תאריך: 16.05.2022
מס' בקשה/מינוי: 2109-2021
מספרנו: 3763

לכבוד

המבקש – מר אורי פלד
דוא"ל: Uri.peled1020@gmail.com

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר ייטב מידן שמאי מקרקעין
דוא"ל: ym-shamaim@outlook.co.il

באמצעות מר יעקב כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: kobco@zahav.net.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6133 **חלקה:** 446 **ת"ח:** 15 (חלק)

כתובת: רח' לה גוארדיה מס' 53, שכונת יד אליהו (רובע 9), 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 2109-2021 מיום 19.09.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכנית מס': 507-0187237 (שם התכנית: תא/מק/4123 – התחדשות רחוב לה-גארדיה).

גורם המימוש: מכר [חלקי (1/4), בהתאם להסכם מיום 11 לחודש אפריל 2021].

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח, בחלק), הממוקמת בקומה ג' (שלישית-אחרונה), בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה וותיקה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 3 כניסות נפרדות וסה"כ 18 יח"ד (6 בקומה), הבנוי בקיר משותף בחזיתו הצפונית.

3. מועד דיון

ביום 18.11.2021, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

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

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26.11.2021, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב לה גוארדיה מס' 53, שכונת יד אליהו (רובע 9), ת"א-יפו.
גוש	:	6133.
חלקה	:	446.
שטח חלקה רשום[2]	:	2,190.00 מ"ר.
תת-חלקה	:	15 (בחלק – 1/4).
שטח ת"ח רשום	:	67.04 מ"ר.
זכויות רשומות	:	רמת חכירה ראשית, מהוונת, תאריך סיום 31.12.2051.
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח, בחלק), הממוקמת בקומה ג' (שלישית-אחרונה), בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה וותיקה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 3 כניסות נפרדות וסה"כ 18 יח"ד (6 בקומה), הבנוי בקיר משותף בחזיתו הצפונית.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יעקב כהן - שמאי מקרקעין
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר ייטב מידן - שמאי מקרקעין.
- העתק הסכם מכר לנכס נשוא ההחלטה מיום 11 לחודש אפריל 2021, העתק חוזה שכירות מיום 09.08.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי **(רגיל)** מפנקס הבתים המשותפים, הופק ביום 03.02.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים (כולל רשומות מבוטלות) – נסח היסטורי, מיום 10.03.2022.
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 657330, מיום 29.07.2021.
- העתק צו קיום צוואה שניתן ביום 04.11.2020, העתק אישור עשיית צוואה מיום 02.02.2011, העתק צוואה מיום 02.02.2011, העתק צוואה מיום 28.12.2014.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תשריט.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר עיריית ת"א-יפו, חתום ע"י מהנדס העיר (תאריך הפקה 08.03.2022).
- העתק מכתב, עמדת הרשות הממשלתית בנושא התמורות לדיירים במיזמי פינוי בינוי, 03.02.2020.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

[2] כעולה מחוות דעת הצדדים, ובהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים מיום 03.02.2021.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- תצ"ר מס' 371/1951.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 02.10.2021.
- שונות (תצ"אות שונות – רגיל/3D/אלכסוני, עסקאות מכר, מסמכים שונים בתיק הבניין, כתבות תשובות שמאי המבקש לשאלות הבהרה, תחשיבי הצדדים, נתוני הלמ"ס וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

המועד הקובע לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
"ג'1 – גגות תל-אביב-יפו"	04.09.07	פ. ברשומות, 20.08.2007, י.פ. 5705, עמ' 3996
תוכנית מס' 507-0187237 תא/מק/4123 – התחדשות רחוב לה-גארדיה	25.06.19	פ. ברשומות, 10.06.2019, י.פ. 8281, עמ' 11711

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: דירת מגורים (ת"ח, בחלק), הממוקמת בקומה ג' (שלישית-אחרונה), בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה וותיקה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 3 כניסות נפרדות וסה"כ 18 יח"ד (6 בקומה), הבנוי בקיר משותף בחזיתו הצפונית.

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין האינטרנטי ומסמכי הבית המשותף, הדירה נשוא ההחלטה ידועה כתת-חלקה מס' 15, דירה בקומה שלישית (ג') בכניסה אמצעית בבניין, ושטחה הרשום הינו 67.04 מ"ר, מיקומה בחלקה האמצעי של הקומה (חזיתות: מזרח ומערב).

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין, ידועה כחלקה מס' 446 בגוש 6133, ושטחה הרשום של החלקה הינו – 2,190.00 מ"ר.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית (חלקה מלבנית), בהתאם לסימון המדידות של החלקה כמפורט בתצ"ר מס' 371/1951, רוחב החזית הצפונית של החלקה (גובלת בחלקה מס' 442) הינה כ-35.00 מ', אורך החזית המזרחית (גובלת בחלקה מס' 404) הינה כ- 61.35 מ', רוחב החזית הדרומית (רח' לא גוארדיה) הינה כ-35.00 מ', אורך החזית המערבית (גובלת בחלקה מס' 445) הינה כ-61.85 מ'.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: מבנה / חלקה מס' 442, המבנה בנוי בקיר משותף עם בניין הנכס הנדון, עם חזית לרח' עמק איילון.

<u>מזרח</u>: מבנה / חלקה מס' 404.

<u>דרום</u>: רחוב לה גוארדיה / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>מערב</u>: מבנה / חלקה מס' 445.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה המרכזי של שכונת יד אליהו (רובע 9), במקטעו המרכזי של רחוב לה גוארדיה שהינו כביש דו-סטרי לתנועה.

רחוב לה גוארדיה - מהווה רחוב הראשי בשכונה[3] החוצה אותה לכל רוחבה ממזרח למערב, תחילתו במערב עם מפגש הרחובות ראש פינה, החרש, המסגר ומחלף לה גוארדיה (המקשר עם נתיבי איילון) וסיומו במזרח עם רח' דרך הטייסים.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים (שיכונים) טוריים בבניה רוויה וותיקה בני 3-4 קומות מסוג "רכבת" הבנויים, בעיקרם, בניצב לרחוב וחלקם בקיר משותף עם בניין נוסף בחזית הצפונית / דרומית, לצד מבני ציבור (בתי ספר, בתי כנסת, היכל הספורט מנורה מבטחים, ועוד), ושטחים ציבוריים פתוחים – גנים/פארקים.

הסביבה הקרובה מאפיינת במתחמים לפינוי-בינוי.

כעולה מהמפורט בהוראות תכנית מס' 507-0187237 – "התחדשות רחוב לה-גארדיה", בניין הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם קרקע המיועד להתחדשות עירונית.

המתחם משתרע על שטח של כ-63 דונם משני צידי הרחוב – יגאל אלון במערב ועד פארק חורשת לה-גארדיה במזרח.

תיאור שכונת הנכס: שכונת יד אליהו הינה השכונה הגדולה ביותר בתל אביב, הנמצאת בחלקה הדרומי-מזרחי של העיר, גבולותיה של השכונה, כדלקמן: רחוב יצחק שדה ומעברו שכונת "ביצרון ורמת ישראל" בצפון ,דרך משה דיין ומעברו שכונות "תל חיים" ו"אורות" במזרח, רחוב דרך ההגנה ומעברו שכונת "התקווה" בדרום, נתיבי איילון ומעברם שכונות "מונטיפיורי" ו"נוה שאנן" במערב.

השכונה נקראת על שמו של אליהו גולומב והוקמה ביוזמת עיריית תל אביב ובאמצעות חברת עזרה וביצרון בשנת 1945.

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

נגישות: הנגישות לדירות בבניין הינה מצדו המערבי של הבניין באמצעות 3 כניסות נפרדות, הגישה לחלקה עצמה הינה מצדה הדרומי (רח' לה גוארדיה).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים, פארקים וגינות.

שונות: קיימת מצוקת חנייה בסביבה, בצדה הדרומי-מזרחי של החלקה נראה כי חונים מס' כלי רכב פתרונות החניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים.

[3] בנוסף לרחוב אלון יגאל החוצה את השכונה מצפון לדרום.

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 מפורטת מס' 187

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 96, עמוד 1190, ביום 28.06.1950.

מטרת התכנית: התווית דרכים חדשות, קביעת מגרש ציבורי, שטח פרטי פתוח וחלוקת החלקות 16, 259, 17, 20, 263 ועוד למטרת שכון במזרח תל אביב.

יעוד: אזור מגורים "א" (בהתאם לתשריט התכנית), דרך חסומה או מוסטת.

מספר מגרש: 18.

שטח המגרש: 2,190 ממ"ר (בהתאם ללוח השטחים בתשריט התכנית).

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.

אחוז הבניין המותר: לא יעלה על 25%.

גובה הבניינים: לא יעלה על 3 קומות, או 3 קומות מעל קומת עמודים.

קווי בניין: חזית – כמסומן בתשריט (9 מ'), לצד – לא פחות מ-4 מ' או בניה רצופה, לאחור – לא פחות מ-7 מ' או בניה רצופה.

תכנית בניין עיר מפורטת "K" (קיי)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 145, עמוד 677, ביום 22.02.1951.

יעוד: אזור מגורים 1 (בהתאם לתשריט התכנית).

שימוש הקרקעות והבניינים: בתי דירה 3 קומות תורשינה בכל קרקע הנמצאת באזור דירות 1 כמסומן בתכנית בהתאם לתקנות שתוקנו בטבלת האזורים של האזור המתאים.

רשימת השימושים: בתי דירה, בניינים למטרות: השכלה, מוסדות שלטון, צדקה, ועוד.

בנייני עזר: 30 מ"ר, גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.60 מ'.

לא יורשה לבנות בנין עזר כל שהוא בכל אזור, אם לדעת הועדה המקומית אפשר לבנות שם קומת קרקע תחתונה או קומת עמודים, הועדה המקומית רשאית להרשות הקמת בניין עזר, בתנאים.

טבלת האזורים:

שטח מגרש מינ'	חזית מגרש מינ'	עומק מגרש מינ'	אחוזי הבניה המקס' למגרש	מס' קומות מקס'	בנייני עזר	הערות
750 מ"ר	18 מ'	35 מ'	18%	3	30 מ"ר	קומות עמודים מותרת

הערות: מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור אחת יהיה פחות מ-125 מ"ר. בניני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

מרווחים: חזית – כמסומן בתשריט, צד – בניה רצופה או 4 מ', אחורי – 7 מ'.

תוספת שטחי שרות לתכנית "K" (קיי)

פרוטוקול מס' 121ב', החלטה מס' 1 (יוני 1994) – ותיקון סעיף ד' בהחלטה 22.6.94, כפי שאושר בוועדה המקומית בפרוטוקול מס' 125ב' החלטה מס' 3 (אוגוסט 1994).

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

באזור מגורים – דירות 1:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין – מרתפים לפי תכנית "ע", כולל הרחבתם לצרכי חניה כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

- קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה.
- שטח גרעין המדרגות כמוגדר בנספח א'.
- מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הדרוש.
- בליטות כמוגדר בתקנות.
- מתקנים על הגג לפי תכנית מס' 1680, על תיקוניה.
- גזוזטראות לא מקורות.

נספח א' (לתכנית "קיי"):

סוג הבניין	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	ארבע דירות בקומה טיפוסית
בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 15 מ"ר	עד 20 מ"ר
עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 27 מ"ר
בניינים גבוהים עם מעלית	עד 45 מ"ר	עד 50 מ"ר.

הערות: עבור כל דירה בקומה מעבר לרשום יש להוסיף שטח של 4 מ"ר. לכל מעלית נוספת שתותקן מעבר לרשום בטבלה, יש להוסיף 5 מ"ר.

תכנית מס' 367

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 364, עמוד 1489, ביום 05.08.1954.

תיקון מס' 2 לשנת 1953 של ת.ב.ע. מפורטת "K" תל-אביב, אדמות מעבר לנחל אילון.

מטרת התכנית:

א. לקבוע שטח מינימלי מוגדר לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים, כדי לשמור על צפיפות מתאימה בשטחים בהם לא נקבע במפורש בתכניות מפורטות.

ב. לאפשר הקמת בתי מרקחת חדשים באזורי התכנית השונים בתנאים מסוימים.

ג. ועוד.

תקון התכנית הראשית: התכנית הראשית תתוקן ע"י:

שינויים בחלק ז' "צפיפות ותקנות בנין" דף 3-5, "טבלת האזורים".

אזור דירות 1 – בתי דירות - 3 קומות: בטור 5 יש למחוק את המספר 25% ולכתוב במקומו 18% בטור 10 "הערות". יש להוסיף בהמשך למלים "קומת עמודים מותרת":

למרות כל הכתוב בטורים 2 – 9 מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 ממ"ר. בנייני עזר בשיעור של 30 ממ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

הערת הח"מ: כעולה מ"טבלת האזורים" המצורפת לתקנון תכנית בניין עיר מפורטת "K" (קיי), למיטב ההבנה, התקנון הינו כולל "טבלת אזורים" מעודכנת לפי הוראות תכנית זו.

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>תכנית מס' 367 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 521, עמוד 533, ביום 31.01.1957.

תיקון מס' 1 לשנת 1955 של תכנית מס' 367.

<u>מטרת התכנית</u>: לתקן את התכנית מס' 367 (להלן "התכנית הראשית").

<u>תקון התכנית הראשית</u>: התכנית הראשית תתוקן ע"י בטול הסעיפים 2ב', 3ז' ו-3ח'.

<u>תכנית בניין עיר מס' 880</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1177, עמוד 1748, ביום 29.04.1965.

תיקון מס' מס' 3 לשנת 1963 של תכנית בניין ערים מפורטת "K" תל-אביב, אדמות מזרחה לנחל אילון.

<u>מטרת התכנית</u>: להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

<u>תיקון התכנית הראשית</u>: התכנית הראשית תתוקן ע"י הוספת בסוף תקנותיה כדלקמן: למרות כל האמור לעיל יהיה גובה הבניינים באזורי המגורים, השימוש בקומת העמודים בשטח התכנית ת.ב.ע. מס' 880, כמפורט בה.

<u>תקנות החניה</u>:

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים שהדבר נראה לה כחשוב וברצוי להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר עפ"י תקנות התכנית הראשית על תיקוניה, פרט לשטחים שייבנו לפי תכנית בנוי מאושרת ופרט למקרים שהחניה המוצעת עלולה להוות פגיעה בביטחון התנועה שברחוב וכד'.

<u>תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים הבאים</u>:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יהיה פחות מ-500 מ"ר.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פתרון משותף לחניה ל-2 מגרשים או יותר וכן רישום שעבוד הדדי למעבר כלי רכב, הריסת גדרות וכד', באותם המקומות בהם נראה הדבר כרצוי לוועדה המקומית.

ג. אתור מקומות החניה בכל מגרש, סימון כניסות ויציאות לחניה וקביעת מקום המדרכות יסודרו לשביעת רצון מה"ע, פרטים אלו יסומנו בתכניות הבניין ויהוו חלק מן הרישיון.

ד. קווי הבניה הצדדים יהיו בהתאם לחוק אולם לא פחות מ-3.0 מטר.

ה. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר המדרגות, המקלט יהיה תת קרקעי.

ו. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ' הגובה הפנוי מתחת לקורות של תקרת העמודים יהיה לפחות 2 מטר.

ז. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה, שום מבנה לא יבלוט מעל קומה זו, פרט לחדר המכונות וחלק של חדר המדרגות, המאפשר גישה אל הגג ולחדר של מכונות המעלית.
חדר מכונות המעלית לא יבלוט יותר גבוה מאשר כך שיאפשר גישה למעלית עד לרצפתה העליונה של קומת המגורים, חדר כביסה יסודר במקום שיקבע ע"י מהנדס העיר בתנאי ששטח חדר הכביסה לא יעלה על 8 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מטר.

ח. ביצוע החניה והשימוש בה בקומת העמודים יובטח בהתאם לדרישות העירייה. תנאי הרישיון לבניין יכלול סעיף אשר לפיו אסור יהיה להשתמש בקומת העמודים לכל מטרה אחרת מאשר חניה בלבד.

ט. שטח החניה ירוצף ויוכשר כך שלא יגרום לאבק.

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>תכנית מפורטת מס' 691</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1439, עמוד 1130, ביום 28.03.1968.

תיקון מס' 1 לשנת 1961 של תכנית ב.ע. מפורטת "K" (אדמות מעבר לנחל אילון).

<u>מטרת התכנית</u>: הגדלת שטחי צבור בהתאם לצפיפות המוגדלת, לתכנן את השטחים בין הרחובות יד לבנים ורח' הפלמ"ח ועוד.

<u>יעוד</u>: אזור מגורים א' 4 (בהתאם לתשריט התכנית).

<u>צפיפות המגורים</u>: 8.5 יח' לד' נטו.

<u>אחוזי הבניה</u>: 70% משטח רצפות כולל ולא יותר מ-18% בקומה אחת.

<u>תכנית מס' 1658</u>

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

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

<u>תכנית מתאר מקומית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמוד 574, ביום 10.12.1981.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

<u>מבנים ומתקנים על הגג של בית</u>:

בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו, מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים.

חלק מהמבנים והמתקנים המפורטים לעיל, יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי.

על אף האמור בסעיף 2, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים המפורטים הסעיף 2, למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ורדיו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבניין או גג המבנה עליו הוקמו ועוד.

שטח כולל של המבנים והמתקנים המפורטים הסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת, לא יעלה על 40% משטח הגג ועוד.

<u>יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה</u>:

הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ג. היציאות לגג ייבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר מדרגות הכללי.

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

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

איסור יציאות לגג:

למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

הוראות בכל הנוגע לבניני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח (סעיף 8 לתכנית):

א. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרת לפי תכנית.

ב. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרת לפי תכנית.

ג. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

על אף האמור בסעיף 8, לא יעלו אחוזי הבניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

הקלות (סעיף 32): הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות בתחום אזורים שתכנית זאת חלה עליהם.

תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, 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.

שימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירים לפי מקסימום 6 מ"ר 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

לא יורשו מגורים במרתף.

חישוב אחוזי הבניה:

שטחי קומת מרתף / ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחשוב 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 הצרפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

תכנית מפורטת מס' 2323 יד אליהו -1

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3503, עמוד 342, ביום 26.11.1987

שינוי מס' 3 לשנת 1983 לתכניות מפורטות "K" על כל שינוייה.

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת של יחידות דיור ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבניה וחומרי גמר מוגדרים.

תקנות הבניה: תותר הוספת בניה בתוך ה"תחום המכסימלי להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 100:1, המופיעים כנספח לתכנית.

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי, ועוד.

פרוט תקנות הבניה – טיפוס ג/84:

דירות ששטחן מ-76 מ"ר ומעלה – הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-84 מ"ר ב-7 בתים טוריים בני 3 קומות ו-18 דירות. סה"כ 126 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת: עד 110 מ"ר ובתנאי שס"כ שטח בניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן – דירות ששטחן מ-76 מ"ר ומעלה:

יעוד: אזור מגורים א' IV כולל הרחבות.

מספר מגרש: 446.

טיפוס הבניה: "ג/84".

הבית			המגרש			שטח הדירה (מ"ר)			שטח רצפות מוצע כולל לקומה (מ"ר)
מס' קומות	מס' יח'	שטח בניה קיים (מ"ר)	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	קיים	תוספת	ס"כ	
3	18	1,512	6133	446	2,190	84	25	109	654

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>תכנית "מ-1"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.

שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

מטרת התכנית – לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י –

תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:

א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי הבנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף התקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

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

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

<u>מבנים ומתקנים על גג הבניין</u>:

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: חדרי 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.

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 עוד.

<u>חדרי יציאה לגג</u>:

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.

2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.

בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

גובה – גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

מיקום – חדרי יציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה, כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', ועוד.

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>איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>:

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, במקרים הבאים: מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוניות ותכניות להרחבת דיור ועוד.

<u>הוראות בניה אחרות</u>:

היקף בניה המותרת על גגות שטוחים – בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

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: רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה ועוד.

<u>פרגולות</u>:

הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג, ועוד.

<u>תכנית מתאר מקומית מס' 2691 – שינויים בהוראות להרחבות דיור</u>

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

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכניות מפורטות מס' 2299, 2310, 2373, 2173, 2173א', 2571, 2400, 2472 2490 ... **2323**....., ועוד.

<u>מטרת התכנית</u>: שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י:

א. הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

ב. שינוי בהתאם לכך של תכניות מפורטות, ביניהן **2323**, ועוד.

<u>תכליות מותרות</u>: מגורים.

<u>שינוי התכנית הראשית</u>: הוראות ביצוע הרחבות הדיור והתנאים למתן היתרי בניה בתכניות הראשיות ישונו כלהלן:

א. הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על תחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ב. מה"ע רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש לאחר ההרחבה.

ג. הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח דעתו של מה"ע.

ד. במגרשים עם בניינים בני 2 קומות, רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה ראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.

ה. ההרחבות החדשות יותאמו לבניה הקיימת שאושרה בעבר, תוך תאום אדריכלי עם אדריכל הרישוי.

ו. ועוד.

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>תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710</u>

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

<u>מטרת התכנית</u>: 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.

<u>תכנית מתאר מס' "ח" – תכנית חניה לתל-אביב-יפו</u>

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

<u>מטרת התכנית</u>: 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.

<u>תקן מקומות חניה</u>: 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.

<u>תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים</u>

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.

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

<u>מספר קומות מרתף</u>: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

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

<u>קווי בנין</u>: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

<u>גובה קומות המרתף</u>: 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.

<u>היטל השבחה (סעיף 12)</u>: היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, 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,

בשאר הבנינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש, יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

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

יחס לתכניות תקפות: עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים למעט בכל הנוגע למגרשים עליהם בניינים לשימור, עליהם לא חלה תכנית זו ולגביהם תמשיך לחול תכנית "ע" מרתפים.

טבלת תכליות והוראות:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בניני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)	- שטחי שירות כלליים. - שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע). - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	- שטחי שרות כלליים. - מחסנים דירתיים.	1. לא יותרו מגורים במרתף. 2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. ראה גם סעיף הוראות מיוחדות.

<u>תכנית מתאר מס' 3366 – "שינוי בקווי בניין ביד אליהו"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5250, עמ' 1083, ביום 27.11.2003.

שינוי מס' 2 לשנת 2002 של תכנית מפורטת מס' תא/2323 ועוד.

מטרת התכנית: לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת יד אליהו, על ידי:

- שינוי בקווי בנין לרחוב, לצדדים ולאחור ע"פ סעיף 62א. ס"ק א.4 לחוק.
- תוספת שטחים עיקריים בסך 6% משטח המגרש בבתים צמודי קרקע ועוד.

שינוי הוראות התכניות הראשיות: בבתים משותפים שאינם צמודי קרקע:

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ ל"תחום מקסימלי להרחבה" המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים ב "לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבהוראות התכניות הראשיות, כל זאת במידה והבניה המבוקשת עומדת בתנאים הבאים:

- מרחק מקו מגרש – הבניה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו המגרש.
- מרחק מה"תחום המקסימלי להרחבה" – הבניה תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא 10 מ' לפחות מה"תחום מקסימלי להרחבה" של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום.

לא תותר בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה אלא אם קוימו שני התנאים יחד. במידה והקווים האדומים התוחמים את תחום ההרחבה על פי תשריטי התכניות הראשיות קטנים מהמוצע בתכנית זו, תגברנה התכניות הראשיות, למען הסר ספק, בניה מעבר לתחום המקסימלי הניתן להרחבה תינתן כרשות ולשיקול דעת הועדה המקומית ולא כזכות מוקנית, בתנאים.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

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

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5526, עמוד 4150, ביום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס להסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לענין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

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 חדש</u>[4]

<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, כל זאת ע"י:

א. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה.

ב. הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל חדר מדרגות וחדרים טכניים בתנאי של בניה בו-זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

ג. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים.

ד. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל-7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בניה לעליות גג.

ה. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.

