**תאריך:** 01.09.2021
**מס' בקשה/מינוי:** 294-2021
**מספרנו:** 3699

**לכבוד**

**המבקשים** – מר עטיה וגב' סאלוא אל תכרורי

באמצעות גב' מטי לשם שמאית מקרקעין
דוא"ל: maty@mleshem.co.il

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

באמצעות מר אברהם לוי (ז"ל) שמאי מקרקעין
באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: h0545223728@gmail.com

**א.ג.נ,**

# החלטת שמאי מכריע

## היטל השבחה

**גוש:** 7050 **חלקה:** 196 **ת"ח:** 25 **כתובת:** רח' קהילת קנדה 28, שכ' גבעת התמרים - יפו ד' (רובע 7), 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 294-2021 מיום 28.02.2021, 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' 507-0200352 – ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה.

**גורם המימוש:** מכר (בהתאם להסכם מכר לדירת מגורים מיום 16 לחודש יוני שנה 2020).

**מהות הנכס:** דירת מגורים, הממוקמת בקומת קרקע בכניסה ד', בבניין מגורים טורי ("רכבת"), בבניה וותיקה בן 4 קומות, מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 6 כניסות, סה"כ 48 יח"ד.

### 3. מועד דיון

ביום 06.05.2021, 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 18.04.2021, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

### 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| כתובת | : | רחוב קהילת קנדה 28, שכ' גבעת התמרים - יפו ד' (רובע 7), ת"א-יפו. |
| גוש | : | 7050. |
| חלקה | : | 196 (המספרים הישנים של החלקה 7050/155). |
| תת-חלקה | : | 25. |
| שטח חלקה רשום[2] | : | 1,892.00 מ"ר. |
| שטח ת"ח רשום | : | 39.10 מ"ר. |
| זכויות רשומות | : | בעלות. |
| זיהוי הדירה בבניין | : | בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף. |
| מהות הנכס | : | דירת מגורים, הממוקמת בקומת קרקע בכניסה ד', בבניין מגורים טורי ("רכבת"), בבניה ווותיקה בן 4 קומות, מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים) הכולל 6 כניסות, סה"כ 48 יח"ד. |

### 6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אברהם (ז"ל) לוי, ומר יונתן לוי שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י גב' מטי לשם שמאית מקרקעין.
- העתק הסכם מותלה בתנאי מתלה מיום 4 לחודש 8 שנת 2013.
- העתק הסכם מכר לדירת מגורים מיום 16 לחודש יוני 2020 + העתק מכתב נוהל העברת זכויות בפרויקט התחדשות עירונית – אלמוג פינוי ובינוי בע"מ – דף הסבר למבקשים להעביר זכויות.
- העתק בקשה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 - תצהיר המבקש.
- העתק דף ראשון לחוזה (רכישה), מיום 22.04.1998.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (רגיל) מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 16.06.2020 (מצורף להסכם מכר לדירת מגורים).
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שהופק ביום 07.01.2021.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תקנון מוסכם, 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 29.03.2021).
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

[2] כעולה משומות הצדדים, ובהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 16.06.2020.




**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

- העתק הסכם מכר לדירה במתחם (גו"ח 7050/160/1) מיום 6.1.2021 – נתקבל משמאי המשיבה.
- העתק הסכם מכר לדירה במתחם (גו"ח 7050/156/3) מיום 7.1.2021 – נתקבל משמאי המשיבה.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת) מיום 25.04.2021.
- העתק חוות דעת שמאית, מבוססת הנחה, מיום 16.12.2018, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טובי גרש (עו"ד), למתחם "קהילת קנדה" – נתקבל משמאי המשיבה.
- שונות (תצ"אות שונות – רגיל/3D/אלכסוני, עסקאות מכר, מסמכים שונים בתיק הבניין 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 לאומדן שווי ההשבחה:**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | מועד פרסום אחרון |
|---|---|---|
| תוכנית מס' 507-0200352<br>ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה | 14.02.2020 | פרסום אחרון בעיתון מיום 30.01.2020<br>פרסום ברשומות, 27.01.2020, י.פ. 8658, עמ' 3375 |

## 8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

**תיאור הנכס:** דירת מגורים, הממוקמת בקומת קרקע בכניסה ד', בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה ותיקה בן 4 קומות, מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 6 כניסות, וסה"כ 48 יח"ד.

כעולה מהעתק נסח רישום המקרקעין האינטרנטי ומסמכי הבית המשותף, הדירה נשוא ההחלטה ידועה כתת-חלקה מס' 25, דירה בקומת קרקע בכניסה ד', ושטחה הרשום הינו 39.10 מ"ר, מיקומה בחלקו המרכזי של הבניין (עם חזיתות צפונית ודרומית).

**תיאור החלקה:** הקרקע עליה בנוי הבניין, ידועה כחלקה מס' 196 בגוש 7050, ושטחה הרשום של החלקה הינו – 1,892.00 מ"ר.

החלקה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן), בהתאם למדידה של תרשים החלקה בתשריט הבית המשותף, אורך החזית הצפונית של החלקה (גובלת בחלקה מס' 200 בעיקרה, ובחלק מחלקה מס' 198) הינה כ-79.00 מ', אורך החזית המזרחית (גובלת בחלקה מס' 198) הינה כ- 42.04 מ', אורך החזית הדרומית (גובלת בסמטת 3861 בעיקרה, ובחלק מחלקה מס' 198) הינה כ-81.05 מ', אורך החזית המערבית (גובלת בחלקה מס' 200) הינו כ-22.00 מ'.

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

<u>צפון</u>: חלקה מס' 200 בעיקרה וחלקה מס' 198, כעולה מתשריט מצב <u>מאושר</u> לתכנית מס' 507-0200352 יעוד חלקה מס' 200 וחלק החלקה מס' 198 הגובל בחזית צפונית של החלקה הינו שטח ציבורי פתוח.




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

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

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

מזרח: חלקה מס' 198, כעולה מתשריט מצב מאושר לתכנית מס' 507-0200352, יעוד החלקה הינו מגורים ג'.

דרום: סמטת 3861[3] /כביש סלול מחופה אספלט בעיקרה, וחלקה מס' 198 (יעוד מגורים ג' במצב מאושר).

מערב: חלקה מס' 200, כעולה מתשריט מצב מאושר לתכנית מס' 507-0200352, יעוד החלקה הינו שטח ציבורי פתוח.

**תיאור סביבת הנכס:** הנכס ממוקם בשכונת גבעת התמרים – יפו ד' (רובע 7), בחלקה הדרומי של השכונה – יפו ד' דרום, בחלקו המרכזי (עיקול לכיוון מזרח) של רחוב קהילת קנדה שהינו כביש דו-סטרי לתנועה (נתיב נסיעה אחד בכל כיוון).

רחוב קהילת קנדה - הינו כביש פנימי, דמוי האות "ר" במהופך, תחילתו של הרחוב בצפון במפגש עם רחוב מחרוזת וסיומו במזרח בדרך ללא מוצא, בחלק המזרחי של הרחוב, קיים חיבור עם רחוב פעמונית המוביל לרחוב מחרוזת בצפון.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת במבני שיכון על סוגיו, בבניה רוויה וותיקה בני 3-4 קומות מסוג "רכבת" (בניינים צרים וארוכים), מבני מגורים דמוי H, מבני ריבוע, ומבנים גבוהים בני 8 קומות, חלקם מעל קומת עמודים מלאה / חלקית, לצד מיעוט של מבני ציבור (בתי ספר, בתי כנסת, אודיטוריום אניס ועוד), ושטחים ציבוריים פתוחים – גנים/פארקים (בעיקר גינות קטנות המשמשות את המבנים הסמוכים).

כעולה מהוראות תכנית מס' 507-0200352, בניין הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם קרקע שיועד להתחדשות עירונית.

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. במסגרת התכנית, ייהרסו 8 בנייני שיכון בבניה וותיקה הכוללים 208 יח"ד ועל הריסותיהם יוקמו 12 בנייני מגורים, 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה, בינוי מרקמי בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות (קומת קרקע מסחרית) ו-3 מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה וסה"כ 800 יח"ד, לצד שטחים ציבוריים פתוחים, שינוי במערך הדרכים הקיימות ועוד.

הסביבה מאופיינית בעיקרה בטופוגרפיה מישורית.

**תיאור שכונת הנכס:** שכונת גבעת התמרים – יפו ד', הינה שכונה השוכנת בחלקה הדרומי של העיר תל אביב-יפו, ומהווה חלק ממתחם הידוע כשיכוני דרום יפו (שכונות: יפו א', שיכוני חיסכון, יפו ג' ונוה גולן יפו ד'). שכונת גבעת התמרים - יפו ד', נבנתה באופן הדרגתי בשנות ה-50 ועד לשנות ה-60 וכוללת מגוון רב של טיפוסי מבנים ותכנון לא אחיד.

גבולותיה של השכונה הינם: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר בצפון, שכונות צפוניות שבתחום שיפוט העיר בת ים (שכ' עמידר ושכ' הגבול-רוטשילד) במזרח ובדרום, שד' ירושלים ומעברו שכונת יפו ג' ונוה גולן במערב.

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

[3] מהווה כביש פנימי ומעגלי, תחילתו וסיומו ברחוב הגיבורים.




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

**נגישות:** הנגישות לחלקה הינה מצדה הצפוני, הדרומי, המזרחי והמערבי, הנגישות לדירות בבניין הינה מצדו הצפוני של הבניין, באמצעות 6 כניסות נפרדות מרחוב קהילת קנדה.

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

**שונות:** קיימת מצוקת חנייה בסביבה, לא קיימים פתרונות חניה בתחום החלקה, פתרונות החניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים (בחלקם קיימים מפרצוני חניה) ומגרשי חניה פתוחים.




**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 שיכון צבורי מס' 3/39/2**

אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 07.09.1966.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי, ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

יעוד: כעולה מתשריט התכנית, הקרקע עליה בנוי הבניין מסומנת כאזור מגורים – 3 קומות (לפי תקנות התכנית 3-4 קומות).

מס' בניין – 16.

קווי בניין: קדמי – כמסומן בתסריט, אחורי – 5 מ', אחורי – כמסומן בתסריט.

**תכנית מס' 1658**

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.

**תכנית מתאר מקומית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)**

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

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

מבנים ומתקנים על הגג של בית:

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.

יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה:

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.




**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. 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.

<u>איסור יציאות לגג</u>:

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').

**<u>תכנית "מ"</u>**

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.

<u>הוראות בכל הנוגע לבניני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח (סעיף 8 לתכנית)</u>:

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.

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

**<u>תכנית מפורטת מס' 2295</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3269, עמוד 731, ביום 10.11.1985.

שינוי מס' 1 לשנת 1982 לתכניות מפורטות מס' 1156 ולתוכנית שיכון ציבורי מס' 3/39/2.

יעוד: אזור מגורים ג'.

מספר מגרש: 16.

טיפוס הבניה: "ד".

<u>מטרת התכנית</u>:

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות דיור (כל טיפוס של דירה ע"פ דוגמא עקרונית) עם תוספת שטח בניה לכל יח"ד בין כ-16 מ"ד עד כ-47 מ"ר, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים וחניות חדשות, ולשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 1156 ותכנית שכון צבורי מס' 3/39/2.

התכניות הראשיות תשוננה ע"י הגדלת הדירות בהתאם לתשריט המפורט או לתכנית הכללית: הבינוי יוגש בשתי אלטרנטיבות כמפורט בהוראות התכנית, וכן עיקרי החומרים לשימוש הביצוע 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

תקנות הבניה:

הוספת בניה בהתאם לטיפוסי הדיור המפורטים בתשריטים המצורפים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית. התשריטים המצורפים הם עקרוניים בלבד ושינויים קלים שאינם חורגים מקווי הבניין המאושרים או המסומנים בתשריט הראשי, לא יחשבו כחריגה מתכנית.

התוספות יאופשרו לפי הפירוט הבא:

טיפוס "ד": הדירות המכונות טיפוס "ד" כוללות במקורן 2 חדרים, שירותים, מטבח, פינת אוכל, במבנה בן 4 קומות בשטח של כ-60 מ"ר לדירה, על מגרשים בשטחים שונים.

מוצעת תוספת בשטח ממוצע של כ-16 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ שטח הדירה לאחר התוספת יהיה כ-76 מ"ר ברוטו בממוצע.

הרחבות הדיור הנ"ל אפשריות גם במידה ולא כל הדיירים מרחיבים, אולם כפוף לתנאים הבאים:

1) מינימום שני דיירים בקומת הקרקע משני צידי חדר מדרגות.
2) הבניה תעשה מלמטה כלפי מעלה, דהיינו: קומת קרקע הכרח, קומת קרקע וקומה א' מעליה וכו', לא ניתן לבנות קומה ג' ללא קומות ב', א' וקרקע.
3) בבתים בהם בוצעו שיפוצים ובוצעו עבודות פיתוח יקבע מינימום 50% דירות להרחבה כתנאי לקבלת הסיוע.
4) בית המיועד להרחבה ואשר בוצעו בחצר הבית עבודות פיתוח יתחייבו הדיירים כתנאי להרחבה לתקן את עבודות הפיתוח, תוך פרק זמן מוגבל ובכיסוי כל ההוצאות ע"י הדיירים.
5) על הדיירים לחתום על התחייבות לבצע את ההרחבה בדיוק על פי תכניות הפיתוח, ותכניות הביצוע של האדריכל. כל סטיה מתכנית עלולה לגרום לעיכוב ההלוואה.
6) על הדיירים לקבל את הסכמת כל השכנים בחתימה על התכנת כתנאי לקבלת היתר בניה.

**להלן טבלת שטח יחידות הדיור מתשריט התכנית:**

| מספר המגרש | שטח המגרשים | טיפוס הבניה | מספר יח"ד | שטח דירה קיים ברוטו | מספר קומות קיים | סה"כ שטח בניה קיים | שטח מוצע לדירה | סה"כ שטח בניה מוצע | סה"כ שטח בנוי+מוצע |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16,25 | 3.837 | ד | 88 | 60.45 | 4 | 5.320 | 15.83 | 1.393 | 6.713 |

**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.




**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

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.

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 שיכון צבורי מס' 3/05/22 הידוע בשם שכונה ד' בתל-אביב-יפו**

אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 20.05.1986.

מטרת התכנית: קביעת תכנית ברת תוקף ל"שכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

יעוד: אזור מגורים 3-4 קומות.

מספר מגרש – 16.

קווי בניין: קדמי – כמסומן בתסריט, אחורי – 5 מ', אחורי – כמסומן בתסריט.

**תכנית "מ-1"**

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".




**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 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.

<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




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

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

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

מ', 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.

פרגולות:

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.

**תכנית מתאר מקומית מס' 2691 – שינויים בהוראות להרחבות דיור**

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 ... **2295** עוד.

מטרת התכנית: שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י:

א. הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

ב. שינוי בהתאם לכך של תכניות מפורטות, ביניהן 2395, **2295** (ביפו ד') ועוד.

תכליות מותרות: מגורים.

שינוי התכנית הראשית: 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.

**תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710**

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

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



**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**[4]

**<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.

[4] כעולה מחוות דעת הצדדים, לא קיימת הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם", במקרה הנדון הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם" הינו בהתאם למועד רכישת הזכויות בהתאם להעתק חלקי לחוזה מיום 22.04.1998, כפי שנמסר מאת שמאית המבקשים.




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

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

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

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.<br>- שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע).<br>- שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. | - שטחי שרות כלליים.<br>- מחסנים דירתיים. | 1. לא יותרו מגורים במרתף.<br>2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.<br>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.<br>ראה גם סעיף הוראות מיוחדות. |

**<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.

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.




**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

**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.

**<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.




**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>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 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 ועת 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 כל 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 ביתר 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.

[5] 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

- 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 זו-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[6]</u>:

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 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>חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו-2)</u>:

בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפה מותר, הכולל גם חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בנית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

[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

<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".

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>הוראות בניה למתקנים</u>:

א. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים טכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. המתקנים ימוקמו כך שיוסתרו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, כמתואר בנספח העיצוב האדריכלי ולפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג שטוח (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד לנקודה הגבוהה של המתקן/המבנה.

ג. תותר הצבת מתקנים על הגג העליון (גג חדרי יציאה) בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.

ד. בגגות שטוחים, גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג העליון עליו הם מוצבים, כמודגם בנספח העיצוב האדריכלי.

ה. גובה מתקני התקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע. המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.

ו. הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות 2710 יחולו בתחום תכנית זו (ג'1), למעט לעניין הגובה המרבי של המעלית על מתקניה, שלא יעלה על המותר בתכנית ג'1.




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

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

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

ז. שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות, בתוספת שטח השירות המקיפים אותו. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח, שאורכו לא יעלה על 2 מ'.

ח. ועוד.

<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.

יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 704 (בהתאם לתשריט אזורי יעוד).

מרקם בניה: מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

מתחם תכנון: 704א יפו ג, יפו ד.

<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.




