מ"ר, 25% = 75.63 מ"ר).

<u>בקומה א'</u> נתבקש שטח של כ- 71.68 מ"ר המהווה כ- 23.69% משטח המגרש, כך שלא נוצלו בקומה זו כ- 3.95 מ"ר (71.68 מ"ר - 75.63 מ"ר) מתוך הזכויות המותרות בקומה זו. **מכאן עולה כי תוספת השטח בקומת הקרקע נובעת מניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע, בשטח של 3.85 מ"ר.**

בגין ניוד השטחים מקומה א' לקומת הקרקע נגרמת פגיעה בשטח החצר ("הפסד חצר"). עם זאת מתקבלת תוספת לשטח המרפסת בקומה א'. במילים אחרות, עקב ניוד השטח לקומת הקרקע ישנו הפסד שטח חצר, מאידך, מתקבלת מרפסת גג בקומה א'.

מקדם ההתאמה האיקוו' בין הקומות הינו זהה (מקדם 1.00 לשטח עיקרי) זאת כפי נעשה בניתוח עסקאות בצמודי קרקע בהן סך השטח העיקרי מובא במקדם התאמה איקוו' 1 ושאר השטחים (כגון: עליית גג, חצר, מחסן, מרתף, חניה וכיוצ"ב) מובאים במקדמי התאמה איקוו'.

יתרה מכך, במקרה שבפנינו, מקדם שטח חצר בהכרח גבוה יותר ממקדם מרפסת בקומה א' ולכל היותר שווה ערך לו, אסביר: קיימת חצר בקומת הקרקע בהיקף שטחים שהינו יחסית גבוה (כ- 180 מ"ר בקירוב), מניסיוננו כשמאים עולה כי קיימת עדיפות ברורה לשטח חצר בקומת הקרקע על פני שטח מרפסת בקומה א' בצמודי קרקע, וניתן לראות כי כבר בחצר קיימת היתכנות לשוליות כאשר חצר זו בעלת אינטנסיביות שימוש גבוהה וזאת ביחס לתרומת שטח המרפסת בקומה א' שהינה בעלת אינטנסיביות פחותה יותר משטח החצר אשר מרכזת אליה את עיקרה של פעילות הפנאי. יחד עם זאת, ניתן לראות נכון למועד הקובע (אחרי תקופת משבר הקורונה) את החשיבות לשטחים הפתוחים הנמצאים בבית המגורים וכי דווקא ההפרדה בין קומת הקרקע עם החצר הצמודה לה לקומה א' והמרפסת הצמודה לה הינו מצרך נחוץ לפעילות בתוך הבית.

כאמור לעיל, גם בהנחה ותתקבל הטענה כי ישנה תרומה לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע אזי, במקרה שבפנינו ישנו "הפסד" שטח חצר בקומת הקרקע שהינה בעלת אינטנסיביות שימוש גבוהה וזאת ביחס לתוספת שטח למרפסת בקומה א' אשר הינה בנוסף ומעבר לשטחי המרפסות ואינטנסיביות השימוש לשטח זה הינה נמוכה, כך שעניין זה "מקזז" תרומה ככל שישנה (אם ישנה) בגין ניוד השטח.

<u>לשם הדוגמא בלבד</u>, בהנחה שמקדם שטח חצר הינו 0.25, ומקדם שטח מרפסת קומה א' הינו 0.15 המבטא אינטנסיביות נמוכה ושוליות (בשים לב, ששטח זה מתווסף לשטח החצר ולשטח מרפסות מבוקשות של 22.2463 מ"ר - קרי, שוליות), הפער בגין "הפסד" שנוצר עקב ניוד הזכויות שהינו 0.1 (0.25 - 0.15) "מתקזז" למעשה עם הטענה שבהנחה ששווי מ"ר בקומת הקרקע גבוה יותר משווי




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מ"ר בקומה א' (עליונה), מצד אחד מתקבלת השבחה של 0.1 (בהנחה שהטענה הייתה מתקבלת) מצד שני ישנו "הפסד" 0.1 – קרי, האחד "מקזז" את השני.
לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו לא קיבלתי את תחשיב המשיבה בגין חיוב לניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת הקרקע עקב אישורה של ההקלה שבנדון.

**סיכום,** במקרה הנדון בעניינה של הקלה להעברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע בשיעור של 11.41 מ"ר = 3.77% מעל 25% המותרים לפי תב"ע, ראשית יוער, כי בפועל סך השטח שנויד מקומה א' לקומת הקרקע הינו **3.85 מ"ר.**
ע"פ הוראות תכנית מס' 2485 מותר בכל קומה 25% (75.63 מ"ר) משטח המגרש וסה"כ 2 קומות וכן תוספת 2.5% (7.56 מ"ר) שטח עיקרי (המרת מבנה עזר) מכוח תוכניות מס' 2485 ו- 3450, למעשה הותר ע"פ תוכניות תקפות 27.50% בקומת הקרקע (2.50% + 25%) ו- 25% בקומה א'.
בקומת הקרקע נתבקש שטח של כ- 87.04 מ"ר, המהווה כ- 28.77% משטח המגרש דהיינו חריגה של **3.85 מ"ר** / 1.27% (75.63 מ"ר - 7.56 מ"ר - 87.04 מ"ר) מעבר לשטח המותר מכוח התוכניות (27.50% - 2.50% = 7.56 מ"ר, 25% = 75.63 מ"ר) בקומת הקרקע – זו התכסית המותרת.
בקומה א' נתבקש שטח של כ- 71.68 מ"ר המהווה כ- 23.69% משטח המגרש, כך שלא נוצלו בקומה זו כ- **3.95 מ"ר** (71.68 מ"ר - 75.63 מ"ר) מתוך הזכויות המותרות ע"פ התוכניות בקומה - זה הניוד לפיכך, נפלה טעות בתחשיב המשיבה עת הובא בחשבון שטח מנוייד בסך של 11.42 מ"ר.
כאמור, המימוש הנדון שבפנינו הינו בגין אישורן של הקלות בלבד, המבקשים דכאן הינם בעלי הזכויות לאחר אישורן של כל התוכניות, בחינת ההשבחה להקלות המבוקשות הינה בהתייחס לתוכניות החלות טרם תחילת הבעלות של המבקשים דכאן, ולא לזכויות בתחשיב המשיבה עצמו כפי שנקטה בחוות דעתה מיום 04.07.2024 בגין מימוש קודם במכר.
ככל שנפלו טעויות בתחשיב המשיבה בהגדרת הזכויות לחיוב בגין המימוש הקודם (מכר), הרי שלא ניתן "לרפא" עניין זה במימוש שבפנינו, היות וככל שנפלו טעויות הרי חיובן אמור להיות מושת על המוכרים ולא על המבקשים (קונים) דכאן.
במילים אחרות, ככל שהמשיבה סבורה כי הזכויות שהובאו על ידה בחוות דעתה בגין מימוש קודם במכר הובאו בחסר בהתאם לעמדתה דאז, אין זה המקום במימוש שבפנינו "להשלמת" הזכויות החייבות בתשלום תוך החלתן על המבקשים דכאן.
ההקלות שאושרו הן החייבות בלבד בתשלום היטל ההשבחה ע"י המבקשים (הקונים) דכאן, והינן נבחנות ביחס לזכויות המותרות ע"פ הוראות התוכניות ולא על פי תחשיב הזכויות אשר הובא בחשבון ע"י המשיבה בחוות דעתה הקודמת למימוש בגין מכר, בשיטתה זו המשיבה במימוש הנדון שהינו חיוב הקלות בלבד מחייבת זכויות תבעיו"ת שהיו אמורות לחול על המוכרים במימוש הקודם.
כפי שפורט והוסבר בהרחבה, עולה כי בעניינה של הקלה זו אין כל חיוב, אין כל חיוב על עצם ניוד הזכויות מקומה א' לקומת הקרקע, אין כל חיוב בעניין קומת המרתף, אין כל חיוב בעניין עליית הגג.