ו. עדכון הוראות בניה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

ז. לבטל בתחום תכנית זו את תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

<u>בניה על גגות שטוחים</u>:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי

---

[4] כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם" הינו לפני אישורה של תכנית ג'/1, בחוות דעת המשיבה לא הוגדר "מצב קודם" / "מצב חדש", המבקש העביר צו קיום צוואה לפיו הנישום הינו יורש (חלק – 1/4) של המנוחה פלד ריוה ז"ל, בהתאם להודעת דוא"ל מיום 06.10.2021 מאת שמאי המבקש נמסר כי המנוחה הינה סבתו החורגת של הנישום-מבקש (אשתו השניה של סבו), יוער כי למרות בקשתי לא נמסר מועד תחילת הבעלות של המנוחה פלד ריוה ז"ל.

כעולה מהעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים (כולל רשומות מבוטלות) - נסח היסטורי מיום 10.03.2022 קיימת אי בהירות בעניין מועד תחילת זכויות החכירה של המנוחה פלד ריוה ז"ל (ראה פלד רובה, אותו מס' ת.ז.), כאשר **מחצית** הזכויות נרשמו לראשונה לפי שטר מס' 10825/1977 מיום 17.07.1977, **מהות הפעולה – העברת שכירות חלקית בצוואה**, בהתאם לשטר 7204/2011/11 ביום **17.02.2011** נרשמו על שם המנוחה 2 חלקים בנכסים מכוח שינוי שם בחוכר.

יוער, כי לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין התכניות המשביחות שהינן תכניות "ג'1 – גגות תל-אביב-יפו" ותכנית מס' 507-0187237 (תא/מק/4123 - התחדשות רחוב לה-גארדיה), בהיעדר מחלוקת, קיבלתי את עמדתם, יובהר כי נדרשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או זהות החייב.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו, להוציא לפי סעיף 9.3.5 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ג. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.

ד. גובה חדרי יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

ה. הגובה הכולל של כל בניה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ'.

ו. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>בניה בשלבים על הגג - בניה של חלק מהשטחים האפשריים לבנייה על הגג</u>[5]:

בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה).

שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. תכסית הבניה מרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ג. ניתן לשלב בבניה החדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבניין בהיתר לפי תכניות קודמות, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 לעיל.

<u>נסיגות בבניה בשלבים</u>:

- כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת חזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- משאר קווי חזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.

<u>בניה בו-זמנית על הגג - בניה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר</u>:[6]

בניה בו-זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או

[5] בהתאם להגדרות שבסעיף 8 בהוראות התכנית.

[6] בהתאם להגדרות שבסעיף 8 בהוראות התכנית.

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

הצמדתם לאחד הדירות. לא תותר בנית דירות נפרדות על הגג. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבניה בו זמנית.

ג. כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר יהרסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבניין שעל פי תכנית זו, בתנאי התאמתם לכל הוראות התכנית.

ד. חדרי יציאה לגג, הקיימים בהיתר לפי תכניות קודמות, ניתן לשלב בבניה בו זמנית על פי תכנית זו, בתנאי שתכסית הבניה בכוללת על הגג (שטחים קיימים וחדשים) אינה חורגת מן התכסית המרבית המותרת בתכנית זו.

ה. למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיף 9.36 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>נסיגות בבניה זו זמנית</u>:

- בבניין שגובהו עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/ק. עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.
- בבניין שגובהו 5-8 קומות (כולל קומת קרקע/ק. עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- למרות האמור לעיל, בבניינים טוריים שבהם החזית הצרה (גמלון) של הבניין פונה לרחוב, תותר היצמדות לחזית זו בכפוף למילוי תנאי סעיף 9.3.6.ו' להלן. במקרה כזה תידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית המהווה את הכניסה הראשית לבניין.
- ועוד.

<u>איסור בניית חדרי יציאה על הגג</u>: לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג במקרים הבאים:

א. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג ובהחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליית גג.

ב. בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור. בבניינים לשימור ששימורם מאפשר תוספת יחולו הוראות תכנית השימור לעניין הבניה על הגג.

ג. עליות גג לא יותרו במבנים שאינם קוטג'ים, למעט בבניינים טוריים כאמור בסעיף 10.1.5 לעיל ובמקרים חריגים כאמור בסעיף 10.1.6 לעיל.

לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג, למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין</u>: לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים:

א. המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן: "מגדלי המדרגות".

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. מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין כגון: חדרי מכונות למעלית, חדרי מכונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי כל דין.

<u>פרגולות (מצללות)</u>:

הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר יציאה לגג ובנוסף עליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, תותר בתנאים הבאים:

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

ב. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

ג. שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה על פי המותר בתקנות התכנון והבניה: "בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול ביותר".

ד. המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים רשאי מהנדס עיר ובשיקול דעת ועדת משנה, להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדים של הבניין, בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר מתאים לחומרי הגמר של הבניין.

ה. לא תותר בניית פרגולה משופעת בחזיתות קדמיות וצדדיות.

<u>תנאים ודרישות להגשת תכניות להיתרי בניה</u>:

א. פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו הארכיטקטוני של המבנה המבוקש בקיים.

ב. כל חזיתות תוספת הבניה המבוקשת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים. במקרה של בנין עם קיר משותף, יוצגו גם חזיתות המבנים הגובלים בבניין נשוא ההיתר.

ג. פרטי התפר בין בניה קיימת לבניה חדשה בקנה מידה 5:10/1:1.

ד. פירוט כל הבניה העתידית המותרת בגג והוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות:

- הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבית.
- בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה (או – בבניה בו זמנית – הסכמת בעלי הזכויות הגג לבניה המוצעת).
- גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.

ה. ועוד.

<u>העברת השטחים</u>:

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>:

א. עם אישור תכנית זו תבוטלנה בתחומה הוראות תכנית מתאר מקומית ג'.

ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, יחולו הוראות תכנית זו, ועוד.

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>תמ"א 38/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית –

1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

1) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו
6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

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>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, ועוד.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.

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

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

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, 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.

<u>יעוד</u>: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 903 (בהתאם לתשריט אזורי יעוד).

מרקם בניה: מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (בהתאם לנספח עיצוב עירוני).

מתחם תכנון: 903א יד אליהו (בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון).

<u>מטרות התכנית</u>:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
2. קידומה של תל-אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה ועוד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.

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

2. קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת איזון בין אזורים שבהם יתאפשר ציפוף ועיבוי של המרקם העירוני הקיים על ידי מתן אפשרות לבניה עירונית ולבניה רבת קומות לבין אזורים שבהם תתאפשר בניה נמוכה ובניה עירונית נמוכה בלבד.
4. קביעת אזורי תעסוק ומוקדי תעסוקה, הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליטניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), ועוד.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>: 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.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו</u>: לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

<u>שימושים</u>: 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.

<u>שטחי בניה מרביים</u>: שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 וליתר הוראות תכנית זו:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל-0.5 ד'	2.5	2.5
0.5-1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

<u>הוראות</u>:

- הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.
- צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.
- הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

<u>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון</u> (סעיף 5.4):

- הוראות לאזור תכנון 903א יד אליהו:
  - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.

<u>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</u>: בנוסף לאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על המתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:

א. מסמך מדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה

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

ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם, שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון ועוד.

ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

1. הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק (ג) לעיל.
2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום מקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
3. במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ה. על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח"ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

ו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

<u>תכנית מס' 507-0187237 – שם התכנית: תא/מק/4123 התחדשות רחוב לה-גארדיה</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8281, עמוד 11711, ביום 10.06.2019.

דברי הסבר לתכנית: תכנית מפורטת מס' 507-0187237 – "התחדשות רחוב לה-גארדיה" – הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000).

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרחוב יגאל אלון במערב ועד פארק חורשת לה-גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ-63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות. בתחומה קיימים כיום כ-440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהיה רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי רגל במפלס הרחוב.

התכנית מציעה פתרונות חניה לכל מגרש ולמספר מגרשים, תוך אימוץ חלופות שונות ובהתחשב בעצים בוגרים קיימים שישולבו במסגרת התכנון המוצע בשלב היתרי הבניה.

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 מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל-"פינוי בינוי". היקף הזכויות המוצע בתכנית בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ-80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכניות "פינוי בינוי", מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבינוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

התכנית הינה תכנית מפורטת הערוכה על פי הוראות תמ"א 3/38 סעיף 23.

היתרים או הרשאות: **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

מטרת התכנית: עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על-ידי:

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר, על-ידי תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רחוב לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

ג. הנחיות לבינו מוצע.

ד. ועוד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת של כ-720 יחידות דיור ל-440 יחידות דיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מכ-8 יח' דיור לדונם ל-21-25 יחידות דיור לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו 96,000 מ"ר למגורים וכ-2,500 מ"ר למסחר.
2. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רחוב לה-גארדיה.
3. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון: מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת-קרקעיות.
4. התנית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.
5. חובת הקמה שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.
6. הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת הקרקע.
7. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות המגרש.
8. מתן אפשרות לחלופת "פינוי-בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רחוב לה-גארדיה בחלופת חיזוק המבנים. היקף הבניה המוצע על-פי חלופה זו הינו של כ-1,700 יחידות דיור בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקעי), במבנים שבוהם 8-15 קומות.

יעוד: מגורים ב', לאורך חזית המגרש לרחוב לה-גארדיה קיים סימון של חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר רגלי.

מספר תא שטח: 116 בחלק (לפי תשריט התכנית, יחד עם חלקה מס' 442).

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

מגורים ב' - שימושים:

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניין, כגון: מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה.
בבניינים החזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

ב. מתחת לפני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית "ע-1 מרתפים".

ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה לחייב את השימושים כמפורט בתכנית "גגות ג-1".

ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו ע"פ דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

א. תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.

ב. ניתן לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית "ע-1 מרתפים".

הוראות בינוי (עיקרי הדברים):

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה-גארדיה הינם קווי בניין מחייבים.
2. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג על פי החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית, כמפורט בטבלה 5.
3. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית, במגרשים גדולים א' וב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.
4. גובה קומת מרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו, גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.
5. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' (כולל יציע).
6. החזית הבניינים החזיתיים תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' ובגובה קומת הקרקע והיציע שמעליה.

מרתפים: תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש, הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.

תנאים למתן היתרי בניה: במסגרת היתר בניה במסלול עיבוי-בינוי, לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.

איחוד וחלוקה: תאי שטח מס' 111, 112, **116**-113, 118-121 כוללים לפחות שתי חלקות. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מגורים ב'	116	3000	5500	2000	-	3000	62	21	7 (6)	2

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

קוי בנין (מטר): צידי ימני - כמסומן בתשריט (7 מ'), צידי שמאלי - כמסומן בתשריט (9 מ'), אחורי וקדמי - כמסומן בתשריט ("0 בהתאם לרוזטות הדרכים).

(6) 7 קומות – לבניין המחוזק/האחורי, 8 קומות – לבניין חזית לה גארדיה.

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

א. הזכויות בטבלה 5 הן לחלופת עיבוי בלבד.
זכויות אלה כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג'-1.

ב. גודל המגרשים הוא ממוצע. בפועל קיימים גדלים שונים לכל מגרש ומגרש. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.

ד. גובה בניין חזיתי ובניין עורפי יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק (א) (ב) (ג).

<u>הוראות נוספות</u>:

<u>כללי</u> (עיקרי הדברים):

א. על פי תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום תכנית זו.

ב. תכנית "הריסה ובניה" תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', הכלולים בתכנית זו.

ג. בבוא לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הועדה המקומית את צרוף תאי השטח המוצע בתכנית "הריסה ובניה", ואת אפשרויות צרוף יתרת תאי השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת.

<u>הוראות מתאריות</u>:

<u>זכויות הבניה בתכנית "הריסה ובניה"</u>: בכל תא שטח מתא שטח 113-116 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ"ר ובשטח שירות של 3,400 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 6,000 מ"ר.

<u>מספר יחידות דיור</u>: כ-96 והצפיפות כ-32 יחידות דיור לדונם.

<u>מספר הקומות</u>: מעל לכניסה הקובעת – סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל, מתחת לכניסה הקובעת – 3 קומות.

<u>קווי הבניין</u>: יקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.

<u>הוראות "הריסה ובניה" תוכל לכלול בין היתר, הוראות נוספות כמפורט להלן</u>:

א. הוראות לרישום שטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב על-פי צרכי התכנון. רוחב מעברים להולכי רגל בין רחוב לא גארדיה והרחובות העורפיים לא יפחת מ-3 מ'.

ב. הוראות בדבר חובת ניהול הבית המשותף באמצעות חברת ניהול, תחומי הניהול ורישום החובה כתנאי להיתר בניה.

ג. הוראות בדבר תקן החניה.

ד. הוראות בדבר איחוד וחלוקה של המגרשים.

ה. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שטחי קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור, בהיקף שייקבע בהתאם לתכנית תא/5000.

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

תכסית הבניה: תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%, כאמור בתכנית מתאר ארצית תמ"א 38/ה/4.

תמהיל גדלי דירות: תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר תמהיל דירות על-פי המפתח הבא: שטחן הממוצע של 20% ממספר הדירות בתכנית יהיה כ-63 מ"ר, 60% ממספר הדירות כ-90 מ"ר ויתרת 20% הדירות בשטח כ-110 מ"ר (כל השטחים הינם שטחים עיקריים).

תנאים למתן היתרי בניה (בינוי, עיקרי הדברים):

גובה קומת הקרקע כולל היציע הקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ', כל שינוי מגובה זה יחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.

הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5.

כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית., אורך החזית המסחרית לא יפחת משני שליש אורך חזית החזית בקומת הקרקע ועומקה לא יפחת מ-4 מ'.

מסמכי מדיניות

החל משנת 2006 אושרו על ידי הוועדה המקומית מסמכים מנחים למדיניות בחינת הבקשות המוגשות מכוח תמ"א 38 ברחבי העיר.

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א 38, אושר ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006ב' מיום 22.03.2006.

שינוי מס' 1 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 17-2007ב' מיום 04.07.2007.

שינוי מס' 2 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0013-11ב' מיום 01.06.2011, ובישיבה 0024-11ב מיום 02.11.2011.

שינוי מס' 3 למסמך אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 0028-12ב-1 מיום 07.11.2012.

עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 0024-17ב'-10 מיום 22.11.2017 ומיום 09.05.2018.

עדכון מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, אושר על ידי הוועדה בישיבה 0022-19ב'-1 מיום 01.01.2020 ו בישיבה 0006-20ב'-2 מיום 22.04.2020.

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

רישוי

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

א. רשיון מס' 712 – מיום 10.12.1951, תיק מס' 10360

ניתן בזה לשכון חברה לשכונות עובדים בע"מ.

רשיון לבנין בן 3 קומות 4 מלקטים במרתף וגדר המכילים – 18 חדרים עם ח"ש בכל קומה.

שטח המגרש: 2,184 ממ"ר.

מותר לבנות: 546 ממ"ר = 25%.

בונה: 467 ממ"ר = 21.4%.

להלן שטחים במ"ר מתכנית המצורפת לרשיון:

קומות	חדרי מדרגות	מרפסות פנימיות	דיור	דירה אחת	מרפסות חוץ	חדרי כביסה
א	10.78 = 4.9×2.2 = 3×10.78 **32.34**	6.2 = 3×0.5×4.19 23.76 = 3×1×7.92 **30.04**	+ 467.1 (-) 32.31 (-) 30.04 **404.72**	= 404.72 6 **67.45**	12.57 = 3×1×4.19 23.76 = 3×1×7.92 **36.33**	--
ב	--	--	--	--	--	--
ג	--	--	--	--	--	--
ד	**39.00** = 3×5×2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	8.84 = 2.6×3.4 **17.68** = 2×8.84

<u>הערת הח"מ</u>: כעולה מהמפורט בטבלת השטחים, שטח דירה טיפוסית בבניין הינו 67.45 מ"ר, לא כולל מרפסות פנימיות, מרפסות חוץ וחדר מדרגות.

כעולה מקנה מידה בתשריט התכנית, שטח מרפסת פנימית בנכס הנדון הינו כ-5.0 מ', שטח מרפסת חוץ הינו כ-6.05 מ"ר, סה"כ שטח הדירה הינו כ-78.51 מ"ר.

שטח חדר מדרגות בקומה טיפוסית הינו כ-10.78 מ"ר.

ב. רשיון מס' 1043 – מיום 25.12.1961, תיק מס' 10360

ניתן בזה ל"שכון" חב' לשכונות עובדים בע"מ.

רשיון להגדלת חדר ומרפסת בקומה א' עבור איזקס עזרא.

שטח הבנין הקיים: 467.1 מ"ר.

מותר לבנות: 546 מ"ר.

להלן חישוב השטחים מתכנית הרשיון:

מרפסת פתוחה: 4.57 × 2.2	= 10.05 מ"ר.
פחות: 2.19 × 1.10	= 2.41 מ"ר (-).
סה"כ שטח מרפסת נוספת:	= 7.64 מ"ר.
תוספת בניה בדירה פינתית: 4.36 × 2.20	= 9.59 מ"ר.
תוספת בניה דירה פנימית: 4.23 × 2.20	= 9.31 מ"ר.
שטח הקומה המוגדלת: 467.1 + 2 × 9.59 + 4 × 9.31	= 523.52 מ"ר.
אחוז בניה ביחס לשטח	= 24.1%.

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

הערת הח"מ: שטח בניין קיים הינו שטח דירות - 404.72 מ"ר + מרפסות פנימיות - 30.04 מ"ר + חדרי מדרגות – 32.34 מ"ר וסה"כ כ-467.1 מ"ר, בשים לב לרשיון מס' 712 מיום 10.12.1951.
שטח הקומה המוגדלת של 523.52 מ"ר הינו ללא מרפסת פתוחה.
כעולה מסימון בניה בעתיד כמפורט בתשריט תכנית הרשיון, תוספת אפשרית לנכס הנדון הינה כ-7.64 מ"ר מרפסת נוספת + כ- 9.31 מ"ר שטח דירתי.

ג. רשיון מס' 621 - מיום 02.01.1966, תיק מס' 10360

ניתן בזה לרוזנפלד אבא, ביסטריצר יצחק יעקב, שיפרין דניס.
רשיון להוספת מרפסת ופינת אוכל בקומות א', ב', ג'.

להלן שטח מוצע מטבלת שטח כולל של בניה (ממ"ר) שבתכנית הרשיון:

קומה	מוצע
א'	14.30
ב'	14.30
ג'	14.30
מבני עזר - מרפסות	3 × 6.20

<u>הערת הח"מ</u>: כעולה מתשריט תכנית הרשיון, התוספת המוצעת הינה בדירות הנמצאות בכניסה האמצעית בבניין בחלקה הצפוני של הקומה, סה"כ שטח מוצע של 14.30 מ"ר הינו תוספת בניה בסך של 11.0 מ"ר + 3.3 מ"ר סגירה מרפסת (מרפסת חוץ לפי קנה מידה ברשיון מס' 712 מיום 12.12.1951).

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

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

לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 48446 מיום 03.02.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6133.			
חלקה	:	446.			
תת חלקה	:	15.			
שטח חלקה	:	2,190.00 מ"ר.			
תיאור הנכס	:	**תיאור דירה**	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
		דירה	שלישית	67.04	34/612
בעלויות	:	**תאריך**	**מהות פעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
		25.01.1956	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות
חכירות	:	**תאריך**	**מהות הפעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
		03.02.2021	העברת שכירות בצוואה	גוברמן ויולה	1/2
		03.02.2021	העברת שכירות בצוואה	פלד אורי	1/4
		03.02.2021	העברת שכירות בצוואה	פלד אילת	1/4
		רמת חכירה	**בתנאי שטר מקורי**		**תאריך סיום**
		ראשית	2996/1956/0		31.12.2051
					החלק בנכס
		חכירה מהוונת	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	בשלמות
		שטרי תיקון: 6373/2021, 6373/2021			
		על כל הבעלים			
תקנון	:	מצוי.			
תת חלקות	:	19 (מס' מקורי 19).			

העתק מסמכי בית משותף

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – ביום 30.12.1955 ניתן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 6133, חלקה: 446.

הבית הוא בן שלש קומות: בכל קומה 6 דירות, בסך הכל 18 דירות.

הנכס - קומה ג', דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במספר 15 ושטח רצפתה 67.4 ממ"ר תקבל מספר משנה 446/15.

הרכוש המשותף – הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 446/19, חלקים צמודים לדירה מספר משנה 446/15 - 34/612.

הבעלות: כל דירה תרשם בבעלותה של קרן קימת לישראל.

<u>תשריט בית משותף</u>: כעולה מתשריט הבית המשותף, הנכס הנדון מסומן כדירה מס' 15, הנמצאת בקומה טיפוסית ג'.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הסכם (מכר)</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום 11 לחודש אפריל 2021 בין: פלד אורי (להלן: "המוכר"), לבין: ויולה גוברמן (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי תמציתו:

"הדירה": והמוכר הינו בעל זכויות החכירה הרשומות של **רבע מהדירה** הידועה כגוש 6133 חלקה 446/15, ברחוב לה גרדיה 53 תל אביב (להלן: "הדירה").
והמוכר הביע את רצונו למכור את זכויותיו בדירה והקונה הביע את רצונו לקנות את זכויותיו של המוכר, הכל כפוף להוראות הסכם זה ותנאיו.

"תמורה": תמורה למכירת כל זכויות המוכר בדירה לקונה כמפורט להלן, ישלם הקונה למוכר את סך של 480,000 ₪ (ארבע מאות ושמונים אלף ₪), כתמורה סופית ומוחלטת.

"מיסים": במידה ויוטל היטל השבחה על מכר הזכויות בדירה, ישלם הקונה כל סכום עד לסך של 30,000 ₪. היה וההיטל יהיה מעל סכום של 30,000 ₪ ישלמו המוכר לקונה את הסכום העודף בחלקים שווים.

<u>חוזה שכירות</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה שכירות שנערך ונחתם ביום 9 לחודש אוגוסט 2021 בין ויולה גוברמן ואיילת פלד (להלן "המשכירים") לבין "השוכר" (לא פורט שם בחוזה), להלן עיקרי תמציתו:

"המושכר": דירה בת 2 חדרים בקומה ג' ברחוב לה גרדיה 53 ת"א.

"תקופת שכירות": 24 חודשים מיום 1.9.2021 ועד ליום ה-31.8.2023.

"דמי שכירות": 4,200 ₪ לחודש.

<u>צוואה</u>

כעולה מהמפורט בהעתק צוואה מיום 02.02.2011, הדירה בקומה השלישית בבית שברח' לה גרדיה 53 ת"א, הידועה כחלקה 446/15 בגוש 6133 (שכירות משנה) צוותה ל:

א. ויולה גוברמן חצי (1/2)

ב. פלד אורי רבע (1/4).

ג. פלד אילת (1/4).

<u>הערת הח"מ</u>: לצוואה צורף צו קיום צוואה שניתן ביום 04.11.2020, לפיו העתק צוואה מיום 02.02.2011 הינה בת תוקף.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על תכניות שאותרו בתיק הבניין של הנכס הנדון שטחים שהוצגו בהחלטת הוועדה המקומית, ומדידות גרפיות כלליות מתוכניות אלו, כבקרה כללית בהתאם למדידה אינטרנטית גרפית ממערכת GIS עירונית.

ג. יובהר כי החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישת המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקש, יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת עצם החיוב הינו עניין משפטי, ככל

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

שהמבקש (ו/או בעל הזכויות) חולק על "עצם החיוב" ועל חלק החיוב בזכויות אילו, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכו מהגשת ערר.

ד. הנישום-מבקש הינו בעל הזכויות (החייב) – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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 ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

11.5 מאפייני מיקום וסביבה, מאפייני הנכס.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

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

11.8 מועדים קובעים.

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

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

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

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 לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה חלק הנישום שומת משיבה	השבחה חלק הנישום שומת מבקש
תכנית "ג'1 – גגות תל-אביב-יפו"	04.09.2007	₪ 5,355	₪ 3,780
תוכנית מס' 507-0187237 תא/מק/4123 – התחדשות רחוב לה-גארדיה	25.06.2019	₪ 165,000	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. מצב משפטי.

ב. מצב תכנוני – בהתאם לחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות במצב הקודם, קרי לעניין מימוש הזכויות במקרה הנדון, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תוכניות מס' "ג'1 -גגות תל-אביב-יפו" ותכנית מס' 507-0187237 הינן ברות חיוב לעניין היטל השבחה.

