תאריך: 26.08.2025
מס' בקשה/מינוי: 700-2025
מספרנו: 4095

לכבוד

המבקשות – אמור קנצפולסקי ואח'
דוא"ל: amourk1@gmail.com

באמצעות מר גיל בר-לב שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@btrvalue.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר רמי סויצקי שמאי מקרקעין
דוא"ל: s_ram@netvision.net.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6637 **חלקה:** 434

כתובת: רח' אליהו מפירארה 7, שכ' נווה דן (רובע 2), ת"א-יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 700-2025 מיום 30.03.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכניות מס' 1821, 1680 (בניה על גגות בתים), "ע" (מרתפים), ג' - בניה על גגות בתים "ע1" - מרתפים, ג'1 - גגות תל-אביב-יפו, אישורן של הקלות.

גורם המימוש: אישורה של בקשה להיתר בניה מס' 23-0589[1], תיק בניין מס' 0837-007.

מהות הנכס: קרקע (חלקה /מגרש), עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבניה וותיקה בן קומה אחת מעל קומת מרתף, המיועד להריסה ולהקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד[2].

3. מועד דיון

ביום 05.06.2025, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בהתאם להחלטת וועדת משנה לתו"ב מס' 3, מס' ישיבה 0018-23-2, מיום 25.10.2025.

[2] בהתאם למפורט במהות הבקשה בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון בע"פ באמצעות שיחת ועידה בווידאו (אפליקציית 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 13.05.2025, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני בנכס הנדון.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: רח' אליהו מפירארה 7, שכ' נווה דן (רובע 2), ת"א-יפו.
מס' גוש	: 6637.
מס' חלקה	: 434 (המספרים הישנים של החלקה 6637/318).
שטח חלקה רשום[4]	: 710.00 מ"ר.
זכויות רשומות[5]	: בעלויות. ע"ש ליאור יהודית (החלק בנכס - 1/2), קנצפולסקי אמור (החלק בנכס - 1/4) הבנה אביטל (החלק בנכס - 1/4). הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
מהות הנכס	: קרקע (חלקה /מגרש), עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבניה וותיקה בן קומה אחת מעל קומת מרתף, המיועד להריסה ולהקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשות, נערכה ע"י מר גיל בר-לב, שמאי מקרקעין.
- מס' בקשה להיתר מס' 23-0589 (תאריך הגשה 23.04.2023), החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה (החלטה מס' 3), מס' 2-23-0018, מיום 25.10.2023.
- העתק תכנית הבקשה להיתר הבניה.
- מידע תכנוני (אינטרנטי) – דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר עיריית תל-אביב-יפו (תאריך הפקה 27.05.2025) - אופציה מבוקשת: ללא קומת עמודים, בית משותף.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מפנקס הזכויות, מיום 16.02.2025.
- העתק הסכם חלוקת עזבון, מיום 18.11.2010, העתק החלטה בדבר אישור הסכם חלוקת עזבון שניתן ביום 30.01.2012 ע"י כב' השופט אריאל בן ארי (בית המשפט לענייני משפחה במחוז ת"א).
- העתק מכתב חשבון ארנונה לתקופה 01.05.2025 - 30.06.2025.
- העתק מכתב הודעה על חיוב בהיטל השבחה, העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 676657, מיום 27.01.2025.
- רשיון בניה בנכס הנדון, רשיונות והיתרי בניה לנכסים שונים (אחרים).
- החלטות ועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.

[4] כעולה מחוות דעת הצדדים וכמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 16.02.2025.

[5] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 16.02.2025.

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

- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (מטעם המבקשות), מיום 28.05.2025.
- גיליון תצ"ר מס' 258/1949.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- שונות (תצ"א שונות, תוכניות רלוונטיות, עסקאות מכר, ביקור בנכס, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, 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"*.

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון / שונות
תכנית מס' 1821	04.06.1976	פרסום ברשומות 20.05.1976, י.פ. 2220, עמ' 1818
תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)	25.12.1981	פרסום ברשומות 10.12.1981, י.פ. 2770, עמ' 574
תכנית "ע" (מרתפים)	13.12.1985	פרסום ברשומות 28.11.1985, י.פ. 3275, עמ' 827
תכנית ג' - בניה על גגות בתים	07.05.1994	פרסום אחרון בעיתונים 22.04.1994 פרסום ברשומות 21.04.1994, י.פ. 4208, עמ' 2974
תכנית "ע1" - מרתפים	02.04.2003[6]	פרסום ברשומות 18.03.2003, י.פ. 5167, עמ' 1866
תכנית ג'1 - גגות תל-אביב-יפו	04.09.2007	פרסום ברשומות 20.08.2007, י.פ. 5705, עמ' 3996
אישורן של הקלות	25.10.2023	מועד החלטת ועדת המשנה לתו"ב

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה קרקע (חלקה /מגרש), עליה מבנה מגורים צמוד קרקע בבניה וותיקה בן קומה אחת מעל קומת מרתף, המיועד להריסה ולהקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד.

תיאור החלקה: הקרקע נשוא ההחלטה, ידועה כחלקה מס' 434 בגוש 6637, בשטח רשום של 710 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית (מלבנית), בהתאם למפורט במפה להיתר בניה (מיום 25.01.2022) בתשריט היתר הבניה שניתן לבקשה הנדונה, מידות החלקה הנדונה הינן, כדלקמן:

רוחב החזית הדרומית-מזרחית (גובלת ברח' אליהו מפירארה) הינה 24.52 מ', אורך החזית הצפונית-מזרחית (גובלת בחלקה מס' 435) הינה 28.96 מ', רוחב החזית הצפונית-מערבית (גובלת בחלקה מס' 426) הינה 24.53 מ', אורך החזית המערבית-דרומית (גובלת בחלקה מס' 433) הינו 28.95 מ'.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>דרום-מזרח</u>: רח' אליהו מפירארה / דרך סלולה מחופה אספלט.

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

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

דרום-מערב: מבנה / חלקה מס' 433.

צפון-מערב: מבנה / חלקה מס' 426.

צפון-מזרח: מבנה / חלקה מס' 435.

תיאור שכונת הנכס: שכ' נווה דן גובלת בשכ' רביבים מצפון, שכ' רמת החייל ממזרח, שכ' נאות אפקה א' והדר יוסף ממערב, הירקון והעיר בני ברק מדרום. גבולותיה רח' פתחיה מרגנשבורג מצפון, רח' פנחס רוזן ממערב, רח' משמר הירדן ממזרח ורחוב ראול ולנברג מדרום.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת בעיקר בבתי מגורים בבניה צמודת קרקע (קוטג'ים) בבניה דו-משפחתית ובניה רוויה נמוכה.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה המרכזי-מערבי של שכ' נווה דן הנמצאת בחלקה הצפוני-מזרחי של העיר ת"א-יפו, בצדו המערבי של רח' אליהו מפירארה.

רח' אליהו מפירארה מהווה כביש חד-סטרי לתנועה מכיוון מערב למזרח, תחילתו במפגשו ברח' בנימין מטודלה בדרום-מערב וסיומו במפגשו ברח' ישראל אשכנזי בצפון-מזרח.