**עובדה שלישית** – הקלה לבניה בחריגה מעבר לקו הבנין צדדי מערבי עד 10% מ- 3 מ' המותרים (0.3 מ').

**א. שמאי המבקשים** – כמפורט בחוות דעת המבקשים, בדומה לאמור בשומת הוועדה, תוספת השטח האיקוו' בגין הקלה זו הינו **0.34 מ"ר איקוו'.**




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

**ב. שמאי המשיבה** – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, בגין הקלה לחריגה מקו בניין צדדי מערבי כדלקמן: **1.** נלקח בחשבון כי חלק מהשטחים החורגים מגולמים בהקלה להעברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע. **2.** שטחים חורגים מקו הבניין האחורי הינם בהתאם למופיע בתחשיב[13]. **3.** הובא בחשבון כי הקלה זו יוצרת שיפור תכנוני המוערך על ידנו בכ- 15% משווי מ"ר מבונה ביחס לשטח מוצע חורג מקווי הבניין. **4.** נלקחו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשימושים השונים: מרתף, שטח עיקרי, שטח נלווה, קומת / עליית גג, מרפסות, וכיו"ב.

תחשיב ההשבחה בהתאם למפורט בחוות דעת משיבה, כדלקמן:

| חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי | שטח (מ"ר) | מקדם | שטח איקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח חורג מקו בניין בקומת מרתף - מגולם בהקלה לניוד שטחים | 0.00 | 0.0825 | 0.00 |
| שטח חורג מקו בניין בקומת קרקע - מגולם בהקלה לניוד שטחים | 0.00 | 0.1500 | 0.00 |
| שטח חורג מקו בניין בקומה ראשונה | 2.27 | 0.1500 | 0.34 |
| שטח מרפסות חורג מקו בניין בקומה ראשונה | 1.07 | 0.0375 | 0.04 |
| שטח חורג מקו בניין בקומת גג - מגולם בהקלה לניוד שטחים | 0.00 | 0.1050 | 0.00 |
| **סה"כ תוספת שטח איקוו'** | | | **0.38** |

**ג. הכרעה** – לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים כי קיימת השבחה בגינה של הקלה זו, במקרה הנדון ולאור ההכרעות כמפורט לעיל לא קיבלתי את טענות המשיבה, אסביר:

**קומת מרתף,** בהתאם להוראות תכנית מס' "ע1" - מרתפים, סע' 10 (ה), כדלקמן: *בבנינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי שמעל .....* ***כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין.***

מעיון בתשריט היתר הבניה אשר אושר לבקשה הנדונה, קומת המרתף נבנתה בתוך תחום קווי הבניין, למעט בחזית המערבית נבנתה כניסה החורגת מקו הבניין, כאשר כניסה זו אף חורגת מקו הבניין המותר ע"פ ההקלה שבנדון. קרי, בנייתה של הכניסה בחריגה מקו הבניין הותרה מכוחה של תכנית "ע1", שבעניינה המבקשים הינם בעלי הזכויות לאחר אישורה.

**קומת קרקע,** בהתאם למדידה גרפית כללית לצורכי החלטה זו, עולה כי שטח החריגה בקומה זו בחזית המערבית הינו כ- **1.77 מ"ר** (0.3 מ' * 5.9 מ'). היות וניתן לבנות שטח זה במיקום אחר בתחום מסגרת קווי הבניין המותרים, שטח זה יובא במקדם שיפור תכנון **0.1.**

**קומה א',** בהתאם למדידה גרפית כללית לצורכי החלטה זו, עולה כי שטח החריגה בקומה זו בחזית המערבית הינו כ- **4.11 מ"ר** (0.3 מ' * 13.70 מ'), ושטח המרפסות הינו כ- **1.35** (0.3 מ' * 3.20 מ' + 0.3 מ' * 1.30 מ'). היות וניתן לבנות שטח זה במיקום אחר בתחום מסגרת קווי הבניין המותרים לרבות ובשים לב כי החריגה איננה בגין שטח מבונה אלא קרניז יצוק, שטחים אילו זה יובאו במקדם שיפור תכנון **0.1,** ושטחי המרפסות במקדם התאמה איקוו' 0.2.

**עליית גג,** בהתאם למדידה גרפית כללית לצורכי החלטה זו, עולה כי שטח החריגה בקומה זו בחזית המערבית הינו כ- **1.35 מ"ר** (0.3 מ' * 4.50 מ'). היות וניתן לבנות שטח זה במיקום אחר בתחום מסגרת קווי הבניין המותרים, שטח זה יובא במקדם שיפור תכנון **0.1.**

[13] ע"פ מדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>עובדה רביעית</u>** – עסקאות השוואה (והקלה כמותית בעסקאות אלו), אומדן שווי מ"ר מבונה.

**א. שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **26,000** ₪.

נתונים לערכי שווי – כללי, מצב שוק הנדל"ן במועד הקובע - במועד הקובע, שררה מלחמה, בחלק מגבולות מדינת ישראל, וכן המצב המדיני, הפוליטי והכלכלי אינו ביציבות ובעלייה ברמת הסיכון, המתבטא בין היתר, בירידה בביקוש למגורים ואף בירידה במחירי הזכייה / הרכישה של מגרשים, עלייה חדה בעלויות הבנייה (בשל מחסור בכוח אדם ועלייה בעלויות חומרי הגלם, התשומות ועוד). בנוסף, בשנת 2021 ובשנת 2022 חלה עליית מחירים חדה, כאשר במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 חלה עלייה מהירה בריבית, משיעור של 0.1% בחודש פברואר 2022, לשיעור של 4.75% כיום (ריבית בנק כיום הינו 4.5% ובהתאם ריבית הפריים כיום הינה 6.0%), אשר הביאה להפחתה בביקוש, האטה ברכישת דירות / מגרשים לבנייה, ואף ביטול מכרזי מקרקעין, ומגמת ירידת מחירים באזורים שונים ברחבי הארץ.

**<u>שווי מ"ר מבונה</u> - תיקון 134 לחוק התכנון והבניה:** בתאריך **1.1.2025**, ולפני המועד הקובע, נכנס לתוקף תיקון 134, אשר, בין היתר, ביטל את אפשרות קבלת הקלות שונות לרבות הקלות "כמותיות". בסביבת הנכס הקרובה לרבות, בשכ' סמוכות כגון: תל ברוך דרום / צפון, אפקה, הקלה כמותית (בעיקר תוספת של עד 6% משטח המגרש בגין שיפור תכנון), <u>ניתנו כדבר שבשגרה</u>, ולפיכך יש להביא בחשבון כי השווי למ"ר מבונה בעסקאות המכר בשנים שלפני 2025, כבר מגלם את האפשרות לקבל את ההקלות "הכמותיות" בזכויות הבניה.

<u>להלן, מספר דוגמאות</u>:

- בגוש 6627, חלקה 269, ברחוב אוגרית 23, פינת קפריסין 11, בשכונת תל ברוך, אושרה תוספת הקלה **בשיעור של 3.65% משטח המגרש** מעבר לזכויות המותרות.
- בגוש 6627, חלקה 556, ברחוב עלומים מס' 31, בשכונת אפקה, אושרה תוספת הקלה **בשיעור של 6% משטח** המגרש מעבר לזכויות המותרות.
- בגוש 6627, חלקה 239, ברחוב בית חורון מס' 46, בשכונת תל ברוך, אושרה תוספת הקלה **בשיעור של 6% משטח המגרש** מעבר לזכויות המותרות.
- בגוש 6628, חלקה 194, ברחוב מוטה גור 13, פינת שד' קק"ל 38, בשכונת אפקה, אושרה תוספת הקלה **בשיעור של 6% משטח המגרש** מעבר לזכויות המותרות.
- בגוש 6627, חלקה 553, ברחוב עלומים 25 בשכונת אפקה, אושרה תוספת הקלה **בשיעור של 4.16% משטח המגרש** מעבר לזכויות המותרות.