**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

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
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.

יחס לתכניות אחרות:

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

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

שימושים:

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרדים, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על התשתיות או בשל היקף גדול לקבלת קהל ועוד.

שטחי בניה מרביים:

שטחי הבניה 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 |

הוראות:

- 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.




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

- הוראות לאזור תכנון 704א' – יפו ג', יפו ד'.
  - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון.
  - מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:
    1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי-בינוי.
    2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.
  - **באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מרבי 5.**

<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 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.




**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

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 האור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

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

**<u>תכנית מס' 507-0200352 -תא 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8658, עמוד 3375, ביום 27.01.2020.

**דברי הסבר לתכנית:** התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונים דרום יפו.

אזור התכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר – שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום). המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה. ו-3 מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה, לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

<u>היתרים או הרשאות</u>: **תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

<u>מטרת התכנית</u>: תכנית התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה. התכנית תואמת את המדיניות להתחדשות עירונית בשיכוני יפו והדרום והינה תכנית ראשונה בשכונת יפו ד'.

התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול דרכים והוספת דרכים חדשות.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לדרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
5. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
6. קביעות הוראות לתוספת זכויות בניה בהיקף של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות התקפות עד לסך של 21,208 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

7. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
8. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
9. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.
10. קביעת גובה מקסימלי לבניינים עד 106.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
11. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 המסומן בתשריט, מספר הקומות יהיה עד ל-19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.
12. קביעת קווי בניין.
13. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התכנית.
14. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
16. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.

<u>יעוד</u>: החלקה עליה בנוי בניין הנכס הנדון, מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד', דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח, הבניין מסומן כמבנה להריסה.

<u>מגורים ד'- שימושים</u>:

מעל פני הקרקע:

1. בקומת הקרקע:
   א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים, מועדון דיירים וכיוצא בזה.
   ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.
   ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ' (507-0271700).
2. מעל קומת הקרקע:
   א. מגורים והשטחים הנלווים.
3. בקומת גג עליון:
   א. תשתיות ומתקנים טכניים.
4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה וישיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

מתחת לפני הקרקע:

א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתכנית ע'1.
ב. שטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים מעל הקרקע.
ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.



**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

הוראות בינוי:

1. הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ"ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר ועוד.
2. קומת קרקע – במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
3. מספר קומות:
   א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.
   ב. במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.
   ג. במגרש 10,11,12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12. לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.
4. גובה הקומות:
   א. גובה קומת קרקע תהיה 4.5 מטר עד 6 מטר.
   ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ'.
   ג. גובה קומה הכוללת שימושים מסחריים לא תפחת מ-4.5 מטר ולא תעלה על 6 מטר.
   ד. גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים לא יעלה על 5 מטר ו-7 מטר במגדלים.
   ה. הגובה האבסולוטי של הבניינים יחושב כמכפלת גבהי הקומות המותרות במספר הקומות המותר.
5. תכסית הבניה: תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.
6. הערות לטבלת הזכויות:
   א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.
   ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.
   ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים (מרחב מוגן דירתי), תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.
7. מספר יחידות דיור ותמהיל יחידות דיור:
   א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.
   ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר כולל (עיקרי + ממ"ד).




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

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

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

1) כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ-60 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
2) כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
3) כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
4) כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה 150 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריג מסך יחידות הדיור בכולל.

8. <u>מרתפים</u>:

א. יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות ועוד.

ג. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 1-9 ו-11 לרבות בניה של רמפות משותפות לצורך פריקה וטעינה שישרתו מגרשים אלו ושתהינה מרוחקות משימושים רגישים. תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12 לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מגרשים אלו בזיקת הנאה משותפת.

ה. תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1. ניתן לחרוג בתכסית הבניה עד ל-90% משטח המגרש, בתנאים.

ו. בקומת המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל 1 יחידת דיור.

ז. גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה, גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.

<u>הנחיות מיוחדות</u>:

דיור בר השגה – 50 יחידות דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האיכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

<u>חניה – תנועה וחניה</u>:

א. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאות היתרי הבניה.

ב. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע בתחום תא שטח 51 המוגדר כשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיף 4.2.1 ו-4.2.

ג. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים הכל בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו לאישור בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניות ציבוריות להורדת נוסעים, אשר ימוקמו בצדי רחוב קהילת קנדה בתחום התכנית, על פי נספח תנועה וחניה לתכנית זו).

ה. נספח התנועה יחייב לעניין הכניסות והיציאות למרתפי החניה למגרש.

ו. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחניה במרתפים במטרה לצמצם את מספר החניות.




**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

זיקת הנאה

1. כמסומן בתשריט, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, בשטח שלא יפחת מ 3,000 מ"ר.
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין רחובות השכנים וללא הפחתה בהיקף השטח.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתכנית כדלקמן: שטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתכנית זו ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

**איחוד וחלוקה: תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ייעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.**

עיצוב פיתוח ובינוי:

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.
תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות כמפורט בתנאי התכנית.
לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.
במסגרת תוכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא העצים כמפורט בהוראות התכנית.

**תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי הדברים):**

- ✓ אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית.
- ✓ אישורה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.
- ✓ הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ✓ במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- ✓ פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות סעיף 6.17 (ג) להלן.
- ✓ תנאי להגשת היתר בנייה לנושאי סביבה ראה סעיף 6.13 "סביבה" וכמפורט בהורות התכנית.
- ✓ תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה במגרש הינו הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים, ועוד.
- ✓ 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

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

| יעוד | שימוש | תאי שטח | בניין /מקום | גודל מגרש (מ"ר) מינימום | שטחי בניה | | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בניין (מטר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | גודל מגרש כללי | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | - | 1 | 1 | 949 | (1) 2235 | 770 | - | 1898 | 4903 | 517 | (2) 80 | 30 | 32 | 36.5 | (3) 9 | 2 | 7 | (4) 5 | 5 | 0 |
| מגורים ד' | מסחר | 1 | - | - | 180 | 20 | - | - | 200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 2 | 7 | 1126 | (1) 4837 | 2398 | - | 2252 | 9487 | 843 | (2) 80 | 64 | 57 | 57.5 | (5) 15 | 2 | 7 | 3 | 2 | 4 |
| מגורים ד' | - | 3 | 2 | 1047 | (1) 2235 | 770 | - | 2094 | 5099 | 487 | (2) 80 | 30 | 29 | 36.5 | (3) 9 | 2 | (6) 5 | 10 | 5 | 0 |
| מגורים ד' | מסחר | 3 | - | - | 180 | 20 | - | - | 200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 4 | 8 | 1810 | (1) 4777 | 2458 | - | 3620 | 10855 | 600 | (2) 80 | 69 | 38 | 57.5 | (5) 15 | 2 | 17 | 14 | 2 | 4 |
| מגורים ד' | - | 5 | 3 | 849 | (1) 2235 | 770 | - | 1698 | 4703 | 554 | (2) 80 | 30 | 35 | 36.5 | (3) 9 | 2 | 4 | (4) 5 | 5 | 0 |
| מגורים ד' | מסחר | 5 | - | - | 180 | 20 | - | - | 200 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 6 | 4 | 839 | (1) 2235 | 770 | - | 2517 | 5522 | 658 | (2) 80 | 30 | 36 | 36.5 | (3) 9 | 3 | (4) 5 | (4) 5 | 5 | 0 |
| מגורים ד' | מסחר | 6 | - | - | 220 | 30 | - | 0 | 250 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 7 | 9 | 1807 | (1) 4587 | 2398 | - | 5421 | 12406 | 687 | (2) 80 | 64 | 35 | 57.5 | (5) 15 | 3 | 5 | (7) 18 | 2 | 4 |
| מגורים ד' | מבנים ומסודות ציבור | 7 | 9 | - | (8) 450 | 50 | - | 50 | 550 | - | | - | - | - | | | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 8 | 5 | 716 | (1) 2235 | 770 | - | 2148 | 5153 | 720 | (2) 80 | 30 | 42 | 36.5 | (3) 9 | 3 | (9) 5 | 0 | 5 | 0 |
| מגורים ד' | מסחר | 8 | - | - | 220 | 30 | - | - | 250 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 9 | 6 | 1619 | (1) 2235 | 770 | - | 4857 | 7862 | 486 | (2) 80 | 30 | 18.5 | 36.5 | (3) 9 | 3 | 10 | (4) 11.5 | 12 | 0 |
| מגורים ד' | מסחר | 9 | - | - | 200 | 20 | - | - | 110 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 10 | 10 | 1746 | (1) 6371 | 3464 | - | 6984 | 16819 | 963 | (2) 80 | 102 | 58 | 72 | (10) 19 | 4 | 6 | 7 | 5 | 5 |
| מגורים ד' | - | 11 | 23 | 2501 | (1) 11360 | 5325 | - | 7503 | 24188 | 967 | (2) 80 | 160 | 64 | 106.5 | (11) 29 | 3 | 11 | (12) 8 | (13) 10 | (14) 7 |
| מגורים ד' | מסחר | 11 | - | - | 320 | 30 | - | - | 350 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | - | 12 | 11 | 1944 | (1) 10793 | 5337 | - | 7776 | 23906 | 1230 | (2) 80 | 161 | 83 | 106.5 | (11) 29 | 4 | 7 | (12) 6 | (15) | (16) 5 |
| מגורים ד' | מבנים ומסודות ציבור | 12 | 11 | - | (17) 450 | 50 | - | - | 500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| מגורים ד' | סך הכל | | - | - | 58535 | 26270 | - | 48818 | 133623 | - | - | 800 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| שצ"פ | חניון | 51 | - | 1504 | - | - | - | 3708 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| שצ"פ | - | 52 | - | 2729 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |




**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>הערות ברמת הטבלה</u>:**

א. בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר ועד 14 מ"ר ליח"ד.

ב. ניתן לנייד עד 10% משטחי השרות שמתחת לקרקע למעל הקרקע.

ג. יותר ניוד שטחי שרות בתת הקרקע בין תאי השטח השונים.

ד. יותר ניוד שטחי מסחר בין תאי השטח בהם מותר שימוש מסחר בתנאי ששטח קומת הקרקע המסחרית בכל מגרש יהיה מיטבי, ויהווה את מרבית שטח הקומה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>:**

(1) בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה ועד 14 מ"ר ליחידת דיור.

(2) לא יעלה על 80% משטח המגרש.

(3) 9 קומות לרבות קומת קרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

(4) כמסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ-10 מ'.

(5) 15 קומות לרבות קומת קרקע. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

(6) כמסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ-10 מ'.

(7) קו בניין צידי שמאלי בקומת הקרקע עבור גן ילידים הינו 18 מטר. כמסומן בתשריט.

(8) בתא שטח 7 תוצמד חצר פתוחה בשטח של כ-295 מ"ר.

(9) כמסומן בתשריט, הבניה בקומת הקרקע תהיה בקו משותף לכל אורכו בקו בניין 0, ועומקה לא יפחת מ-10 מ'.

(10) 19 קומות לרבות קומת קרקע.

(11) 29 קומות, לרבות קומת קרקע.

(12) כלפי רחוב הגיבורים.

(13) כלפי השצ"פ.

(14) כלפי שדרות ירושלים.

(15) כמסומן בתשריט.

(16) כלפי רחוב קהילת קנדה.

(17) בתא שטח 12 תוצמד חצר פתוחה בשטח של כ-450 מ"ר לשטחי ציבוריים.

**<u>תנאים למתן תעודת גמר</u>**

תנאי למתן תעודת גמר (אכלוס) לכל מגרש: רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה בתחום המגרש נשוא ההיתר.




**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

רישום בפועל ומסירת חזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תאי שטח 7 ו-12 באותו מגרש. חתימת חוזה עם חברת אחזקה. ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח במגרש, ועוד.

**<u>ביצוע התכנית</u>**, שלבי ביצוע:

| מס' שלב | תיאור שלב | התניה |
|---|---|---|
| 1 | בנית מבני מגורים 10,11 בתאי שטח 10,12 | א. הריסת בניין מגורים קיים ברחוב קהילת קנדה 22, 24, 26, 30, 32 הכולל את הדירות המיועדות לפינוי והעברה למגדל הראשון.<br>ב. הקמת מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 12.<br>ג. הכנת תוואי דרך חדשה חיבור רחוב קהילת קנדה לרחוב גיבורים כאשר השטח פנוי מכל הבנוי עליו. |
| 2 | בניית מבנה מגורים 6,12 בתאי שטח 9,11 | א. הריסה של בנייני מגורים ברחוב שדרות ירושלים מספר 221, 219, 219א'.<br>ב. בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע.<br>ג. פיתוח חלקי של השטח הציבורי הפתוח המרכזי – תא שטח 52.<br>ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי. |
| 3 | בניית מבני מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7 | א. הריסת בנייני מגורים ברחוב שדרות ירושלים 215, 215א, 217, 217א, ורחוב קהילת קנדה 18, 16.<br>ב. בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע.<br>ג. השלמת פיתוח שטח ציבורי פתוח מרכזי תא שטח 52.<br>ד. פיתוח חלק מהשטח הציבורי הפתוח – תא שטח 51.<br>ה. הקמת מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 7.<br>ו. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי. |
| 4 | בניית מבני מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2 | א. הריסת מבני מגורים ברחוב קבילת קנדה 10,12,14 ושדרות ירושלים 209, 211, 211א, 213, 213א.<br>ב. הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע.<br>ג. פיתוח חלק מהשטח הציבורי הפתוח – תא שטח 51.<br>ד. פיתוח של כל השטחים בזיקת הנאה לציבור כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח המרכזי. |
| 5 | בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלבי ביצוע התכנית. | - |

**<u>מסמכי מדיניות</u>**

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' 11-0013ב' מיום 01.06.2011, ובישיבה 11-0024ב מיום 02.11.2011.

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

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




**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

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.

**<u>רישוי</u>**

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

**א. רשיון מס' 1369א' - מיום 04.01.1961[7], תיק מס' 452**

רשיון להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות המכיל: 12 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.
גוש: 7050, חלקה: 8,9,11 (16).

**להלן טבלת השטחים מגיליון חישוב השטחים:**

| הקומה | שטח | גובה | נפח |
|---|---|---|---|
| מקלט | 100.62 מ$^2$ | 2.36 מ' | 237.46 מ$^3$ |
| קומה א' | 502.47 מ$^2$ | 2.725 מ' | 1379.21 מ$^3$ |
| קומה ב' | 502.47 מ$^2$ | 2.725 מ' | 1379.21 מ$^3$ |
| קומה ג' | 502.47 מ$^2$ | 2.725 מ' | 1379.21 מ$^3$ |
| קומה ד' | 502.47 מ$^2$ | 2.725 מ' | 1379.21 מ$^3$ |
| סה"כ | **2110.50 מ$^2$** | **--** | **5754.30 מ$^3$** |

**הערת הח"מ:** כעולה מגיליון חישוב השטחים, סה"כ שטח קומה (502.47 מ$^2$), כולל חדרי מדרגות בשטח כ-9.72 מ"ר (לפי קנה מידה של 4.05 מ' × 2.4 מ') ולא כולל שטח מרפסות מקורות בשטח של כ-62.14 מ"ר לקומה (כ-5.17 מ"ר ליח"ד), סה"כ שטח דירה הינו כ-41.87 מ"ר + 5.17 מ"ר מרפסת וכ-47.04 מ"ר סה"כ שטח דירה ללא חדר מדרגות הינו כ-37.01 מ"ר +5.17 מ"ר מרפסות וכ-41.18 מ"ר.

**ב. רשיון מס' 2025 - מיום 24.08.64, תיק מס' 471**

רשיון לבית מלאכה לתיקון אופניים.

**הערת הח"מ:**

כעולה מתשריט רשיון הבניה, מדובר ברשיון למבנה בשטח של 16.98 מ"ר (5.13 מ' × 3.31 מ') הנמצא צפונית לבניין הנכס הנדון, בשטח המשמש כיום לחניית רכבים.

**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.**

[7] תאריך ההיתר הינו בהתאם לחותמת על גבי תשריט רשיון הבניה, מסי בניין שולמו ביום 25.01.1961. הרשין ניתן ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר בת-ים.