ג. תחשיב שיעור החלק היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0187237 – בהתבסס על הגדרת המשיבה לחלקו של הנכס נשוא ההחלטה ברכוש המשותף בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין והעתק המסמכים מתיק הבית המשותף שהינו 5.56% (34/612)[7], כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי לעצם החיוב, החלטה זו הינה בהתאם להגדרת המשיבה (שאיננה נסתרת ע"י המבקש).

ד. גורם המימוש – מימוש מלא לזכויות הנישום / החייב, בדרך של מכר.

ה. רישוי – הנחה כי הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס נשוא ההחלטה כדירת מגורים.

ו. גורם ההשבחה (תכנית מס' "ג'1 – גגות תל-אביב-יפו", 507-0187237), מועדים קובעים.

ז. העדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תא/5000, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישורה של תכנית נוספת – בעניין קיבלתי את עמדות הצדדים[8].

העובדות השנויות במחלוקת

תכנית מס' "ג' – גגות תל-אביב-יפו"

עובדה ראשונה – מתודת התחשיב

א. שמאי המבקש – במצב תכנוני קודם, הנכס מהווה דירת מגורים בנויה בשטח 80 מ"ר בתוספת זכויות בניה להרחבה עד 110 מ"ר וכן אפשרות לתוספת חדר גג בשטח 23 מ"ר + מרפסת גג, לצד צורך בהקמת מדרגות פנימיות.

במצב תכנוני חדש, עפ"י תוכנית ג'1 ניתן לבנות חדר יציאה לגג ששטחו עד 40 מ"ר, תוספת של 17 מ"ר בהשוואה למצב התכנוני הקודם, לצד אובדן מרפסת גג.

[7] בעניין זה, המבקש איננו חולק על גובה שיעור החלק היחסי כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

[8] בענין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

מהות ההשבחה הינה תוספת 17 מ"ר חדר יציאה לגג, על חשבון מרפסת גג אפשרית במצב קודם.
מוסכם כי יש לחייב בגין 10 מ"ר בלבד שכן 7 מ"ר מהתוספת חוסים תחת פטור עד 140 מ"ר.
מתודולוגיה להערכת ההשבחה בתוכנית ג'1:
בשומות מכריעות ובשומת הוועדה נקבע שווי בטווח של 3,500 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע בשנת 2007.
אופן התחשיב בוצע בהתאם להכרעתו של השמאי יגאל יוסף ברח' לה גארדיה 46 בתחום התוכנית:
מקדם שווי להרחבה במפלס הדירה 0.85, מקדם שווי לחדר יציאה לגג 0.75, מקדם שווי למרפסת גג 0.15.
חושבה הפחתה של 20% המשקפת דחיה של 4 שנים למימוש כלל הזכויות.
חושבה הפחתה של 10% כתוצאה מעלויות יתר בבינוי חדש על/לצד ישן.
נתוני השוואה:
בחרתי לאמץ את ערכי השווי בסך 3,500 ₪ / מ"ר מבונה כפי שנקבעו בהכרעת יגאל יוסף ואומצו בשומת הוועדה.

להלן תחשיב מחוות דעת המבקש:

מצב קודם			
תיאור	**ערך**	**מקדם**	**סה"כ**
זכויות בניה חדר יציאה לגג תכנית ג'	23	0.75	17.25
מדרגות פנימיות	4	0.75	-3
מרפסת גג	87	0.15	13.05
סה"כ זכויות בניה אקווי'	-	-	27.3
דחייה למימוש	-	0.8	-
הפחתה לעלויות התאמה	-	0.9	-
סה"כ זכויות בניה אקוו'	-	-	19.656
מצב חדש – תכנית ג'/1			
תיאור	**ערך**	**מקדם**	**סה"כ**
זכויות בניה חדר יציאה לגג תכנית ג'/1	40	0.75	30
מדרגות פנימיות	4	0.75	-3
מרפסת גג	70	0.15	10.5
סה"כ זכויות בניה אקווי'	-	-	37.5
דחייה למימוש	-	0.8	-
הפחתה לעלויות התאמה	-	0.9	
סה"כ זכויות בניה אקוו'	-	-	27
תיאור	**שטח**	**מקדם / שווי**	**סה"כ**
השבחה	7.34	₪ 3,500	₪ 25,704
חלק פטור (7/17)	-	41%	₪ 10,584
השבחה לדירה בשלמות	-	-	₪ 15,120
היטל השבחה לדירה בשלמות	-	0.5	₪ 7,560
היטל השבחה למימוש הנוכחי	-	0.25	₪ 1,890

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 – להלן תחשיב מחוות דעת המשיבה:

תכנית מס' "ג/1" המועד הקובע 04.09.2007			
מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**שווי מר"מ**	**תרומה**
יציאה לגג – 23 מ"ר (ע"פ תכנית ג')	23.00 מ"ר	3,500	₪ 80,500
מדרגות פנימיות	4.00 מ"ר	3,500	(-) ₪ 14,000
מרפסת גג	87.00 מ"ר	525	₪ 45,675
סיכום ביניים	-	-	₪ 112,175
מקדם עלויות התאמה -	-	-	0.9
דחייה לרכישת הזכויות -	-	-	0.8
סה"כ שווי "מצב קודם" -	-	-	₪ 80,766
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**שווי מר"מ**	**תרומה**
יציאה לגג – 40 מ"ר (ע"פ תכנית ג'1)	40.00 מ"ר	3,500	₪ 140,000
מדרגות פנימיות	4.00 מ"ר	3,500	(-) ₪ 14,000
מרפסת גג	70.00 מ"ר	525	₪ 36,750
סיכום ביניים	-	-	₪ 162,750
מקדם עלויות התאמה -	-	-	0.9
דחייה לרכישת הזכויות -	-	-	0.8
סה"כ שווי "מצב חדש" -	-	-	₪ 117,180
השבחה			
השבחה			**₪ 36,414**
חלק ההשבחה הפטור מהיטל (7 מ"ר מתוך 17 מ"ר) -			**₪ 14,994**
השבחה -			**₪ 21,420**
השבחה למימוש הנוכחי – 1/4			**₪ 5,355**
היטל השבחה			**₪ 2,678**

ג. הכרעה – בעניין הנדון, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי התכנית השביחה את הנכס הנדון, ההבדל הינו בתחשיב ההשבחה (מתודה) בין הצדדים, הנובע מתחשיב המביא בחשבון מקדמים שונים.

מקדם דחייה – מושע – לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי במקרה הנדון, יש להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה ומושע, כעולה מחוות דעת הצדדים, למרות השוני במתודולוגית תחשיב ההשבחה, מקדם זה נאמד בסך של 0.8.

למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים אשר משפיעים על זמינותן, כעולה מהעתק נסח רישום המקרקעין והעתק המסמכים מתיק הבית המשותף, בבניין הנכס הנדון ישנן 18 יחידות שונות המבטאות את מרכיב "המושע", כ"כ לא קיימת התייחסות לעניין שיוך זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בבניין, כמן כן הגג אינו מהווה הצמדה לתת-חלקה מסוימת, קרי זכויות הבניה ושטח גג הבניין מהווים חלק מהרכוש המשותף.

בנוסף, הזכויות בתת-החלקה (הנכס נשוא ההחלטה) הינן במושע.

בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, ולמרות העובדה כי הזכויות האמורות הינן זמינות לבניה, מקדם דחייה ומושע בסך 0.8 כפי שנאמד בחוות דעת הצדדים הינו במתחם הסבירות ואף שמרני, אסביר:

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

האפשרות לבניית חדרי יציאה לגג אושרה לראשונה במסגרת הוראות תכנית מס' 1680 בשנת 1981 כאשר בשנת 1994 אושרה תכנית ג' שהחליפה את תכנית מס' 1680.

במבחן המציאות, משנת 1981 ועד למועד הקובע בענייננו שהינו 04.09.2007, לא נמצאו היתרי בניה המעידים כי נבנו בבניין חדרי יציאה לגג, קרי חלפו כ-26 שנים בהם לא נבנו חדרי יציאה לגג בבניין הנדון, לפיכך, הנני מסיק כי הסיכוי שייבנו חדרי יציאה לגג לאור אישורה של תכנית ג'1 הינו נמוך אך בשל העובדה כי בהתאם לתוספת השלישית את ההשבחה יש לחשב ליום תחילתה של התכנית קרי, במועד הקובע לאישורה של תכנית ג'1, לא ניתן לצפות את פני העתיד (אבל ניתן להתבסס על העבר), לפיכך, בעניין זה, לשם הזהירות, לא קיבלתי את עמדות הצדדים למקדם בסך 0.8 כפי שנאמד על ידם, אלא יובא בחשבון מקדם בסך של 0.7 המבטא דחייה של כ-6 שנים לפי שיעור היוון של 6%.
ניצולן של זכויות הבניה בחלופה השניה ע"פ תכנית ג1 – בניה בו זמנית, תלוי בשיתוף פעולה מצד כל בעלי הזכויות בקומה העליונה, ולא ניתן לחייב אותם לבצע תוספת ההרחבה, דבר העלול לקחת פרק זמן לא מבוטל עד שהמימוש יתבצע בפועל.
לפיכך, בבחינת החלופה המיטבית, במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים לבניה בשלבים על הגג.

מקדם עלויות התאמה חדש על ישן – ככלל מקדם עלות התאמה לבניה חדשה על מבנה ישן משקפת את ההתאמה הנדרשת לבינוי הקיים, כגון: מגבלת נגישות, דרישות בטיחות נוכח דיירים באתר התאמת תכנון חדש לתשתיות קיימות, סיכון ליצירת נזקים לבניין קיים ועוד, המייקרות את עלויות הבניה הישירה.
בעניין הנדון, מקדם עלות ההתאמה שנאמד בחוות דעת הצדדים הינו בסך של 0.9, כאשר בהתייחס לאופי הבניין הבנוי, גילו, מצבו הפיזי, הנני סבור כי יש להעמיד מקדם זה על 0.8, לאור האמור לא קיבלתי את עמדת הצדדים בנושא.

מקדם שטח על הגג – כעולה מחוות דעת המבקש, שטח תוספת השטחים לדירת הגג חושב לפי מקדם התאמה בסך של 0.75, המבטא קיזוז שטח גג במצב הקודם ושוליות השטחים, הובא בחשבון מקדם התאמה בסך של 0.15 למרפסת הגג, המשיבה לא הביאה בחשבון מקדמי הפחתה לשטח חדר יציאה לגג, הובא בחשבון מקדם התאמה בסך של 0.15 למרפסת גג, הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בסך של 4 מ"ר בגין הצורך בבניית מדרגות עלייה לחדר על הגג.
בעניין הנדון, בהתייחס למאפייני חדרי היציאה לגג, לרבות היותו תוספת לבינוי קיים, בתחשיב ההשבחה במצב הקודם, יובא בחשבון מקדם בסך של 1.1 לחדרי יציאה לגג, במקדם זה **מגולם שטח מרפסת גג <u>בשימוש</u>** לחדר יציאה מהגג, שטח היטל חדר מדרגות, הפסד שטח ופגיעה פונקציונאלית בדירה קיימת, בתחשיב המצב החדש יובא בחשבון מקדם של 1.15, וזאת בשל הרחבת שטח חדר היציאה לגג לשטח של 40 מ"ר המאפשר תכנון פונקציונלי יעיל ונכון יותר של השטחים וכן בשים לב להוראה בתכנית לגובהו של חדר הגג שיהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ', וזאת להבדיל מהוראות תכנית ג' במצב הקודם המאפשרת בניית חדר יציאה לגג בגובה של 2.50 מ' בלבד.
מקדם מרפסת גג – בעניין הנדון, לא מצאתי לנכון להביא בתחשיב ההשבחה את שטח מרפסת הגג אסביר:
כעולה ממסמכי תיק הבית המשותף, שטח גג הבניין לא שויך קניינית לאף תת-חלקה בבניין, לפיכך הגג מהווה רכוש משותף השייך לכלל בעלי הזכויות.

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

הסכמת בעלי הדירות בבניין לבניית חדרי היציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה בבניין, באם תתקבל, לא חייבת לכלול הסכמה לחלוקת יתרת שטח הגג שייווצר כמרפסת ושיוכו לבעלי הזכויות בחדרי יציאה לגג, רוצה לומר, כי בסבירות גבוהה יתרת שטח הגג הלא מבונה, תישאר כחלק מהרכוש המשותף הצמוד לכלל בעלי הזכויות בבניין, עם נגישות באמצעות חדר מדרגות לצורך גישה תחזוקה וטיפול במתקנים משותפים כגון, דווים, מזגנים, אנטנות וכד'.

לכל היותר, לחדרי היציאה לגג תהיה מרפסת גג קטנה של מ"ר בודדים, ולכן במקדם השווי לחדרי הגג, שטח מרפסת מזערי זה למען הזהירות מגולם בו.

בנוסף, יש לזכור כי התכנית מעניקה תוספת חדר יציאה לגג, אין כל הוראה המחייבת בנייתה של מרפסת גג לחדר יציאה לגג, למרות שזכויות אילו הינן רכוש משותף השייך לכלל בעלי הזכויות בחלקה, בהתאם לתיקון 126 לתוספת השלישית קמה החובה לחיוב בהיטל השבחה לבעל הזכויות בקומת הגג, לפיכך, חובת החיוב בהתאם להוראות התכנית הינה כפועל יוצא לחדרי הגג בלבד.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי

א. שמאי המבקש – בחרתי לאמץ את ערכי השווי בסך **3,500** ₪/**מ"ר** מבונה כפי שנקבעו בהכרעת השמאי המכריע מר יגאל יוסף ואומצו בשומת הוועדה.

ב. שמאי המשיבה – תכנית ג/1 – מועד קובע 04.09.2007:

כמפורט בחוות דעת המשיבה, הוצגה טבלה עם ריכוז של 20 עסקאות בנכסי ההשוואה בסביבה כפי שפורסמו באתר רשות המיסים, העסקאות נערכו בין השנים 2006-2007, שווי ממוצע למ"ר בנוי שהתקבל הינו 10,169 ₪.

- השמאי המכריע מר עאטף עאלם, בשומתו לנכס ברחוב יפתח 16, ת"א בגו"ח 6133/922, קבע שווי בסך 3,800 ₪ למר"מ למועד הקובע בתכנית זו.
- השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בשומתו לנכס ברחוב יגאל אלון 38, ת"א בגו"ח 7098/123 קבע שווי בסך 3,700 ₪ למר"מ למועד הקובע בתכנית זו.
- השמאי המכריע מר תמיר שדה, בשומתו לנכס ברחוב יגאל אלון 42, ת"א בגו"ח 7098/103, קבע שווי בסך 3,800 ₪ למר"מ למועד הקובע בתכנית זו.
- השמאית המכריע הגב' שושי שרביט שפירא, בשומת ה לנכס ברחוב יד לבנים 7, ת"א בגו"ח 7097/20, קבעה שווי בסך 3,700 ₪ למר"מ למועד הקובע בתכנית זו.
- השמאי המכריע יגאל יוסף, בשומתו לנכס ברח' לה גארדיה 46 בגו"ח: 6133/337/17, קבע שווי סך 3,500 ₪ למר"מ למועד הקובע בתכנית זו.

בהתאמה לנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, הינו **3,500** ₪ **למ"ר.**

ג. הכרעה – במקרה הנדון, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר ערכי השווי למ"ר מבונה שנאמד על סך 3,500 ₪ כמפורט בחוות דעתם.

לאור התבססות אף הצדדים על החלטות שונות של שמאים מכריעים בסביבה, מצאתי כי במקרה הנדון ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו, בין היתר, על סמך החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ערכי השווי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, למועד הקובע:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר
עאטף אעלם	6133/922	יפתח 16,18	3,800 ₪
אמנון ניזרי	6133/891	הרכבי אברהם 40	900 $ - 3,723 ₪
יגאל יוסף	6133/337/17	לה גוארדיה 46	3,500 ₪

כעולה מהמפורט בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לנכס הנדון, ערכי השווי למ"ר מבונה הינם נעים בטווח של בין 3,500 ₪ ל- 3,800 ₪.

כעולה מריכוז עסקאות המכר שהוצגו בחוות דעת המשיבה, וכן בחינה של עסקאות אלו ועסקאות נוספות שנערכה על ידי, נראה כי ניתן לייחס שווי מ"ר בנוי לדירות משופצות שעברו הרחבה, כך שאינם מגלמים זכויות בניה נוספות, בגבולות של כ-10,000 ₪ למועד קובע.

ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים הינם לשווי קרקע שנע בשיעור של בין 35%-38% משווי מ"ר בנוי.

בהתייחס למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בעיר תל-אביב, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר מבונה על סך 3,800 ₪.

<u>עובדה שלישית</u> – <u>פטור מותנה</u>

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט מהתחשיב בחוות דעת המבקש, חלק פטור הינו 41% (7/17).

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט מהתחשיב בחוות דעת המשיבה, חלק ההשבחה הפטור מהיטל השבחה הינו 7 מ"ר מתוך 17 מ"ר (41.17%), לפי החישוב הבא:

שטח לחיוב – כפוף לפטור עד 140 מ"ר:

שטח דירה מורחבת	110.0 מ"ר
חדר יציאה לגג לפי תכנית ג -	23 מ"ר
סיכום ביניים -	133 מ"ר
מרכיב תוספת בגין תכנית ג1, מעל 140 מ"ר -	10 מ"ר

ג. הכרעה – בעניין הנדון, קבלת הפטור בהתאם להוראות סעיף 19(ג)(2), לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הינה בסמכות הוועדה המקומית (המשיבה) ובכפוף לעמידה בתנאים משפטיים ואינו מהווה חלק מההכרעה דנן.

יובהר, כי הפטור הינו מותנה אשר רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג)(2), הופך הפטור המותנה לפטור מוחלט, עניין במסגרת סמכותה של המשיבה (ואינו במסגרת סמכותו של השמאי המכריע).

המבקש אף לא הציג אסמכתאות המעידות על עמידה בתנאי פטור זה.

כאמור, לא ידוע באם בעלי הזכויות עומדים בתנאי הפטור בהתאם לתוספת השלישית ולפסיקה לפיכך, ככל ובעלי הזכויות זכאים לפטור, ניתן יהיה להתבסס על התחשיב כמפורט בהחלטתי זו הענקת עצם הפטור הינה בהתאם לסמכותה של המשיבה (הוועדה המקומית).

כעולה מחוות דעת הצדדים, לא קיימת מחלוקת בעניין שיעור חלק הפטור שהינו 41% מההשבחה.

בעניין הנדון, לא קיבלתי את אופן התחשיב לשטח הדירה המורחבת ואסביר:

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>שטח דירת המקור</u>:

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין, שטחה הרשום של הדירה נשוא ההחלטה, הינו **67.04 מ"ר.**

כעולה מהמפורט בטבלת השטחים לתכנית המצורפת לרשיון הבניה המקורי של הבניין מס' 712 מיום 10.12.1951, שטח דירה טיפוסית בבניין הינו 67.45 מ"ר, **<u>לא כולל</u>** מרפסות פנימיות, מרפסות חוץ וחדר מדרגות, שטח הדירה בצו הרישום הינו 67.4 מ"ר, התואם לשטח הדירה ברשיון הבניה. כעולה מקנה מידה בתשריט תכנית הרשיון לעיל, שטח מרפסת פנימית בנכס הנדון הינו כ-5.0 מ' שטח מרפסת חוץ הינו כ-6.05 מ"ר, סה"כ שטח הדירה הינו כ-**78.51 מ"ר**, ובתוספת שטח הרחבה בסך של 25 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' 2323 יד אליהו – 1, סה"כ שטח הדירה הינו כ-**103.51 מ"ר.** יוער כי, בתחשיב המשיבה הובא בחשבון שטח הדירה המורחבת בסך של 110 מ"ר, כאשר, למיטב ההבנה, שטח זה כולל מחצית משטח חדר מדרגות קומתי.

שטח לחיוב – כפוף לפטור עד 140 מ"ר (לפי גישת המשיבה):

שטח דירה מורחבת	103.51 מ"ר
חדר יציאה לגג לפי תכנית ג' -	23 מ"ר
סיכום ביניים -	126.51 מ"ר
מרכיב תוספת בגין תכנית ג'1, מעל 140 מ"ר -	3.51 מ"ר

לאור המפורט לעיל, **בתחשיב ההשבחה לא יובא בחשבון שטח הפטור האמור**, ככל והמשיבה סבורה כי המבקש עומד בתנאי הפטור, ולאור תיקון בסך השטח הפטור, ניתן יהיה להתבסס על תחשיב ההשבחה לשטח הפטור כמפורט בהחלטתי.

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>תוכנית מס' 507-0187237 (תא/מק/4123 – התחדשות רחוב לה-גארדיה)</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>מתודולוגיה לתחשיב ההשבחה</u>

א. שמאית המבקש – במצב תכנוני קודם הנכס מהווה דירת מגורים בנויה בשטח 80 מ"ר בתוספת זכויות בניה להרחבתה עד ל-150 מ"ר (30 מ"ר במפלס הדירה ו-36 מ"ר נוספים[9] + 70 מ"ר מרפסת גג במפלס הגג).

שווי המצב הקודם, יחושב על בסיס עסקאות מחוץ למתחם על מנת לנטרל את מרכיב הפוטנציאל. אופן חישוב השווי במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם להכרעת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו"ח 6133/337 בתחום התוכנית.

במצב תכנוני חדש חלק מתא שטח 116 המיועד להתחדשות עירונית ב-2 חלופות, עיבוי או פינוי בינוי.

<u>חלופת עיבוי</u> - בינוי בהיקף 6,275 מ"ר לשיווק (עיקרי + ממ"ד) עבור 62 יח"ד.

בחלופה זו ניתן לקדם היתר בניה לכל מגרש באופן עצמאי, בכפוף לאיחוד וחלוקה עם חלקה שכנה מצפון.

<u>חלופת פינוי בינוי</u> - קרקע ריקה לבינוי בהיקף 9,752 מ"ר לשיווק (8,800 מ"ר עיקרי + 1,152 מ"ר ממ"ד[10]), עבור כ-96 יח"ד.

בחלופת פינוי בינוי התוכנית אינה סופית ואינה כזו שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה.

נדרשת הכנת תוכנית איחוד וחלוקה הכוללת התגבשות של 5 תאי שטח סמוכים לפחות, בה יקבעו הוראות הבינוי הסופיות לעניין היקף הפרשות לצרכי ציבור, תקן החניה ומתקני חניה, קווי בנין, רישום זיקת הנאה והוראות על חתימת הסכמים שונים אל מול הוועדה המקומית.

בהתאם לס' 6.1 לתוכנית לוועדה המקומית הסמכות לאשר או לדחות תוכנית שכזו בנימוקיה.

<u>מתודולוגיה להערכת ההשבחה לתוכנית תא/מק/4123</u>:

בהחלטת וועדת ערר 8199-07-18 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' מר יובל קיכל מיום 6.9.2020 נדונו המתודות השמאיות להערכת שווי המצב החדש בתוכנית פינוי בינוי, מפנה לחלק הרלוונטי מהחלטה.

<u>עקרונות לתחשיב בגישת ההשוואה הישירה</u>:

- גישה זו הנה הגישה העדיפה והיא שימשה בבלעדיות ב-2 ההכרעות היחידות בתחום התוכנית (להלן הכרעת ירקוני והכרעת יגאל יוסף)[11].

  כאשר בהכרעת ירקוני נקבע היטל השבחה של 55,200 ₪ לדירה בשלמות, ובהכרעת יגאל יוסף נקבע כי לא קיימת השבחה כלל.
- ערכי שווי במצב קודם בשומת יגאל יוסף הנם 18,430 ₪ /מ"ר בנוי (בנטרול השפעת תמ"א), ו-11,985 ₪ / מ"ר מבונה כולל מע"מ, ערכי שווי אשר אומצו אף בשומת הוועדה.
- ערכי שווי במצב חדש על סמך ניתוח עסקת השוואה בדירה שבנדון וכן על סמך ניתוח עסקאות השוואה בתחום התוכנית, לאחר המועד הקובע, כפי שבוצע בשומת ירקוני ובשומת יגאל יוסף.