**<u>החלטות שמאים מכריעים / הכרעות בהשגה ראשונה</u>**

| שם השמאי/ת | גוש/חלקה | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה ב-₪ | מקדם מיקום | מקדם התאמה לזמן | שווי מ"ר מבונה מתואם ב-₪ | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חגית רבינסון | 6627/553 | עלומים 25, אפקה | 14.02.2024 | 30,000 | 0.9 | 0.97 | 26,190 | - |
| יהודה פלד | 6627/239 | בית חורון 46, תל ברוך | 17.01.2024 | 25,000 | 0.95 | 0.97 | 23,038 | - |
| אלי כהן | 6625/542 | קהילת קובנה 7 | 08.11.2023 | 22,000 | 1.07 | 1.09 | 25,659 | - |
| עומר סרחאן | 6627/630 | מוטה גור 69 | 07.06.2023 | 23,000 | 1.12 | 1.09 | 28,078 | סמוך |




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | לנתיבי איילון |
| חיים מסילתי | 6627/556 | עלומים 31 | 08.03.2023 | 27,500 | 0.9 | 1.09 | 26,978 | - |
| דוד טיגרמן | 6792/13 | מיזאן 3א | 07.09.2022 | 20,800 | 1 | 1.12 | 23,296 | בסמוך לנכס |
| דוד דדון | 6627/785 | קפריסין 11א', תל ברוך | 20.07.2022 | 25,000 | 0.95 | 1.12 | 26,600 | - |
| אלדד חיימי | 6627/633 | מוטה גור 75, אפקה | 06.07.2022 | 23,000 | 1.12 | 1.12 | 28,851 | סמוך לנתיבי איילון |
| ערן ירקוני | 6628/194 | מוטה גור 13, פינת קק"ל, אפקה | 25.05.2022 | 20,500 | 1.08 | 1.12 | 24,797 | סמוך לציר ראשי |
| **סה"כ שווי למ"ר מבונה מתואם (במעוגל)** | | | | | | | **26,000** | - |

שכונות אפקה צפון ודרום וכן תל ברוך מדרום לשד' קק"ל, הינן שכונות יקרות ויוקרתיות יותר מאזור נשוא השומה. כמו כן, בשכונת אפקה מגרשים גדולים יותר של 500 מ"ר ויותר ומרבית הבתים בשכונה הינן חד משפחתיים לעומת סביבה הנכס שהינן דו משפחתיים.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **28,750** ₪ בהתבסס על נתוני מחירים להקלות, כדלקמן:

עסקאות מכר למגרשים בסביבת הנכס הנדון, מהשנים 2023-2024, ע"פ נתונים המצויים במשרדנו:

| כתובת | שכונה | גו"ח | תאריך עסקה | תמורה ב-₪ | שטח המגרש במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| אוגרית 21 | תל ברוך מדרום לקק"ל | 6627/212 | 24.12.2024 | 10,600,000 | 483 |
| מיזאן 13א | תל ברוך מצפון לקק"ל | 6792/18 | 18.09.2024 | 9,800,000 | 309.5 |
| עמרי 15 | תל ברוך מדרום לקק"ל | 6627/232 | 25.07.2024 | 14,000,000 | 612 |
| יעקב זרובבל 10א | תל ברוך מצפון לקק"ל | 6627/123 | 16.04.2024 | 11,500,000 | 502.5 |
| עמרי 15א | תל ברוך מדרום לקק"ל | 6627/232 | 04.04.2024 | 14,000,000 | 567 |
| **מיזאן 25** | **תל ברוך מצפון לקק"ל** | **6792/13** | **26.02.2024** | **8,250,000** | **302.5** |
| אופיר 32 | תל ברוך מדרום לקק"ל | 6625/649 | 03.01.2024 | 12,000,000 | 490.5 |
| בני אפרים 261א | תל ברוך מדרום לקק"ל | 6625/1053 | 25.07.2023 | 8,650,000 | 358.5 |
| קפריסין 6 פ' עמרי 22 | תל ברוך מדרום לקק"ל | 6625/665 | 04.05.2023 | 17,500,000 | 574 |

להלן מחירי היצע מגרשים לבניה בשכונת תל ברוך בשנים 2024-2025 (מקור - יד 2):

| תאריך | מיקום | שטח מגרש במ"ר | מחיר מבוקש |
|---|---|---|---|
| 11.2024 | קהילת סופיה, תל ברוך צפון | 312 | 10,000,000 ₪ |
| 11.2024 | תל ברוך דרום | 480 | 11,500,000 ₪ |
| 11.2024 | תל ברוך דרום | 510 | 10,800,000 ₪ |
| 9.2025 | אוגרית, תל ברוך דרום | 550 | 12,500,000 ₪ |
| 9.2025 | תל ברוך צפון | 303 | 9,000,000 ₪ |
| 9.2025 | תל ברוך דרום | 600 | 16,000,000 ₪ |




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן נתוני שווי בסיסי למ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים, ע"פ תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, בסביבת הנכס הנדון לשנים 2023-2025:

| גוש/חלקה | כתובת | שמאי מכריע | מועד קובע | שווי למ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| 6627/269 | אוגרית 23 | דוד דדון | 30.01.2023 | 28,000 ₪ |

השווי שנלקח בחשבון הינו בהתאמה לנכס הנדון, ובהתחשב במיקומו כמתואר לעיל.

**בתשובת המשיבה**, ערכי שווי - שומתנו כוללת מסד נתונים נרחב הכולל עסקאות מכר, נתוני היצע והכרעות של שמאים מכריעים בשכונה עצמה, הכל כמפורט בפרק 9 לשומתנו, ועל הצד הזהיר. חלק מהנתונים שברשותנו נערכו למועדים קובעים קודמים בשנים 2023-2024, בעוד שהמועד הקובע לשומה הינו 28.05.2025. לאור האמור, יש לקחת בחשבון מקדם התאמת זמן, המבטא את עליית מחירי הקרקעות הניכרת בתקופה הנדונה[14], תקופת שיא במחירי הקרקעות בשכונות הצפוניות. ערכי השווי בשומתנו לוקחים בחשבון את מיקומו של הנכס בחלק הצפוני של שכונת תל-ברוך מיקום נחות יחסית למיקום בחלק הצפוני של השכונה. נלקח בחשבון מקדם התאמה של 0.95. הכללת פוטנציאל הקלות בערכי השווי - ניתוח מסד הנתונים בשומתנו כולל גילום פוטנציאל הקלות בכלל נתוני ההשוואה למעט ערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו ע"י שמאים מכריעים אשר מגלם את הפוטנציאל. יוער כי מחירי ההיצע משנת 2025 אינם מגלמים פוטנציאל להקלות כמותיות.

ניתוח העסקה בנכס הנדון מגלם שווי למ"ר מבונה של כ- 29,400 ₪ למ"ר מבונה, על הצד הזהיר ובהתחשב בכלל הנתונים נלקח בחשבון שווי נמוך יותר. שמאי המבקשים לא מציג כל ניתוח של עסקאות קרקע, כאשר קיים מסד נתונים נרחב הכולל מספר עסקאות בשכונת תל-ברוך עצמה, ולכן נטען כי קיימת עדיפות לניתוח עסקאות קרקע על פני שימוש בהחלטות שמאים מכריעים.