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

נגישות: הנגישות אל הנכס הנדון הינה מצדו הדרומי-מזרחי (נגישות מרח' אליהו מפירארה).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון: גני ילדים, בתי כנסת וגינות ציבוריות.

שונות: פתרונות החניה מתאפשרים לאורך רח' אליהו מפירארה ולאורך הרחובות הסמוכים, בהתאם למפורט במסמכי בקשה להיתר בניה מס' 23-0589, מתוכננים 10 מקומות חניה בקומת מרתף 2-.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מנדטורית מס' R/188

פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1579, מיום 15.05.1947.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג באיזור דירות B.

מס' מגרש: 214.

שטח מגרש: 710 מ"ר.

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

מס' קומות: 2.

קווי בניין: קדמי ואחורי - 5 מ', צדדי - 4 מ'.

זכויות בנייה: 15% לקומה ובסה"כ 30%, 5% למבנה עזר אחורי.

תכנית מתאר מס' "ל" – שטחים מעבר לירקון

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

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הקרקע (חלקה) עליה בנוי המבנה, מסומנת באזור **מגורים א'.**

חלוקה לאזורים: התכנית תכלול את האזורים הבאים שעליהם תחולנה ההוראות הבאות, אזור מגורים א' אשר יחולק בתוכניות מפורטות, כדלקמן:

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

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

רשימת תכליות:

אזור מגורים א', בתכנית מפורטת יחולק האזור הזה לשני איזורים א'1 ו-א'2, כדלקמן:

אזור מגורים א1 – בתי מגורים, משרדים לבעל מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.

אזור מגורים א2 – בתי מגורים, בתים נפרדים למחצה, בתים בודדים, בתים טוריים, משרדים לבעל מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.

הערה: עוצמת הכח של מנוע באזורים הנ"ל לא תעלה על 1/2 כ"ס והכוח הכולל לא יעלה על 2 כ"ס.

נספחים: לא ייבנה כל נספח באזור מגורים א' אם לדעת הועדה אפשר ליעד חלקי הבניין לשימוש המבוקש בנספח. הועדה תהיה רשאית להתיר את הקמת הנספח בכל מגרש באזור מגורים א' בתנאי:

א. שנספח כנ"ל יותר לצרכי שירותי הבית בלבד, ואם הנספח הוא מוסך פרטי שלא יהווה מטרד לדיירי הבית ולשכנים שלא יפריע לאוורור ולאור של הדירות.

ב. שנספח כנ"ל לכשיוכנס בכל מרווח אחורי או צדדי של מגרש, לא ישלול את הגישה החופשית לכל שטחי המגרש.

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. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר את הקמתו של נספח כנ"ל ברווחים הצדדיים והאחורי של גבולות המגרש.

ד. שגובהו של נספח לא יעלה על 2.6 מטרים.

ה. ששטחו המותר של נספח כנ"ל לא יעלה על השטח המסומן לתכלית זו בלוח החלוקה לאזורים בצד האזור (5%), ועוד.

לוח החלוקה לאזורים: שטח מגרש מינימלי בממ"ר, רוחב מינימלי של חזית מגרש במטרים והשטח המקסימלי המותר לבניה בניין % - בהתאם לתכנית מפורטת, בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 5 יחידות דיור באופן ממוצע לדונם נטו. הצפיפות יכולה להיות גדולה יותר לגבי שכונים בשטחים רצופים וקטנה יותר במגרשים בודדים.

השטח המקסימלי המותר לבניה לנספח מ^2: 5% שטח המגרש.

מספר מקסימלי של קומות: אזור מגורים א - יקבע בתכנית מפורטת, מגורים א1, א2 - 1 או 2 קומות בהתאם לתכניות מפורטות עבור יחידות שכנות.

קווי בנין: קדמי - כמסומן בתשריט, צד - ברציפות או חצי גובה הבנין +- 4 מ', אחורי - 8 מ'.

נספח: פירושו – כל מבנה הגודר חלל אם ע"י גג או גגות ואם ע"י קירות או עמודים ואשר הוקם נוסף ונפרד מכל בנין אשר קיים על המגרש והמשמש חדר כביסה, מחסן, מוסך, לול וכל בנין עזר וכיו"ב שיאושר כנספח ע"י הועדה המקומית.

החלטת ועדה מס' 164 ב' -10, מיום 01.05.1996

מיקום התכנית: פארק הירקון, גדה צפונית, מצפון לקולנוע פאר, מדרום לבית הווילות.

פרטים: בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) - התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה, כדלקמן: השטחים המפורטים **בתכנית מתאר "ל"** ותכנית מתאר מס' 1111 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף, לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלקמן:

א. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו: סה"כ שטחי השירות 550 מ"ר.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: סה"כ שטחי שירות 1,000 מ"ר.

דברי הסבר: יש לתקן את שטחי השירות המבוקשים מהסיבות כדלהלן:

1. החל מחודש דצמבר 1995 הוכנס שינוי בתקנות חישוב שטחים ושטחים מתחת ל"בליטות" אשר לא חושבו עד כה יחושבו כשטח שירות.
2. הכניסה הקובעת לבנין הינה זו מעל קומת העמודים בגלל הפרש טופוגרפי בין שני צידי הבנין ולפיכך חולקו שטחי השירות שאושרו בהחלטה הקודמת לשני סעיפים, מעל ומתחת לקרקע.

הוועדה מחליטה: לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שירות, כדלקמן:

א. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו: סה"כ שטחי השירות 550 מ"ר.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: סה"כ שטחי שירות 1,000 מ"ר.

תכנית מס' 380

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 466, עמ' 667, מיום 08.03.1956.

תיקון מס' 1 לשנת 1953 לתכנית מפורטת מס' R/188 (בעבר הירקון) – להלן: "התכנית הראשית".

באזור מגורים "B", על כל מגרש (של 500 מ"ר) מותר יהיה לבנות לא יותר מ-2 יח"ד, מס' יח"ד לדונם נטו לא יעלה על 4.

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[7]

תכנית מס' 1740

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 2181, עמ' 868, מיום 01.01.1976 – תיקון מס' 3 לתכנית "ל".
התכנית מתירה קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.3 מ' והיא תשמש אך ורק לחניה, ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות.

תכנית מס' 1821

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 2220, עמ' 1818, מיום 20.05.1976.
זכויות בנייה: 20% לקומה ובסה"כ 40%. **ללא** בנייני עזר.
שאר הוראות הבניה בהתאם לתכנית מס' R/188 ותכניות בתוקף.

החלטה ועדה מס' 156 ב' -8, מיום 06.12.1995

פרטים: בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) - התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה, כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מס' 1821 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה, בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות, כדלהלן:

הוועדה מחליטה:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין: לביטחון ובטיחות, חניה, מתקנים טכניים ומערכות שרות ואחסנה, ע"פ תכנית "ע" - מרתפים.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו: לביטחון ובטיחות, חניה, מתקנים טכניים ומערכות שרות מבואות וחדרי מדרגות - לא בקוטג'ים, קומת עמודים מפולשת - לחניה בלבד - לא בקוטג'ים ולא בבתים עם קיר משותף, כשלבנין הצמוד אין קומת עמודים מפולשת.