[9] 40 מ"ר חדר גג בהפחתת 4 מ"ר מדרגות פנים.

[10] 96 יח"ד, 12 מ"ר לכל ממ"ד כמקובל בהכרעות דומות.

[11] הכרעת ערן ירקוני בגו"ח 7098/23 והכרעת יגאל יוסף בגו"ח 6133/337.

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

בשומות אלו נקבע שווי בסך 24,300-24,800 ₪ / מ"ר בנוי כולל מע"מ המשקף את ראייתם של מספר קונים לגבי הפרמיה אותה יש לשלם בגין הפוטנציאל למימוש הזכויות בתוכנית זו לרבות כל מאפייניה.

- שימוש בגישה זו ניתן למצוא במספר הכרעות נוספות בסביבה:

הכרעת בועז קוט ברח' עמישב 52, הכרעות ערן ירקוני בדרך השלום 123 והכרעת דנה שיחור ברח' אידמית 20 גבעתיים.

- כפי שיפורט בהמשך, שימוש בגישה זו מביא למסקנה חד משמעית כי בדירה לא קיימת השבחה.

<u>תחשיב שווי עתידי של המגרש בשלמות</u>:

גישה זו הכוללת שלל הנחות רבות בנוגע למגוון פרמטרים כאשר לכל פרמטר שכזה השפעה מהותית על גובה ההשבחה, ולפיכך גישה זו מקשה על אומדן ההשבחה בדירה ספציפית.

הגישה לא הובאה בחשבון כלל בכל ההכרעות הקיימות בתחום התוכנית.

לצורך חיזוק טענותיו, מפנה להחלטות של שמאים מכריעים במתחם התכנית ופסקי דין, כלהלן:

- החלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 7098/23, רח' מרגולין 31.
- החלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו"ח 6133/337, רח' לה גארדיה 46.
- פסק דין של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה.

לפיכך ולאור הסיבות אשר פורטו בהרחבה ב-2 ההכרעות היחידות בתחום התוכנית, בחרתי לאמץ את החלטת השמאים המכריעים בתחום התוכנית שלא לאמוד את ההשבחה במקרקעין בגישה זו[12] ולהשתמש בה כביקורת בלבד.

<u>עקרונות לתחשיב בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין (תחשיב לצורך בקרה)</u>:

בהתאם לעמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מעודכנת מיום 3.2.2020, התמורה הראויה לדיירים במיזמי פינוי בינוי הנה דירה חדשה בשטח נוסף של 12 מ"ר ומרפסת, בתוספת חניה ומחסן, ובתנאי ששטחה לא יפחת מ-65 מ"ר.

לצורך משנה זהירות, בתחשיב הובאו בחשבון הנחות מחמירות:

- שווי מצב חדש יחושב עפ"י שווי דירה חדשה ששטחה 105 מ"ר (תוספת של 25 מ"ר).
- בבניה חדשה הכוללת חניה ומחסן בדומה לדירות בסביבה.
- חושבה דחיה של 10 שנים בלבד (עד קבלת קרקע ריקה), על אף העובדה כי יש להוסיף גם את תקופת הבניה המוערכת בכ-3 שנים נוספות.
- לשווי המהוון התווספו דמי שכירות ראויים בהתאם להסכם השכירות בנכס.
- שווי מ"ר בנוי חושב על הצד הגבוה – 30,000 ₪, על אף ראה נתוני השוואה שסקרתי[13] המצביעים על שווי בנוי בגבולות 27,500 ₪.

שווי הדירה החדשה לפי 30,000 ₪ בדחייה של 10 שנים בשיעור היוון מוסכם של 7% מתקבל שוב וגם בגישה זו, כי בדירה לא קיימת השבחה.

[12] לאור אי סבירות תחשיב שומת הוועדה, ביצעתי תחשיב ביקורת חלופי בגישה זו, מצ"ב כנספח מס' 1 לחוות הדעת.

[13] ראה נספח מס' 1 לחוות הדעת.

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

ראה שימוש בגישה זו ב-2 הכרעות של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 תת"ח 198 27, וכן הכרעת השמאי המכריע מר אריה אריאל בגו"ח 6162/160.

תחשיב ההשבחה בגישת השוואה הישירה:

מצב תכנוני קודם			
תיאור	**ערך**	**מקדם / שווי**	**סה"כ**
שווי הדירה הבנויה במצבה (A)	80	₪ 18,432	₪ 1,474,530
זכויות בניה להרחבה תב"ע 2323	30	0.85	25.50
זכויות בניה חדר יציאה לגג	36	0.75	27.00
מרפסת גג	70	0.15	10.50
סה"כ זכויות בניה אקווי'			63.00
דחייה למימוש		0.8	
מקדם בינוי חדש על ישן		0.9	
סה"כ זכויות בניה אקווי'			45.36
שווי מ"ר מבונה		₪ 11,985	
שווי זכויות הבניה (B)			₪ 543,639.60
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם (A+B)			**₪ 2,018,170**

תיאור	**ערך**
שטח הדירה ברוטו	80
שווי למ"ר ברוטו בהתאם להכרעת יגאל יוסף	₪ 24,800
שווי במצב תכנוני חדש	**₪ 1,984,000**
תיאור	ערך
השבחה	-₪ 34,170

מסקנה: תוכנית תא/מק/4123 אינה משביחה את הנכס שבנדון.

תחשיב ביקורת בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין:

מהות	**שטח בסיסי**	**תוספת**	**סה"כ**
שטח דירה עתידי	80	25	105
שווי למ"ר בנוי			₪ 30,000
שווי דירה עתידית			₪ 3,150,000
מקדם דחיה 10 שנים, 7%			0.51
שווי מהוון של דירה עתידית			₪ 1,601,300
ערך נוכחי של דמ"ש לתקופת הביניים			₪ 408,789
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,010,089.42
שווי במצב תכנוני קודם			₪ 2,018,170
השבחה			- ₪ 8,080

תחשיב ערך נוכחי של תזרים דמי השכירות			
תיאור	**ערך**	**מקדם**	**סה"כ**
דמ"ש שנתיים בדירה עפ"י חוזה	₪ 4,200	12	₪ 50,400
מקדם ערך נוכחי (10 שנים, 4%)		8.11	
ערך נוכחי של זרם תקבולי שכירות			₪ 408,789

מסקנה: תוכנית תא/מק/4123 אינה משביחה את הנכס שבנדון.

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

הערה: יובהר כי בתחשיב זה חושבו הנחות מחמירות לעניין שטח דירת התמורה, משך הדחייה עד לתום הבנייה ושווי למ"ר בנוי. כמפורט בס' 9.2 (ג) בעמוד 19 לחו"ד זו.

<u>נספח מס' 1 – תחשיב אלטרנטיבי בגישה ב' (שווי המגרש המהוון בשלמות)</u>:

יצוין כי גישה זו כוללת הנחות רבות כאשר כל אחת מהן בעלת השפעה מהותית על אומדן ההשבחה, ולפיכך אני סבור בדומה לעמדת השמאים המכריעים ערן ירקוני ויגאל יוסף, כי אין לאמוד את ההשבחה בגישה זו.

לאור אי דיוקים בתחשיב שומת הוועדה, ערכתי תחשיב אלטרנטיבי הכולל את מלוא העלויות הכרוכות בביצוע התוכנית וכן הנחות שונות, להלן עקרונות התחשיב:

- סה"כ שטחים לשיווק למגורים בינוי בהיקף 9,752 מ"ר לשיווק (8,800 מ"ר עיקרי + 1,152 מ"ר ממ"ד), עבור כ-96 יח"ד, שטח ממ"ד הנו 12 מ"ר.
- שווי למ"ר מבונה למגורים 10,800 ₪, שווי למ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪.
- שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה בסביבה הנו בגבולות 27,500 ₪ לדירת בשטח ממוצע של 100 מ"ר.
- הפחתת מע"מ 17%, יזמות 20%, ועלויות בניה בסך 8,790 / מ"ר מתקבל 10,800 ₪/ מ"ר מבונה. (עלות הבניה בהתאם להכרעת שושי שרביט ברח' לה גארדיה 69, מגלמת 20% חניות אורחים).
- מקדם הפחתה 0.93 להיצף דירות במתחם הכולל 350 יח"ד לפחות בהתאם ל-3 הכרעות של בועז קוט בגו"ח 6163/71 והכרעת דנה שיחור בגו"ח 6163/73.
- <u>יש לבצע קיזוז של עלויות יתר כלהלן</u>:
  - מטלה ציבורית בשטח 400 מ"ר, בעלות 10,000 (כולל מע"מ).
  - מקומות חניה עבור מטלה ציבורית בעלות 120,000 ₪ + מע"מ, סה"כ 140,400 ₪.
  - ראה תקן חניה למבני ציבור 1:50 בנספח תנועה של תוכנית תא/3944 מתחם וינגיט - לה גארדיה המצוי כ-300 מ"ר מערבה משטח התוכנית שבנדון.
  - לעניין זה, בהתאם למדיניות רשות המיסים בעת בניית מבני ציבור לא ניתן לקזז מע"מ[14].
  - הוצג קטע רלוונטי מנספח התנועה מתוכנית תא/3994.
  - עלות הריסת המבנה ששטחו הכולל כ-1,555 מ"ר לפי 300 ₪ /מ"ר, כמקובל בהכרעות.
  - עלות בניית קולונדה לאורך חזית תא שטח 116 לרח' לה גארדיה, גובה 6 מ' רוחב 4 מ', לפי 3,000 ₪ / מ"ר.
  - ערך נוכחי של תשלום שכ"ד לדיירים המפונים לתקופת הבניה המוערכת ב-3 שנים לפי 4,200 ₪ / דירה (18 דירות) מתקבל כ-1,700,000 ₪.
- דמ"ש בתקופת הדחייה הנם 4,200 ₪ / חודש במשך 9.5 שנים בהתאם להסכם שכירות שנחתם בדירה ביום 9.8.2021. דמי שכירות יש לחשב כלפי הדירה בלבד בהתאם לחוזה ולא כלפי הפרויקט בשלמות.
- מימוש זכויות הבניה כרוך במורכבות גדולה והתניות רבות, כגון עריכת תכנית הריסה ובניה מפורטת שתכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים קטנים ולפחות 2 תאי שטח גדולים, החתמת

[14] ראה שומת בועז קוט בגו"ח 6977/282 עמוד 23.

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

למעלה מ- 70 בעלי זכויות שונים וכו', כאשר בנוסף לא קיימת כל ודאות שהוועדה המקומית תאשר את התכנית בסופו של יום.

לפיכך חושב מקדם דחיה בשיעור 7% ל-12 שנים.

יצוין כי בהתאם לבירור שערכתי אל מול הדיירים, נכון להיום לא קיימת כל התקדמות במימוש הפרויקט, לא נאספו חתימות ולא מונתה נציגות כלשהי.

- יצוין בנוסף כי בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3א', ניתן היה לבנות במקרקעין בניין חדש באופן מיידי, ללא התניה של חיבור עם חלקה אחרת והכנת תכנית מפורטת, בפטור מהיטל השבחה וללא צורך בביצוע מטלות ציבוריות. כל זאת מייתר את השימוש במסגרת התכנית הנדונה.

<u>נספח מס' 1 – תחשיב אלטרנטיבי בגישה ב' (שווי המגרש המהוון בשלמות)</u>:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"ד	9,592	₪ 10,800	₪ 103,593,600
מרפסות גג	180	₪ 2,300	₪ 414,000
שווי לפני התאמות			₪ 105,767,600
עלות מטלה ציבורית	400	₪ 10,000	- ₪ 4,000,000
עלות הקמת חניות למבנה ציבור	8	₪ 140,400	- ₪ 1,123,200
עלות הריסה המבנה הקיים	1,555.3	₪ 300	- ₪ 466,590
עלות בניית קולונדה	98.32	₪ 3,000	- ₪ 294,960
ע.נ של תשלום שכ"ד לדיירים בתקופת הבניה	₪ 2,721,600	0.62	- ₪ 1,699,903
סיכום ביניים			₪ 98,182,947
מקדם דחייה (7%, 12 שנים)			0.44
שווי קרקע לאחר דחיה			₪ 43,594,403
חלק יחסי של חלקה 446 במגרש 116	72.98%		₪ 31,813,309
החלק ברכוש המשותף תת"ח 15	5.56%		₪ 1,767,406
דמ"ש בתקופת הביניים (9.5 שנים, ₪ 4,200)			₪ 391,933
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,159,339
הפחתה בגין היצף דירות במתחם בסוף התקופה			0.93
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,008,184.91**
-			
מהות	**ערך**	**מקדם**	**סה"כ שווי ב-₪**
שווי במצב תכנוני קודם			₪ 2,018,170
השבחה לדירה בשלמות			- ₪ 9,985

ב. שמאי המשיבה – הובא בחשבון כי הדירה הנדונה ממוקמת בבניין עליו חלה תכנית תא/מק/4123 בתא שטח 116.

תא שטח זה מורכב משתי חלקות מס' 446 ו- 442 שעליהן בנוי מבנה וותיק (רשום כבית משותף). זכויות להתחדשות עירונית (בשתי חלופות: עיבוי, ופינוי- בינוי, כמפורט בפרק התכנוני לעיל) נגזרות עבור בעלי הזכויות בדירה הנדונה, ממגרש חדש מס' 116 המורכב משתי חלקות אלו.

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

הובאו בחשבון מאפייני כ"א מהחלקות וכן מאפייני המבנה: גיל, תכנון פונקציונאלי, כיווני האוויר שבהם, שטח הדירות הבנוי בהם וכד'.

התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית (לגבי הדירה הנדונה):

<u>עיבוי</u> – סה"כ כ: 6,275 מ"ר מבונה לשווק (5,500 מ"ר עיקרי + 62 ממ"דים בשטח 12.5 מ"ר כ"א).
בחלופה זו ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (ע"פ תכניות שעד אישורה של תכ' 4123).
ע"פ חלופה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים (על חלק מהמתחם כאמור, בחלופה זו קיימת גם בניה חדשה שאינה מהווה תוספת לקיים).

<u>פינוי בינוי</u> – בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', סה"כ כ: 7,175 מ"ר מבונה לשווק (6,300 מ"ר עיקרי + 70 ממ"דים בשטח 12.50 מ"ר כ"א).
חלופה זו כפופה לאישור תכנית בנין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.
ע"פ חלופה זו ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (ע"פ תכניות שעד אישורה של תכ' 4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה (עד להתארגנות והסכמת בעלים, אישור תכנית מפורטת בסמכות ו. מקומית לאיחוד וחלוקה), בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.
ערכי שווי ב"מצב קיים": שווי מ"ר בנוי נקבע על בסיס שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף (ברח' לה גארדיה 46), בסך: 18,430 ₪/מ"ר בתוספת תרומת זכויות הבניה להרחבה עם מקדמי ההתאמה הרלוונטיים (מושע, שוליות, בניה של חדש על ישן).
הובא בחשבון כי ע"פ סעיף 4.1.2 ג' - השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5, הובא בחשבון כי השטח למסחר בחלופת עיבוי יהיה 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי- 160 מ"ר, וזאת בהתאם להערות בטבלה 5.
בהתאם לס' 4.1.1 ד' – "בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הו. המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים. מעון וכד'. השטחים למוסדות חינוך יתווספו למפורט בטבלה 5. שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. כך למשל בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד. בתכנית מס' 4468 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.
החלק היחסי בהשבחה מחושב בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנישומה ברכוש המשותף.
ערכי השווי למגורים ב"מצב חדש" בכ"א מהחלופות, חושבו בשיטת ההשוואה הישירה למחירי דירות חדשות בסביבה, לרבות בפרויקט upper house ובפרויקט ברח' מונאש 1, בהתאמות הנדרשות, וחילוץ מרכיב הקרקע מתוכן.
שווי מר"מ לזכויות בניה חדשה מגלם חניה תת"ק, מחסן ומרפסות פתוחות.
נעשתה בקרה למחירי דירות יד שניה (לאחר מועד אישורה של התכנית), במסגרת גבול התכנית.
כ"כ נערכה בקרה לשווי דירות תמורה דחויות – בדומה למודל חישוב ההשבחה בהכרעה שמאי מכריע – דוד טיגרמן ברח' דרך השלום 123 בת"א.
בבחינה שנערכה, נמצא, כי השימוש הטוב והיעיל הוא חלופת הפינוי/בינוי.

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 התחשיב כמפורט בחוות דעת המשיבה:

אומדן שווי בחלופת פינוי-בינוי:

אומדן שווי הדירה ב"מצב קודם":

שווי הבנוי	80	18,430	1,474,400
מרכיב זכויות הבניה להרחבה			
	שטח	שווי מר"מ	תרומה
הרחבת דירה	30	7,300	219,000
חדר יציאה לגג	36	6,424	231,264
מרפסת גג	70	1,285	89,936
שווי הזכויות להרחבה -	-	-	540,200
שווי הבנוי והזכויות להרחבה (במעוגל) -			**2,010,000**

במקרה הנדון השימוש הטוב והיעיל הוא לחלופת הפינוי - בינוי.

שווי הדירה ב"מצב קיים" (כולל שווי מלא זכויות הבניה בחדר יציאה לגג)			2,010,000
שווי "מצב חדש" -			
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי ב-₪
מסחר עיקרי	160 מ"ר	₪ 11,000	₪ 1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים (ללא מסחר)	9,640 מ"ר	₪ 11,500	₪ 110,860,000
מרפסות גג -	180 מ"ר	₪ 2,300	₪ 414,000
שווי לפני התאמות -	-	-	₪ 113,034,000
עלות מטלה ציבורית -	400 מ"ר	₪ 10,000	- ₪ 4,000,000
סיכום ביניים -	-	-	₪ 109,034,000
מקדם דחייה (7%, 10 שנים) -	-	-	0.51
שווי הקרקע לאחר דחייה -	-	-	₪ 55,427,357
חלק יחסי של חלקה 446 במגרש 116 -	73%	-	₪ 40,448,488
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט -	-	-	₪ 7,558,686
סה"כ שווי "מצב חדש" – (חלקה 446 במגרש 116) -	-	-	₪ 48,007,173
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 15 (במעוגל) -	5.6%	-	₪ 2,670,000
השבחה לדירה (במעוגל)			₪ **660,000**
היטל השבחה			₪ 330,000
היטל השבחה למימוש הנוכחי	1/4	-	₪ 82,500

תרומת הבינוי הקיים:

	שכ"ד חודשי ב-₪	**כמות יח"ד**	**שכ"ד שנתי למתחם**
נתוני הפרויקט	₪ 4,500	18	₪ 81,000
סה"כ שכ"ד	-	-	₪ 972,000
שיעור היוון	-	-	4%
דחייה עד מימוש פינוי בינוי 9.5 שנים	-	-	₪ 7,558,686

החלק היחסי של חלקה 446 ממגרש 116:

חלקה	**שטח רשום**	**חלק יחסי**
446	2,190	73%
442	811	27%
	3,001	100%

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

בקרה לעסקאות מכר של דירות יד שניה בגבולות תכנית 4123:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
02.02.2021	7098/19	יגאל אלון 46	73	₪ 2,150,000	1	₪ 29,452
04.03.2021	7098/19	יגאל אלון 46	73	₪ 2,150,000	1	₪ 29,452
25.03.2020	7090/6	לה גארדיה 15	78	₪ 2,430,000	1	₪ 31,154
ממוצע						₪ 30,019
שווי הדירה	80					₪ 2,401,545

נמסר לי כי לדירה הנדונה יש הצעה לרכישה בסך: 2.4 מל' ₪.

בקרה נוספת לפי ערך דירת תמורה עתידית:

כאמור, במתחם הצמוד ממזרח – רח' לה גארדיה 35-45, זכתה חב' אנשי העיר בביצוע פרויקט הפינוי/בינוי.

כפי שנמסר לי, תוספת הבניה עבור כל דירה הינה 70 מ"ר + מק' חניה תת"ק + מחסן.

לצורך הזהירות נחשב דירת תמורה עם תוספת של: 25 מ"ר בלבד + חניה תת"ק + מחסן.

סווג	שטח בסיסי	תוספת	סה"כ
שטח דירה	80	25	105
שווי מ"ר בנוי -	-	-	₪ 30,000
	-	-	₪ 3,150,000
שווי דירה קיימת	-	-	₪ 2,020,000
השבחה עתידית	-	-	₪ 1,130,000
מקדם דחייה 10 שנים, 7%	-	-	51%
השבחה לדירה (במעוגל)	-	-	₪ 574,000
ערך דירה נוכחי (במעוגל) -	-	-	₪ 2,600,000

להלן תשובת המשיבה לחוות דעת המבקש:

עמ' 2 ס' 5.4 לשומת המבקש – "גישת ההשוואה":

שמאי המבקש מציין כי: "בשתי הכרעות שמאים מכריעים בתכנית לא הוגשו עררים".

תגובה: על 2 הכרעות אלו הוגשו עררים.

בשומת ירקוני נקבעו ערכים על בסיס עסקאות חריגות (למשל: מכר של דירה הרוסה ע"י חסוי), נתון שאף תוקן ע"י השמאי יגאל יוסף.

קיימת עסקה מלפני המועד הקובע בשתי הכרעות אלו.

החלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 מבטלת את החלטת ו. ערר אשדר לפיה נהגו השמאים המכריעים (יגאל יוסף וערן ירקוני).

בית המשפט לא קיבל את שיטת החישוב כפי שנקבעה ע"י ו. הערר בענין אשדר, וקבע באותו מקרה כי יש לבצע תחשיב חדש בהתאם לערך האובייקטיבי של המקרקעין במועד הקובע (ולא להתבסס רק על התמורה לדיירים).

כלומר יש לבצע את חישוב ההשבחה בשיטה שנעשתה בשומת הוועדה. ובהתאם לשיטה בה נהגה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא (שערכה שומת היטל השבחה מיום 21.05.19 לגוש 6133 חלקה 467/4 ברח' לה גוארדיה 69 ת"א).

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 שווי "מצב חדש" לפי תמורה של מכר דירה טרם ביצוע הפרויקט (או אף בהסכם), חוטא לגישה שנקבעה ע"י בית המשפט המחוזי, בכך שאינו מביא לידי ביטוי תמורות ליזם בפרויקט, שהינם מעבר לרווח יזמי סביר (כפי שקיים במקרים רבים).

בנוסף לכך, גילום אפקט התכנית המלא על הדיירים במסגרת מחירי דירות יד 2, הוא דבר שמצריך "הפנמה" של תמורות התכנית (לדיירים שאינם "בעלי מקצוע" וקשה להם להבין בסמוך למועד אישור התכנית, את תרומת התכנית המורכבת).

"ההפנמה" מושרשת עם פרסום הסכמי יזמים במתחמים סמוכים ותמורות של דיירים בסביבה - כפי שקורה כיום עם הסכם חב' "אנשי העיר" במתחם הצמוד ממערב כשהדיירים מקבלים תוספת של 70 מ"ר! לדירתם הישנה + מחסן+ חניה תת"ק ודירה חדשה בקומה עליונה וכד'. לצד השלמת הפרויקט ומסירת דירות תמורה במתחם שבוצע ע"י קבוצת ב.ס.ר – לה גארדיה 64 – 68 והתקדמות של פרויקטים ומתחמים נוספים לאורך הרחוב.

בנוסף לתמורה הישירה שמקבלים הדיירים, יש להביא בחשבון זכויות שאותם מקבל היזם בעקבות פעולות שאינן פועל יוצא למימוש ישיר של התכנית – בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי, כפי שיפורט להלן.

בשומת הוועדה מוצגים עסקאות יד 2 ש"מתחילות להפנים" את התמורה של התכנית עבור הדיירים. מחירי הדרישה עולים כאפקט ישיר של התממשות התכנית לאורך הרחוב (קידום תכניות בנין עיר מפורטות, הסכמים עם יזמים, פרסומים).

<u>עמ' 2 לשומת המבקש ס' 5.4.2 – התייחסות לשומת הוועדה</u>:

טוען שמאי המבקש, כי: השימוש אשר בוצע בגישה זו הינו שגוי.

תגובה: התחשיב בוצע בהתאמה מלאה לתחשיב שבוצע ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן בשומה מכרעת להיטל השבחה בתכנית של פינוי בינוי, מתאריך: 31.3.21 ברח' דרך השלום 123, ת"א.