כללי מצב שוק הנדל"ן במועד הקובע - טענת שמאי המבקשים, שומתנו כוללת מסד נתונים בכל השנים הרלוונטיות. לא הוצגה כל אסמכתא לקשר בין ריבית הפריים למחירי הקרקעות בסביבת הנכס הנדון, סביבת מגורים יוקרתית לצמודי קרקע. יצויין כי ריבית הפריים הינה ריבית נומינאלית קצרה, בעוד שההשפעה על שוק הנדל"ן הינה בעיקרה של ריביות צמודות ארוכות טווח. לעמדתנו השפעת הריבית הינה רק חלק מההשפעות על מחירי הדירות, כאשר השפעתה בשכונות המגורים לצמודי קרקע בצפון ת"א (תל ברוך, אפקה, צהלה וכו') הינה זניחה.

ראייה נוספת לכך הינו הגידול בערכי שווי הקרקע בשכונות הצפוניות, לדוגמא עסקאות קרקע בשכונת אפקה (מקור: רשות המיסים):

| כתובת | שכונה | גו"ח | תאריך עסקה | תמורה ב-₪ | שטח מגרש במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| אפקים 23 | אפקה צפון | 6628/54 | 17.03.2019 | 9,000,000 | 518 |
| משמר הגבול 24 | אפקה צפון | 6628/562 | 13.02.2020 | 10,800,000 | 551 |
| מוטה גור 40 | אפקה דרום | 6627/503 | 30.04.2020 | 9,717,500 | 522 |
| המתנדב 41 | אפקה צפון | 6627/546 | 12.07.2020 | 9,200,000 | 500 |
| המתנדב 37 | אפקה צפון | 6627/544 | 23.07.2020 | 10,000,000 | 500 |

[14] נציין כי בשל הרגישות הרבה של מחירי הקרקע לעלייה במחירי הנכסים הבנויים, עלייה של 20% במחירי הנכסים הבנויים משמעותה עלייה של בין 30%-40% במחירי הקרקע.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| מוטה גור 52 | אפקה דרום | 6627/593 | 10.09.2020 | 9,600,000 | 500 |
| הרכש 6 | אפקה צפון | 6627/570 | 23.09.2020 | 8,200,000 | 501 |
| מוטה גור 49 | אפקה דרום | 6627/582 | 08.10.2020 | 8,500,000 | 506 |
| מוטה גור 75 | אפקה דרום | 6627/633 | 09.02.2021 | 8,500,000 | 502 |
| הרכש 30 | אפקה צפון | 6627/558 | 21.05.2021 | 9,500,000 | 501 |
| מוטה גור 37 | אפקה דרום | 6628/205 | 09.09.2021 | 9,700,000 | 500 |
| חיל המשמר 9 | אפקה צפון | 6628/36 | 26.10.2021 | 14,000,000 | 506 |
| קוממיות 46 | אפקה דרום | 6628/371 | 31.10.2021 | 12,800,000 | 523 |
| עלומים 26 | אפקה צפון | 6628/164 | 09.11.2021 | 9,000,000 | 503 |
| מוטה גור 68 | אפקה דרום | 6627/625 | 18.11.2021 | 10,700,000 | 501 |
| עלומים 31 | אפקה צפון | 6627/556 | 23.12.2021 | 11,800,000 | 521 |
| מגשימים 30 | אפקה צפון | 6628/138 | 13.11.2022 | 12,400,000 | 586 |
| זליג 1 | אפקה דרום | 6628/273 | 16.11.2022 | 12,000,000 | 505 |
| ש"י 17 | אפקה דרום | 6627/614 | 15.03.2023 | 17,000,000 | 501 |
| חיל המשמר 6 | אפקה צפון | 6628/141 | 23.07.2024 | 16,500,000 | 512 |
| משמר הגבול 8 | אפקה צפון | 6628/571 | 05.08.2024 | 15,500,000 | 571 |
| חי"ש 8 | אפקה צפון | 6628/76 | 26.09.2024 | 15,800,000 | 501 |
| מניה וישראל 14 | אפקה צפון | 6628/383 | 14.10.2024 | 16,000,000 | 560 |

לעמדתנו, לאור ההיצע הנמוך, הביקושים הגבוהים (שאינם תלויים במצב המשק) ערכי השווי של קרקעות בשכונות הצפוניות מצויים במגמת עלייה מתמדת. עוד נטען כי חלק ניכר מהביקושים בשכונות הצפוניות נובע ממצב ענף ההיי-טק, להלן קישור לדו"ח של רשות החדשנות המלמד על הגידול בענף וסכומי הכסף הזורמים לשוק:

https://innovationisrael.org.il/press_release/innovation-report-2025/

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה במועד הקובע (28.05.2025), בנוסף בהתאם לטענת המבקשים בניתוח עסקאות ההשוואה יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת זכויות בגין האפשרות לאישורה של הקלה כמותית בשיעור של עד 6% משטח החלקה וזאת בעסקאות שנערכו טרם המועד 01.01.2025 בו נכנס לתוקף תיקון מס' 134 אשר בין היתר ביטל את האפשרות לקבלת הקלה כמותית, כאשר לחיזוק טענתם כי הקלה כמותית ניתנה בסביבה כדבר שבשגרה הינם מפנים למס' היתרי בנייה בנכסים שונים.

לא קיבלתי את עמדת המבקשים במקרה הנדון, לטעמי, בבחינת השווי יש להתייחס למכלול גורמי התועלת, אולם בעניין הכללת הצפי לאישורה של הקלה כמותית יש להוכיח כי במישרין כי קבלת הזכויות הינה אכן כדבר שבשגרה כטענת המבקשים, בעניין זה מפנה להחלטות וועדות ערר מהן ניתן ללמוד כי אפשר להביא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה פוטנציאל לקבלת זכויות בגין הקלה כמותית, אולם יש להוכיח כי הוועדה המקומית מאשרת קבלת זכויות אילו כדבר שבשגרה.

להלן החלטות וועדות ערר:

**ערר (מרכז) 1115-12-19, יצחק ורלי עבדי נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון,** מיום 26.01.2020, נקבע בין היתר כי: *"עינינו הרואות, כי ההצדקה לאישור ההקלה נובעת מעצם העובדה כי על המקרקעין חלה תכנית ישנה, שהופקדה לפני ה-1.8.89, כאשר הוועדות המקומיות נהגו*



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*ונוהגות לאשר הקלה זו כדבר שבשגרה ועל כן, בנסיבות בהן לא קיימת מניעה אחרת מליתן הקלה זו על הוועדה המקומית לנמק מדוע שלא לתתה".*

**ערר (ירושלים) 49/10, פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב מחוז ירושלים** מיום 08.07.2010 נקבע בין היתר כי: *"..... **הקלות כמותיות** - השמאי המייעץ יהיה רשאי להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלה כמותית במצב הקודם וזאת רק היה ויוכח בפניו כי הייתה קיימת רמה גבוהה של סבירות לקבל הקלה כמותית ערב המועד הקובע, וכן את שיעור ההקלה שהייתה ניתנת".*

**ערר (ת"א) 85249/16, גלי תכלת נכסי נדל"ן בנאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה** מיום 21.07.2021, נקבע בין היתר כי: *"לנוכח דברי השמאית המייעצת, כי בעסקאות ההשוואה שבחנה, התמורה ששולמה בשוק החופשי כוללת תמורה גם עבור הזכויות המותנות, נעלה מכל ספק כי יש להביא בחשבון עובדה זו כאשר מבקשים לקבוע את שווי המקרקעין. שאם לא כן, נמצא עצמנו מתעלמים משוויים האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי. עמדנו על כך לאחרונה בעניין סופר, בערר (ת"א) 85220/11 **מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו, 25.05.2021)*