תכנית מס' 1658

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמ' 436, ביום 06.11.1975.
מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמ' 574, ביום 10.12.1981.
מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
מבנים ומתקנים על הגג של בית: בהתאם לאמור בסע' 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 (מבנים ומתקנים אילו יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי), אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים. על אף האמור בסע' 2 במידה

[7] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 1821 מיום 20.05.1976, כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 1740 מיום 01.01.1976.
בעניין זה, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, ההשבחה לצרכי החלטה זו תיבחן לתכניות שאושרו לאחר 01.07.1975 – מועד תחילת החיוב בהיטל השבחה וזאת בהתאם לעמדתה של המשיבה.
יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "**זהות החייב/ות**".

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

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 בסע' 2 שיוקמו בהתאם לתכנית, לא יעלה על 40% משטח הגג, ועוד.

<u>יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה</u>, הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

<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 מתאר מקומית "מ"</u>

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

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

הוראות בכל הנוגע לבניני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח – תוספת: בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית. תכנית זאת לא תחול על אזור אשר עפ"י תכנית החלה על המקום, הבניה מוגבלת ל-2 קומות או על אזור המוגדר כאזור מגורים מיוחד.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים</u>

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

<u>מטרת התכנית</u> – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>הקמת מרתפים</u>: 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.

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

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

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

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 "לטבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה: גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

טבלת אחוזים ושימושים למרתפים:

שימוש בבניין	שטח המרתף	שימושים	הוראות
בתי דירות	לפי גודל קומה טיפוסית	חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה	לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה לחניה בלבד.
מגורים בתים בודדים	לפי היקף הבית	חניה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.	לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

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

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

שינוי מס' 4 לשנת 1991 של תכנית "ל", שטחים מעבר לירקון. שינוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית 738.

תחולת התכנית: תכנית זו תחול על בניינים צמודי קרקע (קוטגים), בני קומה אחת או שתים.

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

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

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

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

בבניין קיים, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.

מיקום החניה במגרשים: התקנת מקומות חניה ליותר ממכונית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה למעט המקרים הבאים: א. חניה לא מקורה ב. חניה במסגרת קווי הבניין החוקיים ג. חניה תת קרקעית ד. חניה "חפורה" בקיר תומך המנצלת הפרשי גובה בין מגרש לדרך.

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

במקרים אלה ובהתאם להמלצת מהנדס העיר, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה זה בצד זה.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום/מקומות חניה, קירוי/קרויים, או הקמת מוסך חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין באחד הצדדים, הצד יקבע בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

הקמת מקום חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש ובתנאים הבאים:

א. שטח הקירוי לא יעלה על הנדרש לקרות את מקום/מקומות החניה בלבד

ב. הקירוי יבוצע מחומרים כמפורט בסעיף 14 שלהלן.

<u>הכניסה לחניה</u>: הכניסה למקום החניה תהיה צמודה לשני מגרשים ככל האפשר למעט במקרים בהם אושר סידור חניה המחייב כניסה אחרת.

פתח הכניסה לחניה, יהיה ברוחב שלא יעלה על 3 מ' התואם לרוחב מכונית אחת, ועוד.

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

<u>חניה תת קרקעית</u>: הועדה תהיה רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת המרתף של הבניין. תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש כפי שיקבע מהנדס העיר.

גובה קומת המרתף לחניה לא יעלה על 2.20 מ' הנמדדים בין רצפת המרתף לבין תחתית תקרתו של המרתף, הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הבלטת חלק מהמרתף המיועד לחניה עד ל-1.20 מ' הנמדדים בין המפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב איתו לבין תחתית תקרתו של המרתף, בתנאים.

<u>מידות המוסך</u>: **שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 ממ"ר** בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.

הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ' הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה של המוסך בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.

<u>יחס לתכניות תקפות</u>: תכנית זו באה לשנות את הוראות התכנית הראשית, באם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות הנכללות בתכנית זו. הוראות תכנית מתאר מקומית ע' (מרתפים) יחולו בתחום תכנית זו למעט הסעיפים הבאים:

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

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

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

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

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

<u>מטרת התכנית</u> – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680, 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

מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: 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, ועוד.

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

1) רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
2) שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3) פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים: שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התו"ב, מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של חדר.
4) עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, ובהיעדר רישום כנ"ל עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בניה לעליית הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

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

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים: 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 דירתי מוגן, המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

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, ח. 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.

איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים: 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.

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 בניה אחרות: היקף בניה המותרת על גגות שטוחים – בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
עליות גג בגגות משופעים – בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה, ועוד.
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 ושטחה עד שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לח. היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג ועוד.

תכנית מתאר מקומית מספר 2550 א' – "תכנית להסדרת חניה פרטית"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4490, עמ' 1962, ביום 11.02.1997.
שינוי מספר 1 לשנת 1994 של תכנית מתאר מקומית מספר 2550.
מטרת התכנית: לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית ע"י:

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

מידות קירוי / בניית מקום החנייה:

א. שטח המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג כמוגדר בסעיפים 7 ג'-ח' שלעיל[8], על-קרקעי ותת-קרקעי, לא יעלה על 18 מ"ר.
ב. במקרה של מס' מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, עד 15 מ"ר.
ג. שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות.

מיקום החניה במגרש: הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה מכל הסוגים המפורטים בסעיפים 7 ב'-ח' שלעיל, בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף, לשביעות רצון מה"ע, 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.

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

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4632, עמ' 3013, ביום 29.03.1998.
מטרת התכנית: לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה כולל מתקנים טכניים.
הוראות התכנית: הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכוח התכנית הראשית.
כמו כן, קיימות הוראות שונות.

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

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

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

<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.

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

<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.

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

<u>קווי בנין</u>: בבתים צמודי קרקע – **היתר בניה ע"פ תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית**[9]. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

<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>טבלת תכליות והוראות</u>:

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

	שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.		3.יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)	שטחי שרות כלליים. שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.	לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים ירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

<u>הוראות מיוחדות</u>:

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

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

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

<u>יחס לתכניות תקפות</u>: 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".

<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.

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

לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים טכניים, כל זאת ע"י:

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

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

ג. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים.

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

ה. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.

ו. עדכון הוראות בניה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

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

<u>בניה על גגות שטוחים</u>: תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

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 ועד תקרת חדר היציאה לגג.

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

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

<u>בניה בשלבים על הגג - בניה של חלק מהשטחים האפשריים לבנייה על הגג</u>[10]:

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.

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

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

[10] 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>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.

<u>בניה בו-זמנית על הגג - בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר</u>[11]:

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.

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 הכוללת 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.

<u>נסיגות בבניה זו זמנית</u>:

- בבניין שגובהו עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/קומת 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.

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

[11] 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

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

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

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

ד. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

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

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

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

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

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

<u>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: ח. מכונות למעלית, ח. מכונות מיזוג אוויר מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי כל דין.

<u>פרגולות (מצללות)</u>: הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר יציאה לגג ובנוסף עליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, תותר בתנאים הבאים:

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

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>: עם אישור תכנית זו תבוטלנה בתחומה הוראות תכנית ג'. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, יחולו הוראות תכנית זו ועוד.