שומת דוד טיגרמן בוצעה לפני פסה"ד של בית המשפט המחוזי.

ולכן גישה זו הובאה לצרכי בקרה (בהגדרה אינה מכילה מרכיבים של תמורות יזם שצריכות להיות ממוסות).

<u>גישת החילוץ</u>:

שמאי המבקש טוען כי יש לבצע את השומה לפי ערר אשדר, ובהתאם לדרך בה נקטו 2 השמאים המכריעים ירקוני ויגאל יוסף.

תגובה: לאור פסה"ד של בית המשפט המחוזי, יש לערוך את השומה בשיטת החילוץ. בהתאם לגישת השומה בה נקטה כב' השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא לנכס ברח' לה גארדיה 69 (טרם הלכת אשדר).

<u>קיזוז עלות הריסת מבנה</u>:

שמאי המבקש טוען לקזז עלויות הריסת מבנה בתחשיב החילוץ.

תגובה: בהתאם לגישה בה נוקט השמאי משה נדם. מאחר וההשוואה היא למ"ר מבונה מקרקע ריקה, מעלויות ההריסה מנוכה החסכון בתשלום אגרות והיטלי פיתוח בגין הבניה הקיימת, דבר המתקזז.

<u>עלות בניית קולונדה</u> – מגולם עלויות הבניה שחושו ע"פ מחשבון דקל והובאו חשבון בשומת הוועדה.

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

עלות שכ"ד לדיירים מפונים בתקופת הבנייה – מנוגד לפסה"ד של בית המשפט המחוזי. מנוגד לסיכום דיון השמאי הממשלתי. לא תואם את ההיגיון לפיו בעלי הקרקע נישומים עבור זכויותיהם הם. יצוין בהערה, כי גם השמאית ש.ש.שפירא – לא הביאה מרכיב זה בחשבון.

שטח ממ"ד 12.5 מ"ר – קיים בהיתרי בניה רבים ומובא בחשבון בהכרעות של שמאים מכריעים.

עקרונות לתחשיב בגישת היוון ההכנסות – עמ' 19:

שמאי המבקש מציין את עמדת הרשות הממשלתית משנת 2020. תוספת שטח של 12 מ"ר.

תגובה: עסקינן בתב"ע תקפה, משנת 2019 (מלפני שנת 2020). שבדברי ההסבר שלה מצוין תוספת שטח של 25 מ"ר לדירה.

בהתאם לדווח שנמסר לי מנציגי ח' עו"ב, ובהתאם לפרסומים בעיתונות, הסכם שערכה חב' אנשי העיר" במתחם הצמוד מדרום, מקבלים הדיירים תוספת של 70 מ"ר! לדירתם הישנה+ מחסן+ חניה תת"ק ודירה חדשה בקומה עליונה וכד'.

- בשיטת ערך הקרקע לדיירים אין להוסיף לדחייה את תקופת הבניה.
- דמי שכירות עד למימוש הפרויקט צריכים להיות מחושבים מדמי שכירות ראויים בסביבה לדירות דומות. אם שכה"ד בדירה נשוא השמה – חריג ונמוך – אין להביאו כנתון בתחשיב – זה לא שווי שוק.

סעיף 10.3 עמ' 21 מצב תכנוני חדש בגישת ההשוואה הישירה:

שמאי המבקש מציג נתונים עליהם התבסס השמאי המכריע יגאל יוסף.

כאמור, בפסה"ד של בית המשפט המחוזי נקבע, כי גישת ההסתמכות על עסקאות מכר של דירות יד 2, אינה מתאימה וכי יש להתחשב בגישת שווי זכויות הבניה לבעלי הקרקע.

בשומת הוועדה מוצגים עסקאות מכר של דירות יד 2 בהם אפקט תרומת התכנית החל להשפיע, והם רלוונטיים יותר מעסקאות שבוצעו בסמוך לאישור התכנית בהם בעלי דירות ללא ידע מקצועי ויכולת הבנה של תרומת התכנית.

בהערת אגב, אציין, כי השמאי יגאל יוסף אומנם נטרל עסקה חריגה אותה הביא בחשבון השמאי ירקוני, אך מאידך השאיר עסקה "לא רלוונטית" שמועדה מלפני ה"מועד הקובע" לתכנית 4123.

כמו כן, להבנת תמונת מחירי דירות יד 2 יש להביא בחשבון רק את העסקאות שצוינו בשומת הוועדה.

החלטת ביהמ"ש המחוזי גישת השומה:

מתוך החלטת בית המשפט ציטוט: "לא יכולה להיות מחלוקת כי יש לייחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התכנית לדיירים, שבתורם מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה (קבלן/יזם- י.כ) כתשלום עבור שירותי הבניה שמוענקים להם".

"על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן רציונאלי הלכה למעשה".

"בהתאם לשיטת ו. הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת להיטל המשולם."

"בניגוד לאשר נקבע ע"י ו. הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כח המיקוח של הדיירים-ההיטל נקבע על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך

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

באופן יחסי, התאם למידת הצלחתם במשא ומתן עם היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם".

"החלטת ו. הערר יכלה במקרים מסוימים גם להגביר את חוסר הוודאות בשוק. כך למשל, במקרה שבו התכנית המשביחה אושרה קודם להגעה להסכם עם יזם. באותו מועד חסרה וודאות בדבר גודל הדירות אותן יקבלו הדיירים, ובהתאם חסרה וודאות בדבר היטל ההשבחה הצפוי. זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך".

<u>עמ' 24 ס' 12.2</u>:

שיטת החישוב בה נקט שמאי המבקש שגויה. התוצאה יוצרת מצג אבסורדי לפיו גם בקבלת דירה חדשה, בבנין חדש ומודרני, קומה גבוהה, תוספת שטח, תוספת חניה תת"ק ומחסן – קיים ערך שלילי.

השגיאה נוצרת בעיקר בשל ההתבססות על שכ"ד שאינו משקף את תרומת הבינוי הקיים עד לקבלת הדירה החדשה.

יש לערוך את תחשיב הבקרה לפי הגישה של השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 3.3.21, לדירה ברח' דרך השלום 123, במסגרת מתחם פינוי/בינוי בדרך השלום בת"א.

כאמור, בפסה"ד של ביהמ"ש המחוזי, נקבע כי חיוב היטל ההשבחה חל גם מרכיבים שיכולים להיות חלק מתמורות היזם, באמצעות זכויות בניה ודירות יזם, שהם מחוץ לתכנית (למשל נושא ארגון הדיירים, משפטיות, עלות הכנת תב"ע וכד'). ולכן בהגדרה שווי "מצב חדש" עולה על תמורות הדייר.

<u>נספח מס' 1 לשומת המבקש</u>:

שמאי המבקש מפעיל מקדם הפחתה להיצף דירות.

תגובה: אין מקום לכך. באזור ביקוש קשיח. לדוג' קבוצת ב.ס.ר ברח' לה גארדיה 64-68 מכרו את כל הדירות על הנייר תך זמן קצר.

השמאית המכריעה ש.ש.שפירא בהכרעה לדירה ברח' לה גארדיה 69 לא הביא מקדם זה.

נושא קיזוז מטלות הציבור: יש לבצע את החישוב בהתאם להיקף השטחים שנקבעו לצרכי מטלות ציבוריות בתכניות בסביבה (למשל בתכנית תא/4130). לחלק את החלק היחסי לכמות יחה"ד הצפויה במתחם הנדון.

לתוצאה שתתקבל נכון להוסיף גם את חניה התת"ק.

בתכנית תא/4130 קיימים כ- 400 יח"ד, עם הפרשת צרכי ציבור של 400 מ"ר. בנשוא השומה מדובר מתחם הכולל 96 יח"ד בלבד. לפיכך, החלק היחסי הראוי לשטחי מטלות ציבור, הינו, כ: 100 מ"ר.

לפיכך, המספר שהבאתי בחשבון בשומתי הינו על הצד הגבוה ובוודאי מגלם את נושא החניה התת"ק.

<u>שכ"ד</u>:

שמאי המבקש מציג ערך של 4,200 ₪ לדירה בשטח 80 מ"ר.

תגובה: הערך בשומתי, 4,500 ₪ מבוסס על סקר מחירים, ונקבע על הצד הזהיר. הערכים אף גבוהים 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

אין להתחשב בהסכם חריג שאינו משקף שווי שוק.

עלות שכ"ד לדיירים מפונים בתקופת הבנייה – מנוגד לפסה"ד של בית המשפט המחוזי. מנוגד לסיכום דיון השמאי הממשלתי. לא תואם את ההיגיון לפיו בעלי הקרקע נישומים עבור זכויותיהם הם. יצוין בהערה, כי השמאית שפירא – לא הביאה מרכיב זה בחשבון.

<u>מקדם דחיה</u>:

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם הפחתה לפי תקופת דחיה של 12 שנה! ובשיעור הוון של 7%. השמאית ש.ש שפירא הביאה בחשבון תקופת דחיה של 6 שנים (ואכן במתחם תכ' 4130 מקודם הפרויקט).

בפרויקט של בסר מתאכלס במתחם בלה גארדיה 64-69 . ברח' לה גארדיה 35-47 הוכרז זוכה בהליך מכרזי של חב' עו"ב ועוד.

קביעת מקדם מלאכותי ולא מקובל מאיין כל השבחה.

<u>נתוני השוואה</u>:

שמאי המבקש מפעיל מקדמי מיקום ושוליות לא מקובלים. בשומת הוועדה ערך מ"ר בנוי של 28,500 ₪ הוא סביר ועל הצד הזהיר.

להלן ניתוח עסקאות השוואה מפרויקט young elliyahu (גם בלי להביא בחשבון התאמה למיקום עדיף בנשוא השומה).

תאריך	תת"ח	שטח	קומה	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
02.02.2021	35	102	7	3,105,000 ₪	0.94	28,615 ₪
04.03.2020	30	102	6	3,045,400 ₪	0.94	28,065 ₪
25.03.2020	40	105	9	4,105,425 ₪	0.94	36,753 ₪ - חריג
	20	102	4	3,768,509 ₪	0.94	34,729 ₪
שווי מ"ר ממוצע בנטרול עסקה חריגה -						30,470 ₪

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, מקובלת עליי עמדת המבקש כי "דרך המלך" לבחינתה של ההשבחה במימוש במכר דירת מגורים, בגין אישורה של תכנית התחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה, וזאת בהסתמך על החלטות ועדות ערר ופסק דין, כלהלן:

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר") ולפיה, ציטוט:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות

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

הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

*אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. **שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה**. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות".* (ההדגשות אינן במקור).

במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים מס' תיק: 8121/19+8127+8126+8012/20, וועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבנה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון, מיום 9 ביוני 2021, וועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין אשדר להלן החלק הרלוונטי מהחלטה, ציטוט:

"לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".

החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב ערר תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו נגד 1. מר יובל קיכל 2. הגב' ליאת רבינוביץ' קיכל, בעניין גוש 6100, חלקה 221, תת חלקה 4 – מתחם "דפנה – ארלוזורוב – נמיר", תל אביב -יפו, מיום 06.09.2020, להלן החלק הרלוונטי מהחלטה לעניין גישות השומה, ציטוט:

- *<u>"שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה</u>. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון*

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

*והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין*** *- דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".*

עמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021, עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב מיום 20.04.2020 לעיל, **שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.**

שם, בית המשפט קיבל את עמדתה של העוררת.

בענייננו, כפי שפורט בסעיף 38 לפסק הדין, ציטוט: *" כפי שחזר ונשנה בהלכה **"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, פס' 13 (22.3.2021))(להלן: "עניין **בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי". (ההדגשות במקור).

ובהמשכם של דברים, כפי שפורט בסעיף 55, ציטוט: ***"אעיר, כי אין בהחלטתי זו לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".***

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 מהמפורט בפסק הדין והחלטות וועדות הערר, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), את המשקל המוחלט יש לתת בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה כאשר גישה זו היא העדיפה והרצויה ביותר.

יוער, פרשנותה של המשיבה כי במקרה הנדון את תחשיב ההשבחה "במצב החדש" יש לערוך בהתאם לשיטתה כפי שננקטה בחוות דעתה ("גישת החילוץ"), וזאת בהתבסס על המפורט בפסק דין בעמ"נ 52383-10-20 לעיל, איננה מתיישבת עם האמור בפסק הדין, ואסביר:

ראשית, בהתאם למפורט בסעיף 55 לפסק הדין, לא נקבעה כל מתודה שמאית נכונה לתחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, כאשר לעניין מתודה זו, כב' השופטת מפנה **<u>למשל</u>** לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל** (פורסם בנבו) פס' 23 (6.9.2020) כך מדברי כב' השופטת, *"כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

שנית והעיקר, כעולה מטענות המערערת (הוועדה מקומית) בסעיף 15 ו-16 לפסק הדין, ציטוט:

*"**השאלה העומדת <u>במרכזו</u> של הערעור היא שאלת הפחתת הרווח היזמי מההשבחה**, אותו רווח שאינו מגיע אמנם לכיסם של בעלי הדירות, אך הוא מגיע מבעלי הדירות לכיסי היזם באמצעות התקשרות חוזית עם אותם בעלי דירות שבחרו להתחלק ברווחים עם יזם שיכול לסייע להם. עלות נוספת זו, הנדרשת בשל השלבים הקודמים לאישור התכנית, אינה שונה במאומה מהעלות שנוטל על עצמו מגיש תוכנית, כאשר הוא מתחייב בהסכם שיפוי בגין תביעות פיצויים (כבעניין אברמוביץ). זוהי עלות שבעלי הדירות התחייבו לשאת בה, כדי שהתכנית תוכל להתאשר".*

"עלויות בנייה, עלויות הכרוכות ברכישת חומרים, עלות ביצוע העבודות וכדומה, הן עלויות הכרחיות המוכרות בניכוי. אין מניעה שמימוש התכנית ייעשה באמצעות קבלן, ועלותו, לרבות הרווח הקבלני שהכרח יהיה לשלם לו, תוכר כהוצאה המנוכה מההשבחה. עם זאת, מחיר מימוש התכנית הוא פחות בהרבה מהתמורה שהיזם זכאי לה על פי הסכמי הפינוי-בינוי. תמורת היזם אינה משקפת לפיכך את עלויות המימוש, אלא גבוהה מהן במידה רבה".

כעולה מהמפורט בפסק הדין, המחלוקת נסובה על הפחתת הרווח היזמי מההשבחה ולא המתודה השמאית הראויה לתחשיב ההשבחה, כאשר בהתאם לעמדת המערערת (הוועדה המקומית), מחיר מימוש התכנית הוא פחות בהרבה מהתמורה שהיזם זכאי על פי הסכמי פינוי-בינוי, ובפשוטם של דברים, המערערת סבורה כי **<u>אין לנכות מההשבחה את הרווח היזמי המגיע לכיסו של היזם באמצעות התקשרות חוזית עם בעלי הדירות</u>**, קרי, יש לשום את ערך הקרקע על-פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה ובהתעלם מהתחייבויות שנטלו על עצמם בעלי המקרקעין.

בעניין זה, כעולה מפרק דיון והכרעה בפסק הדין, כב' השופטת קיבלה את עמדת המערערת (הוועדה מקומית), כלהלן:

"לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת על כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול

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

*שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין. לפיכך, לדעתי, **כאמור לעיל, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי".*** – סעיף 54 לפסק הדין.

בענין הרווח היזמי הסביר, כב' השופטת סברה כי יש לנכות רווח יזמי סביר, בגין ארגון וביצוע הפעולות הנדרשות למימושה של התכנית, אם ישנן כאלו, בזהה לרווח קבלני סביר, שניכויו אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

בעניין גישת השווי העתידי של המגרש ("גישת חילוץ" שווי הקרקע משווי המתחם כבנוי), לשם בחינת ההשבחה במקרה הנדון, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון מתודה זו היות והינה כרוכה בהנחת **הנחות רבות** של אלמנטים שונים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל (עלות בניית מבני ציבור עבור העירייה, פיתוח שצ"פ, בניית כבישים חדשים), תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים **בקלות** להביא לעיוותה של התוצאה שתתקבל וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי והעלויות השונות על הנחות שטרם נולדו.

תימוכין לעמדתי זו מצאתי גם בהחלטותיהם של השמאים המכריעים מר יגאל יוסף בגו"ח 6133/337/17, רחוב לה גוארדיה 46 ומר ערן ירקוני בגו"ח 7098/23, רחוב מרגולין 31, שניתנו במתחם הנכס הנדון.

יוער כי, במסגרת החלטתי במתחם פינוי-בינוי בגו"ח 7050/196, שכונת גבעת התמרים – יפו ד' רחוב קהילת קנדה 28 <u>ולהבדיל</u> מהמקרה הנדון, שם טענה המשיבה עצמה כי השיטה השמאית הטובה ביותר לאומדן ההשבחה בתכניות פינוי בינוי, <u>מוקנית לגישת ההשוואה</u>, וזאת בהתבסס על החלטת ועדת ערר במתחם דפנה, החלטות של שמאי מכריעים, החלטות ועדת ערר, פס"ד וכיו"ב.

בנוסף, כיום ישנם בעלי דירות פרטיים אשר מוכרים את דירותיהם, כאשר **במבחן הסבירות ובמבחן השוק**, לא נראה כי המוכר הפרטי של הדירה הבודדת לאחר אישורה של התכנית, יערוך תחשיב כמפורט בתחשיב המשיבה וזאת, על מנת לגלם את התועלות הכלכליות של תכנית זו, לא ידוע אפילו אם איש מקצוע כיזם שיכול לבדוק לגופו של עניין בצורה פרטנית ומקצועית ומבוססת יותר את התועלות הכלכליות להן טוענת המשיבה, במילים אחרות, לאור המורכבות ועוד חזון למועד, לא ניתן לקבל תחשיב זה המבוסס על הנחות רבות שטרם נולדו ובאו לעולם.

בהחלטתי האחרת (רח' קהילת קנדה 28) לעיל, שם במימוש הזכויות כבר קיים הסכם בין היזם לבעל הדירה, המשקף את שווי דירת התמורה שתתקבל, שם לדוגמא, תכנית ההתחדשות נבחנה ע"י הצדדים ואנשי מקצוע, הצדדים הינם לאחר מו"מ, רוצה לומר, כי התמורה מגלמת למוכר את כל התועלות הכלכליות מהתכנית, שלא כמו במקרה הנדון, שבו קיימת אי וודאות לעניין דירות התמורה אותה יקבלו בעלי הזכויות.

זאת ועוד, הנני סבור כי הגדרת שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון מסך זכויות הבניה מכוחה של התכנית בחלופת "פינוי-בינוי", שהינה הגישה העדיפה על המשיבה, **לפי הגדרת חלקו היחסי ברכוש**

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

המשותף שהינו כ-5.6% (34/612), וכן הגדרת החלק היחסי של זכויות הבניה המיוחסות לחלקת הנכס הנדון בשיעור של 73%, קרי הגדרת החלק היחסי לפי **"מדד השטח"** ולא לפי מאפייני הדירות / חלקה לפי **"מדד השווי"**, הינו שאלה עקרונית-משפטית שראוי אם תעמוד למבחן ע"י ועדת ערר ולא במסגרת החלטתי זו, זאת בשים לב (בדגש) כי בחלופת "פינוי-בינוי", התכנית מייעדת את הבניינים הקיימים להריסה ולאור חלופות התכנון הכוללת הריסה, נראה כי בתי משפט מאמצים מתודה לקביעת החלק היחסי האמור לפי מאפייני היחידות, קרי לפי **"מדד השווי"**.

אופן תחשיב שיעור חלקם היחסי של כלל בעלי הזכויות, נדון בהרחבה במסגרת פסק הדין של בית המשפט העליון, פסק דין שעסק במקרה של פירוק שיתוף בבית משותף שנהרס כליל, רע"א 6898/16 עז' המנוח שלמה אהרוני ז"ל ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ (28.12.17) (להלן: "עניין בית מרכזים").

שם, הורה בית המשפט העליון על חלוקת התמורה בין השותפים על פי **השווי היחסי** של היחידות שהיו להם לפני שנהרס הבית המשותף, להלן החלק הרלוונטי מפסק הדין, ציטוט:

"49. לאחר שבחנתי את הדברים אני סבורה שדין הערעור להתקבל במובן זה שחלוקת התמורה שתתקבל במסגרת פירוק השיתוף תיעשה בהתאם למאפייני היחידות ולא על בסיס מדד השטח בלבד. זאת, על בסיס הוראותיו של בית המשפט המוסמך שיכריע בעניין על סמך חוות דעת מומחים, ובהתאם לעקרונות שיפורטו בפסק דיננו.

50. בקליפת אגוז, אני סבורה שתוצאה זו מתחייבת מדיני הבתים המשותפים עצמם והעקרונות העומדים ביסודם, מעקרונות יסוד של צדק והגינות, וכן מן העקרונות החלים על הגנה על זכויות קניין כזכויות יסוד. כמו כן, אינני סבורה שההסדר הקבוע בסעיפים 146-147 לחוק המקרקעין, על-פי פרשנותו הנכונה, מונע תוצאה זו.

*51. נקודת המוצא שלי לדיון נעוצה בכך שכל אחד מבעלי היחידות בבית המשותף הוא בעל זכות קניין עצמאית. **שוויה של כל זכות אינו מושפע רק משטחה, אלא גם ממאפייניה האחרים, כפי שדברים אמורים בכל זכות במקרקעין**. על כן, תוצאה לפיה מאפייניהן של הזכויות של בעלי הדירות "נמחקים" (או שמא בנסיבות המקרה הזה אפשר לומר "נשרפים") כאשר הרכוש הפיזי הושמד היא תוצאה מטרידה וזרה להגיונם של דיני הקניין. אכן, אילו זו הייתה מצוות המחוקק עשויים היינו למצוא עצמנו אנוסים לקבלה. אולם, כפי שאראה, אין כל הכרח להגיע למסקנה פרשנית כזו".*

מקרה דומה נדון בפסק דין של בית המשפט המחוזי, ברע"א 55705-01-21 מאיר ברימן ואח' נ' יפה דבורה איצקוביץ ואח', מיום 14 בינואר 2022, בית המשפט המחוזי קיבל את הערעור על החלטתו של בית משפט השלום בו נקבע אופן חלוקת התמורה בין בעלי הזכויות במגרש על פי תכנית מפורטת במסגרת תביעה לפירוק השיתוף במגרש, כך שהתמורה תחולק לפי מפתח הזכויות שנקבע בטבלת ההקצאות שבתכנית המפורטת, שהיא חלוטה.

להלן החלק הרלוונטי מפסק הדין, ציטוט: *לטעמי, המקרה הנדון אינו מתאים לעקרון הכללי שנקט פסק דין ויסמן, **אלא לעקרון הפרטני של פסק דין בית מרכזים**, וזאת לו רק משום שהתוכנית שבבסיס ההסדר קובעת את חובת פינוי חלקת המקור כתנאי לקבלת היתר ולכן אין עסקינן במכירה של חלקות קרקע רגילות של שותפים, אלא בחלקות קרקע, שחלק מן השותפים מעבירים עם "הכבדה" אינהרנטית כחלק מן התוכנית וכתנאי להיתר, וחלק מן השותפים מעבירים ללא "הכבדה" כזו.*

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

מבחינה כלכלית לא ייתכן שתהיה אחידות בשווי הקרקעות שיש ביניהן הבדל אינהרנטי הנעוץ בתוכנית עצמה. המשפט אמור להביא תוצאה שאינה מנוגדת להגיון הכלכלי. הליך פירוק שיתוף הוא הליך כלכלי במסגרתו יש למקסם את השווי של החלקות לבעליהם. ככל שיש חלקות שלא ביצעו את הנדרש על פי התוכנית לקבלת היתר וחלקות שכן ביצעו את הנדרש על פי התוכנית לקבלת היתר יש לבצע אבחנה בין אותן חלקות, על מנת שהחלקות שביצעו את הנדרש על פי התוכנית ותרמו למקסום הרווח ייהנו לפחות מחלק מאותו רווח מוסף. בכך אנו שומרים על עקרונות של צדק והגינות בין בעלי המקרקעי...מכל האמור לעיל עולה, שטבלת ההקצאות אינה צריכה להיות הקריטריון היחיד שיש להתחשב בו בחלוקת התמורה, וזאת כאשר חלק בלתי נפרד מהתוכנית ותנאי לקבלת היתר על פי אותה תכנית הוא פינוי, שאז ניתן להביא זאת בחשבון בחישוב השווי של החלקות".