> ***"לטענת הועדה המקומית, השמאי המייעץ הביא בחשבון השווי של כל מגרש, זכות לתוספת אחוזי בניה מכח התכנית החלה. אלא שמאחר שמדובר בזכויות מותנות, לא היה מקום להביאן בחשבון השווי.***
>
> ***אין בידינו לקבל את טענת הועדה המקומית.***
>
> ***השמאי המייעץ לא ערך שומת היטל השבחה למגרשי ההשוואה, אלא ניתח את העסקאות בהן. במסגרת ניתוח העסקאות הוא הביא בחשבון - את מה שיביא בחשבון כל קונה סביר - כי על המגרש חלה תכנית המאפשרת זכויות מותנות. השמאי המייעץ היה מודע היטב לכך שמדובר בזכויות מותנות ולפיכך, כפי שהוא מציין, למען השמרנות ואי הוודאות ביחס לאישור שטחים אלה ע"י הועדה המקומית, הוא קבע לשטחים אלה מקדם של 0.25, דהיינו רבע משווים כזכויות מוקנות. לאמור, השמאי המייעץ ניתח את עסקאות ההשוואה על בסיס פרמטרים שהיה מניח קונה סביר, כדת וכדין.***
>
> ***הפסיקה שאליה מפנה הועדה המקומית, בעניין עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס (פורסם בנבו, 29.10.17), בר"מ 9287-17 נזרי בטי ואח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 05.08.18), ועמ"נ 19341-04-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דייניש (פורסם בנבו, 27.10.2019). עוסקת באופן שבו יש להטיל היטל השבחה. היא אינה עוסקת, מטבע הדברים, באופן שבו מעריך השוק את הזכויות המותנות, ועניין זה הינו עניין שמאי. ככל שקיימת אי הלימה בין הפסיקה או פרשנותה לבין האופן שבו השוק מעריך את הזכויות, התוצאה אינה יכולה להיות הנחיה לשמאי המייעץ לבחון את העסקאות לא על פי שווי השוק שהן משקפות, שכן הנחיה שכזו תעמוד בסתירה להלכות מחייבות של בית המשפט העליון. ראו: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014)".***



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*יתר על כן, קביעת השבחה שאינה מבוססת על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי, מנתקת עצמה גם מההצדקה הרעיונית העומדת בבסיס הטלת היטל השבחה, שעניינה בצדק חלוקתי וחלוקת העושר שנוצר מהמעשה התכנוני - עם הציבור.*
*על רקע זה, אנו סבורים כי אין מקום לסטות מניתוח שמאי של שווי מ"ר מבונה, המשקף את השווי באופן אמיתי לפי אותם פרמטרים שמשקפת התמורה בשוק החופשי".*

**ערר (ת"א) 85169/16, עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה,** מיום 03.11.2020, נקבע בין היתר כי: *"בדוגמא דמיונית משהו, שבה במגרש נתון בנוי מבנה שכולו זהב טהור, מחיר העסקה בנכס, סביר שישקף לא רק את שוויה של קרקע עם זכויות בניה, אלא גם את שוויים של המחוברים (שהוא אף גבוה משמעותית משווים הרגיל של מחוברים). על מנת להעריך את שוויו של המגרש כפנוי, יש לנטרל משווי העסקה, את שווים של המחוברים הבנויים מזהב.*
*כך בדיוק עשה השמאי המכריע בענייננו. הוא ניטרל ממחיר העיסקה את החלק אשר, להערכתו, משקף ציפיה לאישור ההקלה. ניתוח העסקה מניח, בהתאם, כי מחיר העסקה מגלם לא רק זכויות סטטוטוריות מוקנות, כי אם גם ציפיה לאישור הקלות כמותיות ודוק: בניגוד לטענת הועדה המקומית כאילו השמאי המכריע כלל את הציפיה, השמאי המכריע דווקא ניטרל את הציפיה. לולא היה נוקט בטכניקה זו, הרי שהוא היה כולל במחיר למ"ר גם את הציפיה לאישור העסקה. מכל מקום, כאמור לעיל, שווי מ"ר קרקע, שנקבע ע"י השמאי המכריע לאחר ניתוח העסקה - לא שימש כשווי "לפני" או "אחרי", אלא כשווי הבסיס שבו הוכפלה תוספת הזכויות כתוצאה מההקלה, כאשר המכפלה היא ההשבחה שנקבעה.*
*לולא היה השמאי המכריע מנטרל ממחירה של העסקה את התרומה של הציפיה לאישור ההקלות, הוא היה מגיע לשווי מ"ר קרקע* ***גבוה משווי השוק.*** *קביעת ההשבחה על בסיס שווי הגבוה משווי השוק, סותרת את הדין - וטוב עשה השמאי המכריע משלא הלך בדרך זו".*

**ערר הר/8144/1220, הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו נ' אילת אליקים ואח',** מיום 11.05.2022, נקבע בין היתר כי: *"נעבור עתה לדון בטענתה השניה של העוררת, אשר עניינה באופן חישוב השווי למ"ר. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים אנו בדעה כי אין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת בהקשר זה. המחלוקת בפנינו אין עניינה בשאלה משפטית. שכן, אין חולק כי בהתאם לפסיקה יש לנטרל בקביעת ההשבחה את תוספת השווי שנובעת מהקלה את הפוטנציאל לתיתה. המחלוקת בין הצדדים היא האם אכן ביצע השמאי המכריע את הנטרול כמתחייב או שמא, כטענת העוררת, הוא הביא להפחתה בהשבחה, בכך שלקח בחשבון את פוטנציאל מתן ההקלות בקובעו שווי למ"ר.*
*לאחר ששקלנו את הדברים, אנו סבורים כי השמאי המכריע פעל נכונה ואין עילה להתערבותנו בשומה המכרעת. השמאי המכריע סבר כי השוק נותן שווי לאפשרות לקבל הקלה ובעניין זה שהינו קביעה שמאית מקצועית אשר נומקה כהלכה אין עילה להתערבותנו. זאת על רקע העובדה כי הקלות אלו ניתנות שבדבר שבשגרה, ועל כן משמעות הדבר כי השוק נותן להם שווי".*

לצורך בחינת טענת המבקשים, סקרתי היתרי בניה ובקשות שאושרו או נתבקשו בסביבת הנכס טרם 01.01.2025, וכן בקשות להיתרים שנדונו במסגרת החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כדלקמן:



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

| כתובת | גו"ח | מס' בקשה להיתר/ מס' היתר | מועד אישור הבקשה היתר | מהות הבקשה | שיעור מימוש מתוך 6% בהקלה | שטח המגרש/ החלקה (מ"ר) | בינוי חד/דו משפחתי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קהילת סופיה 40 | 6792/78 | 16-0106 | 27.01.2016 | הריסה ובניה חדשה | **לא מומש** | 305.00 | דו משפחתי |
| מיזאן 15 | 6792/19 | 24-02234 | לא נמצא | הריסה ובניה חדשה | **לא מומש** | 314.00 | דו משפחתי |
| מיזאן 3א | 6792/13 | 22-0864 | 07.09.2022 | הריסה ובניה חדשה | **לא מומש** | 316.00 | דו משפחתי |
| רומנו מרדכי 6 | 6792/4 | 15-1385 | 03.06.2015 | הריסה ובניה חדשה | **לא מומש** | 325.50 | דו משפחתי |
| רומנו מרדכי 20 | 6792/11 | 23-0259 | 17.08.2022 | הריסה ובניה חדשה | **לא מומש** | 332.50 | דו משפחתי |
| רומנו מרדכי 24 | 6792/23 | 25-00717 | לא נמצא | תוספת בניה לקיים | **לא מומש** | 333.50 | דו משפחתי |
| מיזאן 20 | 6792/49 | 11-0740 | 29.06.2011 | הריסה ובניה חדשה | 6.0% | 338.00 | דו משפחתי |
| קהילת סופיה 25 | 6792/46 | 24-01615 | לא נמצא | הריסה ובניה חדשה | **לא מומש** | 351.00 | דו משפחתי |
| קהילת קובנה 7 | 6625/542 | 24-0710 | 08.11.2023 | הריסה ובניה חדשה | 5.9% | 400.00 | דו משפחתי |
| אוגרית 27א | 6627/267 | 21-0254 | 18.11.2019 | תוספת בניה לקיים | **לא מומש** | 487.50 | דו משפחתי |
| מוטה גור 13 | 6628/194 | 23-0028 | 25.05.2022 | הריסה ובניה חדשה | 4.3% | 500.00 | חד משפחתי |
| מוטה גור 69 | 6627/630 | 23-1113 | 07.06.2023 | הריסה ובניה חדשה | 5.9% | 502.00 | חד משפחתי |
| מוטה גור 75 | 6627/633 | 22-1157 | 06.07.2022 | הריסה ובניה חדשה | 5.9% | 502.00 | חד משפחתי |
| עלומים 25 | 6627/553 | 24-0221 | 14.02.2024 | הריסה ובניה חדשה | 4.2% | 505.00 | חד משפחתי |
| עלומים 31 | 6627/556 | 23-0821 | 08.03.2023 | הריסה ובניה חדשה | 4.4% | 521.00 | חד משפחתי |
| בית חורון 10 | 6627/239 | 24-1857 | 17.01.2024 | תוספת בניה לקיים | 6.0% | 536.50 | דו משפחתי |
| קפריסין 11א' | 6627/785 | 2210737 | 20.07.2022 | תוספת בניה לקיים | 3.7% | 588.01 | דו משפחתי |
| עמרי 15 | 6627/232 | 24-01737 | לא נמצא | הריסה ובניה חדשה | 6.0% | 612.00 | דו משפחתי |