<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 נמוכה (בהתאם לתשריט אזורי יעוד).

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

מתחם תכנון: אזור תכנון 209.

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

מטרות התכנית:

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.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
2. קביעת אזורי הייעוד והגדרת שימושים ושטחי בניה מרביים שניתן 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 – אזור מגורים בבניה נמוכה: ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

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

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

הוראות:

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

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (סעיף 5.4):

רובע 2, אזור תכנון 209 – שיכוני דן, רביבים:

- בבתים צמודי קרקע הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה. במבנים מעל קומת עמודים גובה הבנייה יהיה עד 4 קומות.

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>רישוי</u>

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

א. רשיון מס' 863 – מיום 13.11.1950.

ניתן בזה לקונצפולסקי צבי.

רשיון להוספת מקלט במרתף.

כעולה מהמפורט בטבלת שטחים ואחוזי בניין בתשריט רשיון הבניה, שטח הדירה הינו 82.94 מ"ר + 18.50 מ"ר מרפסות, שטח המרתף 22.33 מ"ר.

ב. בקשה להיתר – מס' 23-0589 – תאריך הגשה 23.04.2023, במסלול בניה חדשה, בנין מגורים לא גבוה (עד 13 מ'), תיק בנין 0837-007.

מבקש – אמור קנצפולסקי.

כתובת – אליהו מפראר 7, שכונה – נוה דן.

גוש/חלקה - 6637/434.

שטח המגרש - 710 מ"ר.

מס' תב"ע – 1740, 1821, 188אר, 380, 9086, ג1, מ, ע1, תמ"א 1, תמ"א 38/3/א.

<u>מהות הבקשה</u>: הריסת הבנייה הקיימת על המגרש, כולל מחסן קיים במרווח אחורי, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד.

הבקשה כוללת:

בקומת מרתף 2-: 10 מקומות חנייה, 5 מחסנים דירתיים כוללים חניות אופניים, אחסנת דיירים, מאגר מים עם חדר משאבות.

בקומת מרתף 1-: מרתפים המשמשים כחדרי משחקים ומחסן המוצמדים אל דירות קומת הקרקע לובי וגרעין מדרגות לשימוש הדיירים. חדר אשפה.

בקומת הקרקע: 2 יח"ד עם מרתפים מוצמדים וחצרות עורפיות מוצמדות. (דירה מס' 1 ו- 2).

בקומה א': דירה המכילה 4 חדרים + ממ"ד וחדרי שרותים, מרפסת קדמית, לובי מדרגות (דירה מס' 3).

בקומה ב': דירה המכילה 3 חדרים + ממ"ד וחדרי שרותים, מרפסת קדמית (דירה מס' 4).

בקומת הגג וקומה ב': דירת דופלקס המכילה 5 חדרים + ממ"ד, מרפסת גג, פרגולות לחזית קדמית וצידית (דירה מס' 5).

על גג הבניין: קולטי שמש, מעבים.

על המגרש: פיתוח שטח, עקירות ושימור עצים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש, חצרות אנגליות במרווחים צידיים, רמפה ירידה למרתף חנייה, משטחי דק, פרגולה במרווח אחורי.

<u>הערת הח"מ</u>: מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה (תכנית מתוקנת אדריכלות מיום 06.11.2024) נראה כי דירה מס' 5 הינה דירת גג במפלס אחד בת 4 חדרים + ממ"ד, ואילו דירה מס' 3 בקומות א' ו-ב' מהווה דירת דופלקס בת 5 חדרים + 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

מצב קיים – על המגרש קיים בניין בן קומה אחת עם גג שטוח עבור יח"ד אחת (קוטג'). הבניין וכל הבניה הקיימת במגרש מבוקשים כעת להריסה.

הקלות מבוקשות:

	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 54% מותרים לצורך שיפור תכנון.
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
3	הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.95 מ'.
4	הקלה עבור העברת זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת העמודים המפולשת עבור 2 יח' דיור.

התייחסות להקלות מבוקשות:

	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה של 6% מעבר למשטח המגרש, המהווים 39.36 מ"ר, מאחר והתכניות המעניקות זכויות על המגרש הופקדו טרם 1989.
2	ניתן להמליץ על הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 4 במקום 3 המותר על פי התכניות החלות על המגרש, לא כולל יח"ד מכח תכ' ג' 1.
3	ניתן להמליץ על הגבהת גובה קומה מפולשת מ- 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל- 2.95 מ' נטו.
4	ניתן להמליץ על ההקלה עבור ניוד זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת 2 יחידות דיור.

<u>החלטה מספר 3 – וועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2-23-0018, מתאריך 25.10.2023</u>

<u>החליטה, כדלקמן</u>:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 54% מותרים, המהווים 39.36 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
3. הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל- 2.95 מ'.
4. ניוד זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת 2 יח' דיור נוספות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: תנאים למתן היתר, תנאים בהיתר תנאים להתחלת עבודות, תנאים לתעודת גמר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת שטחי בנייה מתוך טופס 1 - חישוב שטחים[12]

הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח עיקרי מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות לשמוש מגורים מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות לשמוש מגורים מבוקש	אחסנה לשמוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשמוש מגורים מבוקש	קומת עמודים מפולשת מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט לשימוש מגורים מבוקש	חניה/ חניון מקורה לשמוש מגורים מבוקש	שטח תת קרקעי נלווה מבוקש	מסתור כביסה/ מזגנים מבוקש	עיקרי: סה"כ
	+31.30 = 0.00±												
מרתף 2-	-6.80				24.0119	95.5900	29.3595			417.9585			
מרתף 1-	-3.50				8.8436		48.2164				145.4128		
קרקע 0	0.00	121.8631	1.4252	18.2439			41.6186	11.3203	5.4381				123.2882
קומה 1	3.30	138.8966	0.7147	9.1219			37.0845		3.0684			4.7700	139.6113
קומה 2	6.60	135.1436	0.7126	9.1219			31.1958		3.0787			4.7305	135.8562
קומה 3	9.90	117.1905	0.7126	9.1219					3.1045				117.9031
מתחת לקרקע					32.86	95.59	77.58			417.96	145.41		
מעל הקרקע		513.09	3.57	45.61			109.90	11.32	14.69			9.50	516.66
סה"כ		513.09	3.57	45.61	32.86	95.59	187.47	11.32	14.69	417.96	145.41	9.50	516.66

[12] בהתאם לטבלת חישוב שטחים – טופס 1 – כמופיע בתיק הבניין האינטרנטי.

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

שירות: סה"כ	שירות: % משטח המגרש	סה"כ קומה: עיקרי+שירות	סה"כ קומה: % משטח המגרש	סה"כ קומה: שטחים לא מקורים
566.9200	79.85	566.9200	79.85	
202.4728	28.52	202.4728	28.52	
76.6209	10.79	199.9091	28.16	37.5540
54.0448	7.61	193.6561	27.28	11.2258
48.1270	6.78	183.9832	25.91	11.2258
12.2265	1.72	130.1296	18.33	72.5005
769.39		769.39		
191.02		707.68		132.51
960.41		1477.07		132.51

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית, כל האמור והמפורט הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

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 למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 57732 מיום 16.02.2025, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6637.