בנוסף, בעניין זה, מפנה לפסק דינו של בית משפט השלום בירושלים, ת"א 5367-06-12, אייל גור מזון איכות בע"מ נ' מ.ש. מוצרי אלומיניום בע"מ ואח'.

כאמור, במסגרת החלטה זו, ההשבחה תיבחן בגישת ההשוואה הישירה, **כבקרה בלבד** תיבחן חלופה בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין/זכויות, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים. בעניין חלופה זו, כעולה מחוות דעת הצדדים, למיטב ההבנה, טרם נחתם הסכם פינוי-בינוי עם יזם קרי, לא קיימים נתונים לגבי "הדירה החדשה" אותה יקבל המבקש, וזאת חלף "הדירה המקורית" בבניין, כלומר, בהתבסס רק על הוראות התכנית, קיים קושי לאמוד את שוויה של דירת התמורה אותה יקבל המבקש, **יחד עם זאת,** כעולה מההזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי (התחדשות עירונית) במתחם לה-גוארדיה 35-45 תל אביב[15], תנאי סף לשטח דירת הבעלים החדשה הינו כי תהיינה גדולות בשטחן בשטח שלא יפחת מ-25 מ"ר משטח דירה קיימת וכל אחת מהן תכלולנה ממ"ד, וכן שטחים נוספים הכוללים: מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר, חניה אחת לפחות ומחסן שלא יפחת מ-6 מ"ר.

לאור האמור ובהתייחס למאפייני הנכס הנדון, שהינו נמצא בסמיכות למתחם לה-גוארדיה 35-45 וכן בחינה דומה שנערכה בחוות דעת הצדדים המבוססת על תוספת של 25 מ"ר, להערכתי, במועד הקובע, הציפייה של הקונה הסביר הינה תוספת של מינימום 25 מ"ר לשטח הדירה המקורית, לפיכך בבחינת ההשבחה בגישה זו, יובא בחשבון השטח של הדירה המקורית בתוספת 25 מ"ר, לרבות הצמדות של חניה, מחסן ומרפסת שמש.

יוער, לטענת המשיבה, התמורה לבעלי הדירות המקוריות במתחם לה-גוארדיה 35-45 הינה תוספת של 70 מ"ר, וזאת בהתבסס על כתבה שהוצגה, בעניין זה, למעט הכתבה שהוצגה, לא הוצג כל הסכם פינוי-בינוי עם בעלי הדירות ואסמכתאות אחרות לפיכך מצאתי לנכון לא להביא בחשבון נתון זה.

<u>שטח דירת המקור / דירה חדשה</u>:

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין, שטחה הרשום של הדירה נשוא ההחלטה הינו 67.04 מ"ר. כעולה מטבלת השטחים לתכנית המצורפת לרשיון הבניה המקורי של הבניין מס' 712 מיום 10.12.1951, שטח דירה טיפוסית בבניין הינו 67.45 מ"ר, לא כולל מרפסות פנימיות, מרפסות חוץ וחדר מדרגות.

[15] מסמכי המכרז כפי שפורסמו באתר חברת הבת של עיריית תל-אביב-יפו עזרה ובצרון.

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 הדירה כולל מרפסות פנימיות הינו כ-72.46 מ"ר (שטח מרפסת פנימית כ-5.00 מ"ר) + כ-6.055 מ"ר מרפסות חוץ (מרפסת מקורה, הבולטת מהקיר החיצוני של הבניין), קרי סה"כ שטח הדירה הינו **78.515** מ"ר, ובתוספת 25 מ"ר לדירה מתקבל כי דירת הבעלים החדשה עם תוספת מינימלית בסך של 25 מ"ר שהינו כ-**103.51 מ"ר.**

יוער כי, קיים פער בסך של כ-0.41 מ"ר (=67.45-67.04) בין השטח הרשום של הדירה כמפורט בנסח רישום המקרקעין לבין שטח הדירה כמפורט בתכנית המצורפת לרשיון בניה, כאשר בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים שטח רצפת הדירה הינו 67.4 מ"ר, בגין פער בשטח זה לשם הזהירות, מצאתי לנכון לאמץ את השטחים כמפורט ברשיון הבניה ובצו הרישום, קרי **67.45 מ"ר.**

<u>הרחבות אפשריות במצב הקודם</u>:

הרחבה אפשרית בדירה בהתאם ללוח הדירות להרחבה ומגרשיהן – דירות ששטחן מ-76 מ"ר ומעלה שבתכנית מפורטת מס' 2323:

הבית			המגרש			שטח הדירה (מ"ר)			שטח רצפת מוצע כולל לקומה (מ"ר)
מס' קומות	מס' יח'	שטח בניה קיים (מ"ר)	גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	קיים	תוספת	ס"כ	
3	18	1,512	6133	446	2,190	84	**25**	109	654

בהתייחס ללוח הדירות להרחבה, כעולה מהמפורט בנספח הבינוי, שטח דירה קיים בסך של 84 מ"ר כולל מחצית משטח חדר המדרגות בשטח בסך של כ-5.39 מ"ר (שטח חדר מדרגות הינו 10.78 מ"ר – בשלמות, ראה תכנית המצורפת לרשיון הבניה), קרי שטח דירה קיים ללא חלק יחסי (מחצית) משטח חדר המדרגות הינו **78.61 מ"ר** (= 5.39 – 84), פער בסך של כ-0.095 מ"ר בין שטח דירת המקור ברשיון הבניה לטבלת השטחים.

כעולה מלוח הדירות להרחבה, תתאפשר תוספת של 25 מ"ר, קרי שטח הדירה המורחבת הינו כ-103.61 מ"ר, כאמור יובא בחשבון שטח לפי חישוב השטחים לפי רשיון הבניין שהינו **103.51 מ"ר.**

<u>הרחבה אפשרית מכוח תכנית "ג'1 – גגות תל-אביב-יפו"</u>:

כעולה מהמפורט בהוראות התכנית, בבניה בשלבים על הגג, תותר בניה של חדר יציאה לגג בשטח מרבי שלא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל מדרגות הפנים, שטח הבניה על הגג יתווסף לשטחי הבניה המותרים על פי תכנית זו, סה"כ שטח הדירה המורחבת הינו **143.51 מ"ר.**

<u>מקדם דחייה למימוש</u>:

בעניין הנדון, כעולה מהתחשיבים כמפורט בחוות דעת המשיבה, במסגרת החלופות הובא בחשבון מקדם דחייה בסך של כ-0.51, המבטא דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%, המבקש בתחשיב ביקורת בגישת היוון ההנאות העתידיות סבור כי יש להביא בחשבון מקדם בסך של 0.51, המבטא דחייה של 10 שנים לפי שיעור היוון של 7%.

במקרה הנדון, ובהתייחס לחלופת ערך דירת התמורה העתידית שהינה כבקרה בלבד, מקדם הדחייה אמור לבטא את פער הזמנים שבין המועד הקובע לאישורה של התכנית (25.06.2019), למועד קבלת הקרקע כריקה ופנויה לאחר פינוי ההריסות, היינו מגרש ריק ופנוי (כפי שיוצג להלן, הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות שטרם נבנו – עסקאות "על הנייר").

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, כעולה מתקן שמאי מס' 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי (תקן שהינו בתוקף במועד קובע), צוין כי, ככלל תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישורה של התכנית כאשר צוין כי תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים.

<u>להלן הפרמטרים לדחייה</u>:

- מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות, כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי תכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.
- מספר בעלי הזכויות בנכס – ריבוי שיתופים – מושע גדול יותר.
- מצב משפטי / קנייני – יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל שקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר.
- גודל המתחם (כמות היחידות האמורות המתוכננות ורמת הביקוש), מגבלות בשטח, ועוד.

כעולה מהוראות תכנית מס' 507-0187237, בחלופה של "הריסה ובניה" נדרש אישור תכנית בסמכות הועדה המקומית, אשר תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', הכלולים בתחום תכנית זו, כמו כן, קיימים תנאים נוספים להפקדת תכנית מפורטת במסלול של "הריסה ובניה", כגון: רישום זיקות הנאה, איחוד וחלוקה חתימה על הסכמים שונים של היזם עם עיריית ת"א ועוד, רוצה לומר כי, מאחר ובמסלול של "הריסה ובניה" המהווה חלופה מיטבית במקרה הנדון (לא קיימת מחלוקת בעניין זה) והתכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, קרי ישנו צורך בהליך תכנוני נוסף שהינו הכנת תכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו, בסבירות גבוהה הזמן עד לתחילת הבניה יהיה משמעותית גבוה יותר מאשר 4-5 שנים כפי שפורט בתקן 21.1, כלומר למרכיבים אלו יש השפעה על תקופת הדחייה.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות לעניין מספר תאי שטח צמודים שיכללו במסגרת התכנית, כאשר לצורך התכנית נדרשים 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים + 2 תאי שטח של מגרשים גדולים קרי 5 תאי שטח שונים עליהם בנויים 5 בנייני מגורים, כלומר, מחד, מדובר במספר רב של בעלי זכויות וכתוצאה מושע גדול יותר, מאידך, בשל אי הוודאות בעניין הסכמים חתומים במועד הקובע שכן ייתכן וישנם בניינים שחתמו על הסכמים עם יזם, ייתכן ועובדה זו מפחיתה במידה את מרכיב המושע.

סיכום, לאור כל האמור, ובהתייחס לכלל מאפייני התכנית, להערכתי ולשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם בסך של 0.5584 המבטא דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי ודמי שכירות ראויים

א. שמאי המבקש – <u>תכנית תא/מק/4123 – שווי דירות מגורים וותיקות לשנת 2019</u>

להלן ריכוז נתוני השוואה כמפורט בשומת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 7098/23 עמ' 33:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח ברוטו	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
20.1.2017	6164/39	דרך השלום 99	₪ 1,500,000	66	0.9191	₪ 20,888
27.3.2017	6164/33	דרך השלום 87	₪ 1,550,000	66	0.9191	₪ 21,585
14.5.2017	6164/28	דרך השלום 77	₪ 1,600,000	66	0.9191	₪ 22,281
16.5.2017	6164/41	דרך השלום 105	₪ 1,800,000	75	0.9191	₪ 22,058

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

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח ברוטו	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
24.5.2017	6164/38	דרך השלום 97	₪ 1,670,000	66	0.9191	₪ 23,256
18.7.2017	6164/32	דרך השלום 85	₪ 1,500,000	66	0.9627	₪ 21,880
24.7.2017	6164/33	דרך השלום 87	₪ 1,600,000	66	0.9627	₪ 23,338
12.8.2017	6164/20	דרך השלום 96	₪ 1,500,000	61	0.9627	₪ 23,673
14.9.2017	6161/41	דרך השלום 105	₪ 1,700,000	75	0.9627	₪ 21,821
27.9.2017	6133/920	לה גארדיה 58	₪ 1,560,000	60	0.9627	₪ 25,031
17.10.2017	6164/31	דרך השלום 83	₪ 1,670,000	66	0.9498	₪ 24,034
1.2.2018	6133/920	לה גארדיה 58	₪ 1,580,000	56	0.9562	₪ 26,979
1.2.2018	6133/920	לה גארדיה 58	₪ 1,580,000	60	0.9562	₪ 25,181
4.4.2018	6164/35	דרך השלום 91	₪ 1,620,000	66	0.9221	₪ 22,633
7.4.2018	6164/32	דרך השלום 85	₪ 1,520,000	66	0.9221	₪ 21,326
3.5.2018	6161/37	דרך השלום 95	₪ 1,500,000	66	0.9221	₪ 20,956
12.9.2018	6164/39	דרך השלום 99	₪ 1,500,000	66	0.9660	₪ 21,954
16.10.2018	6133/373	עין גב 7	₪ 1,600,000	66	0.9660	₪ 23,418
15.4.2019	6164/46	דרך השלום 94	₪ 1,740,000	66	1.000	₪ 26,364
מניתוח העסקאות, ובנטרול ערכי קיצון, מתקבל שווי, במעוגל, של 22,700 ₪ למ"ר בנוי וסה"כ מסתכם השווי הקודם ב-1,566,300 ₪ = 69 מ"ר × 22,700 ₪						

בשומת השמאי המכריע מר יגאל יוסף אומצו ערכי השווי משומת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בוצעה הפחתה של 5% לשוליות ונקבע שווי למ"ר בנוי בסך 21,565 ₪ בדירות ששטחן כ-78 מ"ר.
משווי זה הופחתו 17% לנטרול השפעות תמ"א ונקבע שווי בסך הנם 18,430 ₪ /מ"ר בנוי ללא פוטנציאל לתוספת שטחים, ו-11,985 ₪ / מ"ר מבונה כולל מע"מ, ערכי שווי אשר אומצו בשומת הוועדה.
בחרתי לאמץ ערכי שווי אלו, הן למ"ר בנוי והן למ"ר מבונה בשומתי זו.

<u>תוכנית תא/מק/4123 – מצב תכנוני חדש בגישת ההשוואה הישירה</u>:

להלן ריכוז נתוני השוואה משומת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 7098/23 עמ' 34, בה נותחו 6 עסקאות מכר בנכסים הנכללים בתוכנית תא/מק/4123, אשר נערכו לאחר אישורה.
עסקאות אלה משקפות את ראייתם של מספר קונים לגבי הפרמיה אותה יש לשלם בגין הפוטנציאל למימוש הזכויות מתוקף תכנית תא/מק/4123, ומגלמת את כל ההפחתות הנדרשות וההנאות מהנכס עד להריסתו.

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח ברוטו	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
21.06.2019	7098/8	לה גארדיה 37	₪ 1,825,000	75	1	₪ 24,333
23.09.2019	7098/19	לה גארדיה 36	₪ 2,074,998	76	0.985	₪ 26,893
12.03.2020	6133/445	לה גארדיה 51	₪ 1,900,000	84	0.955	₪ 21,601
17.05.2020	6133/337	לה גארדיה 46	₪ 1,630,000	78	0.94	₪ 19,644
10.06.2020	7098/23	מרגולין 31	₪ 1,900,000	68	0.94	₪ 26,265
26.10.2020	6133/38	לה גארדיה 48	₪ 1,800,000	66	0.916	₪ 24,982
מניתוח העסקאות, ובנטרול ערכי קיצון, מתקבל שווי, במעוגל, של 24,300 ₪ למ"ר בנוי וסה"כ מסתכם השווי הקודם ב-1,676,700 ₪ = 69 מ"ר × 24,300 ₪						

בשומתו של השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגו"ח 6133/337 בוצעה הסתמכות על ניתוח זה של ירקוני ונוטרלה עסקה מס' 4 המהווה עסקה חריגה כלפי מטה מבחינת ערכי השווי.

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

בשומתו קבע יגאל יוסף שווי מ"ר ברוטו של 24,800 ₪.

לפיכך, שווי מ"ר בנוי ברוטו בדירות בתחום התוכנית בסמוך לאחר אישורה הנו 24,800 ₪ .

מסקנות:

- שווי בנוי בדירות וותיקות בשנת 2019 הנו בגבולות 18,430 ₪, שווי מבונה בגבולות 11,985 ₪ כולל מע"מ.
- שווי מ"ר בנוי ברוטו בדירות בתחום התוכנית בסמוך לאחר אישורה הנו 24,800 ₪ .

נתוני השוואה לתוכנית תא/מק/4123 – שווי זכויות בניה למגורים בבניה רוויה:

- **פרויקט Almog complex**

בניין חדש בן 70 דירות ב-11 קומות בכתובת מונאש 1, מצוי בשיווק.

הפרויקט במיקום עדיף בהשוואה למושא השומה הממוקם ברח' לה גארדיה, בוצעה התאמה בשיעור 5% בדומה לשומת הוועדה.

שטח הדירות הממוצע בפרויקט הנו 87 מ"ר, בוצעה התאמה בשיעור 5% לשוליות בדירות 100 מ"ר.

להלן ניתוח עסקאות השוואה בפרויקט:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת / שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי למ"ר
6134/77/30	19.05.2019	2,605,900 ₪	2020	88	4	29,613 ₪
6134/77/29	30.05.2019	2,605,900 ₪	2020	88	4	29,613 ₪
6134/77/20	17.06.2019	2,585,300 ₪	2020	88	4	29,378 ₪
6134/77/39	17.06.2019	2,626,500 ₪	2020	88	4	29,847 ₪
6134/77/9	17.06.2019	2,650,000 ₪	2020	88	4	30,114 ₪
6134/77/1	04.07.2019	2,650,000 ₪	2020	88	4	30,114 ₪
6134/77/23	21.05.2019	2,624,440 ₪	2020	86	4	30,517 ₪
6134/77/6	17.06.2019	2,508,000 ₪	2020	86	4	29,163 ₪
6134/77/36	17.10.2019	2,609,999 ₪	2020	86	4	30,349 ₪
6134/77/46	28.10.2019	2,655,640 ₪	2020	86	4	30,880 ₪
ממוצע לדירות בשטח 87 מ"ר						29,959 ₪
הפחתה לשוליות דירות 100 מ"ר						0.95
התאמה למיקום						0.95
תמורה ממוצעת מ"ר						27,038 ₪

- **פרויקט Young eliyahu**

בנייה חדשה הכוללת 2 מבנים בני 8 קומות, סה"כ 87 יח"ד.

הפרויקט ממוקם מעברו המזרחי של רח' משה דיין, כ-700 מ' אווירי ממושא השומה.

שטח הדירות הממוצע בפרויקט הנו 87 מ"ר, בוצעה התאמה בשיעור 5% לשוליות בדירות 100 מ"ר.

לעסקאות של דירות 5 חדרים חושבה תוספת בשיעור 5% להתאמה לדירות 4 חדרים (ביטול שוליות).

חושבה התאמת זמן בשיעור 3% לשנה (העסקאות משנת 2021).

חושב ממוצע ללא עסקה חריגה מיום 27.6.2021.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח עסקאות השוואה בפרויקט (שנת בניה 2021):

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	חדרים	שווי למ"ר	קומה	התאמת זמן	התאמה לדירת 4 חד'	שווי מתואם למ"ר בקומות
6134/694/9	30.04.2021	₪ 3,515,000	129	4	₪ 29,613	4/9	106%	105%	₪ 27,090
6134/694/7	08.04.2021	₪ 3,540,000	129	4	₪ 29,613	5/9	105%	105%	₪ 27,332
6134/694/30	30.05.2021	₪ 3,045,400	102	4	₪ 29,378	7/9	106%	100%	₪ 28,201
6134/694/35	31.05.2021	₪ 3,105,000	102	4	₪ 29,847	7/9	106%	100%	₪ 28,753
6134/694/20	27.06.2021	₪ 3,768,509	102	4	₪ 30,114	4/9	106%	100%	₪ 34,820
ממוצע									₪ 27,844

<u>שווי מ"ר בבניה חדשה למגורים בגישת החילוץ (דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר)</u>:

תיאור	ערך
שווי בנוי	₪ 27,500
יזמות	1.2
מע"מ	1.17
ע.בנייה	₪ 8,800
שווי מבונה למגורים	₪ 10,787

עלות הבניה בהתאם להכרעת שושי שרביט ברח' לה גארדיה 69.

<u>דמי"ש</u>:

דמי"ש בתקופת הדחייה הנם 4,200 ₪ / חודש במשך 9.5 שנים בהתאם להסכם שכירות שנחתם בדירה ביום 9.8.2021. דמי שכירות יש לחשב כלפי הדירה בלבד בהתאם לחוזה ולא כלפי הפרויקט בשלמות.

ב. שמאי המשיבה – אומדן שווי הדירות ב"מצב קודם":

השמאי המכריע מר יגאל יוסף, ברח' לה גארדיה 46, מביא בחשבון שווי למ"ר בנוי (בנטרול זכויות בניה להרחבה), בסך: 18,430 ₪/מ"ר.

זכויות בניה (הרחבה):

שווי מר"מ	11,500
מע"מ	0.17
שוליות	0.2
דחיה	0.2
ע. התאמה	0.2
שווי מר"מ (במעוגל)	7,300

דמי שכירות מבוקשים (רלוונטי לבחינת חלופת פינוי-בינוי):

רחוב	שטח	שכ"ד	שווי למ"ר
מורדי הגטאות	60 מ"ר	₪ 5,000	₪ 83
הפלמ"ח	62 מ"ר	₪ 4,800	₪ 77
עין גב	100 מ"ר	₪ 7,500	₪ 75
מרדכי אנילביץ	90 מ"ר	₪ 7,000	₪ 78
המערכה	60 מ"ר	₪ 4,500	₪ 75
לוחמי גליפולי	35 מ"ר	₪ 3,000	₪ 86
רייס	58 מ"ר	₪ 4,000	₪ 69
		ממוצע למ"ר	₪ 78

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

לצורך הזהירות, חושבו דמי שכירות בסיסיים בסך:

56 ₪/מ"ר (כפוף למו"מ ולמצב פיזי של הדירה) × 80 מ"ר = 4,500 ₪/חודש.

<u>נתונים לערכי שווי ב"מצב חדש"</u>:

עסקאות מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים, בבניינים חדשים, בסביבת הנכס הנדון, לפני המועד הקובע לתכנית 4123::

מחירון פרויקט - UPPER HOUS:

מדובר בפרויקט על מגרש ברח' וינגייט – הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה, בצמוד וממזרח לנתיבי איילון, מצפון לרח' לה גארדיה 13.

הפרויקט כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א ובסה"כ 704 יח"ד (כ- 12 דירות בקומה).

הפרויקט נבנה ומשווק ע"י חב' גינדי אחזקות. במועד עריכת חוות דעת זו נערכת לגביו מכירה ב-pre sale[16].

פרויקט "upper hous" השלושה 1) – דירות 3 חדרים - קומות: 8-1:						
מס"ד	תאריך	תמורה	שטח פלדלת	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
1	24.11.2019	2,705,372	79	6	2020	34,245
2	05.12.2019	2,425,373	75	4	2020	32,338
3	05.12.2019	2,440,372	75	5	2020	32,538
ממוצע						33,041
התאמה ל-"מועד חוו"ד (במעוגל) -					1.00	33,000
התאמה לדירת 4 חדרים					0.95	31,350
התאמה למיקום -					0.90	28,215
לאחר ניכוי מע"מ -					17%	24,115
לאחר ניכוי יזמות -					20%	20,096
בניכוי עלות בניה -						8,500
שווי מ"ר מבונה מעוגל -						11,596
ובמעוגל						11,500

הערה: הערכים מגלמים חניה תת"ק.

חישוב עלות בניה למ"ר לשווק:	
עלות בניה ישירה (לרבות עלות מרפסת, בניה עד – 8 קומות) -	₪ 5,260
שטח עילי (ברוטו) לחישוב ליח"ד -	112.6
עלות הקמת חניה תת קרקעית -	₪ 2,737
שטח למק' חניה תת"ק ליח"ד (35 מ"ר לחניה ליח"ד + 20% לחניית אורחים)-	42
עלות הקמת מחסנים -	₪ 1,880
שטח אחסנה ממוצע ליח"ד -	6
סה"כ עלות בנייה ישירה ליח"ד -	₪ 718,387
עלות בניה ישירה למ"ר לשווק -	₪ 7,610
עלויות עקיפות למ"ר לשווק (תכנון, חיבור חשמל, פרסום ושיווק, הנהלה וכלליות, בצ"מ, מימון)	₪ 1,522
סה"כ עלות בניה למ"ר לשווק -	₪ 9,132
הפחתה לגודל – 8%	₪ 8,447
ובמעוגל -	₪ 8,500

[16] מאחר והעסקאות מפורסמות במערכת רשות המיסים 3 חודשים לאחר הדיווח. עד כה – הן טרם פורסמו.