מן הנתונים העולים מהטבלה, נמצא כי במגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר ומעלה נעשה מימוש בפועל של ההקלה הכמותית (למעט מגרש אחד בשטח נמוך יותר), בעוד שברוב המוחלט של המגרשים בשטח של כ- 300 מ"ר, בדומה לנכס הנדון, לא נמצא מימוש של הקלה זו. יתרה מכך, במגרשים מסוג זה אף לא נוצלו במס' מקרים מלוא זכויות הבנייה הקיימות וזאת ככל הנראה, לצורך שמירה על חצר פונקציונלית, איכות תכנון נאותה ואפשרות גישה והקמת בריכה. בנוסף, הדוגמאות אליהן מפנים המבקשים למגרשים בהם אושרה הקלה כמותית מתייחסות למגרשים בשטח של מעל 500 מ"ר. לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו, לא נמצא הוכחה לטענת המבקשים כי קיימת תרומה בגינה של ההקלה הכמותית לשווי מגרשים בשטח של כ- 300 מ"ר, וכי השפעת ההקלה ככל שקיימת רלוונטית למגרשים בשטחים גדולים יותר.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**עסקה בנכס הנדון:** העסקה במקרקעין נשוא ההחלטה נחתמה ביום 26.02.2024, בתמורה של כ- 8.25 מיליון ₪, ובסמיכות יחסית למועד הקובע (28.05.2025). בנסיבות אלו מצאתי כי העסקה מגלמת את מאפייני הנכס, זכויות הבנייה החלות עליו ותנאי השוק ששררו במועד ביצועה.
בהתאם לזכויות הבנייה החלות על הנכס (בהתאם לשומת המשיבה הקודמת בגין מכר ולדף הזכויות), עולה כי סה"כ שטח מבונה אקוו' של כ- 325.67 מ"ר, וממנו נגזר אומדן שווי מ"ר מבונה במועד העסקה בסך של כ- 25,332 ₪ למ"ר.

| מהות | שטח (מ"ר) | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| עיקרי - קרקע (2.5%+25%) | 83.18 | 1 | 83.18 |
| עיקרי - קומה א' (25%) | 75.62 | 1 | 75.62 |
| חניות | 33 | 0.35 | 11.55 |
| מרתף | 116.18 | 0.5 | 58.09 |
| עליית גג (90% מק.א') | 68.06 | 0.7 | 47.64 |
| בריכת שחיה | 30 | 0.35 | 10.5 |
| יתרת חצר | 156.31 | 0.25 | 39.07 |
| **סה"כ שטח איקוו'** | | | **325.67** |

לצורך התאמת השווי למועד הקובע, בוצעה התאמת זמן בלבד באמצעות הצמדת השווי למדד מחירי הדירות המפורסם באתר של הלמ"ס. בהתאם ליחס המדדים בין מועד העסקה לבין המועד הקובע הוחל מקדם זמן של 1.047 ובהתאם לכך התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם של כ- **26,500** ₪ **למ"ר.** נוכח סמיכות המועדים וזהות מאפייני הנכס, מצאתי כי אין צורך בביצוע התאמות נוספות לעסקה זו, מעבר להתאמת הזמן האמורה.

**עסקאות בסביבה:** בנוסף לעסקה בנכס הנדון, נותחו עסקאות מכר נוספות בסביבה, אשר פורטו בחוות דעת המשיבה וכן עסקאות נוספות בהתאם למידע באתר רשות המיסים. בוצע ניתוח פרטני לכל עסקה בהתאם לזכויות הבנייה החלות עליה בפועל ועל בסיס דף מידע על זכויות בנייה, כמו כן הובאו בחשבון התאמת זמן למועד הקובע באמצעות מדד מחירי הדירות המפורסם באתר של הלמ"ס ומיקום. בנוסף, בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון פוטנציאל בגין הקלה כמותית ביחס למגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר ומעלה שנרכשו לפני 1.1.2025, זאת בהתאם לממצאים העולים בהתאם לבדיקה כפי שפורטה לעיל.

ניתוח עסקאות מכר, פרטנית לכל עסקה (מחוות דעת המשיבה) בתוספת עסקה נוספת, כדלקמן:

| תאריך | גו"ח | שטח מגרש | כתובת | מחיר ב-₪ | שטח איקוו' | מקדם מיקום | מקדם זמן | שווי מ"ר מבונה מתואם ב-₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.05.2025 | 6792/23 | 333.5 | רומנו מרדכי 24 | 9,500,000 | 356.72 | 1 | 0.995 | 26,500 |
| 18.02.2025 | 6627/252 | 558.5 | בית חורון 5 | 11,774,194 | 466.43 | 1.08 | 0.989 | 26,967 |
| 21.01.2025 | 6627/249 | 510.5 | מבצע קדש 9 | 9,996,846 | 428.70 | 1.15 | 0.987 | 26,474 |
| 30.12.2024 | 6792/61 | 312 | קהילת סופיה 20 | 9,600,000 | 335.19 | 1 | 0.993 | 28,442 |
| 24.12.2024 | 6627/212 | 483 | אוגרית 21 | 10,700,000 | 407.09 | 1.08 | 0.993 | 28,190 |
| 18.09.2024 | 6792/18 | 309.5 | מיזאן 13 | 9,800,000 | 332.69 | 1 | 1.014 | 29,874 |
| 25.07.2024 | 6627/232 | 567 | עמרי 15 | 14,000,000 | 488.00 | 1 | 1.015 | 29,124 |
| 16.04.2024 | 6627/123 | 502.5 | יעקב זרובבל 10 | 11,500,000 | 435.61 | 1 | 1.032 | 27,232 |
| **ממוצע** | | | | | | | | **27,900** |




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**החלטות שמאים מכריעים:** כחלק מהבחינה הכוללת, נבחנו החלטות שמאים מכריעים שפורטו ע"י המבקשים, לא אותרו החלטות נוספות שמועדן הקובע סמוך יותר למועד הקובע הנדון, ביחס לנכסים המצויים בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה.

ביחס להחלטות שנבחנו, בוצעו התאמות לעומת הטבלה שפורטה ע"י המבקשים, ובכלל זה התאמות למיקום וזמן, זאת באמצעות הצמדה למדד מחירי הדירות המפורסם באתר הלמ"ס.