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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

## 10. מצב משפטי

לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

**נסח רישום מקרקעין**

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 75473 מיום 16.06.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 7050. |
| חלקה | : | 196 (המספרים הישנים של החלקה 7050/155). |
| תת חלקה | : | 25. |
| שטח חלקה | : | 1,892.00 מ"ר. |

תיאור הנכס:

| תיאור דירה | תיאור קומה | שטח במ"ר | החלק ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|
| דירה | קרקע | 39.1 | 1/48 |

**כניסה**

ד

בעלויות:

| תאריך | מהות פעולה | הבעלים | החלק בנכס |
|---|---|---|---|
| 11.07.2010 | מכר | אל תכרורי עטיה | 1/2 |
| 11.07.2010 | מכר | אל תכרורי סאלוא | 1/2 |

משכנתאות:

| תאריך | מהות הפעולה | בעלי המשכנתא |
|---|---|---|
| 07.08.2013 | משכנתה | בנק הפועלים בע"מ |

| דרגה | סכום | החלק בנכס |
|---|---|---|
| ראשונה | 266,700 ₪ | בשלמות |

**על כל הבעלים**

הערות:

| תאריך | מהות הפעולה | שם המוטב |
|---|---|---|
| 07.08.2013 | הערת אזהרה סעיף 126 | נקסט התחדשות עירונית בע"מ |

| | | |
|---|---|---|
| תקנון | : | מוסכם. |
| תת חלקות | : | 49. |
| מבנים | : | 1. |
| כניסות | : | 6. |
| הערות רשם מקרקעין | : | "נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי" |

**העתק מסמכי בית משותף**

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – ביום 28.05.2008 ניתן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 7050, חלקה: 196, שטח החלקה: 1,892 מ"ר, כתובת: קהילת קנדה 22 תל-אביב.

**תאור הבית:**

הבית מורכב ממבנה אחד, 4 קומות, 6 כניסות, סה"כ 48 יחידות.




**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

**הנכס:**

| כניסה | חלקת משנה | שטח הרצפה במ"ר | תיאור הדירה | קומה | חלקים ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|
| ד | 196/25 | 39.10 | דירה | קרקע | 1/48 |

הרכוש המשותף – הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 196/0.

**הבעלות:**

על הדירות הנ"ל והחלקים ברכוש המשותף הצמודים אליהן, תרשם בשם רשות פיתוח – בשלמות.

**שיכון ציבורי**:

בדף הרישום של הרכוש המשותף תרשם הערה: "נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי".

**התקנון**:

בדף רישום של כל דירה ובדף רישום של הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם".

**<u>תשריט בית משותף</u>**

כעולה מתיאור הדירה בתשריט הבית המשותף, הנכס הנדון הינו חלקת משנה 196/25 (מס' דירה בתשריט 25), דירה בקומת קרקע בכניסה ד', שטח הרצפה במ"ר 39.10.

**כעולה מהצהרת עורך התשריט, שטחי הרצפה של הדירות, כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות לא מקורות), קירות חיצוניים, וקירות בין דירה לדירה.**

**<u>תקנון מוסכם</u>**

<u>חלקים ברכוש המשותף</u>:

החלקים ברכוש המשותף של הבית המשותף הצמודים לכל דירה ודירה יהיו:

מס' חלקת משנה 196/25 – חלקים ברכוש המשותף 1/48.

שיעור החלקים ברכוש המשותף נקבע ע"פ הבניה המקורית של הדירות. שינויים ו/או תוספות בניה לדירה, לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לאותה דירה.

<u>זכויות בניה</u>:

כל בעל דירה יהיה רשאי להוסיף תוספת בניה לדירתו, בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת כל בעלי הדירות, מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבניה שביצע ו/או שברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המרביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו זה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף.

<u>הפרדת הרכוש המשותף לכניסות</u>:

הבית מורכב מ-6 כניסות, כדלהלן: כניסה ד' – מדירה חלקת משנה 196/25 ועד דירה חלקת משנה 196/32.

**<u>הסכם מכר לדירת מגורים</u>**

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר לדירת מגורים שנחתם באזור ביום 16 לחודש יוני שנה 2020 בין 1. אל תכרורי עטיה 2. אל תכרורי סאלוא (להלן: "המוכר") לבין 1. הררי קרן 2. הררי עוז מיכאל (להלן: "הקונה") להלן עיקרי תמציתו:




**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

הממכר : והמוכר מצהיר כי הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של דירה בת 2 חדרים, קומת קרקע, המצויה ברחוב קהילת קנדה 28 בתל איב-יפו, הידועה כגוש 7050 חלקה 196 תת חלקה 25 בשטח רשום של 39.1 מ"ר, על כל הצמוד והמחובר אליה חיבור של קבע (להלן: "הנכס").

המוכרים חתמו על הסכם פינוי בינוי עם חברת אלמוג פינוי בינוי בע"מ (אשר נקראה בעבר חברת "נקסט – התחדשות עירונית בע"מ") (להלן: "החברה הקבלנית").

והמוכרים מצהירים ומתחייבים כלפי הקונים כי לא נטלו מכוח הסכם הפינוי בינוי כל התחייבות כספית כלשהיא וכל התחייבויותיהם כלפי היזם נזכרות בהסכם.

תמורה : בתמורה וכנגד מילוי התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר, תמורת מכירת זכויות המוכר בנכס לקונה סך של 1,690,000 ₪ (במילים: מיליון שש מאות ותשעים ₪) (להלן: "סכום התמורה").

**<u>חוזה (רכישה) חלקי (דף ראשון)</u>**

בהתאם לאמור בהעתק חוזה (רכישה) שנערך ונחתם בבת-ים ביום 22.4.1998 בין המוכר: מויסייב משה מוריץ, מויסייב אהרון, לבין הקונה: עטיה על תכרורי, סאלוא על תכרורי, להלן עיקרי תמציתו:

הממכר : והמוכר מצהיר ומאשר בזה כי הוא חוכר של דירה המכילה 2 חדרים בקומה א' הנמצאת ברח' קהילת קנדה 28 יפו שהוקם על חלקה 8 בגוש 7050, הקרקע בבעלות מדינת ישראל ורישום הדירה מתנהל בחברת עמידר.

התמורה : 85.000 $.

**הערת הח"מ:**

כעולה מדיווח העסקה באתר מידע נדלן של רשות המיסים, ביום 22.04.1998 דווחה עסקת מכר של דירה בגו"ח 7050-196-25, תמורת 318,750 ₪.

**<u>הסכם מותלה בתנאי מתלה</u>**

בהתאם לאמור בהעתק הסכם אשר נערך ונחתם ביום 4 לחודש 8 בשנת 2013 בין 1. אלתכרורי סאלוא 2. אלתכרורי עטיה (להלן: "הבעלים" או "הדייר") לבין אלמוג כ.ד.א.י (שתקרא להלן – "היזם"), להלן עיקרי תמציתו:

והואיל והבעלים הינו בעל מלוא זכויות הבעלות ו/או זכאי להיות הבעלים הרשום ב"דירה המקורית" כהגדרתה להלן המהווה חלק מ"המתחם", כהגדרתו להלן.

הואיל והיזם מעוניין ליזום, לקדם, לבנות ולהקים את הפרויקט, בקשר עם המתחם.

והואיל ובהסתמך על בדיקות שביצע היזם, הודיע היזם לבעלים כי הוא מעוניין להתקשר עמו בעסקה מסוג "פינוי בינוי", לפיה יפנה הבעלים את הדירה המקורית, ובתמורה היזם, בין היתר, יבנה וימסור לבעלים את "הדירה החדשה", כהגדרתה להלן, המהווה חלק מפרויקט, וירשום את זכויות החכירה או הבעלות בדירה החדשה על שמו של הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה, והיזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד הדירה החדשה, והכל במסגרת עסקת פינוי בינוי, שתהא כפופה ומותנית באישור של "התכנית", כהגדרתה להלן ובתנאים מתלים נוספים הקבועים בהסכם זה.



**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

| | |
|---|---|
| "המתחם" | : חלקות 157,158,159,160,161,165,196,201,242 בגוש 7050, עליהן בנויים בתים הרשומים כבתים משותפים והמצויים ברח' שד' ירושלים 221 וברח' קהילת קנדה, מספר 30,28,26,24,22,20,18,16,14,12,10,8 ו-32. |
| "הדירה המקורית" | : דירת מגורים בת _ חדרים, הידועה כתת חלקה 25 בחלקה 196 בגוש 7050, ברחוב ק. קנדה מספר 28, הממוקמת בקומה מספר _ / דירה מס' 2 אשר הדייר הינו בעל זכויות חכירה מהוונת / לא מהוונת ו/או הזכאי להירשם כבעל הזכויות לגביה בלשכת רישום המקרקעין. |
| "התכנית" | : תכנית על-פי חוקי התכנון והבניה לאיחוד וחלוקה של המתחם ו/או כל תכנית אחרת אשר תקנה למתחם זכויות בניה נוספות, כולל כל שינוי לתכנית הנ"ל, ובלבד שעל פי התכנית לא יפחת מספר יח"ד מ-888 יח"ד ועוד. |
| "הפרויקט" | : תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם אישור התכנית, הוצאת היתרי בניה, הריסת הבניינים הקיימים במתחם ו/או בכל חלק ממנו ובניית בניינים חדשים הכוללים, בין היתר, את הדירות החדשות כהגדרתן להלן ורישומן על שם הבעלים. |
| "הדירה החדשה" | : יחידת המגורים, למעט יחידות היזם, אשר תבנה במסגרת הפרויקט בבניין החדש כהגדרתו להלן אשר תהיה דירה בת 4 חדרים ששטחה 120 מ"ר ברוטו (ולא יפחת מ-100 מ"ר נטו לעניין זה יחולו ההוראות לגבי סטייה מותרת (היינו סטייה של עד 2% מטה משטחה של הדירה בפועל לעומת 120 מ"ר הנ"ל תחשב כעומדת בתנאי זה), אשר תבנה במסגרת הפרויקט.<br>על אף האמור בסעיף זה לעיל, בעלי זכויות בדירות המקוריות בבניינים הכלולים במתחם המצויים בקהילת קנדה 30,28,26,24,22 ו-32 (גוש 7050 חלקה 196), זכאי לקבל כתמורה במסגרת עסקה זו, דירה חדשה בת 3 חדרים ששטחה העיקרי לא יפחת מ-95 מ"ר ברוטו (ולא יפחת מ-80 מ"ר נטו לעניין זה יחולו ההוראות לגבי סטייה מותרת, היינו סטייה של עד 2% מטה משטחה של הדירה בפועל לעומת 80 מ"ר הנ"ל תחשב כעומדת בתנאי זה), אשר תיבנה במסגרת הפרויקט.<br>לדירה חדשה, כהגדרתה לעיל, לפי העניין, יוצמדו כל אלה: מרפסת לא מקורה (בגודל מינימום של 10 מ"ר) עפ"י התכנית ומקום חניה מקורה אחד שיהיה בחניון התת-קרקעי או העילי השייך ל"בניין החדש", הדירה תכלול מחסן שיבנה לא בצמוד לדירה ויתווסף עליה, (בגודל מינימום של 4 מ"ר), דירה חדשה בת 4 חדרים תכלול שני חדרי שירותים ודירה בת 3 חדרים תכלול חדר שירותים אחד. |
| שטח ברוטו | : משמעו: שטח הרצפה בתוך הדירה הנתחם ע"י קירות החוץ (עובי מלא) וקירות משותפים עם דירות אחרות, הכולל השטח מתחת לקירות פנים, ממ"ד, שטח יחסי במבואה קומתית ובחדרי המדרגות, ולא כולל פיר מעלית, המבואה הראשית של הבניין, או כל שטח משותף אחר ומרפסות. |




**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

המשך - מותלה בתנאי מתלה

שלב התכנון : היזם מתחייב להשלים תכנון מפורט של כל המבנים והנוף במתחם לשם הגשת בקשה לאישור התכנית לפרויקט לאישור הרשויות המוסמכות, וזאת בהתאם לשיקול דעתו המקצועי של היזם, בתוך 180 יום ממועד קובע.

לאחר אישור התכנית ובתוך 12 חודשים לכל המאוחר, יגיש היזם לרשויות תכנית הגשה לבקשה להיתר בניה, ובלבד ש-100% מבעלי הזכויות במתחם חתמו על הסכם זה. היזם יורשה להגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה גם בטרם חתמו כל בעלי הזכויות על הסכם זה, על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי, ובכפוף לחתימת רוב בעלי הזכויות הנדרשות על פי כל דין לצורך הגשת בקשה כאמור.

שכ"ד : לאחר המועד הקובע, ככל שהיזם יורה לבעלים כי פינוי הדירה הקיימת יתבצע טרם מסירת החזקה בדירה החדשה, הרי שהיזם ישלם לבעלים, בהתאם להוראות ס"ק זה, בתקופה שהחל מפינוי הדירה ועד להשלמת הדירה החדשה ומסירתה לבעלים, או עד להשבת הדירה הקיימת, בנסיבות האמורות בהסכם זה (להלן – "תקופת הביניים"), עבור דמי שכירות חודשיים כמפורט להלן, לדירה חלופית (להלן – "הדירה החלופית"). היזם ישלם לדייר דמי שכירות הנהוגים באזור הפרויקט ב"מועד הפינוי" בשווי של לפחות 3,000 ₪ לערך, בהתאם לסך אשר יקבע במועד הרלוונטי על ידי שמאי מקרקעין מוסכם על היזם ובא כוח הדיירים ובצמוד למדד יוקר המחייה אחת לשנה. דמי השכירות יהיו בהתאם לגודל הדירה הנוכחית.

לוחות זמנים : היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה ובניית הבניין החדש שייבנה במסגרת הפרויקט ובו תהיה הדירה החדשה, וזאת בתוך 100 ימים מיום קבלת היתר בניה או מיום פינוי כל הדירות של בעלי הזכויות בבניינים הקיימים בחלק המתחם המיועד להריסה ולבניית הבניין החדש.

היזם מתחייב להמשיך בבניה בצורה רציפה, לסיים את עבודות הקמת הבניין החדש ולמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ וזאת לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום קבלת היתר הבניה בכל מקטע בר ביצוע בנפרד ועוד.

**<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.** הנישום הינו בעל הזכויות (החייב) במקרקעין מיום **22.04.1998** – וזאת כעולה מהעתק חלקי לחוזה רכישה שנמסר מאת שמאית המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

**ד.** 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




**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

המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת עצם החיוב הינו עניין משפטי, ככל שהמבקשים (ו/או בעלי הזכויות) חולקים על "עצם החיוב" ועל חלק החיוב בזכויות אילו, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם מהגשת ערר.

## 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, רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.6** ההחלטה הינה להשבחה בגין אישורה של תכנית ובמימוש זכויות בדרך של מכר.

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

**11.8** מועד קובע.

**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 לשומות הצדדים:**

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה-שומת משיבה | השבחה-שומת מבקשים |
|---|---|---|---|
| תוכנית מס' 507-0200352<br>ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה | 14.02.2020 | ₪ 440,000 | אין השבחה |

**העובדות שאינן שנויות במחלוקת**

**א.** איתור וזיהוי הנכס (דירה) בבניין המגורים.

**ב.** מצב משפטי.

**ג.** מצב התכנוני – בהתאם לחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות במצב הקודם, קרי לעניין מימוש הזכויות במקרה דנן, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' 507-0200352 הינה ברת חיוב לעניין היטל השבחה.

**ד.** תחשיב שיעור החלק היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0200352 – בהתבסס על הגדרת המשיבה לחלקו של הנכס נשוא ההחלטה ברכוש המשותף בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין והעתק מסמכים מתיק הבית המשותף, לרבות תקנון מוסכם שהינו 1/48[8], כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי לעצם החיוב, החלטה זו הינה בהתאם להגדרת המשיבה (שאיננה נסתרת ע"י שמאית המבקשים).

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

**ו.** גורם ההשבחה (תכנית 507-0200352), מועד קובע.

**העובדות השנויות במחלוקת**

**תכנית מס' 507-0200352 - ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה**

**עובדה ראשונה** – פטור מותנה

**א. שמאית המבקשים** – שטח הדירה כולל "התוספות העתידיות " הינו קטן מ- 140 מ"ר. ולכן זכאי לפטור לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

ס'- 19(ג) : בהתאם לחוק תכנון הבניה נפסק כי ניתן לקבל פטור עד 140 מ"ר, פטור בגין התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה : הרי שלא ניתן להשית חבות היטל השבחה בגין הדירה, היות וקיים פטור מכוח סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק.

הנישום זכאי לפטור לדירת המגורים, בהתאם להוראות החוק - בתנאי שהמחזיק או קרובו ישתמשו בדירה למגוריהם או למגורי משפחתם מגמר הבניה ועד מכירתה, משך זמן שאינו פחות מארבע שנים, הרחיב החוק ואף אמר "קרובו", כלומר גם במידה וקרובו של הנישום יתגורר בדירה זכאי הנישום סעיף ג(2).

הסעיף הנ"ל מקנה פטור במקום בו בוצעה העברת זכויות לאחר חלוף 4 שנים מהמועד בו אושרה התכנית וטרם נוצלו הזכויות זאת כאמור בכל הנוגע לזכויות ואפשרות לבניה של עד 140 מ"ר.

[8] בעניין זה שמאית המבקשים איננה חולקת על גובה שיעור החלק היחסי כפי שהוגדר על ידי המשיבה.




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

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

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

**ב. שמאי המשיבה** – <u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו ע"י שמאית המבקשים</u>:

בהתאם להוראות סעיף 19 (ג') לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על מנת לעמוד בתנאי הפטור על המבקש להחזיק בדירה לתקופה של 4 שנים.