חלקה : 434.

(המספרים הישנים של החלקה 6637/318).

שטח חלקה : 710.00 מ"ר.

סוג המקרקעין : מירי.

בעלויות :

תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
04.11.2010	ירושה	ליאור יהודית	1/2
08.05.2012	צוואה על פי הסכם	קנצפולסקי אמור	1/4
08.05.2012	צוואה על פי הסכם	הבנה אביטל	1/4

הסכם חלוקת עיזבון

נתקבל העתק הסכם חלוקת עיזבון שנערך ביום 18 בחודש נובמבר 2010 – ממנו עולה בין היתר כי המבקשות קנצפולסקי אמור והבנה אביטל יקבלו 1/2 חלקים בנכס הנדון.

החלטת בית משפט

נתקבל העתק החלטה אישור הסכם חלוקת עיזבון, שניתן ע"י כב' השופט אריאל בן ארי, ביום 30.01.2012 (בית המשפט לענייני משפחה במחוז ת"א).

שונות

א. כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 1821 מיום 20.05.1976, כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 1740 מיום 01.01.1976.

בהיעדר כל מחלוקת בין הצדדים, בהחלטה זו ההשבחה תיבחן בגינן של תכניות אשר אושרו לאחר 01.07.1975, זאת בהתאם לעמדתה של המשיבה.

ב. הנישומות - המבקשות, הינן בעלות הזכויות (החייבות) – זאת בהיעדר כל מחלוקת בין הצדדים. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישומות - החייבות).

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

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 (חיצוני) בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.,

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועדים הקובעים.

11.8 גורם המימוש – בגין אישורה של בקשה להיתר בניה.

11.9 גורם ההשבחה – אישורן של תוכניות, אישורן של הקלות.

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

11.11 למען הסר ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.

11.12 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.13 פס"ד, החלטות וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.

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

11.15 מצב משפטי – כמפורט בפרק מצב משפטי, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית.

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

אומדני ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה שומת המשיבה	השבחה שומת המבקשות
תכנית מס' 1821	04.06.1976	₪ 5.32	₪ 0.236
תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)	25.12.1981	אין השבחה	₪ 187
תכנית "ע" (מרתפים)	13.12.1985	₪ 57,898	אין השבחה[13]
תכנית ג' - בניה על גגות בתים	07.05.1994	₪ 379,024	אין השבחה
תכנית "ע1" - מרתפים	02.04.2003[14]	₪ 138,926	₪ 123,925
תכנית ג'1 – גגות תל-אביב-יפו	04.09.2007	₪ 434,678	₪387,535[15]
אישורן של הקלות	25.10.2023	₪ 1,897,254	₪ 1,166,744

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (חלקה, מגרש), בהתאם למידע ומסמכים שונים שעמדו בפניי, לרבות הסכמות ונתוני הצדדים.

ב. מצב תכנוני - התוכניות החלות על החלקה הנדונה.

ג. שטח החלקה הנדונה - 710 מ"ר.

ד. הנכס הנישום - בשלמות, בעלות פרטית.

ה. רישוי - כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ו. מצב משפטי - כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים, הנישומות-מבקשות הינן החייבות בהיטל ההשבחה במקרקעין הנדונים.

קרי, במקרה הנדון שבפנינו, היטל ההשבחה הינו בהתאם לתוכניות וההקלות כפי שפורטו לעיל לצורכי החלטה זו בלבד וזאת בהתאם להסכמות הצדדים. למען הסר ספק, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או זהות החייב/ות.

ז. היעדר השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כוללנית תא/5000, זאת בהתאם להוראות תיקון מס' 126 לחוק התכנון והבניה.

השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישורה של תכנית נוספת - בעניין זה, קיבלתי את עמדת הצדדים[16].

ח. גורם ההשבחה - אישורן של תוכניות, אישורן של הקלות.

ט. גורם המימוש - אישורה של בקשה להיתר בניה.

י. מועדים קובעים.

---

[13] בהתאם למפורט בתחשיב החלופי, סך ההשבחה הינה 18,827.3 ₪.

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

[15] כמפורט בתחשיב חוות דעת המבקשות בעמ' 19, מאידך בסעיף 8 לחוות הדעת פורט כי ההשבחה הינה 398,827 ₪.

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

העובדות השנויות במחלוקת

תכנית מס' 1821

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב ההשבחה, מושע, ערכי שווי

א. **שמאי המבקשות** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, במועד זה קיים שטח בנוי בקומת קרקע של 101.4 מ"ר. כמו כן קיימים מחסנים בגבול הצפוני של החלקה בשטח בנוי של 16.26 מ"ר. השימוש היעיל הינו הרחבת קומת המגורים הקיימת ותוספת קומה עליונה בהיקף דומה.

בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון: עלויות התאמה לניצול תוספת הזכויות; שוליות להרחבת היחידה הקיימת; הפסד בגין הריסת המחסנים הבנויים; בתחשיב ההשבחה לתכנית זו, שמאי הוועדה חישב את המצב החדש אל מול המצב הקודם, ללא התאמות ו/או התחשבות במצב הקיים בפועל, אלא נותן מקדם איקוי' של 100%.

בשומה מכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 6637/443, צוינה עלות בניה לשנת 1976 בסך 1,681 ל"י למ"ר בהתבסס על נתוני הלמ"ס לשנת 1976. עלות התאמה לבנוי הקיים לפי 220 ל"י למ"ר לשטח הגג (כולל פירוק ובניה מחדש של הגג הקיים).

מכאן הוצאות ההתאמה הראויות למבנה בשטח של כ- 101.4 מ"ר בנוי, היו נכון למועד הקובע 22,308 ל"י (2.23 ₪) וכאמור הפסד לשטח המחסנים הבנוי (לפי 840 ל"י למ"ר, בהנחה כי עלות בניה למחסן מחצית מעלות מגורים) וסה"כ 13,658 ל"י עבור 16.26 מ"ר (1.368 ₪).

בשומות מכרעות שניתנו בנכסים סמוכים קיים טווח של 0.055 - 0.1. אימצנו את השווי בשומה מכרעת של השמאי יעקב פז לנכס באליהו מפראחה בסך **0.072** ₪ **למ"ר מבונה**.

חיים כלכליים לבנוי - על החלקה בנוי בית מגורים חד קומתי אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 1951 (פרוטוקול תעודת גמר מתאריך 9.11.1951).

בהתחשב בהיקף השטח הבנוי הכולל שטחי מרתף, יש להביא בחשבון דחייה מתאימה עד למועד שבו גיל המבנה, היקף הזכויות, ורמות המחירים – מצדיקים הריסת המבנה.

מבדיקה שערכנו בסביבה הקרובה סביב אמצע שנות ה- 90' ניתנו בשכונה מספר היתרים להריסת בתים ישנים אשר כללו ניצול זכויות חלקי (כמו המקרה הנדון) ומיצוי זכויות הבניה. לאור האמור בתחשיבינו הבאנו בחשבון אורך חיים של 45 שנה למבנה הקיים (קרי, להריסה החל משנת 1997).