טבלת החלטות שמאים מכריעים המפורטת בחוות דעת המבקשים, בהתאמות הנדרשות:

| שמאי/ת מכריע/ה | גוש/ חלקה | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה ב- ₪ | מקדם מיקום | מקדם זמן | שווי מ"ר מבונה מתואם ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| חגית רבינסון | 6627/553 | עלומים 25 אפקה | 14.02.2024 | 30,000 | 0.9 | 1.069 | 28,869 |
| יהודה פלד | 6627/239 | בית חורון 10 תל ברוך | 17.01.2024 | 25,000 | 1.08 | 1.069 | 28,869 |
| אלי כהן | 6625/542 | קהילת קובנה 7 | 08.11.2023 | 22,000 | 1 | 1.097 | 24,138 |
| עומר סרחאן | 6627/630 | מוטה גור 69 | 07.06.2023 | 23,000 | 1.1 | 1.084 | 27,427 |
| חיים מסילתי | 6627/556 | עלומים 31 | 08.03.2023 | 27,500 | 0.9 | 1.070 | 26,486 |
| דוד טיגרמן | 6792/13 | מיזאן 3א | 07.09.2022 | 20,800 | 1 | 1.087 | 22,617 |
| דוד דדון | 6627/785 | קפריסין 11א' תל ברוך | 20.07.2022 | 25,000 | 1.08 | 1.099 | 29,682 |
| אלדד חיימי | 6627/633 | מוטה גור 75 אפקה | 06.07.2022 | 23,000 | 1.1 | 1.119 | 28,315 |
| ערן ירקוני | 6628/194 | מוטה גור 13, פינת קק"ל אפקה | 25.05.2022 | 20,500 | 1.1 | 1.135 | 25,590 |
| | | | **ממוצע שווי מ"ר מבונה:** | | | | **26,900** |

**<u>ממוצע משוקלל</u>**

| מהות | שווי מ"ר מבונה | מקדם חלק יחסי |
|---|---|---|
| עסקת מכר מתואמת בנכס נשוא ההחלטה | ₪ 26,500 | 0.4 |
| ממוצע מתואם עסקאות השוואה | ₪ 27,900 | 0.3 |
| ממוצע מתואם החלטות שמאים מכריעים | ₪ 26,900 | 0.3 |
| **ממוצע משוקלל** | | ₪ **27,000** |

**לאור המפורט לעיל, אומדן שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו <u>27,000 ₪/מ"ר מבונה</u>.**




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**<u>עובדה חמישית</u>** – הפחתה בגין הקלה "מתכלה/מתפוגגת" ("זכויות מתכלות").

**א. שמאי המבקשים** – כמפורט בחוות דעת המבקשים, הקלה "מתכלה" / זמניות ההקלה - הוועדה המקומית בתל אביב, שלא כמו בהרצליה, אינה מביאה בחשבון מקדם הפחתה בגין זכויות בהקלה שכן זכויות אלו צמודות להיתר ומטבען הן "מתות" יחד עם הריסת הבית ולפיכך יש "לקצוב" את הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס. שומת הוועדה המקומית חושבה כחיוב לצמיתות, וברי כי עמדה זו אינה מתיישבת עם עמדת הוועדה המקומית כי יש לחייב בשנית עבור הקלה כאשר זו תתבקש בעתיד ולפיכך יוצרת הבדל מהותי בין שיוון של זכויות בניה המוקנות לצמיתות מכוח תב"ע לבין זכויות בניה זמניות המותרות מכוח הקלה.

תימוכין לטענה זו, ניתן לראות בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85184/17 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אילנה לביא. על פי רוב נקבע מקדם של 0.82 להקלה מתכלה.

<u>בנוסף, בעניין זה, יש לראות את האמור בהחלטות של מספר שמאים מכריעים בנושא</u>:

- בהחלטה של השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון, מיום 9.7.2025, ביחס לנכס ברחוב עלומים 25, גוש 6627, חלקה 553, נקבע מקדם הפחתה להקלה "מתכלה" של 0.918.
- בהחלטה של השמאי המכריע מר **עומר סרחאן**, מיום **27.3.2024**, ביחס לנכס **ברחוב מוטה גור 69** גוש 6627, חלקה 630, נקבע מקדם הפחתה להקלה "מתכלה" של **0.92973**.
- בהחלטה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן, מיום 3.12.2024, ביחס לנכס ברחוב בני אפריים מס' 255 פינת חצור 8, גוש 6627, חלקה 291 וגוש 6625 חלקה 677, נקבע מקדם הפחתה להקלה "מתכלה" של 0.90.
- בהחלטה של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן, מיום 18.9.2023, ביחס לנכס ברחוב מיזאן 3א', גוש 6792, חלקה 13, חלקת משנה 2, נקבע מקדם הפחתה להקלה "מתכלה" של 0.90.
- בהחלטה של השמאי המכריע מר עומר סרחאן, מיום 9.6.2019 ביחס לנכס ברחוב מיזאן 11, גוש 6792, חלקה17, נקבע מקדם הפחתה להקלה "מתכלה" של 0.90.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב במיקום, גודל ואופי הנכס הנדון, בתחשיב חוות הדעת הבאתי בחשבון מקדם הפחתה להקלה "מתכלה" בגובה של 0.9.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה (התאמה) בגין הקלה "מתכלה / מתפוגגת".

**בתשובת המשיבה**, מהות ההקלה כזכות פוקעת - אין לקבל את טענת שמאי המבקשים בנושא קציבת שווי ההקלות כמתכלות, זאת מהסיבות הבאות:

- השמאי המכריע מר משה נדם, בהחלטתו מיום 2017.12.28 ברח' אריה בן אליעזר 20, קבע בנושא זה, כדלקמן: *"לא הוצגו לי נתונים כלשהם, על פיהם ניתן להסיק, כי השוק מייחס שווי מופחת כלשהו לזכויות שניתנו בהקלה, לעומת זכויות מתוכנית. אמנם בבתים יוקרתיים נעשים לעיתים שיפוצים ותוספות, אולם במקרים רבים נשמרים אלמנטים שהותרו בעבר על מנת להימנע מהצורך בבקשת הקלה נוספת. בנסיבות אלה, לא מצאתי לנכון לייחס שווי מופחת לזכויות שהוקנו בהקלה, כפי שהכרעתי בהכרעות שונות בעבר".*
- השמאי המכריע מר שלומי יפה, בהחלטתו ברח' הנוטר 26 גו"ח 6626/124.




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- ערר תא/81114/1220 (פורסם בנבו), בה נקבע לעניין החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה.

<u>לאור האמור לעיל, יש להוסיף כדלקמן</u>:

א. ההקלה שניתנה הינה בעלת משמעות שווי בעת הנתינה, לכן יש לשום את ערכה בשוק ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעלים.

ב. מובאות להלן חלק מהחלטות של שמאים מכריעים בנושא:

- החלטת השמאי המכריע מר שמואל רוזנברג לנכס ברח' קפלן 99א' גו"ח 6668/407.
- החלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר לנכס ברח' שז"ר 14 גו"ח 6668/523.
- החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט לנכס ברח' הלני המלכה 38 גו"ח 6517/151.
- החלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר לנכס ברח' שלמה המלך 10 גו"ח 6667/259.
- החלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו לנכס ברח' הקדמה 36 גו"ח 6669/67.

בנוסף, מכיוון שמדובר במגרש להריסה ובנייה מחדש הרי ששווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע שכן משך החיים הכלכליים הינו כזה שהשוק אינו מבדיל בין שווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע.

יש לציין כי בבואנו לנתח עסקאות מכר, לקחנו את פוטנציאל ההקלות במלואו, ללא הפחתה להתכלות! ככל שעמדתנו לא תתקבל, הרי שיש לנתח את עסקאות המכר / היצע בגילום מקדם התכלות הקלות.