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

פרויקט "upper hous" השלושה 1) – דירות 2 חדרים - קומות: 1-8:							
מס"ד	תאריך	תמורה	-	שטח פלדלת	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
1	25.11.2019	1,873,872	2,003,872	54	6	2020	37,109
2	27.11.2019	2,470,372	2,600,372	75	7	2020	34,672
3	27.11.2019	1,798,872	1,928,872	55	1	2020	35,070
4	28.11.2019	1,858,872	1,988,872	55	5	2020	36,161
5	28.11.2019	1,843,872	1,973,872	55	4	2020	35,889
6	01.12.2019	1,958,872	2,088,872	54	5	2020	38,683
7	01.12.2019	1,913,872	2,043,872	54	2	2020	37,849
8	01.12.2019	2,330,372	2,460,372	75	6	2020	32,805
9	02.12.2019	1,943,872	2,073,872	54	4	2020	38,405
10	02.12.2019	1,928,872	2,058,872	54	3	2020	38,127
11	11.12.2019	1,898,872	2,028,872	54	1	2020	37,572
ממוצע							36,577
התאמה ל-"מועד חוו"ד (במעוגל) -						1.00	36,600
התאמה לדירת 4 חדרים						0.86	31,476
התאמה למיקום -						0.90	28,328
לאחר ניכוי מע"מ -						17%	24,212
לאחר ניכוי יזמות -						20%	20,177
בניכוי עלות בניה -							8,500
שווי מ"ר מבונה מעוגל -							11,677
ובמעוגל							11,700
עלות הבניה מגלמת בניית מק' חניה תת קרקעי כולל העמסת מק' חניה לאורחים ומחסן דירתי							

<u>הערה</u>:

- הערכים מגלמים מחיר חניה לכל דירה.
- למחיר דירת 2 חדרים הוסף מחיר לחניה של: 130 א' ₪ בהתאם למחירון החברה, אע"פ שדירות אלה נמכרות ללא חניה, בכדי להביא למכנה משותף אחיד של מחיר דירה ומר"מ מגלם חניה.

להלן עסקאות מכר של דירות 4 חדרים בפרויקט בניה ברח' מונאש 1 (גוש: 6134 חלקי חלקות: 666,502,77,79,454) מאתר רשות המיסים:

יום מכירה	דירה	שטח	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
17.06.2019	6	86	4	1	₪ 2,508,000	₪ 29,163
17.06.2019	39	88	4	4	₪ 2,625,500	₪ 29,847
17.06.2019	9	88	4	1	₪ 2,650,000	₪ 30,114
04.07.2019	1	88	4	1	₪ 2,650,000	₪ 30,114
17.10.2019	36	86	4	4	₪ 2,609,999	₪ 30,349
27.10.2019	46	86	4	5	₪ 2,655,640	₪ 30,880
ממוצע						₪ 30,078
התאמה למיקום			0.95	-	-	₪ 28,574
לאחר ניכוי מע"מ -			17%	-	-	₪ 24,422
לאחר ניכוי יזמות -			20%	-	-	₪ 20,352
בניכוי עלות בניה			-	-	-	₪ 8,500
שווי מ"ר מבונה (במעוגל) -			-	-	-	₪ 11,900

בהתאם לנתונים לעיל, סביר להביא בחשבון, על הצד הזהיר, שווי מר"מ של: 11,500 ₪/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

יצוין, כי השמאי המכריע אייל יצחקי קבע שווי מר"מ בנכס ברח' מונאש 1, ל"מועד קובע" : נובמבר 2017, בסך : 10,650 ₪.

בהתאמה למועד הקובע בנשוא השומה – יולי 2019, שווי מר"מ של 11,500 ₪ בנשוא השומה – מתאים.

בהתאם לנתונים לעיל, סביר להביא בחשבון, על הצד הזהיר, שווי מר"מ של : 11,500 ₪/מ"ר.

הערה :

הנתונים ממוצעים לקומות ע"פ תכנית תא/ 4123 ומגלמים חניה תת"ק.

גו"ח	תאריך	תמורה	מהות	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר
6150/655	15.6.2017	700,000 ₪	חנות	1	1960	45	15,556 ₪
7067/44/42	17.07.2017	2,900,000 ₪	חנות	1	1967	161	18,012 ₪
7067/44/42	17.07.2017	2,900,000 ₪	חנות	1	1967	161	18,012 ₪
7107/329/1	11.04.2018	2,200,000 ₪	חנות	1	1981	117	18,803 ₪
7076/69/5	19.12.2017	1,200,000 ₪	חנות	1	1930	61	19,672 ₪
7108/47/4	12.08.2018	3,300,000 ₪	חנות	1	1960	149	22,148 ₪
7072/33/12	26.10.2017	500,000 ₪	חנות	1	1960	20	25,000 ₪
7071/67/2	03.08.2017	2,500,000 ₪	חנות	1	1940	95	26,316 ₪
7072/19/2	08.01.2018	1,030,000 ₪	חנות	1	1960	38	27,105 ₪
7072/19/3	08.01.2018	2,070,000 ₪	חנות	1	1960	73	28,356 ₪
7096/29/5	25.03.2015	1,000,000 ₪	חנות	1	1935	34	29,412 ₪
7076/94/19	15.04.2019	750,000 ₪	חנות	1	1960	25	30,000 ₪
7076/91/7	27.02.2017	1,400,000 ₪	חנות	1	1980	44	31,818 ₪
7072/22/1	26.05.2019	1,300,000 ₪	חנות	1	1997	38	34,211 ₪
7071/25/3	21.03.2017	2,380,000 ₪	חנות	1	1960	68	35,000 ₪
7074/22/13	22.10.2019	125,000 ₪	חנות	0.25	1960	24	20,833 ₪
7096/62/24	30.12.2015	1,250,000 ₪	חנות	0.5	2001	130	19,231 ₪
7074/22/17	23.01.2018	250,000 ₪	חנות	0.5	1960	24	20,833 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי							**22,670** ₪

חישוב שווי מ"ר מבונה :

שווי מ"ר בנוי		22,670 ₪
רווח יזמי -	1.25	18,136 ₪
ע. בניה	7,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה (מעוגל) -		11,000 ₪

השמאית המכריעה הגב' שוש שרביט שפירא קבעה בשומה מכרעת ברח' לה גוארדיה 69 שווי מר"מ למסחר בגבולות של : 10,000 ₪.

בהתאם לנתונים לעיל, ובהתאמה למועד הקובע בנשוא השומה, סביר להתבסס על ערכי שווי מר"מ בסך : 11,000 ₪.

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

ג. **הכרעה** – תחשיב בגישת ההשוואה הישירה:

בעניין התחשיבים כמפורט בחוות דעת הצדדים, יוער תחילה כי הנני סבור שנפלה טעות באופן התחשיב, ואסביר:

שמאי המבקש מתבסס על עסקאות מכר שבוצעו בדירות בבנייני שיכון מסוג "רכבת" בבניה וותיקה מרביתן מבניינים הבנויים לאורכו של רחוב דרך השלום.

מעיון בדף מידע על זכויות בנייה שהופק בתאריך 17.03.2022 מאתר המשיבה, עולה כי על הבניינים חלה תכנית מפורטת מס' 2399 – שיכון עממי ג' (תאריך מתן תוקף 29.08.1991) שבין מטרותיה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות בניה. קרי, מדובר בתכנית להרחבת דירות, בדומה לתכנית מס' 2323, החלה על הנכס הנדון והבניינים בסביבתו הקרובה.

מעיון בתשריט תכנית מס' 2399 ונספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית, תתאפשר הרחבה של עסקאות ההשוואה – דירות בבניינים, בשטח של בין 15 ל-33 מ"ר, כתלות בטיפוס הבניין וסוג הדירות שבו.

רוצה לומר כי, מחירי המכירה שבעסקאות ההשוואה שהוצגו, שאופן ניתוחן הינו לפי שטח **ברוטו** (למיטב ההבנה, שטח הדירות כולל מרפסות פנים / מקורות, בהתאם לבדיקתי, העסקאות דווחו לפי שטח נטו - רשום), מגלמים בתוכם את האפשרות להרחבת הדירות, וזאת בדומה לאפשרות הקיימת בנכס הנדון!

במילים אחרות, תחשיב תרומת זכויות הבניה להרחבה לפי תכנית מס' 2323 במצב הקודם לשווי הדירה שהובא בתחשיב הצדדים, מעלה את שוויה בעוד שתוספת זו / תוספת דומה, מגולמת בערכי השווי שהתקבלו.

הפחתת תרומת תוספת זו לפי העקרונות בתחשיב המבקש, מוביל לשווי מצב קודם של 1,798,125 ₪ והשבחה בסך של כ-220,044.6 ₪, ובחוות דעת המשיבה מביא להפחתה בסך של 219,900 ₪.

זאת ועוד, מתוך 19 עסקאות שהוצגו, 8 עסקאות הינן לדירות בקומה 4, קרי דירות בקומה עליונה של הבניין המגלמות את האפשרות להרחבה מכוח תכנית ג'1.

<u>סיכום</u>:

במקרה הנדון, לטעמי, אופן תחשיב השווי במצב הקודם בחוות דעת המבקש הינו תחשיב שאינו משקף את שווי השוק האמיתי של הנכס הנדון.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת בבנייני שיכון בבניה וותיקה מסוג "רכבת" שנבנו בשנות ה-50, חלקם כלולים בתחום תכניות פינוי-בינוי / עיבוי-בינוי שונות, חלקם אף לאחר אישור התכנית ובחלקם בהלכי תכנון התחלתיים.

קרי, לאור מאפייני הסביבה הקרובה, הנני סבור כי הסתמכות על עסקאות השוואה שנערכו במועד הקובע לאישורה של התכנית תביא לעיוות ההשבחה היות ועסקאות אלו מגלמות בתוכן פוטנציאל קונקרטי ו/או כללי (בבניינים שטרם אושרה תכנית), מכוח התכנית, או, התכניות מהסביבה הקרובה לנכס.

כמו כן, לאור מאפייני הבינוי השונים של הבניינים הבנויים בסביבה הקרובה, לרבות היקף שטחי הבניה השונים של הדירות ואפשרויות תוספת הבניה מתכניות הרחבות שאושרו לצורך שיפור הדיור

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

עבור תושבי השיכונים במצב הקדום, לצד מאפייני התכניות במצב החדש הכוללים, בין היתר, מספר בניינים הכלולים בתחום התכנית המשביחה, מספר בעלי הזכויות, כמות בעלי הזכויות שחתמו על הסכם עם יזם לפינוי-בינוי, שטח התוספת לדירה חדשה חלף דירות הבעלים המקוריות ועוד, לטעמי הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה הינה בחינה של עסקאות מכר בתחום התכנית המשביחה.

מצב קודם – כאמור, קיים קושי בהסתמכות על עסקאות מכר שנערכו בסמיכות למועד הקובע לאישורה של התכנית הנדונה היות וערכי השווי בעסקאות אלו מגלמים בתוכם פוטנציאל קונקרטי בגין אישורה של התכנית.

על מנת לנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי הגלום בגין התכנית הנדונה, בחינת השווי במצב הקודם תיבחן על סמך עסקאות מכר מבניינים בעלי מאפיינים דומים לנכס שנערכו **לפני** תחילת הליכי תכנון של התכנית המשביחה, תוך התאמתו של שווי מ"ר בנוי למועד הקובע לפי שיעור עלייה שנתי בשיעור של 5% לבנוי!

בעניין שיעור העלייה השנתי, בהתאם למחשבון הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מדד ומחירים ממוצעים משוק הדירות, מיום 16.01.2013 (מועד עסקת המכר המאוחרת ביותר ללא גילום פוטנציאל התכנית), ועד למועד הקובע הנדון (25.06.2019) אחוז השינוי הינו 34.34%, קרי ממוצע עלייה שנתי **5.28%**.

בעניין זה יוער כי, בניתוח הסכם המכר של הנכס הנדון בחוות דעת המבקש (עמ' 8, סעיף 7.3), הובא בחשבון מקדם התאמה שנתי של 3% לשנה.

בעניין הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38, כאמור הסביבה מאופיינת במתחמים של פינוי בינוי ולא תוספת בניה ו/או הריסה מכוחה של תמ"א 38.

במסגרת סקר מחירים שערכתי בסביבה הקרובה בחנתי עסקאות מבניינים בעלי מאפיינים דומים לאורכו של רחוב לה-גוארדיה וכן, רחוב דרך השלום.

התמונה שעולה הינה העדפה ברורה של רשויות התכנון וכן, ככל הנראה, מצד בעלי הזכויות הינה תכנון כולל של מתחמי תכנון במסגרת של תכניות "פינוי-בינוי" הכוללות מספר בניינים ולא תכנון נקודתי של היתרי בניה מכוח תמ"א 38.

אותר על ידי רק פרויקט אחד של תמ"א 38 ברחוב דרך השלום 91 (לבניין חזית נוספת לרחוב עמישב 22), גוש 6164 חלקה 35, רוצה לומר כי לטעמי, קיומו של הפוטנציאל לבניה מכוחה של תמ"א 38 בסביבה הקרובה הינו נמוך מאוד, אם בכלל.

במילים אחרות, עסקאות ההשוואה במצב הקודם בנטרול הפוטנציאל הנובע מאישורה של התכנית לטעמי אינם מגלמים פוטנציאל מכוחה של תמ"א 38, היות ומתחילת שנת 2005 שהינו מועד אישורה של תמ"א 38 לראשונה, ועד מועד 28.08.2016 (בדיקת תנאי סף לתכנית) לא מצאתי כי אושרו היתרי בניה, או, מומשה בניה בסביבה מכוחה של תמ"א 38, קרי, אדישות השוק לזכויות אותן מעניקה תמ"א 38.

לאור האמור, עולה כי בעסקאות ההשוואה במצב הקודם לא נראה כי הינן מגלמות מרכיב פוטנציאל תמ"א 38, לפיכך, אין לנכות מהן בגין מרכיב זה, מאידך, לא ניתן להוסיף על עסקאות אילו את מרכיב פוטנציאל תמ"א 38 היות וכפי שפורט לא נראה כי מומשה בניה מכוחה של תמ"א 38. לאור האמור, עולה כי העסקאות במצב הקודם אינן משקפות את מרכיב הפוטנציאל.

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 סקירה של עסקאות מכר שנערכו במתחם הנכס הנדון לפני קבלתה של התכנית המשביחה, הבניינים בעלי מאפיינים דומים (3 קומות, 3 כניסות, 18 יח"ד), לרבות שטח רשום וטיפוס הבניינים לפי תכנית הרחבות מס' 2323 (מאפשרת תוספת דומה לדירות בבניינים אלו):

תאריך העסקה	רחוב	גו"ח	שטח ארנונה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר מ"ר בנוי	מקדם התאמה	שווי מ"ר בנוי מתואם למועד קובע	הערות
15.02.2015	לה-גוארדיה 51	6133/445/13	67	67.04	3	**3**	₪ 1,275,000	₪ 19,018	1.218	₪ 23,163	דירה בקומה 3 – מגלם זכויות לבניית חדר על הגג
10.02.2015	לה-גוארדיה 49	6133/432/8	70	67.45	3	2	₪ 1,500,000	₪ 22,239	1.219	₪ 27,100	--
16.06.2014	לה-גוארדיה 51	6133/445/5	67	67.04	3	קרקע	₪ 1,500,000	₪ 22,375	1.251	₪ 27,999	--
24.10.2013	לה-גוארדיה 49	6133/432/16	67	67.45	3	**3**	₪ 1,350,000	₪ 20,015	1.284	₪ 25,690	דירה בקומה 3 – מגלם זכויות לבניית חדר על הגג דווח מכר של 1/2 מהזכויות
08.10.2013	לה-גוארדיה 49	6133/432/3	67	67.45	3	1	₪ 1,330,000	₪ 19,718	1.286	₪ 25,352	לפי הדיווח דירה בקומה 3, לפי העתק נסח רישום - קומה ראשונה
09.01.2013	לה-גוארדיה 49	6133/432/2	67	67.45	3	1	₪ 1,250,000	₪ 18,532	1.323	₪ 24,518	--
14.01.2013	לה-גוארדיה 53	6133/446/18	67	67.04	3	**3**	₪ 1,250,000	₪ 18,646	1.322	₪ 24,655	דירה בקומה 3 – מגלם זכויות לבניית חדר על הגג **בניין הנכס הנדון**
ממוצע								**₪ 20,078**	-	**₪ 25,497**	-
תאריך ממוצע עסקאות ההשוואה / מועד קובע								**17.01.2014**	-	**25.06.2019**	-
שווי דירה לתאריך ממוצע – שטח של 67.45 מ"ר / למועד קובע								**₪ 1,354,231**	-	**₪ 1,722,311**	-

הערות:

- העסקאות הינן דירות בבניינים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, הנמצאים בתחום התכנית המשביחה.
- ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם למועד קובע לדירות בקומה 3 הינו 24,503 ₪ שהינו נמוך יותר ממוצע של כל העסקאות, לשם הזהירות הובא בחשבון הממוצע הכללי.
- בחינה של שווי הדירה לפי מחשבון התאמה למדד באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין התאריך הממוצע של העסקאות למועד קובע, משקף שווי דירה בגבולות של כ-1,686,323 ₪, קרי עלייה של כ-4.5%, כאמור, לשם הזהירות הובאה בחשבון עלייה בשיעור של 5%.
- להערכתי, עסקאות המכר הגבוהות (שתי עסקאות לפי 1,500,000 ₪), ייתכן והינן דירות אשר עברו שיפוץ, וזאת להבדיל מהנכס הנדון, לשם הזהירות עסקאות אלו הובאו בממוצע הכללי, לא אותרו היתרים להרחבות דירות אלו.

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

מצב חדש:

כאמור בהכרעתי לעיל בעניין אופן תחשיב ההשבחה, הבחינה כאמור תתבצע בגישת ההשוואה הישירה וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים הכלולות במתחם התכנית בו מצוי הנכס הנדון.

הבחינה תערך תוך מתן דגשים לעסקאות מכר אשר בוצעו בבניינים בעלי מאפיינים הדומים ככל הניתן לבניין הנכס הנדון.

בנוסף, תערך בחינה לפי השטח הרשום, קרי בחינה של אותו "מוצר", וזאת במטרה לצמצם ככל הניתן את הפערים בשל המצב התכנוני התקף לרבות, תוכניות בהכנה, או, בשלבי אישור שונים וכן מצב משפטי המתייחס לחתימות של בעלי זכויות עם יזם לצורך קידום פרויקט במתחם.

בעניין זה יוער כי, ביום 02.12.2019 פורסמה להפקדה תכנית מפורטת מס' 507-0601443 – שם התכנית: תא/מק/4575 לה-גרדיה 35-45 (35,37,39,41,43,45), הכוללת בהוראותיה הריסה של 6 מבני שיכון וכ-114 דירות, הכלולים בתחום תכנית משביחה נשוא החלטה זו תא/מק/4123.

רוצה לומר, כי בניינים הכלולים בתחום התכנית הינם בשלב תכנוני מתקדם יותר מאשר יתרת הבניינים בתחום התכנית הראשית, לפיכך מצאתי לנכון לא להביא בחשבון עסקאות ממתחם זה.

זאת ועוד, התכנית מקודמת ע"י בעלי הדירות במתחם באמצעות חברת עזרה ובצרון, כאשר מעיון במסמך הבהרות מס' 1, שהינו חלק ממסמכי ההזמנה להציע הצעות להתקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם לה-גרדיה 35-45, שיעורי החתומים ב-4 בניינים מ-6 הינם בין 78% ל-91% ובשני הבניינים הנותרים בין 44% ל-61%, החתימות החלו משנת 2015.

רוצה לומר, לטעמי, תקופת הזמן לדחייה שתובא בחשבון ע"י קונה סביר עד לקבלת דירה חדשה חלף דירת המקור הינה תקופה זמן נמוכה יותר מאשר ביתר הבניינים הכלולים בתחום התכנית המשביחה במקרה הנדון.

כמו כן, מרבית הבניינים אינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים, עניין המקשה על ניתוח עסקאות מכר אלו, היות ובמהלך השנים בוצעו תוספות/הרחבות לדירות בבניינים, קרי הייתכנות לסטייה בשווי מ"ר בנוי כתוצאה מניתוח המתבסס על שטח שאינו תואם לניתוח שווי מ"ר עליו מתבסס הנכס הנדון וכן הקושי באיתור הדירה בבניין.

יוער כי התכנית המשביחה חלה גם על קבוצת בניינים הבנויים על חלקות 19,20,21,22,23 בגוש 7098 (רח' לה גארדיה 36,38,40,42,44), כאשר הבניינים אינם רשומים כבית משותף, ובחלקם האחר בוצעו הרחבות לאורך השנים, בהעדר אפשרות לבחינת השטח האמיתי של הדירות, עסקאות שנערכו בבניינים אלו לא יובאו לצורך תחשיב המצב החדש.

בעניין אופן התחשיב כמפורט בחוות דעת המשיבה, אציין כי המתודות בהן נקטה, והגיעה למסקנה כי שווי הדירה נשוא חוות הדעת הינו 2,670,000 ₪ - בגישת חילוץ היתרה לקרקע וכ-2,600,000 בגישת תחשיב תמורה עתידית לבעל הזכויות, בהתייחס לשטח הדירה הרשום, שווי זה משקף טווח של בין 38,547 ₪ ל-39,584 ₪ למ"ר בנוי (שטח של 67.45 מ"ר).

כפי שיוצג בהמשכה של החלטה זו, גם בחלוף מספר שנים לאחר אישורה של התכנית, לא מצאתי כל תימוכין לערכי שווי אלו במתחם הנכס הנדון (בדגש).

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 סקירה של עסקאות מכר ממתחם הנכס הנדון:

תאריך העסקה	רחוב	גו"ח	שטח ארנונה	שטח רשום	מספר חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	מקדם התאמה	שווי מ"ר מתואם למועד קובע	הערות
עסקאות לאחר אישור התכנית (10.06.2019)											
11.04.2021	לה-גוארדיה 53 **הנכס הנדון**	6133 446/15	67	67.45	3	3	₪ 2,040,000	₪ 31,836	0.91	₪ 28,975	עסקת מכר של 25% חלקים בין שני בעלי זכויות שאינם ממשפחה אחת, הובא בחשבון מקדם בסך של 0.95 בגין מרכיב המושע, מחיר העסקה המתואם למועד המכר בנטרול מושע הינו כ-2,150,000 ₪.
11.04.2021	לה-גוארדיה 47	6133 431/7	80	67.45	4	2	₪ 2,565,000	₪ 25,024	0.91	₪ 28,815	כעולה מהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן, שטח הדירה הינו 102.5 מ"ר, ניתוח העסקה הינו בהתאמה ליחס בין השטח הרשום של הנכס הנדון לשטח הדירה כולל מרפסות, כ-1.16397, כ"כ מקדם התאמה לדירת 3 חדרים של 0.92.
07.04.2021	**לה-גוארדיה 49**	**6133 432/10**	**67**	**67.45**	**2**	**1**	**₪ 1,860,000**	**₪ 27,576**	**0.911**	**₪ 25,113**	כעולה מהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן, הממכר הינו 1/2 מזכויות בת"ח, **היטל ההשבחה ישולם ע"י הקונים.**
26.10.2021	לה-גוארדיה 48	6133 380/18	53	53.28	2	3	₪ 1,800,000	₪ 33,784	0.933	₪ 28,368	דירת 2 חדרים בקומה 3, בבדיקה בתיק הבניין (אינטרנט), שטח רשום אינו כולל מרפסות, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.9 ממעבר לדירת 3 חדרים.
10.06.2020	מרגולין 31	7098/23	59	59	3	3	₪ 1,900,000	₪ 30,620	0.952	₪ 29,148	דירה בקומה 3, לא קיים רישום בית משותף, שטח הדירה הינו 62.05 מ"ר + 6.72 מ"ר מרפסות, השטח נלמד מהחלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני, מחיר עסקה מבוסס על מידע זה.
17.05.2020	לה-גוארדיה 46	6133 337/17	59	62.91	2	3	₪ 1,630,000	₪ 30,807	0.955	₪ 26,484	שטח רשום הינו לפי נסח רישום, בבדיקה של היתרי בניה, שטח רשום כולל מרפסות פנימיות, שטח הדירה ללא המרפסות הינו כ-52.91 מ"ר, ניתוח העסקה מבוסס על מידע זה, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.9 לדירת 3 חדרים.
12.03.2020	לה-גוארדיה 51	6133 445/18	67	67.04	3	3	₪ 1,900,000	₪ 28,341	0.964	₪ 27,328	דירה בקומה 3.
22.08.2019	לה-גוארדיה 48	6133 380/4	54	53.28	2	3	₪ 1,700,000	₪ 31,907	0.992	₪ 28,488	דירת 2 חדרים **בקומה 3**, בבדיקה בתיק הבניין (אינטרנט), שטח רשום אינו כולל מרפסות, הובא מקדם התאמה של 0.9 לדירת 3 חדרים.
ממוצע לאחר אישור התכנית, ללא עסקה מיום 07.04.2021 (היטל השבחה חל על הקונה)										**₪ 28,230**	-
עסקאות שבוצעו בשלב שבין התאריכים 05.09.2016 ל-10.06.2019 - בין הפקדת התכנית לאישורה											-
06.09.2018	לה גארדיה 47	6133/431/1	67	67.45	4	1	₪ 1,950,000	₪ 29,104	1.04	₪ 30,268	שטח רשום נלמד מנסח רישום.
16.07.2018	עמק איילון 6	6133/441/5	82.0	72.0	3.5	3	₪ 2,020,000	₪ 28,056	1.047	₪ 29,377	שטח רשום נלמד מנסח רישום.
ממוצע העסקאות בטווח של בין ההפקדה לאישור התכנית										**₪ 29,823**	-
ממוצע כל העסקאות										**₪ 29,029**	-

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

ביאורים:

- הובא בחשבון מקדם התאמה המשקף שיעור עלייה שנתי בסך של כ- 5%.
- השטחים הרשומים הינם בהתאם להעתק נסחי רישום מקרקעין כפי שאותרו בתיקי הבניין ו/או הופקו על-ידי.
- כאמור, לשם הזהירות הובא בחשבון מקדם התאמה בסך של 0.9 ממעבר מדירת 2 חדרים בשטח רשום של כ-53 מ"ר, לדירת 3 חדרים בשטח רשום של כ-67 מ"ר.
- כעולה מעיון בהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן מיום 03 בפברואר 2022, לתת חלקה מס' 7, חלקה 431 בגוש 6133 – עסקה מיום 11.04.2021, ההשבחה בגין אישורה של תכנית תא/מק/4123 נאמדה על סך 113,000 ₪ והיטל השבחה 56,500 ₪, למועד הקובע לאישורה של התכנית 25.06.2019, ההשבחה בהחלטתה האחרת מיום 15.02.2022 לתת-חלקה מס' 10, חלקה 432 בגוש 6133, הינה 641,000 ₪, היטל השבחה 320,500 ₪.
- כעולה מהחלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני מיום 21.04.2021, לדירה בחלקה 23 בגוש 7098 – עסקה מיום 10.06.2020, ההשבחה בגין אישורה של תכנית תא/מק/4123 נאמדה על סך 110,400 ₪ והיטל השבחה 55,200 ₪, למועד קובע לאישורה של תכנית 25.06.2019.
- **בקרה** – עסקה מיום 07.04.2021 (שלא הובאה בחשבון), לה-גוארדיה 49, בסך של 1,860,000 ₪, בהתאם למידע "עסקת נטו", שבה הקונה נוטל את תשלום ההשבחה, קרי, העסקה איננה מגלמת את ההשבחה הנדונה, בהתאמה של העסקה למועד הקובע (25.06.2019) במקדם שנתי בסך של כ-5%, עולה כי השווי הינו כ-1,692,600 ₪, שהינו בקירוב לאומדן המצב הקודם.