מושע – בעל הזכויות המקורי בנכס נפטר בשנת 1962 והוריש את הנכס לשני בניו, בשנת 1992 נפטר אחד הבנים והוריש זכויותיו בנכס לאשתו ו- 6 ילדיו. ריבוי היורשים ובעלי הזכויות הוביל למורכבות וסרבול בניצול הזכויות בנכס.

לאור האמור יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין מרכיב המושע בחלקה למועדים הרלוונטיים.

תחשיב:

תיאור	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקו	סה"כ שטח
שווי מצב קודם				
שטח עיקרי	30%	213.00	1.00	213.00
מבנה עזר	5%	35.50	0.50	17.75
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				**230.75**

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

שווי מצב חדש				
שטח עיקרי	40%	284.00	1.00	284.00
סה"כ שטח אקו' במצב חדש				**284.00**
השבחה במ"ר				**53.25**
שווי מ"ר מבונה				**0.072** ₪
השבחה גולמית				**3.834** ₪
הוצאות התאמה כנגזרת מהבניה הקיימת				**2.232-** ₪
הפסד שטח בנוי קיים				**1.367-** ₪
סה"כ השבחה				**0.236** ₪
היטל השבחה 50%				0.118 ₪

בדיון, אני מבין את הטענה כדבר והיפוכו, בעצם טענת המבקשות שלא היו מספיק זכויות שמצדיקות את הריסת בית המגורים הקיים וזאת בערך עד תכנית ע' ואפילו עד תוכנית ג1, לראיה אפשר לראות שתנופת הבניה התחילה בעיקר בשנים שלאחר תמ"א 38.

המשיבה נתנה זכויות לפי הבינוי התיאורטי (זה היה ב- 2 או 3 פרוייקטים וזה נעצר לאור התנגדות תושבי השכונה) לאחר מכן המשיבה איפשרה לחשב זכויות לפי הבינוי הקיים ונתנה קומה וחצי או שתיים וחצי לצמודי קרקע ולאור התנגדויות זה צומצם, עד תכנית ג1 לא היו מספיק זכויות שהצדיקו הריסה.

לא המצאנו את המסמכים, אני לא מדבר על המושע של 2 האחים בשנת 1962, אלא על המושע שהייתה בשנת 1992, שאחד האחים נפטר והוריש לאישה ושש הילדים, הבעיה שנוצרה בעקבות הפטירה נפתרה רק בהסכם הסדר שהיה בין האחים.

הערה כללית – "ההשבחה הולכת אחרי המימוש", המימוש דכאן הינו בהיתר, הבינוי הוא לפי תכנית מס' 1740 שאיפשרה 2 קומות על עמודים, מכוח בינוי זה מחושב צפיפות, ניוד זכויות, וכו'.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, להלן ערכי שווי לתכנית הנדונה כפי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	0.0555 ₪
מנחם מלוכנא	6623	420	פתחיה 19	0.0833 ₪

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

מצב חדש	אחוזי בניה לקומה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
זכויות בניה בקומת קרקע	20.00%	142.00 מ"ר	100.00%	142.00 מ"ר
זכויות בניה בקומה א'	20.00%	142.00 מ"ר	100.00%	142.00 מ"ר
סה"כ מצב חדש				284.00 מ"ר
--				
מצב קודם	אחוזי בניה לקומה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
זכויות בניה בקומת קרקע	15.00%	106.50 מ"ר	100.00%	106.50 מ"ר
זכויות בניה בקומה א'	15.00%	106.50 מ"ר	100.00%	106.50 מ"ר
מבנה עזר	5.00%	35.50 מ"ר	50.00%	17.75 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

סה"כ מצב קודם		230.75 מ"ר
הפרש השבחה	53.25 מ"ר	--
פטור	0.00 מ"ר	
השבחה	53.25 מ"ר	
שווי מ"ר לתאריך הקובע	0.10 ש"ח	
השבחה	**5.32 ש"ח**	
היטל השבחה	2.66 ש"ח	
תאריך קובע	**04/06/1976**	

בתשובת המשיבה, לעניין ניצול זכויות הבניה, ברצוני לציין את הדברים הבאים: זכויות הבניה הניתנות בשכונות הצפוניות בתוכניות בנין עיר השונות נמוכות ביותר, עובדה המקשה על בעלי הקרקעות לבנות את בית חלומותיהם.

בנוסף לאמור לעיל ולראיה, במרבית הבקשות להיתר, מבוקשות הקלות בניה במטרה לנסות ולהגדיל את התרומה הכלכלית למבנה. ולראיה, גם בבקשה להיתר זה מבוקשת הקלה כמותית של 6%. לאור כל זאת, היות שמדובר באחת מהשכונות היוקרתיות במדינה, ברחוב טוב ובמיקום טוב השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים לפני עשרות שנים. תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות בת.ב.ע השונות. מדובר בחלקה גדולה ביחס לחלקות אחרות בשכונה.

על החלקה נשוא חוות הדעת ניתן לבנות 3 יח"ד בסה"כ. קרי, על המגרש הנדון ניתן להוסיף לקיים בסמוך עוד 2 יח"ד ללא עיכוב וללא דחיה. כל הפחתה בגין שמבצע שמאי המבקש אינה רלוונטית לאור האמור לעיל.

לענין מושע במשפחה: לטענת שמאי המבקשות נפטר אב המשפחה בשנת 1962 ומיום זה נוצרה בעיה של מושע. מושע הינה הפחתה כספית שיש לקחת בחשבון. תב"ע ראשונה הינה משנת 1976 לכן היא מתקזזת בשני מצבי התכנון (מצב חדש מול מצב קודם) כך מיום אישור תב"ע 1821 ועד תב"ע ג-1.

בנוסף הטענה הינה בעלמה ללא כל ביסוס מיום פטירת אב המשפחה ועד היום עברו עשרות שנים ולא נעשה הליך משפטי אחד לפתירת הבעיה, בניגוד לטענת שמאי המבקשות. יכלו לפני עשרות שנים לפעול לפירוק שיתוף ובא לציון גואל. ניתן שבבקשה להיתר נמצאים מספר בני משפחה גם זה מעיד שהטענה אינה רלוונטית.

בדיון, לגבי הטענה שלא ניתן להוסיף זכויות בגלל צורת המגרש, קרי להישאר עם מבנה של 82 מ"ר לא נוסיף קומה אי אפשר להיצמד אליו, מגרש של 710 מ"ר, להישאר עשרות שנים עם 82 מ"ר, זו הטענה. ניתן להגדיל א קומת הקרקע ל- 142 מ"ר וזה לא כדאי? ניתן להגדיל למעלה, לא כדאי לך? נטען שלא כדאי להרוס עד תכנית ג1, הטענה שהתנופה זה מתמ"א 38. מדובר בשינוי תב"ע שהשתנו כל השנים יש שינויים בשכונה, יש מכירות מועטות בשכונה ולכן אין ירידת מחירים, בונים את הבתים שלהם.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, ההשבחה חושבה לזכויות מכוחה של תכנית מס' R/188 במסגרת "המצב הקודם" אל מול הזכויות מכוחה של תכנית מס' 1821 במסגרת "המצב החדש", זאת מבלי להביא בחשבון את הבינוי הקיים בפועל, את הכדאיות הכלכלית בהריסת המבנה הקיים ואת תום החיים הכלכליים, הובא בפועל הלכה למעשה כעין תחשיב למגרש ריק ופנוי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, לא קיבלתי את המתודה בה נקטה המשיבה, אסביר: במקרה הנדון, נכון למועד הקובע (04.06.1976) לאישורה של תכנית מס' 1821 על החלקה קיים מבנה מגורים צמוד קרקע בשטח של 82.94 מ"ר + מרפסות בשטח 18.50 מ"ר + מרתף בשטח 22.33 מ"ר, וזאת כעולה מהמפורט ברשיון בניה מס' 863 מיום 13.11.1950 להקמת קומת המרתף (יוער כי לא אותר רשיון הבניה המקורי).