ג. **הכרעה** – הקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר, היטיבה להגדיר זאת וועדת ערר בעניין גבאי[15] שבה נקבע: *"הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".*

עניין זה נדון אף בעניין לביא והרצוג רובין[16], כדלקמן: *"על העניין המשפטי אין מחלוקת - זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חיי של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות - גם אם באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות ..... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי - שעליו אין חולק - כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".*

**יחד עם זאת,** בהחלטת ועדת ערר מס' הר/85280/17, יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', ממנה עולה כי: *"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:*

[15] ערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנה הוד השרון (ניתנה ביום 22.06.2017).

[16] עררים הר/85183/17, הר/85184/14 במאוחד, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד אילנה לביא, ליזבט הרצוג רובין נ(ניתנה ביום 17.02.2020).



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

*"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".*

*באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"*

*"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בעניינו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".*

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה שאלה שמאית גרידא ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.

במקרה הנדון, במסגרת "המצב החדש", תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון איננו נראה לעין היות שמדובר במגרש ריק (בדגש) מבניה (לאחר הריסת המבנה הקיים) ובו מבוקשת בקשה להיתר למבנה מגורים בבניה חדשה.

המבנה המבוקש כולל קומת מרתף (עם ממ"ד), קומת קרקע, קומה ראשונה, עליית גג, בריכת גלישה קרי, במיצוי מירבי, אופטימלי ומודרני של הזכויות. למיטב ההבנה, בבינוי שבנדון לאור ההשקעה והיקף השטחים אורך החיים הכלכליים של הנכס גדל ותום חייו הכלכליים איננו נראה לעין.

בנוסף, הנני סבור כי "הקונה הסביר" איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית, לבין זכות מוקנית בהקלה. רוצה לומר, כי במקרה הנדון, "קונה מרצון" ישלם על אותה זכות באופן שווה ואף יותר (עקב חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית - הקלה מול תכנית נקודתית).

**סיכומו של ענין,** במקרה הנדון, אין להביא בחשבון הפחתה זו. יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שווים של זכויות מתוקף הקלה, היות וקיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק מבניה שעליו אמור לקום בית מגורים חדש עם הקלות (המצב דכאן), לבין, מגרש עליו בנוי בית מגורים וותיק שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו.

עוד יוער, בשולי הדברים, בעניין זה, אפנה להחלטתי בנכס בגו"ח 6671 חלקה 29 (חלק), מינוי מס' 533-2022 (מספרנו 3833), רח' דרך השדות 59 כפר שמריהו, מיום 16.01.2023. שם, כפי שפורט ישנו מבנה קיים על החלקה אשר מיועד להריסה ובמקומו בניית מבנה חדש צמוד קרקע. זאת בדומה למקרה הנדון שבפנינו, בניית מבנה מגורים חדש על מגרש ריק ופנוי. בהתאם להכרעתי שם בעניין הטענה להפחתה בגין "הקלה מתכלה" לא הובאה כלל הפחתה.

בגינה של טענה זו (בדומה לטענה במקרה שבפנינו) הוגש ערר לוועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה, ערר הר/82132/0323, מיום 19.05.2024, הוועדה הנכבדה דנה בטענת העורר כי *"השמאי המכריע לא קבע מקדם התכלות בגין ההקלה"* (בדומה לנטען כאן) ולאחר ששקלה את טענות הצדדים דחתה את טענת המבקש דשם.



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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

**תחשיבים**

| הקלה להוספת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד | שטח (מ"ר) | מקדם איקוו' | שטח איקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח מרתף - ללא ממ"ד, מעלית, גרם מדרגות פנימי | 66.50 | 0.05 | 3.33 |
| **סה"כ תוספת שטח אקוו'** | | | **3.33** |

-

| הקלה לבניה בחריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי | שטח (מ"ר) | מקדם איקוו' | שטח איקוו' |
|---|---|---|---|
| קומת קרקע - שטח בחריגה מקו בנין | 1.77 | 0.1 | 0.177 |
| קומה א' - שטח בחריגה מקו בנין | 4.11 | 0.1 | 0.411 |
| קומה א' - שטח מרפסות (1.35 מ"ר) בחריגה מקו בנין | 0.26 | 0.1 | 0.026 |
| עליית גג - שטח בחריגה מקו בנין | 1.35 | 0.1 | 0.135 |
| **סה"כ תוספת שטח אקוו'** | | | **0.749** |

-

| | |
|---|---|
| **סה"כ שטח אקוו' - מ"ר** | **4.07** |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 27,000 |
| **סה"כ השבחה (במעוגל)** | **₪ 110,000** |

## 13. החלטה

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

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| אישורן של הקלות | 28.05.2025 | ₪ 110,000 | ₪ 55,000 |

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

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

## 14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 15.04.2026

**בכבוד רב,**

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

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






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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

## נספח - תחשיבי הצדדים

### תחשיב המשיבה

| הוספת כניסה נפרדת למרתף | שטח (מ"ר) | מקדם השבחה | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח מרתף, ללא ממ"ד וללא מעלית | 73.90 | 0.05 | 3.69 |
| **סה"כ תוספת שטח אקוו'** | | | **3.69** |

-

| ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע | שטח (מ"ר) | מקדם השבחה | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח קומת קרקע במצב קודם (25%) | 75.63 | - | - |
| שטח קומת קרקע ע"פ הבקשה להיתר | 87.04 | - | - |
| שטח מנוייד מקומה א' לקומת הקרקע (שיפור תכנוני בהתחשב בהפסד חצר) | 11.42 | 0.10 | 1.14 |
| שטח קומת מרתף במצב קודם (25%) | 75.63 | - | - |
| שטח קומת מרתף ע"פ הבקשה להיתר, ללא מעלית | 92.51 | - | - |
| תוספת שטח מרתף | 16.88 | 0.55 | 9.28 |
| שטח עליית גג ע"פ הבקשה להיתר | 70.16 | 0.70 | 49.11 |
| שטח מרפסת גג ע"פ הבקשה להיתר | 26.94 | 0.25 | 6.74 |
| בניכוי שטח עליית גג במצב קודם (25% כפול ניצול של 90%) | 68.06 | 0.70 | (47.64) |
| תוספת שטח עליית גג | - | - | 8.20 |
| **סה"כ תוספת שטח אקוו'** | | | **18.63** |

-

| חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי | שטח (מ"ר) | מקדם השבחה | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח חורג מקו בניין בקומת מרתף - מגולם בהקלה לניוד שטחים | 0.00 | 0.0825 | 0.00 |
| שטח חורג מקו בניין בקומת קרקע - מגולם בהקלה לניוד שטחים | 0.00 | 0.1500 | 0.00 |
| שטח חורג מקו בניין בקומה ראשונה | 2.27 | 0.1500 | 0.34 |
| שטח מרפסות חורג מקו בניין בקומה ראשונה | 1.07 | 0.0375 | 0.04 |
| שטח חורג מקו בניין בקומת גג - מגולם בהקלה לניוד שטחים | 0.00 | 0.1050 | 0.00 |
| **סה"כ תוספת שטח אקוו'** | | | **0.38** |

-

| סיכום | סה"כ |
|---|---|
| תוספת שטח אקוו' | 22.70 |
| שווי למ"ר מבונה אקוו' | ₪ 28,750 |
| **סה"כ השבחה** | **₪ 652,746** |

### תחשיב המבקשים

| | |
|---|---|
| הקלה להוספת כניסה נפרדת למרתף | 2.5 מ"ר. |
| בניה בחריגה מעבר לקו הבניין | 0.34 מ"ר. |
| העברת שטח מקומה א' לקרקע | 0.321 מ"ר. |
| **סה"כ תוספת שטח אקוו'** | **3.161 מ"ר.** |
| שווי מ"ר מבונה במועד הקובע | ₪ 26,000. |
| מקדם הפחתה הקלה מתכלה | 0.9. |
| סה"כ השבחה למועד הקובע בש"ח (במעוגל) | ₪ 73,968. |
| היטל השבחה למועד הקובע | ₪ 36,984. |




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

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

**מען לדברי דואר** ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101