לעניין זה ראה, בין היתר, סעיף 9.3 לשומת המבקשים. כידוע, היטל השבחה חל על הבעלים המחזיק בנכס ביום כניסתה למתן תוקף של התכנית המשביחה.

עסקינן בתכנית מס' תא/מק/4233 אשר המועד הקובע שלה אינו במחלוקת, ה- 14.02.20. הנכס נמכר כ – 4 חודשים לאחר מכן בתאריך 16.06.2020. משכך הבקשה לפטור תמוהה, וכמובן שאין לקבלה.

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

יובהר, כי הפטור הינו מותנה, כאשר רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית הופך הפטור המותנה לפטור מוחלט, עניין שבסמכות המשיבה.

כעולה מהעתק תצהיר לפטור שהוצג בפני, לא ידוע באם בעלי הזכויות עומדים בתנאי הפטור בהתאם לתוספת השלישית ולפסיקה, לפיכך, ככל ובעלי הזכויות זכאים לפטור, ניתן יהיה להתאים את ערכי השווי שנקבעו בהחלטתי בהתאם ו/או לפטור את הנישום מתשלום היטל השבחה.

למיטב ההבנה, במקרה הנדון, כוונתה של שמאית המבקשים הינה להוראות סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית העוסק בפטור במימוש במכר (להבדיל מהוראות סעיף 19(ג)(1) העוסקות במימוש בהיתר בניה) ולפיו, ציטוט: *" העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) **או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".***

כאמור הוראות סעיפים 19 (ג)(1) ו-19 (ג)(2), מתייחסים לשני מצבים, האחד - העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או הורחבה לפי סעיף 19 (ג)(1), השני והרלוונטי למקרה הנדון – הפיכת הדירה לדירה שניתן להרחיבה לפי תכנית.

כעולה מהוראות סעיף 19 (ג)(2), על מנת לקבל את הפטור, על המחזיק במקרקעין או קרובו להשתמש בדירה למגורים מיום אישורה של התכנית ועד מכירתה במשך זמן **שאינו פחות מארבע שנים**.

במקרה הנדון מתן תוקף לתכנית מס' 507-0200352 הינו ה- 27.01.2020, ואילו מועד עסקת המכר (לפי הסכם מכר דירה) הינו 16.06.2020, קרי טרם עברו 4 שנים מיום בו הדירה הפכה ל"דירה שניתן להרחיבה לפי תכנית" כמוגדר בהוראות סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית.

**לסיכום,** מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאית המבקשים שמאית המבקשים מעלה טענה מקדמית וחולקת על "עצם החיוב", בהתאם לשיטתה, במקרה דנן אין אמור לחול החיוב במדרגת ההשבחה לתוכנית מס' 507-0200352 וזאת, בהסתמך כי בעלי הזכויות זכאים לפטורים מכוח הוראות סעיף 19(ג)(1), או 19(ג)(2) לתוספת השלישית.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם




**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

להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתם.

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על בעלי הזכויות בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית), ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות הללו, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשים טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם של המבקשים-בעלי הזכויות לערור על עצם חיובם בעניין זה, ואין בהחלטה זו לקבוע כי בעלי הזכויות אינם זכאים ו/או עומדים בתנאי הפטורים.

**<u>עובדה שניה</u>** – <u>זהות התכנית לתוכניות הרבעים</u>

**א. שמאית המבקשים** – זהות התכנית לתכנית הרבעים: אין חבות לתכנית הרבעים: תכנית 4233, הינה זהה לתכנית הרבעים כגון תכנית מס' תא/3729/א (רובע 4).

בעניין זה מפנה להחלטות של שמאים מכריעים לתכנית הרבעים וכן החלטת וועדת ערר, כלהלן:

- החלטת השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב סוקולוב 49.
- החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן ברחוב יפה נוף 2.
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ברחוב רות 8.
- החלטת השמאי המכריע מר גד נתן ברחוב חיסין 6.
- החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן ברחוב עובדיה מברטנורה 14.
- החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן ברחוב הירקון 148.
- החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה ברחוב ארנון 5.
- החלטת וועדת ערר (ת"א 85143/13) רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

**ב. שמאי המשיבה** – <u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו ע"י שמאית המבקשים</u>:

תוכניות רובע 3 ורובע 4 הינן תכניות אשר נידונו במאות תיקים בפני שמאים מכריעים, ועשרות מהם כבר נידונו בפני ועדת הערר. הסוגיות שיוכרעו בהחלטה שתתקבל, תהיה אשר תהיה, יש להניח שישפיעו באופן מהותי על עולם השמאות בכלל, ועל העיר ת"א בפרט. עיינתי בתכניות אלו וכן בתכנית המשביחה בחוו"ד זו. כל קשר בין התכניות מקרי בהחלט.

תכניות הרובעים הינן תכניות שהוכנו מכוחו של סעיף 23 לתמ"א 38. במסגרת תכניות אלו נקבעה תוספת אפשרית לכל בניין, הן כאפשרויות של חיזוק ותוספת בניה על הקיים והן כאפשרות של הריסה ובניה מחדש.

תכנית מס' 4233 הינה תכנית להתחדשות עירונית, המסמנת את 8 הבניינים בתחומה, הכוללים 208 יח"ד להריסה, ומאפשרת להקים במקומם 12 בנייני מגורים בני 15 - 29 קומות בהם ישולבו 800 יח"ד, תוך שינוי ייעוד הקרקע לאזור מגורים ד', שילוב שימושי מסחר והוספת עשרות אלפי מ"ר נוספים לבניה. הדמיון היחידי בין תכנית זו לתכניות רובע 3, הינו מיקומם בעיר ת"א. בכל הצניעות



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

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

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

כל החלטות השמאים המכריעים שעסקו בתכנית הרובעים, אינן רלוונטיות כלל להשבחה במקרה שבנדון.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים כי קיימת זהות כלשהי בין תוכניות הרובעים, לתכנית התחדשות עירונית שהינה גורם ההשבחה במקרה הנדון, ואסביר:

תוכניות הרובעים הינן תוכניות מכוחו של סעיף 23 להוראות תמ"א 38, כאשר התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38, כלומר, התכנית מטמיעה את התנאים הייחודיים של העיר תל אביב-יפו במסגרת תוכניות אלו ומתאימה את הוראות תכנית תמ"א 38 לתנאים הייחודים של רובע 3 ו-4, לרבות התייחסות לשטחי בניה, מספר יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, תקני חניה ועוד, וזאת, בהתייחס לתוספות בניה על מבנה קיים, או, במסגרת הריסה ובניה מחדש, וזאת בהתייחס נקודתית לבניין הבנוי על החלקה.

זאת ועוד, לב ליבה של המחלוקת בתכניות רובע 3 ו-4 הינה האפשרות לגבייתו של היטל ההשבחה בעת מכר של דירת מגורים שחלה עליה תכנית מפורטת שהוכנה מכוחו של סעיף 23 לתמ"א 38, וכן הכללת הפוטנציאל הנובע מהוראות תמ"א 38 במצב הקודם.

במקרה הנדון, התכנית האמורה הינה תכנית התחדשות עירונית שהינה משתרעת על שטח של 26 דונם ובמסגרתה יהרסו 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד במצב פיזי ירוד, שנבנו בשנות ה-50 וה-60 של המאה ה-19 ועל הריסותיהם ייבנו 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יח"ד, בבניינים בני 29-9 קומות, חלקם מעל קומת קרקע מסחרית (לאורך שד' ירושלים), בבינוי מודרני.

רוצה לומר, כי התכנית מטרתה "החייאת" האזור-מתחם בכללותו, בדרך של החלפת תשתיות קיימות שמצבן הפיזי ירוד בתשתיות חדשות, קביעת הוראות לדרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בשטח של כ-6.7 דונם, הבאת אוכלוסייה חדשה וצעירה למתחם, כלומר, מדובר בתכנון כולל שאינו דומה במהותו כלל וכלל לתוכניות הרבעים.

זאת ועוד, יודגש, כי התכנית במקרה דנן, איננה תכנית מכוחו של סעיף 23 לתמ"א 38.

**<u>עובדה שלישית</u>** – <u>גישת השומה, והיקף זכויות הבניה בשני מצבי התכנון</u>

א. **שמאית המבקשים** – חלופה תכנונית תמ"א 38:

<u>מצב תכנוני קודם</u>: בהתאם להוראות תכנית מס' 2296 מיום – 10.11.1985 החלקה מסווגת כטיפוס ד' הכולל מס' יחידות 88 יח"ד במבנה בן 4 קומות, בשטח של כ- 60.45 מ"ר לדירה, תוספת מוצעת בשטח של כ- 15.83 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ שטח דירה לאחר תוספת יהיה כ - 76.28 מ"ר.

בהתאם להוראות התמ"א 38 ניתן להגדיל את שטח הדירה ב- 25 מ"ר משטח הדירה המותר, אי לכך שטח הדירה סה"כ: 101 מ"ר.

כלומר, ניתן להגדיל את שטח הדירה בהתאם להוראות התב"ע הקיימת ותמ"א, ללא צורך באישור תכנית מפורטת. במימוש לפי תמ"א 38 - לא קיימת חבות בהיטל השבחה, התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה בהתאם להוראות תכנית מס' 4233.

<u>מצב תכנוני חדש</u>: בהתאם לתכנית מס' 4233 הגדלת שטח הדירה לכ-90 מ"ר, בכפוף להכנת תכנית מפורטת, בכפוף לקבלת הסכמת כל בעלי הנכסים במתחם של כ- 26 דונם בכפוף למגבלות נוספות



**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

ולכן לא ברור כלל שבעל הזכויות יבחרו בחלופה מורכבת, לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי תכנית זו אינה משביחה ביחס למצב קודם.

הוראות תמ"א 38 מאפשרת קבלת דירה בשטח הגדול ב-25 מ"ר, ללא צורך בתכנית מפורטת, במימוש התמ"א התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת, ולכן התכנית אינה משביחה.

ב. **שמאי המשיבה** – התכנית המשביחה מהווה תכנית להתחדשות עירונית, המהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתכניות עתידיות. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש לפרויקט, כמוזכר דלעיל. במסגרת התכנית יהרסו 208 יח"ד הקיימות ובמקומם יוקמו 12 בניינים חדשים המשלבים מגורים ותעסוקה. תכנית זו הינה מהראשונות המקודמות באזור המיועד לפינוי - בינוי מזה תקופה ממושכת.

אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (ראה ערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב). בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, המוזכרת דלעיל, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

<u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו ע"י שמאית המבקשים</u>:

היקף זכויות בניה במצבי התכנון:

נפח משקל משמעותי בשומה האחרת מוקנה לעובדה כי הדירה בשטח 60.45 מ"ר, אותה ניתן להרחיב (ע"ח בעלי הזכויות כמובן) עד לשטח של 76.28 מ"ר. לעמדת המבקשת לשטחים אלו ניתן להוסיף בהתאם לחיזוק הבניין 25 מ"ר נוספים, כך שבאופן תיאורטי ניתן לקבל דירות מגורים בשטח של 101 מ"ר, תוך מתן תמורות בהיקף של 40.83 מ"ר לכל אחת מ – 48 יחידות הדיור בבניין, על חשבון היזם.

שמאית המבקשים טוענת כי זכויות אלו רק נפגעות במצב החדש, שכן שטח הדירה עליו חתמו בעלי הזכויות בבניין בהסכם פינוי בינוי ערב התכנית, מוביל לדירת תמורה בשטח של 90 מ"ר, בתוספת מחסן, וחניה.

ההשוואה בין האפשרויות הנ"ל, כפי שנעשתה בשומת המבקשת שגויה, שכן היא משווה בין שני מוצרים השונים לחלוטין אחד מהשני:

<u>במצב הקודם</u>: לרשות המבקשים זכויות הרחבה בהיקף של 15.83 מ"ר נוספים, אותם הם יכולים לבצע, בכפוף לקריטריונים הקבועים בתכנית (מינימום 2 דיירים בקומת הקרקע משני צדדי חדר המדרגות וכיוצ"ב). הרחבה זו, שתעשה ע"ח בעלי הקרקע, תחייב גם התאמות למצב הקיים וערכיה גלומים בערכי השווי. גם אם קיימת תרומה למקרקעין שהושפעו מתמ"א 38, וגם אם יקבע השמאי המכריע, בניגוד לעמדת ועדת הערר, כי יש לתת לה משקל, הרי שכלל האלמנטים הנ"ל כבר גלומים בערכי שווי המצב הקודם שנקבעו.

<u>במצב החדש</u>: התכנית החדשה מקנה למקרקעין חלק יחסי בתכנית הכוללת 12 בניינים ו- 800 דירות + שטחי מסחר נוספים. חלקה היחסי של החלקה בתכנית הינו 12.97% והחלק המוקצה לכל דירה בחלקה הינו 2.08% (1/48 חלקים). בהתעלם מהדיפרנציאציה הנדרשת בין שווי השימושים השונים



**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

(יחידה קטנה, גדולה, גן / גג, דיור בר השגה, מסחר וכיוצ"ב), הרי ששטח הבניה הכולל בתחום התכנית הינו כ – 57,635 מ"ר עיקרי המאפשרים כ – 67,235 מ"ר סחיר (בתוספת ממ"דים).

חלקו היחסי של המבקש הינו 1/48 חלקים בחלקה, שהינה 12.97% משטח הסחיר בתכנית, כך שזו מקנה לו זכויות בהיקף של למעלה מ - 180 מ"ר. ע"פ ההסכם, התמורה שיקבל המבקש הינה 90 מ"ר בנויים, בבניין רב קומות חדש, הכולל מעלית, חניה, מחסן, מרפסות, שכירות לתקופת הביניים וכיוצ"ב.

בנסיבות אלו, אין לקבל כל השוואה שלוקחת מצב אחד תמורה מבונה כדמות 15.83 מ"ר נוספים ע"ח הבעלים, בכפוף להתאמות, ולהשוותה לתמורה הבנויה אותה צופים המוכרים לקבל מהיזם ועליה חתמו.

הקצאת תמורות בהיקף של למעלה מ- 40 מ"ר לכל אחת מ- 48 יח"ד, כפי שטוענת שמאית המבקשים לא נתקבלה מעולם בעיר ת"א, גם באזורים בהם ערכי הקרקע גבוהים משמעותית, ופעולות המוכרים עצמם רק מוכיחה כי פניהם לתכנית המשביחה.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי "דרך המלך" לבחינת ההשבחה במקרה של מכר דירת מגורים, בגין אישורה של תכנית התחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה וזאת, בהסתמך על החלטות וועדות ערר, 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 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.***



**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 לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק.* ***<u>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</u>*** *. 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".* **(הדגשה בוצעה ע"י הח"מ).**

במסגרת החלטת וועדת 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 חלק רלוונטי 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 וועדת 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, להלן חלק רלוונטי מהחלטה לעניין גישות השומה, ציטוט:

- *"שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת <u>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 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.*



**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

- *__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 וועדת 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".*

כעולה מפסק הדין והחלטות וועדות הערר לעיל, 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.

לעניין גישת השווי העתידי של המגרש, בשל היותה של גישה זו כרוכה בהנחות רבות של אלמנטים הכוללים: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, לרבות דירות לדיור בר השגה, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת



**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 מהכוח אל הפועל (עלות בניית מבני ציבור עבור העירייה, פיתוח שצ"פ, בניית כבישים חדשים), תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים בקלות להביא לעיוותו של אומדן ההשבחה וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי ועלויות שונות על הנחות רבות ומורכבות שטרם נולדו.

כבקרה, תיבחן חלופה בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים.

לעניין חלופה זו, במסגרת ההסכם המותלה בתנאי מתלה (פינוי בינוי), ישנם נתונים לגבי "הדירה החדשה" שיקבלו הנישומים וזאת, חלף "הדירה המקורית" בבניין, כלומר, כבר כיום ניתן לאמוד את שוויה של דירת התמורה אותה יקבלו הנישומים על סמך מסמכי התכנית והסכם עליו חתמו הנישומים עם היזם.

<u>לעניין היקף זכויות הבניה במצב הקודם</u>:

בהתאם לטענת שמאית המבקשים כי שטח הדירה במצב הקודם הינו 60.45 מ"ר, כאשר ניתן להוסיף לדירה שטח של 15.83 מ"ר כהרחבה, וכן אפשרות להרחבת הדירה ב-25 מ"ר מכוחה של תמ"א 38 כך שסך שטחה של הדירה יעמוד על 101 מ"ר.