במסגרת "המצב הקודם" בהתאם להוראות תכנית מס' R/188 הותרה בניה של מבנה צמוד קרקע ב- 2 קומות, 15% לקומה + מבנה עזר בשיעור 5%. ביום 01.01.1976 אושרה תכנית מס' 1740 אשר התירה הקמת קומת עמודים מפולשת בגובה 2.3 מ' עבור חניה ובכך איפשרה למעשה בינוי של מבנה מעל קומת עמודים שאינו צמוד קרקע.

כעולה מחוות דעת הצדדים, לא נבחנה כל השבחה מכוחה של תכנית מס' 1740. כמו כן, כעולה מפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב במסגרת הקומות המותרות פורט כי מותר 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית.

אולם, פורטו בהתאמה לתב"ע תכנית מ', 380, 188אר ו-1821. בנוסף, כמפורט בטופס 1 תקנה 2(א) בתכניות החלות על המקום והן מקור לשטחים המבוקשים צוינו התוכניות 1821, ג1, ע1 ובהתאם לטבלת השטחים שם פורטה תכנית 1821. כלומר, למיטב ההבנה, עולה כי בהתאם לעמדת המשיבה קומת העמודים המפולשת נבנתה מכוחה של תכנית מס' 1821 (ולא מכוחה של תכנית מס' 1740) שאליה נוידו זכויות בניה עבור 2 יח"ד ובנוסף הגבהתה **בהקלות**.

לפיכך, לאור האמור לעיל, בנסיבות המקרה שבפנינו, למען הזהירות, קיבלתי את עמדת הצדדים שלא הביאו בחשבון השבחה הנובעת מכוחה של תכנית מס' 1740. אולם, יחד עם זאת, במסגרת "המצב החדש" בתחשיב ההשבחה ההתייחסות תהיה למבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בינוי אשר מגשים את הכדאיות הכלכלית כפי שמשתקפת במימוש הנדון), תוך התחשבות במרכיב הדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס כבנוי.

שטח קומת עמודים מפולשת, יובא בחשבון שטח בסך של 122 מ"ר במקדם התאמה איקוו' ("מקדם שוויי") 0.3, הכולל הפחתה של 20 מ"ר משטח קומה עליונה (20 מ"ר - 142 מ"ר) וזאת לטובת חלל חדר מדרגות.

בנוסף, יוער, כי תחשיב ההשבחה הינו בהתייחס לתרומת הזכויות התכנוניות בלבד ואיננו מתייחס להיתכנות בשינוי הרכב הבעלות מהבחינה הקניינית. קרי, ההנחה כי לא יחול שינוי בזכויות הקנייניות כתוצאה משינוי בזכויות התכנוניות. שטח יתרת החצר יובא במקדם התאמה איקוו' 0.1 זאת בהתבסס בין היתר על מחקר דלפי מהדורת פברואר 2017 שאלה מס' 32 (מקדם לשווי חצר משותפת המהווה רכוש משותף).

מקדם דחייה – במקרה הנדון, לא אותר רשיון הבניה המקורי אולם בהתאם למפורט בגליון תצ"ר מס' 258/1949 מסומן בחלקה הנדונה ***בנין בבניה***.

ביום 13.11.1950 הותר להרחיב את מבנה הנכס הנדון עפ"י רשיון בניה מס' 863. לצורך מימוש זכויות הבניה ל-2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אשר דומה במהותו למימוש הנדון בבקשה להיתר הבניה (ללא הקלות), יש צורך להרוס את המבנה הקיים ולבנות מבנה חדש במקום. נכון למועד הקובע (04.06.1976) לטעמי לא קיימת כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים. לפיכך, ההשבחה מכוחה של תכנית מס' 1821 תובא בדחייה.

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>בהתאם להיתרי בניה שניתנו בשכונה עולה, כדלקמן</u>:

- ביום 27.02.1991, ניתן היתר בניה מס' 2/22 בגו"ח 6637 חלקה 390 להריסת בנין קיים והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף.
- ביום 18.06.1991, ניתן היתר בניה מס' 2/72 בגו"ח 6637/436 להריסת בנין קיים והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף.
- ביום 27.01.2014, ניתן היתר בניה מס' 13-1628 להריסת בניה קיימת במחצית המזרחית של החלקה והקמת מבנה חדש.

מהמפורט לעיל, בהתחשב באופי הסביבה הנני סבור כי יש להביא בחשבון יתרת חיים כלכליים של כ-40 שנה בקירוב ממועד רשיון מס' 863, קרי, עד לשנת 1991. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הנובע מכוחה של תכנית מס' 1821 יובא בחשבון מקדם דחיה **0.417** (מגלם דחייה 15 שנים, היוון 6%).

מושע – לטעמי, בנסיבות המקרה שבפנינו, אינני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושע היות ובהתאם למידע שנמסר החלקה הנדונה הינה בבעלות משפחתית אחת מצומצמת נכון למועד הקובע. לפיכך, ככל וקיימת השפעה לריבוי יורשים (אשר נכנסו בין היתר בנעלי המורישים **לאחר** המועד הקובע) כאשר עניין זה מגולם במקדם הדחייה.

ערכי שווי – במקרה הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **0.072** ₪/מ"ר מבונה. בשל העדר מידע לעסקאות בסביבה הנדונה נכון למועד הקובע ולאור התבססות שמאיי הצדדים על החלטות שונות של שמאים מכריעים, מצאתי כי במקרה הנדון ובנסיבותיו ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו על סמך החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	6637	432	אליהו מפראר 3	0.072 ₪
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	0.0555 ₪
מנחם מלוכנא	6623	420	פתחיה מרגנשבורג 19	0.0833 ₪
רן וירניק	6637	492 ו-732	אלדד הדני 22	0.078 ₪
ממוצע				**0.072** ₪

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

תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב ההשבחה, מקדם דחייה, ערכי שווי

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, המימוש בפועל במסגרת הבקשה להיתר הינו לבנייה רוויה לפי תכנית 1740 + מ'.

לאור האמור, יש לערוך את התחשיב לזכויות המתאפשרות מכוח תכנית זו לפי בניית 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א, סה"כ 46 מ"ר. שטח חדרי הגג חושב במקדם 1, שטח המרפסת הנלוות חושב במקדם 0.3.