להלן סקירה של עסקאות מכר בחלקות 465, 467 – 2 בנייני מגורים בעלי אותו טיפוס בניה לפי לוח הדירות בתכנית הרחבת דירות מס' 2323, הבניינים מהווים חלק ממתחם הכלול בתכנית מס' 507-0133983 – שם התכנית: תא/4130 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 15.12.2016 – <u>העסקאות הינן לאינדיקציה בלבד</u>!

תאריך	רחוב	גו"ח	שטח ארנונה	שטח רשום	מ. חדר	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	מ. התאמה	שווי מ"ר מתואם למעד קובע	הערות
17.02.2020	לה-גוארדיה 65	6133/465/7	61	61.0	3	2	2,000,000 ₪	32,787 ₪	0.968	31,722 ₪	שטח רשום הינו בהתאם לנסח רישום שאותר בתיק הבניין.
24.12.2018	לה-גוארדיה 69	6133/467/8	72	61.0	3	1	1,870,000 ₪	30,656 ₪	1.025	31,424 ₪	
ממוצע										**31,573** ₪	-

ביאורים:

- העסקאות הינן בטווח זמן של בין כ-2-3 שנים לאחר אישור התכנית למתחם הכולל התחדשות עירונית ברחוב לה-גוארדיה "בין השדרות" שהינה תכנית מפורטת (לא ניתן להוציא היתרים מכוחה), הכוללת פינוי והריסה של 4 בניינים ישנים.
- כעולה מהוראות התכנית, בעלי העניין בקרקע חתמו על הסכם ומיוצגים ע"י עו"ד כבירי נבו קידר ושות'.
- כעולה מהחלטת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא מיום 21.05.2019, לתת חלקה מס' 8, חלקה 467 בגוש 6133 – עסקה מיום 21.12.2018, ההשבחה בגין אישור תכנית תא/4130 נאמדה על סך 250,642 ₪ והיטל השבחה 125,321 ₪, למועד קובע של אישור תכנית 30.12.2016.

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>סיכום ערכי השווי</u>:

כעולה מסקירת עסקאות המכר לדירות מגורים בתחום התכנית המשביחה, שווי מ"ר בנוי ממוצע לאחר מועד הפקדת התכנית ובסמוך לאישורה הינו כ-29,823 ₪, ולאחר אישורה הינו כ-28,230 ₪ בעניין זה נראה שבמועד אישורה של התכנית לא חלה כל השפעה על ערכי השווי, לפיכך ניתן להסיק ברמת וודאות גבוהה, כי ערכי השווי למ"ר בנוי מבטאים באופן מיטבי את ההשבחה הנובעת מעצם אישורה של התכנית המשביחה על כל מרכיביה, קרי את מכלול מאפייני המתחם, לרבות: אי וודאות לענין דירות תמורה, מרכיב דחייה המיוחס עד לאישור תכנית מפורטת למתחם, סיכון, ועוד, וזאת בשים לב לקונה פוטנציאלי מרצון הבוחן את הוראות התכנית המשביחה במועד הקובע וכן, מאפייני הדירה הבנויה, לרבות מצבה התחזוקתי והפיזי, מיקומה בקומה 3, כיווני אוויר, אופי הסביבה הקרובה ועוד.

ממוצע מ"ר בנוי המתקבל מכלל עסקאות המכר הינו כ-**29,026** ₪ המבטא את שווי הנכס הנדון בסך של כ-**1,957,834** ₪ במועד קובע (25.06.2019).

בבחינת שתי עסקאות בבניינים בעלי מאפיינים דומים לבניין הנכס הנדון, העסקאות הינן לדירות בתחום תכנית "פינוי-בינוי" שאושרה בסוף שנת 2016, שווי מ"ר ממוצע מתואם בעסקאות אלו הינו כ-31,573 ₪, וזאת בחלוף 2-3 שנים לאחר מועד אישורה של תכנית תא/4130, רוצה לומר, כי לטעמי חלף מספיק זמן כדי שהשוק יטמיע את כל השלכות של תכנית זו.

יוער כי, שווי מ"ר בנוי אותו מנסה המשיבה לייחס לנכס הנדון הינו בטווח של בין 38,547 ₪ ל-39,584 ₪, איננו תואם כלל את ערכי השווי של עסקאות המכר בשוק החופשי במתחם הנכס הנדון ואף במתחם הסמוך אליו בו נבחנו 2 עסקאות בחלוף תקופה של בין 2-3 שנים לאחר אישור תכנית "פינוי בינוי".

בהינתן כל האמור ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנדון, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי דירה במצב החדש בסך של כ-**1,957,834** ₪.

בעניין זה, זכויות בסך של 25% מהדירה נמכרו במחיר של 510,000 ₪ (תמורה כולל תשלום היטל השבחה בסך 30,000 ₪) המבטא שווי דירה בסך של כ-2,040,000 ₪ - בשלמות.

מחיר העסקה הינו בין שני יורשים, כמפורט בחוות דעת המבקש, לא קיים קשר משפחתי בין הרוכשת לבין הנישום-מבקש, כמו כן כעולה מהמפורט בנסח רישום המקרקעין, בנכס 3 יורשים שונים, קרי הנני מסיק כי מחיר העסקה מבטא מרכיב מושע, מחיר העסקה בנטרול מרכיב המושע לפי מקדם בסך של כ- 0.95, משקף שווי של כ-2,147,368 ₪ למועד ביצוע עסקת המכר ביום 11.04.2021, בהתאמה של 5% שנתי למועד קובע לפי מקדם בסך של 0.91, כ-**1,954,400** ₪.

בניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון, שמאי המבקש מגיעה למסקנה כי שווי דירה במצב חדש הינו 1,940,000 ₪ - בהתאמה לפי **3%** שנתי למועד קובע.

בעניין המצב הקודם, כאמור הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינית במתחמים של תכניות "פינוי-בינוי", כאשר קיים קושי בנטרול ההשפעה של התכניות המאושרות בסביבה הקרובה על ערכי השווי.

בחינה של עסקאות מכר בבניינים הכלולים בתחום התכנית המשביחה שנערכו בטווח של בין 1-3 שנים לפני הפקדת התכנית, משקפים שווי מ"ר בנוי של כ-20,078 ₪ ושווי דירה לתאריך הממוצע 17.01.2014 בסך של כ- 1,354,231 ₪, התואם למספר עסקאות שבוצעו בבניינים דומים בסביבה

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

הקרובה, שווי מ"ר ממוצע מתואם למועד קובע לפי שיעור עלייה שנתי של כ-5% לבנוי מוביל לשווי דירה של כ-**1,722,311** ₪.

לאור כל האמור, ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנדון ולשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה במצב הקודם יובא בחשבון שווי דירה בסך של **1,722,311** ₪.

<u>גישת היוון ההנאות העתידיות – בקרה בלבד</u>

בגישה זו יוערך שוויה העתידי של דירת המגורים החדשה כבנויה, בתוספת ההנאות שיתקבלו מדירת המגורים הקיימת, כולל חלף דמי השכירות, עד לתום תקופת הבניה.

<u>כאמור בהכרעתי בעניין מתודת התחשיב, להלן הפרמטרים לבחינת ההשבחה</u>:

לא הוצג בפניי הסכם תמורות כלשהו, הצדדים אינם חלוקים כי טרם נחתם הסכם שכזה עם יזם.

לשם הזהירות, שטח דירת התמורה לתחשיב הינו שטח דירה קיימת + תוספת בסך של 25 מ"ר שטח דירה קיימת הינו כ-103.51 מ"ר (דירת מקור 78.51 מ"ר + 25 מ"ר תוספת), הדירה החדשה תכלול מחסן, חניה ומרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר.

<u>ערכי שווי למ"ר בנוי ודמ"ש ראויים</u>:

כעולה מתחשיב המשיבה, שווי מ"ר בנוי לדירת התמורה הינו 30,000 ₪, דמי שכירות הינם בסך של 4,500 ₪, המבקש אינו חולק על שווי מ"ר בנוי, דמי השכירות הוערכו על סך 4,200 ₪ וזאת בהתאם לדמי השכירות בחוזה השכירות בדירה.

דמי השכירות לתקופת הביניים:

כעולה מנתוני דמי השכירות בחוות דעת המשיבה, הוצגה טבלת דמי שכירות ללא ציון מועד ההודעה ומקור הנתונים, כמו כן לא קיימים פרטים לעניין הקומה בבניין, וזאת בשים לב כי חוות דעת המשיבה נערכה ביוני 2021, כשנתיים לאחר אישור התכנית המשביחה, קרי מהטבלה שהוצגה קיים קושי להסיק על דמי שכירות הראויים במועד קובע.

בנוסף, הנתונים כוללים דירות שלהערכתי אינן בעלות מאפיינים דומים לנכס הנדון, כדוגמת 3 דירות בשטח של 90 מ"ר, 100 מ"ר ו-35 מ"ר, כאשר הנכס הנדון הינו דירה בשטח של 78 מ"ר (כולל מרפסות).

להלן נתונים שהוצגו בחוות דעת המשיבה, שמצאתי אותם כרלוונטיים לנכס הנדון:

רחוב	שטח	שכ"ד	שווי למ"ר
מורדי הגטאות	60 מ"ר	5,000 ₪	83 ₪
הפלמ"ח	62 מ"ר	4,800 ₪	77 ₪
המערכה	60 מ"ר	4,500 ₪	75 ₪
רייס	58 מ"ר	4,000 ₪	69 ₪

דמי השכירות לדירות בשטח של כ-60 מ"ר הינן כ-**4,575** ₪ בממוצע.

בהתייחס למיקום הנכס הנדון בקומה 3, בבניין בבניה וותיקה **ללא** מעלית, היותה של הדירה לא משופצת, שטחה שהינו 78 מ"ר וכן בהתאם להסכם השכירות מיום 9 לחודש אוגוסט 2021, הנני סבור כי דמ"ש בסך של 4,200 ₪ כפי שנקבע בחוזה, הינם דמי שכירות ראויים.

<u>שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה</u>:

בעניין הנדון לא קיימת מחלוקת בין הצדדים, לצורך בחינת ערכי השווי, מצאתי לנכון לבחון מחירי מכירה של דירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון, כלהלן:

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>להלן סקירה של עסקאות מכר לדירות חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה לנכס הנדון:</u>

- **פרויקט מגורים** Young Eliyahu חלקה 694 בגוש 6134, לאורכו של רחוב דרך דיין משה מס' 56, בתיק הבניין לחלקה 694, לא אותרו מסמכים.

העסקאות הינן מחיר "פריסיילי":

כעולה מאתר חברת Beaverhall Canada המתחם יכלול 2 אגפים בני 8 קומות (בניין מזרחי / מערבי) לצד מעונות סטודנטים, חניון תת קרקעי, מחסנים פרטיים ועוד.

כעולה מתמהיל הדירות באתר החברה, דירות 4 חדרים הינן דירות בקומות 1-7 בבניין מערבי (ממוקם בסמיכות לדרך משה דיין) בשטח של כ-102.5 מ"ר + כ-11.5 מ"ר מרפסות, כמו כן קיים תמהיל של דירות 2 חדרים, 3 חדרים קטנות/גדולות, דירות 5 חדרים דירות גן וגג.

המתחם גובל במרכז הטניס.

להלן עסקאות המכר בפרויקט:

מס' דירה	מחיר מ"ר בנוי	מחיר עסקה	חדרים	קומה	שטח בהיתר (מ"ר)	שטח מדווח (מ"ר)	תאריך עסקה
35	₪ 30,441	₪ 3,105,000	4	7	--	102	31.05.2021
30	₪ 29,857	₪ 3,045,400	4	6	--	102	30.05.2021
20	₪ 30,835	₪ 3,145,150	4	4	--	102	30.05.2021
33	₪ 33,892	₪ 2,813,000	3	7	--	83	27.05.2021
28	₪ 32,687	₪ 2,713,000	3	3	--	83	27.05.2021
25	₪ 29,954	₪ 3,055,275	4	5	--	102	27.05.2021
33	₪ 33,892	₪ 2,813,000	3	7	--	83	27.05.2021
8	₪ 32,386	₪ 2,688,000	3	2	--	83	27.05.2021
17	₪ 32,687	₪ 2,713,000	3	3	--	83	27.05.2021
23	₪ 33,470	₪ 2,788,000	3	5	--	83	10.05.2021
12	₪ 33,108	₪ 2,748,000	3	3	--	83	30.04.2021
5	₪ 33,169	₪ 2,753,000	3	4	--	83	25.04.2021
18	₪ 32,721	₪ 2,715,834	3	4	--	83	21.04.2021
11	₪ 33,315	₪ 2,765,159	3	6	--	83	24.03.2021
4	₪ 33,169	₪ 2,753,000	3	5	--	83	22.03.2021
-	**₪ 30,272**	**ממוצע שווי מ"ר בנוי לדירות 4 חדרים**					
-	**₪ 33,136**	**ממוצע שווי מ"ר בנוי לדירות 3 חדרים**					
-	**₪ 27,350**	**ממוצע דירות 3 חדרים בהתאמה למועד קובע (מקדם 0.9035, 1.93 שנים, 5%)**					

<u>ביאורים:</u>

- בשל מיקומו של הבניין המערבי לאורכו של רחוב דרך דיין משה וכן סמיכות הפרויקט למגרשי מרכז הטניס, לא הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום.
- לא הובאו בחשבון עסקאות לדירות 2 חדרים, כמו כן קיימות עסקאות נוספות.
- לדירות בפרויקט מרפסות שמש בשטח של בין 10-11.5 מ"ר.
- מקדם שוליות ממעבר מדירת 4 חדרים לדירת 3 חדרים הינו כ-0.915.

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

❖ **פרויקט מגורים במגרש פינתי בין הרחובות מונאש, דוידקה ונגבה – במסגרת היתר בניה מס' 19-0920 מיום 24.11.2019 הותר: הקמת בניין מגורים חדש עבור 70 יחידות דיור ב-2 אגפים בני 4 ו-11 קומות, מעל קומת קרקע וקומת ביניים עבור מסחר ושימושים ציבורים ומעל 2 קומות מרתף חניה, חלקות 77,79,454,502,666 (חלקה חדשה 708) בגוש 6134.**

הבנין כולל: 100 מקומות חניה לרכב פרטי, מחסנים דירתיים ועוד, עסקאות "על הנייר".

להלן עסקאות המכר בפרויקט:

תאריך עסקה	שטח מדווח (מ"ר)	שטח בהיתר (מ"ר)	קומה	חדרים	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	מס' דירה
28.10.2019	86	86.31	6	4	₪ 2,665,640	₪ 30,767	46
17.10.2019	86	85.96	4	4	₪ 2,609,999	₪ 30,363	36
04.07.2019	88	88.52	1	4	₪ 2,650,000	₪ 29,935	1
17.06.2019	88	88.83	2	4	₪ 2,585,300	₪ 29,103	20
17.06.2019	86	85.96	1	4	₪ 2,508,000	₪ 29,176	6
17.06.2019	88	88.83	4	4	₪ 2,626,500	₪ 29,567	39
17.06.2019	88	88.83	1	4	₪ 2,650,000	₪ 29,831	9
30.05.2019	88	88.83	3	4	₪ 2,605,900	₪ 29,335	29
19.05.2019	88	88.83	3	4	₪ 2,605,900	₪ 29,335	30
ממוצע שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח של 86-89 מ"ר ("על הנייר")						**₪ 29,712**	--
שווי מ"ר בהתאמה לדירה בשטח של 103 מ"ר, מקדם 0.915						**₪ 27,187**	--

ביאורים:

- שטח הדירות נלמד מטבלת שטחי הדירות שבהיתר שינוים מס' 21-0181 (שינוים כלפי היתר מס' 18-0321).
- הובא בחשבון שוליות ממעבר דירה בשטח של 88 מ"ר – דירת 4 חדרים לדירה בשטח של כ-103 מ"ר דירת 5 חדרים, מקדם התאמה נבחן בבחינה של עסקאות השוואה בפרויקט בניה חדשה Young Eliyahu.
- הובאו בחשבון עסקאות לפני נתינת היתר בניה, קיימות עסקאות נוספות.
- הפרויקט כולל תמהיל דירות מסוג 2,3 ו-4 חדרים, בהיקף שטחים של בין 50 ל-89 מ"ר, אין דירות גדולות, הפרויקט ייבנה בשני אגפים בני 5 ו-8 קומות, בקומת הכניסה שטחי מסחר.
- מחיר הדירות מגלם מרפסות בשטח של בין 10-13 מ"ר, חניה ומחסן.
- לאור מיקומו של הפרויקט המוקף ב-3 רחובות, לא הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום.
- בשים לב לתאריך העסקאות, לא הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן.

<u>סיכום</u>:

כעולה מבחינת עסקאות המכר לדירות חדשות, עולה כי שווי מ"ר בנוי מתואם "על הנייר"/מחיר "פריסייל", למועד הקובע ינוע בטווח של בין 27,187 ₪ ל-27,350 ₪ ובממוצע כ-27,268 ₪.

לאור הממצאים שהתקבלו, לא קיבלתי את עמדת הצדדים לשווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ₪ בתחשיב השווי בגישת ההנאות העתידיות יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי כפי שהתקבל על ידי.

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 אומדן שווי בגישת היוון ההנאות העתידיות:

שווי דירת התמורה במצב החדש – "על הנייר" – בהתבסס על עסקאות השוואה	₪ 2,822,717
מקדם דחייה עד לקבלת הדירה החדשה – "מפתח" (N=10, I = 6%)	55.84%
שווי דירת התמורה בערך מהוון	₪ 1,576,190
היוון דמי השכירות (לדירה הקיימת) בתקופת הביניים עד להריסתה (4,200 ₪, 10 שנים, 3.5%)	₪ 419,157
סה"כ שווי במצב החדש	₪ **1,995,347**

שווי "הדירה החדשה" ("על הנייר") המתקבל בגישת היוון הנאות עתידיות, הינו כ- 1,995,347 ₪ כעולה בהשוואה לעסקאות המכר, הדירה נמכרה בתמורה לכ- 2,150,000 ₪ (מתואם בגין מרכיב המושע והיטל השבחה) ובמועד הקובע שוויה נאמד על-ידי בסך של כ-1,957,834 ₪, קרי התוצאה שהתקלה הינה במתחם הסבירות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

תכנית "ג'1 – גגות – תל-אביב-יפו"

מצב קודם – תכנית ג'			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח חדר יציאה לגג	23 מ"ר	1.1	25.3 מ"ר
מקדם דחייה ומושע			0.7
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן			0.8
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			**14.168 מ"ר**
מצב חדש – תכנית ג'1			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי לבניה	40 מ"ר	1.15	46 מ"ר
מקדם דחייה ומושע			0.7
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן			0.8
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			**25.76 מ"ר**
-			
השבחה במ"ר			**11.592 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			**3,800** ₪
סה"כ השבחה מלאה לדירה בשלמות			**44,050** ₪
השבחה למימוש חלקי (25%)			**11,012** ₪
היטל השבחה למימוש חלקי (25%)			**5,506** ₪

תחשיב לפטור מותנה – בסמכות המשיבה

שטח לחיוב בפטור	שטח / שווי	הערות
שטח דירה מורחבת	103.5157 מ"ר	רשיון בניה מס' 712 – שטח דירה 67.45 מ"ר+מרפסת פנימית 5.0075 מ"ר + מרפסת חוץ 6.055 מ"ר=78.51. + 25 מ"ר מכוח תכנית ההרחבות.
חדר יציאה לגג – תכנית ג'	23 מ"ר	-
סה"כ שטח דירה	126.5157 מ"ר	-
היטל השבחה הפטור	79.3%	שטח דירה 126.5157 מ"ר+17 מ"ר תוספת תכנית ג'1 בסה"כ 143.51 מ"ר. מתוך ה-17 מ"ר תוספת, 3.51 מ"ר הינם לחיוב המהווים 20.7%, היתרה בסך 79.3% פטורה.
חלק ההשבחה הפטורה	34,940 ₪	לדירה בשלמות.
חלק ההשבחה החייב	9,110 ₪	לדירה בשלמות.
השבחה למימוש נוכחי – 1/4	2,277 ₪	-
היטל השבחה למימוש נוכחי	1,139 ₪	-

יובהר, כי הפטור הינו מותנה, אשר רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג)(2), הופך הפטור המותנה לפטור מוחלט, עניין זה הינו במסגרת סמכותה של המשיבה (ואינו במסגרת סמכותו של השמאי המכריע ואינו מהווה חלק מההכרעה).

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

תוכנית מס' 507-0187237

שווי הדירה במצב הקודם	₪ 1,722,311
שווי הדירה במצב החדש	₪ 1,957,834
השבחה מלאה לדירה בשלמות	₪ **235,522**
השבחה למימוש חלקי (25%)	₪ **58,881**
היטל השבחה למימוש חלקי (25%)	₪ **29,440**

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה מימוש חלקי (25%)	היטל השבחה מימוש חלקי (25%)
תכנית "ג'1 – גגות – תל-אביב-יפו"	04.09.2007	₪ 11,012	₪ 5,506
תוכנית מס' 507-0187237 תא/מק/4123 – התחדשות רחוב לה-גארדיה	25.06.2019	₪ 58,881	₪ 29,440

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 16.05.2022

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