טענה זו איני יכול לקבל, ואסביר:

ראשית, בחוות דעת המבקשים נפלה טעות לעניין שטח הדירה הקיים, בהתאם לטענה שטח זה הינו 60.45 מ"ר וזאת, למיטב ההבנה, בהסתמך על טבלת שטחי יח"ד שבתכנית מס' 2295, כמפורט:

| מספר המגרש | שטח המגרשים | טיפוס הבניה | מספר יח"ד | שטח דירה קיים ברוטו | מספר קומות קיים | סה"כ שטח בניה קיים | שטח מוצע לדירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16,25 | 3.837 | ד | 88 | 60.45 | 4 | 5.320 | 15.83 |

בעניין זה, הצדק עם טענת שמאית המבקשים כי בהתאם לטבלה, השטח הקיים של הדירות במגרש 16 (מגרש הנכס הנדון בתכנית), הינו 60.45 מ"ר, אלא שבהתאם למסמכים משפטיים, לרבות תשריט הבית המשותף ונסח רישום מקרקעין, שטח הדירות בבניין הינו 39.10 מ"ר בלבד, כאשר בהתאם להצהרת עורך התשריט (בתשריט הבית המשותף), שטחי הרצפה של הדירות כוללים: מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות לא מקורות)[9], קירות חיצוניים, וקירות בין דירה לדירה.

רוצה לומר, כי גם אם יובא בחשבון החלק היחסי של כל דירה בשטח חדר מדרגות קומתי שהינו כ-9.72 מ"ר (לפי קנה מידה שבתשריט רשיון הבניה מס' 1369א' מיום 04.01.1961), וכ-4.86 מ"ר לכל דירה (2 דירות בכל כניסה בקומה), ובנוסף, יועמס השטח בגין קירות החוץ והקירות בין דירה לדירה בשיעור של 10%, עדיין יתקבל כי שטח הדירה הינו כ- 47.87 מ"ר (47.87 מ"ר = 1.1 × 39.1 מ"ר + 4.86 מ"ר).

זאת ועוד, כעולה מתשריט רשיון בניה מס' 1369א' מיום 04.01.1961 לבניין, סה"כ השטח הבנוי בקומה טיפוסית בבניין הינו 502.47 מ"ר, כולל חדר מדרגות וללא מרפסות ובתוספת מרפסות בשטח של כ-62.14 מ"ר לקומה, סה"כ כ-563.59 מ"ר. שטח זה בחלוקה ל-12 יח"ד בקומה משקף כ-46.96 מ"ר, בקירוב לשטח הרשום בתוספת העמסת שטחי הקירות שהינו 47.87 מ"ר (פער של כ-2%).

[9] בבניין הנכס הנדון הדירות ללא גזוזטראות.




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

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

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

לאור כל האמור, עולה כי לא יכול להתקיים מצב בו השטח הקיים של הדירה הינו 60.45 מ"ר, כנטען ע"י שמאית המבקשים (טענה זו לא נסתרת ע"י שמאי המשיבה).

יוער, כי לצורך בחינת שטח הדירה, סקרתי היתר בניה מס' 5/132 מיום 14.12.1980, להגדלת דירות המגורים בבניין שניתן למגרש 25 (כיום גוש 7050 חלקה מס' 180), שנכלל יחד עם מגרש הנכס הנדון בטבלת שטחי יח"ד בתכנית מס' 2295.
כעולה מטבלת השטח הכולל של הבניה (מ"ר) שבתשריט ההיתר, שטח קומה טיפוסית בבניין הינו 604.53 מ"ר, כולל מרפסות וחדר מדרגות והינו כ-60.45 מ"ר ליח"ד (10 יח"ד בקומה טיפוסית) כלומר, קיימת התאמה בין השטח הקיים בטבלת הדירות בתכנית מס' 2295 לשטח קיים של הדירות בבניין בפועל, אלא שכפי שצוין לעיל, הדבר אינו נכון בעניין הדירות בבניין הנכס נשוא החלטה להערכתי, הכללת בניין הנכס הנדון, עם בניין הבנוי על מגרש מס' 25 הינו כתוצאה מטעות ביחס להיקף שטחי הדירות בשני בניינים אלו.

**לסיכומו של דבר,** בהתייחס לשטח הבנוי של הדירה הנדונה בפועל שהינו כ-43.01 מ"ר (לפי השטח הרשום בתוספת העמסה של 10% בגין קירות חוץ וקירות בין דירה), וזכויות מוקנות מכוח תכנית ההרחבות מס' 2295 לפיה תתאפשר תוספת של כ-15.83 מ"ר לדירה בבניין, כלומר ניתן לקבל דירה בשטח של כ-58.84 מ"ר, וכן גם אם יובא בחשבון תוספת אפשרית להרחבה מכוח הוראות תמ"א 38 בשטח של 25 מ"ר, ניתן להגיע לכך היותר לשטח דירה בסך של כ-83.84 מ"ר, ולא 101 מ"ר כנטען ע"י שמאית המבקשים.

שנית, להערכתי, בשומת שמאית המבקשים נפלה טעות לעניין אופן הצגת הנתונים בשני מצבי התכנון, ואסביר:
בהתאם להוראות סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לעניין הגדרת "השבחה" – עליית שווים של **<u>מקרקעין</u>** **<u>עקב אישור תכנית</u>** .....

בהתאם להגדרות סעיף 1, לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לעניין "מקרקעין" – קרקע, **כל הבנוי** והנטוע עליה וכל דבר אחר **המחובר אליה חיבור של קבע**, זולת מחוברים הניתנים להפרדה.
בהתאם להוראות 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....."*.

בהתאם לפסק דין רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים יש לחשב את ההשבחה בהתאם "לשיטת המדרגות".

כעולה מן המקובץ, יש לאמוד את שווי הדירה במצב הקודם (טרם אישורה של תכנית מס' 507-0200352 למועד הקובע 14.02.2020) **בהתאם למצבם של המקרקעין במועד זה.**

קרי, במקרה הנדון, "המצב הקודם" הינו שווי הדירה כבנויה, בתוספת זכויות בניה מוקנות מכוח הוראות תכנית ההרחבות מס' 2295 בשטח של כ-15.83 מ"ר + פוטנציאל הזכויות מכוח הוראות תמ"א 38 (כנטען ע"י שמאית המבקשים).

זאת ועוד, נדרש להביא בחשבון כי ניצול זכויות הבניה הללו, כפופות למגבלות הכוללות, בין היתר הסכמת השכנים בבניין – מושעא, עלויות התאמה חדש על ישן, בניה בהינף אחד, הליך של פרסום




**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

הקלה והגשת התנגדויות (זכויות מכוח תמ"א 38) ועוד, רוצה לומר, כי ההשוואה בין שטח הדירה "במצב הקודם" שהינו שטחה הבנוי של הדירה למועד הקובע בנטרול פוטנציאל הנובע מהוראות תמ"א 38 + זכויות בניה מוקנות מכוח תכנית מס' 2295 וכן הרחבה תאורטית מכוח הוראות תכנית תמ"א 38 בשטח של 25 מ"ר, **אל מול,** שטח הדירה "במצב החדש" שהינו 80 מ"ר נטו בהתאם להסכם עם היזם וכ-95 מ"ר ברוטו (כולל חלק יחסי בחדר מדרגות משותף, לא כולל לובי כניסה) וכ-88 מ"ר ברוטו **כבנויה** (העמסה של כ-10%) + חניה, מחסן ומרפסת, בבניין חדש, המהווה חלק ממתחם חדש הכולל תשתיות חדשות, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ועוד, הינה, **אם כבר,** הדרך הנכונה בה ניתן לבחון את ההשבחה במקרה הנדון ולא השוואה בין שטח של 101 מ"ר (צריך להיות 83.84 מ"ר) במצב קודם, אל מול, 90 מ"ר במצב החדש, כפי שמנסה להציג זאת שמאית המבקשים.

**<u>עובדה רביעית</u>** – <u>התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם</u>

**א. שמאית המבקשים** – פטור לזכויות התמ"א: המבנה נבנה בשנות השישים בהתאם להיתר בניה מס' 1369א' מיום 25.01.1961 וראוי להיכלל בהוראות תמ"א 38.

הוראות תמ"א 38 מאפשרות קבלת דירה בשטח הגדול ב- 25 מ"ר, שיפוץ ו/או בניית הבנין מחדש פטור מהיטל השבחה, בדרך של בקשה להיתר, ללא צורך בתכנית מפורטת.

במימוש לפי תמ"א 38, התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה על פי הוראות תכנית 4233, ולכן לא ברור כלל שבעל הזכויות יבחרו בחלופה מורכבת בהתחשב בבינוי הקיים המסקנה כי חלופה המיטבית למימוש הינה בניה ע"פ הוראות תמ"א 38.

**ב. שמאי המשיבה** – <u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו ע"י שמאית המבקשים</u>:

המבקשת טוענת כי יש לבטא את תרומת תמ"א 38 והשפעתה על בעלי הזכויות, כחלק מהמצב הקודם. לצורך המחשה בלבד, נאמץ עמדתה, בניגוד לדעתי המקצועית ובניגוד לעמדת ועדת הערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, עליה נרחיב בהמשך. בגישה זו הרי שיש לתת ביטוי / משקל לתמ"א 38 במצב הקודם (שוב, בניגוד לעמדתי).

סביבת הנכס הנישום, הן לבניינים הנמצאים בתחום התכנית המשביחה, והן אלו הגובלים לה, כוללת מספר רב של בנייני רכבת, אשר כמעט כולם עומדים בהוראות תמ"א 38. בכפוף לחיזוק המבנה ועמידה בהוראות התכנית, ניתן לבצע תוספת בניה. אין חולק כי סקירת ערכי השווי מהנכסים הקרובים לתחום התכנית, כבר מגלמת את מלוא השווי במצב הקודם, ואין להוסיף עליו שווי נוסף או פוטנציאל תכנוני נוסף.

אין חולק כי סקירת ערכי השווי מתוך תחום התכנית, בסמוך למועד אישורה, כפי שנעשה בשומת המשיבה, רק מטיב עם המבקשת, שכן הוא מגלם חלק (משמעותי) מהפוטנציאל, אותו כמובן שיש לנקות.

תשומת הלב כי בתאריך 07.04.2021 ניתנה החלטת ועדת ערר מרכז, ע"י יו"ר הועדה עו"ד איל תיאודור שרון, לסוגיית תמ"א 38 במצב הקודם. הערר הנ"ל סוקר בהרחבה מלאה את כל ההכרעות המשפטיות שמעלה שמאי/ת המבקשים (ואף כאלו נוספים), וקובע באופן חד משמעי כי אין לבטא את שוויה של תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם.

מפנה לחלק רלוונטי מהחלטת וועדת ערר.



**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

כלומר, הדרך המתאימה והנכונה ביותר לאמוד את שוויו של המצב הקודם הינו תוך סקירת עסקאות השוואה לדירות שנמכרו מחוץ לתחום התכנית, אשר בהכרח מובילה לשווי נמוך יותר מזה שנאמד בשומת המשיבה, וגם מהם צריך לנטרל את תרומתה של תמ"א 38, ככל שקיימת. אימוץ גישה זו עתיד להוביל את ערכי השווי הרלוונטיים במצב הקודם לערכים נמוכים משמעותית משומת המשיבה.

כמפורט בשומת המשיבה, החלטת ועדת הערר במתחם דפנה קבעה באופן מפורש, ולאחר סקירה נרחבת של שומות מכרעות, החלטות ועדת ערר, פס"ד וכיוצ"ב, כי מניית הבכורה, כלומר השיטה השמאית הטובה ביותר לאומדן ההשבחה בתכניות פינוי בינוי, מוקנית לגישת ההשוואה.

ועדת הערר ציינה את גישות השומה הנוספות (כגון חלקם היחסי של הבעלים במתחם ו/או אומדן התמורות בערך נוכחי), אך מדגישה כי אלו מצריכים מקדמי התאמה ומשתנים שהינם בגדר נעלם והשפעתם על התכנית מהותית. שימוש בגישת ההשוואה מבטלת את הצורך בהטמעת מקדמים אלו ולעמדת ועדת הערר מבטאת נאמנה את עיני השוק.

הנכס שבנדון נמכר בתאריך 16.06.20 במחיר 1,690,000 ₪. עמדת המבקשת הינה כי אין להסתמך על עסקה אחת, אשר לטענתה מבטאת מחיר ולא שווי. בחלוף הזמנים נמצאו גם עסקאות השוואה נוספות במתחם.

סקירתם ממחישה כי אכן מדובר ב"מחיר", אך אינו תומך בעמדת המבקשת, אלא להפך:

| תאריך | גו"ח | רחוב | חדרים | קומה | קומות | דירות בבניין | שטח רשום | שטח ברוטו | מחיר מכירה | מחיר למ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.01.2021 | 7050/16/21 | שד' ירושלים 219 | - | 1 | 3 | 24 | 50.0 | 59.35 | ₪ 1,900,000 | ₪ 32,013 |
| 07.01.2021 | 7050/156/3 | שד' ירושלים 211 | - | 1 | 3 | 24 | 50.0 | 59.35 | ₪ 1,830,000 | ₪ 30,834 |
| 16.06.2020 | 7050/196/25 | קהילת קנדה 24 | 2 | קרקע | 4 | 48 | 39.0 | 60.45 | ₪ 1,690,000 | ₪ 27,957 |
| 19.03.2020 | 7050/196/15 | | 2 | 3 | 4 | 48 | 39.0 | 60.45 | ₪ 1,600,000 | ₪ 26,468 |
| **שווי מ"ר ברוטו בנוי בממוצע בניתוח עסקאות לאחר אישור התכנית** | | | | | | | | | | **29,500** ₪ |

ניתוח עסקאות אלו רק ממחיש כי עמדת המשיבה שאמצה את עסקת ההשוואה בנכס מטיבה עם המבקשת, והשפעת התכנית על שווי המצב החדש גבוהה משמעותית, ויש לקבוע אותה ע"פ סקירת עסקאות השוואה עדכניות, כפי שפורט דלעיל.

**ג. הכרעה** – לעניין טענת שמאית המבקשים, כי מדובר במחיר ולא שווי, הרי שווי המקרקעין עוסק בשווי אובייקטיבי של המקרקעין ולא במחיר שנקבע בעסקה מסוימת, השווי הינו נתון אובייקטיבי אשר נקבע כאמור כמחיר בין קונה אובייקטיבי, למוכר אובייקטיבי, בתנאי מידע מלא, לעומת זאת מחיר העסקה יכול להיות מושפע מקשת של גורמים סובייקטיביים.

כעולה מחוות דעת המבקשים, לא הוצגו תימוכין לעניין הטענה כי מדובר במחיר ולא שווי, רוצה לומר, שלא הוצגו עסקאות במתחם אשר נערכו לאחר המועד הקובע, התומכות בטענת שמאית המבקשים, כלומר, לא הוכח כי שווי מ"ר בנוי בעסקת המכר לנכס הנדון משקף שווי מ"ר בנוי החורג באופן קיצוני מעסקאות השוואה אחרות שנערכו במתחם, העלול, במקרה הנדון, להוות מחיר ולא שווי (כטענת שמאית המבקשים).




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

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

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

זאת ועוד, כעולה מהחלטת וועדת ערר בעניין "אשדר", צוין כי, ציטוט: *"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****".*

לעניין ההתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, היות ואנו אומדים שווי מ"ר בנוי של הדירה הקיימת במצב הקודם, הרי ששווי זה מגלם כבר את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38, **ככל שישנו** (אם ישנו) כלומר, לא מצאתי כי במקרה הנדון יהיה לנכון להביא בחשבון **שווי נוסף** על ערכי השווי המתקבלים בעסקאות ההשוואה, במילים אחרות, מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי אין להוסיף פוטנציאל תכנוני נוסף מעבר לזה המתקבל בעסקאות השוואה, לפיכך, מטעמי השמרנות, ערכי השווי במצב הקודם ייבחנו בהתבסס על עסקאות מכר במתחם הנדון, וזאת בטרם אישורה-הפקדתה של התכנית, בדומה למתודת שמאי המשיבה.

**<u>עובדה חמישית</u>** – <u>דחייה - מושע ועלויות עודפות</u>

**א. שמאית המבקשים** – תכנית מס' 4233 מהווה תכנית כללית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ואין כל וודאות למימושה, התכנית מחייבת הפרשת שטחים לצורכי ציבור ובמקרה הנדון בהתאם להוראות התכנית כלל החלקה הנדונה מיועדת להפקעה הכולל: שצ"פ, דרך, ומגורים ד' לשם ניצול התכנית הרעיונית יש לקבל הסכמה של כל בעלי הנכסים במתחם של 26 דונם, ולאחר הכנת תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית, במצב קודם קיימים תכניות מאושרות לפיהם ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 110 מ"ר[10] + בניה על הגג, כמו כן, קשה מאד בסביבת בנכס הקיים לקדם תכניות התחדשות עירונית.

שמאי הוועדה מבקש לחייב בגין "פוטנציאל השבחה עתידית" שאין שום וודאות כי יתממש בעתיד. יש לקחת בחשבון כי לצורך מימוש התכנית יש לקבל את הסכמת הבעלים בשטח של 26 דונם, הכנת תכנית מפורטת, מהווה דחיה ארוכת תווך שלא ניתן למימוש בתקופה הקרובה אם בכלל וראוי לקחת מקדם דחיה ארוך טווח של 0.4 לדחייה אם בכלל.

זכויות הבניה אינן גבוהות מהזכויות המוקנות מכח תמ"א 38, וכן שמאי הועדה, לא לקח בחשבון עלויות עודפות ודחייה כמפורט.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מתחשיב שמאי המשיבה, הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

<u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו ע"י שמאית המבקשים</u>:

כפי שניתן לראות, הסכמי "פינוי בינוי" נחתמו עם מרבית בעלי הזכויות במתחם שנים רבות לפני המועד הקובע, ע"י יזם התכנית, חברת אלמוג. בנסיבות אלו אומדן הדחייה שנאמד בשומת המשיבה, לתקופה של 7 שנים, רק מטיב עם המבקשת. כך או אחרת, הרי שגישה זו נעשתה כבקרה בלבד, והיא אף מובילה להשבחה גבוהה מזו שנאמדה בשומת המשיבה.

[10] למיטב ההבנה מדובר בטעות סופר, צריך להיות 101 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

לעניין עלויות עודפות:

שומת המשיבה הביאה בחשבון עלויות עודפות בהיקף של 12,500,000 ₪, כמפורט בשומת ההשבחה ולכן הטענה ע"י שמאית המבקשים שאלו לא הובאו בחשבון אינה נכונה. כך או אחרת, הדרך הנכונה לאמוד את ההשבחה הינה גישת ההשוואה.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, כעולה מהתחשיב בחוות דעת המשיבה, במסגרת החלופות הובא בחשבון מקדם דחייה בסך של 66.51%, המבטא דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%, לעומתו, שמאית המבקשים סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.4, אם בכלל, ללא פירוט מספר השנים ושיעור היוון לדחייה (לפי שיעור היוון של 6%, מבטא דחייה של כ-16 שנים).

במקרה הנדון, ובהתייחס לחלופה כבקרה בלבד, מקדם הדחייה אמור לבטא את הפער בזמנים שבין המועד הקובע לאישורה של התכנית (14.02.2020), 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").

בעניין זה, כעולה מתקן שמאי מס' 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי, צוין כי, ככלל תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור 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' 507-0200352, לא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות, התכנית קובעות הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית הנגזרת מתכנית זו, רוצה לומר, כי מאחר והתכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה וישנו צורך בהליך תכנוני נוסף שהינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה עם או ללא הסכמת בעלי הזכויות, בסבירות גבוהה הזמן עד לתחילת הבניה יהיה משמעותית יותר גבוה מאשר 4-5 שנים כפי שצוין בתקן 21.1.

זאת ועוד, לפי סעיף 6.1 להוראות נוספות, תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.

כלומר במקרה הנדון, בנוסף לדרישה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, ישנו צורך בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, דבר העלול להשפיע על זמן הדחייה.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות להריסת 8 בניינים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ב-8 בניינים כלומר, מחד, מדובר במספר רב של בעלי הזכויות וכתוצאה מושע גדול, ומאידך, בשל אי הוודאות לעניין הסכמים חתומים במועד הקובע, שכן הנישומים חתומים על הסכם משנת 2013, ייתכן ועובדה זו מפחיתה במידה את מרכיב המושע.



**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

לעניין היקף התכנית, המתחם חל על שטח של כ-26 דונם, כאשר במסגרת התכנית ייבנו 12 בניינים חדשים הכוללים 800 יח"ד, לצד שטחי מסחר, רוצה לומר, כי מדובר במתחם בהיקף שטחים נרחב עם עירוב שימושים.

לאור כל האמור, ובהתייחס לכל מאפייני המתחם, להערכתי ומטעמי שמרנות, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם של 0.5584 המבטא דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.
לעניין עלויות עודפות, כאמור בהכרעתי לעניין המתודה לאומדן שווי ההשבחה, לא תובא בחשבון חלופה של הערך העתידי של המגרש כשיתפנה, כלומר, אין צורך להביא בחשבון עלויות עודפות כלשהן.

**<u>עובדה שישית</u>** – <u>ערכי שווי למ"ר מבונה ותחשיב ההשבחה</u>

**א. שמאית המבקשים** – בהתאם להכרעת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן (גו"ח 7050/166/11, רחוב קהילת קנדה 6) אשר פסק כי שגה שמאי הוועדה בחשבו שווי ממוצע של מ"ר נטו בדירות ההשוואה במצב קודם ובמצב חדש, כפי שציין השמאי המכריע בסעיף 12 לשומתו: "אני סבור כי דרך החישוב של שמאי המשיבה, אינה נכונה, שכן לכל דירה מדירות ההשוואה ניתן להוסיף שטח עיקרי עפ"י טיפוס הדירה, בהתאם להוראות תכנית מס' 2295 ובנוסף ממ"ד בשטח של כ- 12 מ"ר".

לדירה נשוא השומה ניתן להוסיף 15.63 מ"ר עיקרי ו- 12 מ"ר ממ"ד סה"כ 27.63 מ"ר כך ששטחה יהיה לפחות 88 מ"ר בתוספת מרפסת 12 מ"ר, המהווה שטח של כ- 100 מ"ר.
אם אחלץ את שווי הקרקע לפי מחיר המכירה של 1,650,000 ₪ הרי שווי למ"ר הינו 16,500 ₪ למ"ר.

כמו כן, יש לציין כי המחיר אינו משקף שווי, יש מקרים בהם משולם מחיר שאינו תואם את שווי הנכס הנדון, אין המחיר משקף את השווי, ולכן יש להתבסס על עסקאות השוואה בכדי לקבוע שווי ולא על פי עסקה בודדת.
המחיר ששולם עבור הדירה משקף את ההנאות העתידיות מהדירה, בין אם האפשרות להרחיבה לפי תכנית מס' 2295, או מימוש תמ"א 38 על כל שינוייה.

<u>שווי מ"ר</u>: בהתאם לעסקאות מס שבח המצוינות בסוף השומה ניתן לראות כי שווי מ"ר בטרם אישור התכנית בממוצע מהווה 27,486 ₪ למ"ר, ואילו עסקאות השוואה לאחר אישור התכנית בממוצע הינו 27,580 ₪ למ"ר, המשקף עליית מחירי הנדלן, ללא קשר לאישור התכנית, אי לכך השוק אדיש לאישור התכנית, ואינה יוצרת השבחה.

מפנה להחלטות של שמאים מכריעים כלהלן:

- החלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגוש 7050 חלקה 166.
- החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 7050/185/3 רחוב קהילת קנדה 47.
- החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 7050/181/30 רחוב הגלעינית 8.

**<u>עסקאות השוואה ממאגר מס שבח במצב החדש</u>:**

הוצגה טבלה הכוללת פירוט של 14 עסקאות מכר למצב החדש, שנערכו בין התאריכים 24.01.2020 ל-25.02.2021, שווי מ"ר ממוצע שהתקבל הינו 27,587 ₪.
להלן טבלת העסקאות:




**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

| גוש חלקה | מועד מכירה | תמורה ב-₪ | שווי מכירה | שנת בניה | שטח | חדרים | שווי מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7050/186/6 | 25.02.2021 | 1,320,000 | 1,320,000 | 1960 | 51 | 2 | 25,882 |
| 7050/182/6 | 22.02.2021 | 1,350,000 | 1,350,000 | 1970 | 57 | 3 | 23,684 |
| 7050/179/40 | 08.02.2021 | 1,360,000 | 1,360,000 | 1960 | 56 | 3 | 24,286 |
| 7050/156/3 | 07.01.2021 | 1,830,000 | 1,830,000 | 1950 | 60 | 3 | 30,500 |
| 7050/177/8 | 06.01.2021 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1990 | 42 | 2 | 28,571 |
| 7050/163/12 | 02.12.2020 | 1,440,000 | 1,440,000 | 1960 | 50 | 3 | 28,800 |
| 7050/186/16 | 09.08.2020 | 1,340,000 | 1,340,000 | 1960 | 52 | 2.5 | 25,769 |
| 7050/196/25 | 16.06.2020 | 1,690,000 | 1,690,000 | 1970 | 39 | 2 | 43,333 |
| 7050/163/8 | 13.05.2020 | 1,250,000 | 1,250,000 | 1960 | 52 | 2.5 | 24,038 |
| 7050/186/15 | 16.03.2020 | 1,475,000 | 1,475,000 | 1960 | 54 | 3 | 27,315 |
| 7050/181/3 | 27.02.2020 | 1,590,000 | 1,590,000 | 1960 | 64 | 3 | 24,844 |
| 7050/175/7 | 26.02.2020 | 1,300,000 | 1,300,000 | 1970 | 51 | 2 | 25,490 |
| 7050/167/6 | 23.02.2020 | 1,630,000 | 1,630,000 | 1960 | 58 | 3 | 28,103 |
| 7050/175/8 | 24.01.2020 | 1,280,000 | 1,280,000 | 1960 | 50 | 3 | 25,600 |
| **ממוצע** | | | | | | | **27,587** ₪ |

**<u>עסקאות השוואה ממאגר מס שבח במצב הקודם</u>:**

הוצגה טבלה הכוללת פירוט של 20 עסקאות מכר למצב הקודם שנערכו בין התאריכים 05.11.2018 ל-23.10.2019, שווי מ"ר ממוצע שהתקבל הינו 27,486 ₪.

להלן טבלת העסקאות:

| גוש חלקה | מועד מכירה | תמורה ב-₪ | שווי מכירה | שנת בניה | שטח | חדרים | שווי מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7050/182/20 | 23.10.2019 | 1,445,000 | 1,445,000 | 1960 | 56 | 3 | 25,804 |
| 7050/180/22 | 08.09.2019 | 300,000 | 1,200,000 | 1970 | 49 | 3 | 24,490 |
| 7050/179/9 | 02.09.2019 | 1,350,000 | 1,350,000 | 1970 | 47 | 3 | 28,723 |
| 7050/174/9 | 21.08.2019 | 1,275,000 | 1,275,000 | 1960 | 42 | 2 | 30,357 |
| 7050/196/30 | 12.08.2019 | 1,250,000 | 1,250,000 | 1950 | 34 | 2 | 36,765 |
| 7050/156/12 | 31.07.2019 | 1,600,000 | 1,600,000 | 1950 | 50 | 3 | 24,000 |
| 7050/156/16 | 21.07.2019 | 410,000 | 1,640,000 | 1950 | 50 | 2.5 | 32,800 |
| 7050/159/7 | 03.06.2019 | 367,500 | 1,410,000 | 1960 | 50 | 2 | 29,400 |
| 7050/179/10 | 06.05.2019 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1970 | 56 | 3 | 26,786 |
| 7050/156/4 | 06.05.2019 | 810,000 | 1,620,000 | 1950 | 45 | 2 | 36,000 |
| 7050/165/8 | 22.04.2019 | 1,500,000 | 1,500,000 | 1960 | 49 | 2.5 | 30,612 |
| 7050/172/21 | 18.04.2019 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1960 | 60 | 3 | 20,000 |
| 7050/164/15 | 26.03.2019 | 1,330,000 | 1,330,000 | 1940 | 51 | 3 | 26,078 |
| 7050/182/13 | 20.03.2019 | 1,325,000 | 1,325,000 | 1960 | 56 | 2.5 | 23,661 |
| 7050/176/10 | 03.02.2019 | 1,370,000 | 1,370,000 | 1970 | 64 | 3 | 21,406 |
| 7050/168/2 | 25.12.2018 | 1,450,000 | 1,450,000 | 1960 | 55 | 3 | 26,364 |
| 7050/158/11 | 23.12.2018 | 1,600,000 | 1,600,000 | 1950 | 50 | 2 | 32,000 |
| 7050/199 | 20.12.2018 | 1,260,000 | 1,260,000 | 1970 | 47 | 3 | 26,809 |
| 7050/180/16 | 28.11.2018 | 1,240,000 | 1,240,000 | 1960 | 49 | 2 | 25,306 |
| 7050/180/37 | 05.11.2018 | 1,520,000 | 1,520,000 | 1960 | 68 | 3 | 22,353 |




**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 משיבה – מצב קודם:**

במקרה שבנדון שווי הנכס הנישום במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה (ראה ערר כרמון מינצר) בכדי לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני בחנתי עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, אשר נמצאים מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית. דירות אלו נהנו מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

ראשית, רצ"ב סקירת עסקאות השוואה שנמכרו בבניין עוד בטרם אישורה של התכנית. ניתן להניח כי עסקאות אלו, שנערכו ברקע התכנית המשביחה המקודמת באותם ימים, שהופקה בתאריך 12.03.2019, מהווים את ערכי המקסימום שניתן לייחס למצב הקודם:

| סקירת עסקאות השוואה לדירות וותיקות במתחם | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאריך עסקה | גו"ח | רחוב | שטח נטו | חדרים | קומה | קומות | מחיר מוערך | מחיר למ"ר ברוטו |
| 29.11.2019 | 7050/196/28 | קהילת קנדה 28 | 39.0 | 2 | 1 | 4 | ₪ 1,000,000 | ₪ 25,641 |
| 12.08.2019 | 7050/196/30 | קהילת קנדה 28 | 39.0 | 2 | 2 | 3 | ₪ 1,250,000 | ₪ 32,051 |
| 24.05.2018 | 7050/196/10 | קהילת קנדה 24 | 39.0 | 2 | 1 | 4 | ₪ 1,250,000 | ₪ 32,051 |

שנית, לצורך נטרול הפוטנציאל, בחנתי עסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות, בבינוי דומה מחוץ לגבולות התכנית, אשר נמכרו בתקופה הסמוכה לאישורה של תכנית זו, בסביבת הנכס:

| סקירת עסקאות השוואה לדירות וותיקות בסביבה | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תאריך עסקה | גו"ח | רחוב | שטח נטו | חדרים | קומה | קומות | מחיר מוערך | מחיר למ"ר ברוטו |
| 20.03.2019 | 7050/182/13 | פעמונית 12 | 56.0 | 2.5 | 2 | 3 | ₪ 1,325,000 | ₪ 23,661 |
| 02.09.2019 | 7050/179/9 | קהילת קנדה 38 | 56.0 | 3 | 0 | 4 | ₪ 1,350,000 | ₪ 24,107 |
| 08.09.2019 | 7050/180/22 | קהילת קנדה 50 | 49.0 | 3 | 2 | 4 | ₪ 1,200,000 | ₪ 24,490 |
| 23.10.2019 | 7050/182/20 | פעמונית 14 | 56.0 | 3 | 1 | 4 | ₪ 1,445,000 | ₪ 25,804 |
| 27.11.2019 | 7050/179/20 | קהילת קנדה 40 | 56.0 | 3 | 1 | 3 | ₪ 1,370,000 | ₪ 24,464 |
| 11.12.2019 | 7050/179/27 | קהילת קנדה 42 | 56.0 | 3 | 1 | 4 | ₪ 1,450,000 | ₪ 25,893 |
| 27.02.2020 | 7050/181/181 | גלעינית 2 | 63.0 | 3 | 2 | 4 | ₪ 1,590,000 | ₪ 25,238 |
| **שווי מ"ר בנוי (במעוגל)** | | | | | | | | **₪ 25,000** |

ערכים דומים הוטמעו ונמצאו כסבירים גם בשומות מכרעות שנערכו לתכנית תא/5000, אשר אומנם קודמת 3 שנים למועד הקובע לחוו"ד זו, אך יכולה לשקף נאמה את עסקאות ההשוואה הר"מ, ולתת תמונות מצב לשווי הנכס הנכנס ללא פוט'.

אלי כהן 7050/117 תת חלקה 17 בשטח 61 מ"ר רשום בשווי 1,235,000 ₪.

אלי כהן 7050/181 תת חלקה 30 בשטח 63.8 מ"ר רשום בשווי 1,275,000 ₪.

לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר, אמדנו את שוויה של הדירה שבנדון, בגבולות של **1,250,000** ₪.

**<u>מצב חדש</u>:**

את אומדן שוויו של הנכס הנישום במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהם אמדה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה". למעשה, את אומדן היטל ההשבחה ניתן לבצע באחת מ - 3 גישות שונות כאשר לכל אחת מהם יתרונות וחסרונות, אך כולם שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות.

1) גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר).




**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) גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם.

3) היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחיים.

רצ"ב חוות דעתי לאומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת ההשוואה הישירה:

במועד כתיבת חוו"ד זו נמצאו 2 עסקאות השוואה, בהם נמכרו 2 תתי חלקות, ובניהם זו שבנדון.

| תאריך עסקה | גו"ח | רחוב | חדרים | קומה | דירות בבניין | שטח נטו | שטח ברוטו | מחיר מכירה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.06.2020 | 7050/196/25 | קהילת קנדה 28 | 2 | קרקע | 48 | 39.0 | 60.45 | ₪ 1,690,000 |
| 19.03.2020 | 7050/196/15 | קהילת קנדה 28 | 2 | 3 | 48 | 39.0 | 60.45 | ₪ 1,600,000 |

בנוסף לעסקאות אלו מפורסמות בימים אלו מודעות היצע נוספות למכירת נכסים במתחם, המוצעות בערכי שווי הגבוהים משמעותית מעסקאות ההשוואה בנכס שבנדון. בנסיבות אלו ובהתאם להחלטת ועדת הערר, אימצתי את ערכי השווי במצב החדש ע"פ מחיר המכירה, בסך של 1,690,000 ₪.

**רצ"ב כבקרה אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי:**

גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו כפי שקבעה ועדת הערר (בעניין אשדר / דפנה) השווי במצב החדש יהיה כל ז"ב החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים. למעשה, יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

**לאור האמור לעיל, ע"מ לאמוד את שווי הקרקע במתחם, נבחנו, בין היתר, הנתונים הבאים:**

- בסביבת הנכס הנישום נמצא מיעוט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בנסיבות אלו רצ"ב סקירת עסקאות השוואה מבניינים בסביבתו של הנכס הנישום.

הוצגה טבלה עם סקירת 4 עסקאות השוואה בגוש בו נמצא בניין הנכס הנדון, שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לבניינים בני 15-10 שנה הינו 23,000 ₪.

הוצגה טבלה עם סקירת 26 עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה (יפו ג') – תוספת על הקיים, ללא מעלית וללא חניה תוך שיפוץ וחיזוק המבנה הוותיק, שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לבניינים חדשים בסביבה בתוספת על הקיים וללא מעלית הינו - 27,000 ₪.

הוצגה טבלה עם סקירת 37 עסקאות השוואה מפרויקט חדש ברחוב באזור צפוני יותר – מכר על הנייר, שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה לבניינים חדשים בסביבה הינו - 32,000 ₪.

- בסקירת שומות מכרעות בסביבתו של הנכס הנישום נמצא כדלקמן:

בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברח' גר צדק 8 (7073/39) נאמד שוויו של מ"ר מבונה למועד 02.01.2019 בסך של 12,500 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' איסקוב ניסים 11 (7073/38) נאמד שוויו של מ"ר מבונה למועד 11.07.2018 בסך של 12,500 ₪.



**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

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' דונולו הרופא 29 – 27 (8997/53) נאמד שוויו של מ"ר מבונה למועד 13.06.2018 בסך של 13,300 ₪ ושווי מ"ר בנוי למסחר 30,000 ₪.

בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלה של דירת התמורה, אמדתי את שוויו של מ"ר מבונה אקוו' למגורים, הן משימוש בגישת החילוץ והן ע"פ סקירת השומות המכרעות דלעיל, בגבולות של 12,000 ₪ עד 13,000 ₪ למ"ר. לעניין ערכי השווי לדיור בר השגה, נאמד שוויו של מ"ר מבונה למגורים בגבולות של 80%, בין היתר ע"פ שומות מכרעות כדוגמאות אלו שניתנו במתחם דפנה.

בסביבתו של הנכס הנישום לא נמצאו עסקאות השוואה לחנויות כדוגמת אלו המתוכננות להיות במתחם שבנדון, כחלק מפרויקט חדש המכיל 800 דירות מגורים. כידוע, ככל שחנויות נהנות מתנועה מסיבית יותר, כך גם גדלות המכירות וערכי שווים. רצ"ב סקירת עסקאות השוואה מרחוב ירושלים, הכולל גם חנויות באזור הצפוני יותר:

הוצגה טבלה עם סקירת 11 עסקאות השוואה, שווי מ"ר בנוי בממוצע בחנויות ברחוב בבינוי וותיק הינו - 26,500 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 14,000 ₪.

בהתאם לשומות מכרעות דלעיל, אומדן פיתוח השצ"פ וחצרות פנימיות והרחוב דרכים נאמד בגבולות של 700 ₪ למ"ר. עלויות ההריסה נאמדו בערכים של 300 ₪ למ"ר. תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בניה נאמדה בגבולות של 7 שנים, בריבית 6%.

בהתאם לדוח הכלכלי שנערך ע"י היזם, דמי השכירות הראויים לדירות 60 – 80 מ"ר נעים בגבולות של 3,500 ₪ לחודש ועד 4,500 ₪ לחודש. בהתאם לסקירת מודעות היצע המוצעות בימים אלו באתר "יד 2", נאמדו דמי השכירות לנכס שבנדון, לתקופת הביניים, בגבולות של 3,300 ₪ לחודש.

**רצ"ב תחשיב ההשבחה בגישה זו, כגישת הביקורת:**

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **כמות** | **שטח ממוצע** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ** |
| יח"ד קטנות | 222 | 60 | ₪ 13,000 | ₪ 173,160,000 |
| יחידות סטנדרטיות | 176 | 80 | ₪ 12,500 | ₪ 176,000,000 |
| יחידות גדולות | 312 | 98 | ₪ 12,000 | ₪ 366,163,200 |
| יחידות מיוחדות | 40 | 120 | ₪ 13,000 | ₪ 62,400,000 |
| דיור בר השגה (80%) | 50 | 60 | ₪ 10,400 | ₪ 31,200,000 |
| מסחר | 1,670 | | ₪ 14,000 | ₪ 23,380,000 |
| - | | | | |
| ניכוי מטלות (ברוטו) | 1,000 | | ₪ 8,000 | (-) ₪ 8,000,000 |
| פיתוח דרכים | 930 | | ₪ 400 | (-) ₪ 372,000 |
| פיתוח שצ"פ | 6,249 | | ₪ 700 | ₪ 4,374,300 |
| - | | | | |
| **סה"כ שווי כלל מגרשי התמורה כריקים ופנויים** | | | | ₪ **819,556,900** |
| דחיה ומושע בהתאם לשלביות (7 שנים, 6%) | | | | 67% |
| חלק קרקע יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים) | | | | 12.97% |
| חלק יחסי מוקצה לנישום (1/48) | | | | 2.08% |
| שווי יחסי מוקצה ליח"ד הנידונה בדחייה | | | | ₪ 1,472,222 |
| - | | | | |
| שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה (7 שנים, ₪ 3,300, 3%) | | | | ₪ 246,719 |
| **סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנכס הנישום** | | | | ₪ **1,718,941** |




**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>רצ"ב כבקרה אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות</u>:**

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

לצורך אומדן ערכי השווי נבחנו, בין היתר, האלמנטים הבאים:

דירת התמורה ע"פ ההסכם החתום משמעותה דירה בשטח 80 מ"ר נטו ו-95 ברוטו.

כמפורט לעיל, שוויה של דירת התמורה לפי 28,000 ₪ למ"ר, צפוי לנוע בגבולות של 2,240,000 ₪.

דמי השכירות לתקופת הביניים, כמפורט לעיל, נאמדים בסך של 3,300 ₪ למ"ר.

תקופת הדחייה בגישה זו זהה, עד לקבלת היתר להקמת דירה חדשה "על הנייר".

לאור האמור לעיל, וע"פ העקרונות שקבעה ועדת הערר בעניין דפנה, הרי שאומדן השווי במצב החדש הינו כדלקמן:

| **תחשיב שווי הנכס בהיוון התמורה העתידית** | |
|---|---|
| שווי דירת התמורה במצב החדש | 2,240,000 ₪ |
| מקדם דחייה לקבלת קרקע ריקה (7 שנים, 6%) | 66.51% |
| שווי דירת התמורה בערך מהוון | 1,489,728 ₪ |
| - | |
| הנאה בתקופת הביניים (7 שנים, 3,300 ₪, 3%) | 246,719 ₪ |
| **שווי הנכס במצב החדש (במעוגל)** | **1,736,000 ₪** |

סיכום: שלושת גישות השומה המוזכרות דלעיל, מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש, אך בשונות סבירה. בגישת ההשוואה (בה אומץ הסכם המכר) נאמד המצב החדש בסך של 1,690,000 ₪ ובגישות הבקרה נאמד שוויו בגבולות שבין 1,720,000 ₪ ל – 1,736,000 ₪.

כפי שניתן לראות, השימוש בגישות הבקשה מחייב שכלול משתנים רבים, אשר שינוי כל אחד ממרכיביהם יוביל לשינוי בגובה ההשבחה. בנסיבות אלו, אימצתי את עמדת ועדת הערר לפיה גישת ההשוואה הישירה, זו שאינה דורשת להטמיע הנחות עבודה ומשתנים תכנונים רבים, היא העדיפה ובחרתי לאמצה. עמדה זו נתמכת בין היתר, גם בהכרעות שמאים מכריעים ובניהם ערן ירקוני 6163/150, בועז קוט 6163/151 ואחרים.

לאמור האמור לעיל נאמד שוויו של המצב התכנוני החדש בסך של 1,690,000 ₪, ע"פ התמורה שהתקבלה בפועל בהסכם המכירה. לאור האמור לעיל תחשיב היטל ההשבחה הינו כדלקמן:

| **תחשיב השבחה בנכס שבנדון** | |
|---|---|
| שווי של הנכס במצב הקודם | 1,250,000 ₪ |
| שווי של הנכס במצב החדש | 1,690,000 ₪ |
| **ההשבחה** | **440,000 ₪** |
| **היטל השבחה** | **220,000 ₪** |

<u>להלן תשובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו ע"י שמאית המבקשים</u>:

שווי מ"ר מבונה - שמאית המבקשים טוענת כי השווי למ"ר הינו 16,500 ₪. לעמדתה הדירה בשטח של 60 מ"ר, ויש זכויות בניה נוספות (מוקנות + ממ"ד) בהיקף של 27.63 מ"ר. האם השווי שנקב דלעיל מהווה שווי בנוי? מבונה? את שוויו של מ"ר מבונה הינו נגזרת של עסקאות ההשוואה מבניה חדשה, כפי שנעשה בשומת המשיבה.




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

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

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

עסקאות מס שבח - שמאית המבקשים טוענת כי השוק אדיש לאישור התכנית וקובעת כי ערכי השווי לפני אישורה נעמדים בסך של 27,486 מ"ר, ולאחר אישורה 27,580 ₪. כתימוכין הוצגו 2 טבלאות בסוף חוות הדעת. לעניין זה אגיד, כדלקמן:

<u>סקירת עסקאות במצב החדש</u>:

בסקירה זו הוצגו 14 עסקאות השוואה, כאשר 13 מתוכם אינן בתחום הקו הכחול של התכנית. איננו חלוקים כי התכנית משפיעה רק (או שנכון יותר לומר בעיקר) על המקרקעין בתחום התכנית ולכן ברור שהשפעתה על עסקאות מחוץ ל קו הכחול שולית וזניחה.

כן מצאתי לנכון להדגיש כי קיימת רק עסקת ההשוואה בתחום התכנית (אנו הצגנו דלעיל עסקאות נוספות), המגלמת שווי של 30,500 ₪. שווי זה גבוהה מהותית מהעסקאות הנמצאות מחוץ לתחום התכנית ומגלמות שווי ממוצע של 27,350 ₪ בשומת המבקשת. יודגש כי לא ברור מהסקירה מהו אותו מ"ר הנבחן. האם מדובר בשטח רשום? ברוטו? האם זוקקו בנייני רכבת בכלל? האם נבחנו תכניות פינוי בינוי המקודמות על המקרקעין? וכיוצ"ב. בנסיבות אלו, כל שיש לאמץ ממדגם זה הוא העובדה שהמקרקעין בתחום התכנית הושבחו.

**<u>סקירת עסקאות השוואה במצב הקודם</u>:**

בסקירה זו הוצגו 18 עסקאות השוואה, כאשר 12 מתוכם מתוך תחום התכנית. בהתאם לפס"ד לוסטרניק הרי שאין לאמוד את שווי המצב הקודם ע"פ עסקאות השוואה מתוך התכנית, שכן אלו כבר מגלמות חלק מהפוט'. אין חולק כי סקירת עסקאות מתחום התכנית, כאשר הוחתמו חלק ניכר מבעלי הקרקע על הסכמי פינוי בינוי, שעה שהתכנית כפסע מאישורה, מגלמות חלק משמעותי מפוטנציאל התכנית החדשה, ויש לקזזו. אין גם חולק כי לאחר אישור התכנית, ערכי השווי הצפויים בתחום התכנית יעלו על עלו שבוצעו ערב האישור. זיקוק עסקאות ההשוואה במצב הקודם, בין אלו שבוצעו בתחום התכנית לאלו שבוצעו לאחריו, רק ממחישה את ההשבחה הזהירה שננקטה בשומת המשיבה:

| עסקאות בתוך תחום התכנית בסקירת שמאית המבקשים | | | |
|---|---|---|---|
| **מספר סידורי** | **גוש** | **חלקה** | **מחיר למ"ר** |
| 6 | 7050 | 156 | 32,000 ₪ |
| 7 | 7050 | 156 | 32,800 ₪ |
| 8 | 7050 | 156 | 29,400 ₪ |
| 10 | 7050 | 156 | 36,000 ₪ |
| 11 | 7050 | 165 | 30,612 ₪ |
| 17 | 7050 | 158 | 32,000 ₪ |
| שווי בנוי בתחום התכנית (מגלם פוטנציאל ספציפי) | | | 32,135 ₪ |
| - | | | |
| **עסקאות מחוץ לתחום התכנית בסקירת שמאית המבקשים** | | | |
| **מספר סידורי** | **גוש** | **חלקה** | **מחיר למ"ר** |
| 1 | 7050 | 182 | 25,804 ₪ |
| 2 | 7050 | 180 | 24,490 ₪ |
| 3 | 7050 | 179 | 28,723 ₪ |
| 4 | 7050 | 174 | 30,357 ₪ |
| 5 | 7050 | 196 | 36,765 ₪ |
| 9 | 7050 | 179 | 26,756 ₪ |
| 12 | 7050 | 182 | 20,000 ₪ |
| 13 | 7050 | 164 | 26,078 ₪ |




**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

המשך טבלה

| | | | |
|---|---|---|---|
| 14 | 7050 | 182 | ₪ 23,661 |
| 15 | 7050 | 176 | ₪ 21,406 |
| 16 | 7050 | 168 | ₪ 26,364 |
| 18 | 7050 | 199 | ₪ 26,809 |
| 19 | 7050 | 180 | ₪ 25,306 |
| 20 | 7050 | 180 | ₪ 22,353 |
| **שווי מחוץ לתכנית (מגלם פוטנציאל כללי)** | | | **₪ 26,062** |

די בשימוש בנתונים אלו בכדי להמחיש כי גם בנתוני שמאית המבקשים, עוד בטרם אישור התכנית, קיימת השבחה לכל מ"ר רשום בגבולות של למעלה מ – 6,000 ₪, אשר חייבת להיות גבוהה יותר עם אישורה של התכנית. למען ההגינות נדגיש כי את הנתונים שהוצגו בשומת המבקשת אין לקבל במתכונת הזו, ויש לבחון את השטח הקיים ברוטו של כל דירה ודירה. האלמנטים הנ"ל רק תומכים בעמדת המשיבה, ומחזקים את כל שנאמר דלעיל.

ג. **הכרעה** – בעניין הנדון, ערכי השווי למ"ר בנוי במצב הקודם והחדש, ייבחנו על סמך עסקאות מכר במתחם קרקע שעליו חלה תכנית מס' 507-0200352, כפי שהוכרע על ידי בעניין ההכרעה לעניין גישת אומדן השווי.

בעניין זה, כפי שפורט **בעמ"נ 52383-10-20,** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021, סעיף 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).

והחלטת וועדת 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, להלן החלק הרלוונטי מהחלטה לעניין גישות השומה למקרה הנדון, 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.*

***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.*



**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 עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים הנכללים תחום התכנית:**

| תאריך העסקה | כתובת | גו"ח | שטח רשום (מ"ר) | חדרים | קומה | מחיר עסקה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **עסקאות מכר שנערכו לאחר מועד אישור התכנית (27.01.2020)** | | | | | | | |
| 09.02.2021 | רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/6 | 50.1 | 3 | 2 | ₪ 1,252,998 | ₪ 25,010 - **עסקת קיצון** |
| 14.01.2021 | רח' שד' ירושלים 215, 215א' וקהילת קנדה 16 | 7050/158/2 | 50.1 | 2 | קרקע | ₪ 1,820,000 | ₪ 36,327 |
| 07.01.2021 | רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/3 | 50.3 | 2 | 1 | ₪ 1,830,000 | ₪ 36,382 |
| 06.01.2020 | רח' שד' ירושלים 219, 219א' וקהילת קנדה 20 | 7050/160/21 | 50.1 | 2.5 | - | ₪ 2,061,000 | ₪ 41,138 - **הוצג חוזה** |
| 16.06.2020 | רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 | 7050/196/25 | **39.1** | **2** | **קרקע** | **₪ 1,690,000** | ₪ 43,223 - **הנכס הנדון** |
| 19.03.2020 | רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 | 7050/196/15 | **39.1** | **2** | **3** | **₪ 1,600,000** | ₪ 40,921 - **עסקה בבניין** |
| **ממוצע, ללא עסקת קיצון** | | | | | | | **₪ 39,598** |
| **ממוצע 2 עסקאות בבניין (בנכס קומת קרקע, ובקומה 3 ללא מעלית – בשים לב, לעניין פרטיות בקומת קרקע)** | | | | | | | **₪ 42,072** |
| - | | | | | | | |
| **עסקאות מכר שנערכו בתקופה שבין הפקדת התכנית (12.03.2019) למועד אישור התכנית (27.01.2020)** | | | | | | | |
| 08.01.2020 | רח' שדרות ירושלים 221 | 7050/161/13 | 51.9 | 2.5 | 4 | ₪ 1,500,000 | ₪ 28,902 |
| 29.11.2019 | רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 – **עסקה בבניין** | 7050/196/28 | 39.1 | 2 | 1 | ₪ 1,000,000 | ₪ 25,575 - **עסקת קיצון**[11] |
| 19.11.2019 | רח' שד' ירושלים 217, 217א' וקהילת קנדה 18 | 7050/159/15 | 49.6 | 3 | 1 | ₪ 1,730,000 | ₪ 34,879 |
| 12.08.2019 | רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 – **עסקה בבניין** | 7050/196/30 | **39.1** | **2** | **2** | **₪ 1,250,000** | **₪ 31,969** |
| 31.07.2019 | רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/12 | 50.3 | 3 | 2 | ₪ 1,612,903 | ₪ 32,066 |
| 21.07.2019 | רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/16 | 50.3 | 2.5 | 1 | ₪ 1,640,000 | ₪ 32,604 |
| 30.06.2019 | רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/7 | 50.3 | 2 | קרקע | ₪ 1,470,000 | ₪ 29,225 |
| 06.05.2019 | רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/4 | 50.1 | 2 | 1 | ₪ 1,620,000 | ₪ 32,335 |
| 22.04.2019 | רח' שד' ירושלים 209 וקהילת קנדה 10 | 7050/165/8 | 49.3 | 2.5 | קרקע | ₪ 1,500,000 | ₪ 30,426 |
| **ממוצע, ללא עסקת קיצון** | | | | | | | **₪ 31,551** |

[11] העסקה דווחה לפי מכר של 0.5 מהזכויות, ייתכן ועסקה זו אינה מבטאת את המחיר האמיתי/סופי.




**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 העסקה | כתובת | גו"ח | שטח רשום (מ"ר) | חדרים | קומה | מחיר עסקה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **עסקאות לפני מועד הפקדת התכנית** | | | | | | | |
| 23.12.2018 | רח' שד' ירושלים 215, 215א' וקהילת קנדה 16 | 7050/158/11 | 50.3 | 2 | 2 | ₪ 1,600,000 | ₪ 31,809 |
| 31.10.2018 | רח' שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12 | 7050/156/8 | 50.3 | 2 | קרקע | ₪ 1,485,000 | ₪ 29,523 |
| 23.07.2018 | רח' שד' ירושלים 217, 217א' וקהילת קנדה 18 | 7050/159/23 | 49.0 | 2 | 2 | ₪ 1,600,000 | ₪ 32,653 |
| 24.05.2018 | רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 | 7050/196/10 | **39.1** | **2** | **קרקע** | ₪ **1,250,000** | ₪ 31,969 - **עסקה בבניין** |
| **ממוצע** | | | | | | | **₪ 31,489** |

**ביאורים לטבלה:**

- כל העסקאות הינן מבניינים הנמצאים בתחום הקו הכחול של תכנית מס' 507-0200352.
- השטח הרשום של הדירות הינו בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים, קיימת התאמה בין השטח המדווח של העסקאות לשטחן הרשום (בסטייה קלה).
- מחירי המכירה מגלמים הרחבות אפשריות כתוספת לדירות קיימות מכוח הוראות תכנית מס' 2295 וכ-15.83 מ"ר בבניין הנכס הנדון, ובין 21.32 מ"ר – 44.55 מ"ר ביתר הבניינים במתחם) ובניית ממ"ד לפי תקנות התכנון והבניה.

**סיכום ערכי השווי:**

כעולה מסקירת עסקאות המכר של דירות מגורים בתחום התכנית, שווי מ"ר בנוי ממוצע לפני מועד הפקדת התכנית הינו כ-31,489 ₪, ולאחר הפקדתה הינו כ-31,551 ₪, קרי נראה כי הפקדת התכנית לא השפיעה על ערכי השווי בתחום התכנית ו/או ייתכן והשוק לא הטמיע באופן מיידי את הפקדתה של התכנית המשביחה.

מעיון בעסקאות המכר שנערכו לאחר אישור התכנית, ניתן ללמוד על עליית מחירים משמעותית, כאשר שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ-39,598 ₪, קרי, ניתן להסיק ברמת וודאות גבוהה כי ערכי השווי למ"ר בנוי מבטאים באופן מיטבי את ערכי השווי במצב החדש, המגלמים את מכלול מאפייני המתחם, לרבות דירות תמורה, דחייה, סיכון, ועוד, אולם במקרה דנן, בשים לב לעסקאות בבניין הנדון ביחס לעסקאות בבניינים אחרים במתחם (קיימת שונות, ראה פירוט בהמשך).

**לעניין המצב הקודם,** כעולה מדיווח של 2 עסקאות מכר לדירות מגורים בבניין הנכס הנדון, האחת מיום 24.05.2018 (לפני הפקדת התכנית), והשנייה מיום 12.08.2019 (לאחר הפקדת התכנית), מחיר העסקה המדווח הינו **1,250,000** ₪.

לאור כל האמור, ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנדון ומטעמי שמרנות, בתחשיב ההשבחה במצב הקודם יובא בחשבון שווי דירה של **1,250,000** ₪, בדומה לשווי הדירה במצב קודם כפי שנאמד בחוות דעת המשיבה.




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

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

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

**לעניין המצב החדש,** הנכס הנדון נמכר תמורת מחיר מכירה המשקף כ-43,233 ₪ למ"ר בנוי, כאשר שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ-39,598 ₪, פער של כ-9% מהממוצע, נמכרה דירה בבניין הנכס הנדון ביום 19.03.2020 במחיר מכירה של 40,921 ₪ למ"ר, דירה זהה (קומה 3 ללא מעלית, מאידך, בקומת הקרקע ישנו היעדר פרטיות) – **<u>הממוצע 42,072 ₪</u>**. במילים אחרות, במקרה דנן, בבחינת עסקאות ההשוואה יש לכלול את ממוצע 2 העסקאות בבניין עצמו, האחת בנכס הנדון, והשניה בקומה 3, עניין המבטא את שווי השוק.

יוער, כי לדירות הבנויות תרומת ביניים עד להריסת הבניינים, ייתכן והפער במחירי המכירה, נובע מרמת הגמר של דירות, מיקומן בבניין, כיווני אוויר, דמ"ש המתקבלים וכן ממיקום בבחירת דירת התמורה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם עם היזם, זאת ועוד, כעולה מההסכם עם היזם (הסכם מותלה בתנאי מתלה מיום 04.08.2013), חלף הדירות המקוריות בבניין הנכס הנדון, יקבלו בעלי הזכויות, דירות 3 חדרים בשטח שלא יפחת מ-95 מ"ר ברוטו ולא יפחת מ-80 מ"ר נטו, וזאת לעומת בעלי הזכויות ביתר הבניינים במתחם, אשר יקבלו דירות 4 חדרים ששטחה 120 מ"ר ברוטו ולא יפחת מ-100 מ"ר נטו, קרי, **ייתכן ואולי,** הפער בין ערכי השווי למ"ר בנוי בבניין הנכס הנדון, מבטא ערכי שווי של דירת 3 חדרים עתידית וזאת, לעומת דירות 4 חדרים המגלמת את מרכיב השוליות בגין החדר הנוסף (דירות 39.1 מ"ר שטח רשום-נטו מקבלות כפול שזה 80 מ"ר נטו, ודירות 50.1 מ"ר שטח רשום-נטו מקבלות כפול שזה 100 מ"ר נטו – מכאן שייתכן כי ישנה שוליות, קרי, ממוצע מ"ר בדירות הגדולות נמוך יותר, עניין המסתנכרן עם ממוצע המכירה).

❖ **להלן עסקאות מכר לדירות חדשות לצורך בחינת השווי של "דירה חדשה" בגישת היוון ההנאות העתידיות.**

פרויקט חיזוק, שינוים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים, בן 5 קומות מעל מרתף חלקי, עם 72 יחידות דיור ב-8 כניסות, במסגרת היתר בניה אושרה תוספת 16 יח"ד חדשות בנות 3-4 חדרים בקומה שישית ו-16 יח"ד חדשות בקומה שביעית בנות 3-4 חדרים, מתוכן שתי דירות דופלקס עם חדר יציאה לגג וקומה חלקית על הגג עבור 7 יח"ד ו-2 חדרי יציאה לגג. לא קיימים פתרונות חניה לדירות, בקומת המרתף 6 מחסנים בלבד. היתר לבניית התוספת לבניין ניתן באפריל 2019.

מיקום: רחוב עירית 20, 20 ד' ויפת 171[12], שכונת יפו ג' ונוה גולן, גו"ח: 7075/4.

| תאריך עסקה | שטח מדווח (מ"ר) | שטח בהיתר (מ"ר) | קומה | חדרים | מחיר עסקה | מחיר למ"ר בנוי | מספר דירה (מדווח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.10.2020 | 94 | 94.4866 | 6 | 4 | 2,460,000 ₪ | 26,035 ₪ | 91 |
| 20.08.2020 | 80 | - | 6 | 3 | 2,220,000 ₪ | 27,272 ₪ | - |
| 18.08.2020 | 94 | - | 6 | 4 | 2,450,000 ₪ | 26,064 ₪ | - |
| 12.08.2020 | 94 | - | 6 | 4 | 2,443,000 ₪ | 25,997 ₪ | - |
| 10.08.2020 | 94 | 94.2445 | 5 | 4 | 2,430,000 ₪ | 25,784 ₪ | 87 |

[12] כתובת הבניין הינו בהתאם לאתר ההנדסי של עיריית 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

| תאריך עסקה | שטח מדווח (מ"ר) | שטח בהיתר (מ"ר) | קומה | חדרים | מחיר עסקה | מחיר למ"ר בנוי | מספר דירה (מדווח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.07.2020 | 94 | - | 6 | 4 | ₪ 2,445,000 | ₪ 26,011 | - |
| 08.07.2020 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,200,000 | ₪ 27,026 | 82 |
| 01.03.2020 | 80 | 81.4026 | 6 | 3 | ₪ 2,240,000 | ₪ 27,518 | 98 |
| 12.02.2020 | 94 | 94.4853 | 5 | 4 | ₪ 2,440,000 | ₪ 25,824 | 83 |
| 08.01.2020 | 94 | - | 6 | 4 | ₪ 2,460,000 | ₪ 26,170 | - |
| 24.12.2019 | 94 | 94.4882 | 6 | 4 | ₪ 2,470,000 | ₪ 26,141 | 101 |
| 19.11.2019 | 80 | - | 5 | 3 | ₪ 2,199,999 | ₪ 27,026 | 94 |
| 30.10.2019 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,099,000 | ₪ 25,785 | 80 |
| 24.09.2019 | 80 | 81.4026 | 6 | 3 | ₪ 2,099,000 | ₪ 25,785 | 76 |
| 22.09.2019 | 80 | 81.4026 | 6 | 3 | ₪ 2,149,000 | ₪ 26,400 | 96 |
| 22.09.2019 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,149,000 | ₪ 26,400 | 100 |
| 19.09.2019 | 94 | 94.4882 | 6 | 4 | ₪ 2,450,000 | ₪ 25,929 | 85 |
| 12.09.2019 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,099,000 | ₪ 26,400 | 102 |
| 05.09.2019 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,099,000 | ₪ 25,785 | 78 |
| 05.09.2019 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,099,000 | ₪ 25,785 | 80 |
| 05.09.2019 | 80 | 81.4026 | 5 | 3 | ₪ 2,099,000 | ₪ 25,785 | 74 |
| 22.08.2019 | 93 | - | 5 | 4 | ₪ 2,500,000 | ₪ 26,882 | - |
| 08.07.2019 | 94 | 94.4853 | 6 | 4 | ₪ 2,449,000 | ₪ 25,919 | 97 |
| **ממוצע שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח של 94-81 מ"ר ("על הנייר")** | | | | | | **₪ 26,230** | - |
| **התאמה לבניין חדש, כולל מחסן ומקום חניה – מקדם 15%** | | | | | | **₪ 30,164** | - |
| **סה"כ שווי דירת התמורה כחדשה (80 מ"ר נטו וכ-86 מ"ר ברוטו)** | | | | | | **₪ 2,601,342** | - |
| **מקדם הפחתה בגין קומה נמוכה ביחס לעסקאות השוואה – 5%** | | | | | | **₪ 2,471,275** | - |




**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 לטבלה:**

- היקף שטחי הבניה וקומת הדירות, נלמדו מטבלת שטחי הדירות שבהיתר הבניה לבניין, שטח הדירות הינו עיקרי + ממ"ד.
- מחיר העסקאות מגלם מרפסות (גזוזטראות) בשטח של בין 9.74 מ"ר ל-13.95 מ"ר.
- מדובר בעסקאות בבניין הנמצא בשלבי בניה, אותרו עסקאות נוספות המשקפות את התקדמות הפרויקט בשלבים מתקדמים, עסקאות אלו לא הובאו בחשבון.
- מקדם ההתאמה לבניה חדשה מבטא את מקום החניה, מחסן וכן ביטול פחתים תכנוניים שבמסגרת פרויקטים בתוספת על הקיים, לעניין זה מקדם בין דירה בבניה חדשה לדירה בתמ"א 38 חיזוק ותוספת הינו בהתאם למחקר בשיטת דלפי, שפורסם ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל אוגוסט 2015, הממוצע הינו בין 84% ל-91%, במקרה הנדון הובא בחשבון כי קיים ביקוש לדירות באזור וקיים היצע מוגבל של דירות חדשות בסביבה וכן ביקוש לדירות עם מקומות חניה בעיר בתל אביב.
- כעולה מההסכם עם היזם (הסכם מותלה בתנאי מתלה מיום 04.08.2013), הדירות החדשות יוקצו בין הקומות הראשונה לשישית בבניינים החדשים, לכל דייר הזכות לקבל דירה במיקום גבוה יותר בקומה אחת לפחות. לאור האמור בהסכם, דירת התמורה לנכס הנדון תהיה לכל הפחות בקומה ראשונה (הדירה כיום בקומת קרקע), לכן הובא בחשבון מקדם הפחתה של 5% ביחס לדירות שבעסקאות ההשוואה שהינן דירות בקומה 5 ו-6 (מעל הקרקע).
- הובא בחשבון כי שטח דירת התמורה הינו 86.24 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), המבטא העמסה של 10% בגין קירות חוץ, קירות פנים וקירות בין דירה לדירה וכן, מטעמי שמרנות סטייה של 2% בגין שטחה של הדירה בפועל, לעניין זה, כעולה מההסכם עם היזם, שטח הדירה נטו הינו 80 מ"ר ולא יפחת מ-95 מ"ר ברוטו שמשמעו: שטח הרצפה בתוך הדירה הנתחם ע"י קירות החוץ (עובי מלא) וקירות משותפים עם דירות אחרות, הכולל השטח מתחת לקירות פנים, ממ"ד, שטח יחסי במבואה קומתית ובחדרי המדרגות ולא כולל פיר מעלית, המבואה הראשית של הבניין, או כל שטח משותף אחר ומרפסות.

**להלן אומדן שווי בגישת היוון ההנאות העתידיות:**

| | |
|---|---|
| שווי דירת התמורה במצב החדש – "על הנייר" – בהתבסס על עסקאות השוואה | 2,471,275 ₪ |
| מקדם דחייה עד לקבלת הדירה החדשה – "מפתח" (N=10, I = 6%) | 55.84% |
| שווי דירת התמורה בערך מהוון | 1,379,947 ₪ |
| היוון דמי השכירות (לדירה הקיימת) בתקופת הביניים עד לפינוי והריסתה (3,300 ₪, 9 שנים, 3.5%) | 301,264 ₪ |
| **סה"כ שווי במצב החדש** | **1,681,212** ₪ |

שווי "הדירה החדשה" ("על הנייר") המתקבל בגישת היוון הנאות עתידיות, הינו כ- 1,681,212 ₪, כעולה בהשוואה לעסקאות המכר, הדירה נמכרה תמורת 1,690,000 ₪.

לעניין דמי השכירות, בסקירת נתוני היצע לדירות בהיקף שטחים דומה בסביבה הקרובה לנכס הנדון וכן, בהתייחס לכלל מאפייני הדירה הנדונה, לטעמי, דמי השכירות החודשיים הראויים הינם בסך של 3,300 ₪, בדומה לעמדת שמאי המשיבה.




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

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

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

### תחשיב

**תוכנית מס' 507-0200352 – ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה**

| | |
|---|---|
| שווי הדירה במצב הקודם | 1,250,000 ₪ |
| שווי הדירה במצב החדש | 1,645,000 ₪ (39.1 מ"ר* 42,072 ₪ /מ"ר). |
| **השבחה** | **395,000** ₪ |
| **היטל השבחה** | **197,500** ₪ |

### 13. החלטה

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

| גורם ההשבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תוכנית מס' 507-0200352<br>ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה | 14.02.2020 | 395,000 ₪ | 197,500 ₪ |

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 01.09.2021

**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