על בסיס נתוני השוואה משומות מכרעות בסביבה (טבנקין 15, כיסופים 32, טבנקין 39) אומדן שווי מ"ר מבונה בגבולות 5 ₪. חושבה דחייה עד לתום החיים הכלכליים לתקופה של 15 שנים, מקדם הדחייה כולל גם את רכיב המושע.

תחשיב:

סוג	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חדרי גג	46	1	46
מרפסת גג	145.7	0.3	43.71
סה"כ שטח איקוו'			**89.71**
שווי מ"ר מבונה למועד קובע			5 ₪
מקדם דחיה	15	6%	0.417
סה"כ השבחה			**187** ₪
היטל השבחה 50%			94 ₪

קיימות דוגמאות רבות להיתרים עבור חדרי יציאה לגג גם טרם אישור תכניות הגגות, ראו היתרים בחלקה 363 (דה לה רינה 26), חלקה 384 (מפראר 23) חלקה 433 (מפראר 5) ועוד.

בדיון, יש כאן ניצול של בניה רוויה ולא צמודי קרקע ויש להביא את תכנית מס' 1680 במצב קודם גם מעבר לכך הראינו בהפניה להיתר הבניה בנכס ברח' דל ארנה 26 ושם אפשרו בניה של חדרי גג זה היתר משנת 1977 ערב אישורה של תכנית 1680 ולכן יש להביאה במצב קודם ולאחר מכן ג ו-ג1.

לגבי תכנית מס' 1680, בתיק הזה המימוש הוא של בניה רוויה ומכיוון שיש מימוש בהיתר והמימוש בניה רוויה אז יש לחייב על התוכניות לפי המימוש.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא חושבה כל השבחה הנובעת בגינה של תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים).

בתשובת המשיבה, ת.ב.ע 1680 אינה חלה על בתי מגורים צמודי קרקע, מפנה לקטע הרלוונטי מתקנון התוכנית. אנו דנים בהיטל השבחה לפי פס"ד "פמיני".

ההשבחה לכל תוכנית, נעשית בנפרד בשיטת "המדרגות", כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד האמור לעיל, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

לכן, יש לבדוק מה השימוש המיטבי בתאריך הקובע. בתאריך הקובע השימוש המיטבי הינו בניה בחלל גג רעפים.

בדיון, בכל החלטות השמאי המכריע דכאן שניתנו ע"י השמאי המכריע, הובאה בחשבון השבחה מכוח תכנית ג' ולא מכוח תכנית מס' 1680, בבקשה להיתר לא מופיעה תכנית מס' 1680.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהתאם למפורט בבקשה להיתר הבניה, עולה כי התבקשה דירת גג (דירה מס' 5) בקומה העליונה וזאת מכוחה של תכנית ג'1 – גגות תל אביב-יפו.
כמפורט בהוראות סע' 9.3.5 לתכנית ג'1, כדלקמן: *בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג*. מכאן, למיטב ההבנה, תכנית ג'1 אפשרה למעשה (בהמשך) את המרת שטחי חדרי היציאה לגג לדירת גג בתנאים מסוימים.
הבחינה במסגרת מימוש בגין אישורה של בקשה להיתר בניה, בכפוף "להלכת פמיני", הינה כיצד כל תכנית השפיעה על הזכויות הממומשות במסגרת הבקשה להיתר הבניה. רוצה לומר, לא ניתן להביא בחשבון מבנה קוטג' וזאת לצורך בחינת ההשבחה הנובעת מכוחה של תכנית מס' 1680 (ובמקרה כזה לא חלה השבחה) מאחר ובמסגרת המימוש שבפנינו, לא התבקש מבנה כזה. המימוש הנדון הינו בהתייחס למבנה בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שאליה בין היתר נוידו זכויות בניה מכוחה של הקלה ולכן השימוש העומד בכל תכנית הינו הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
לפיכך, במסגרת המימוש הנדון שבפנינו תובא בחשבון תרומתה של תכנית מס' 1680 נכון למועד הקובע בעניינה. תכנית מס' 1680 איננה מפורטת במסמכי הבקשה להיתר הבניה וזאת באותה המידה שתכנית ג' גם היא איננה מפורטת מאחר ותכנית ג'1 היא התכנית האחרונה שחלה על החלקה ומאפשרת חדרי יציאה לגג (כבירית מחדל), או, דירות גג (בבניינים חדשים בלבד בתנאים). כאמור בהתאם להלכת "פמיני" אנו נדרשים ללכוד את ההשבחה שחלה בגין הזכויות הממומשות וזאת נכון למועד הקובע. במועד הקובע 25.12.1981 בעניינה של תכנית מס' 1680, הצפיפות המותרת הינה 4 יח"ד לדונם מכאן עולה כי בנכס הנדון מתאפשרת בניית 3 יח"ד (4 * 1,000 /710, במעוגל).
ההנחה כי הקומה הראשונה מעל עמודים תכיל יח"ד אחת וקומה שניה 2 יח"ד ומכאן כי יתאפשרו 2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א (או, דירה מעל דירה ובצמוד אליהן דירה דו קומתית).

מקדם דחייה – כמפורט לעיל, במקרה הנדון, לצורך מימוש זכויות הבניה ל-2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אשר דומה במהותו למימוש הנדון בהיתר (ללא הקלות), יש צורך להרוס את המבנה הקיים ולבנות מבנה חדש במקום. נכון למועד הקובע (25.12.1981) לטעמי לא קיימת כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים. לפיכך, ההשבחה מכוחה של תכנית מס' 1680 תובא בדחייה.
כפי שפורט לעיל, בהתחשב באופי הסביבה הנני סבור כי יש להביא בחשבון יתרת חיים כלכליים של כ-40 שנה בקירוב ממועד רשיון מס' 863, קרי, עד לשנת 1991. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הנובע מכוחה של תכנית מס' 1680 יובא בחשבון מקדם דחיה **0.558** (מגלם דחייה 10 שנים, היוון 6%).

ערכי שווי – במקרה הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **5.73** ₪/**מ"ר מבונה**. בשל העדר מידע לעסקאות בסביבה הנדונה נכון למועד הקובע ולאור התבססות שמאיי הצדדים על החלטות שונות של שמאים מכריעים, מצאתי כי במקרה הנדון ובנסיבותיו ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו על סמך החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6623	795	טבנקין יצחק 15	₪ 5.00
גד נתן	6623	231	כיסופים 32	₪ 4.40
נאוה סירקיס	6623	274	טבנקין 3	₪ 7.80
ממוצע				₪ **5.73**

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

בהתאם למפורט בגיליון מקרקעין וערכם מהדורת אוקטובר 1981, שווי קרקע לחדר בצפון העיר תל אביב נע בגבולות של 160,000 – 140,000 שקל (ישן). קרי, בין 5.6 ₪ - 6.4 ₪ למ"ר. לפיכך, אומדן שווי מ"ר מבונה בסך 5.73 ₪ נמצא במתחם הסבירות.

<u>תכנית "ע" (מרתפים)</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>מתודת תחשיב ההשבחה, ערכי שווי, דחיה</u>

א. **שמאי המבקשות** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, בחלופת המימוש הנדונה אין ניצול למרתפים בבינוי על עמודים. כאמור לעיל, יש לבחון את ההשבחה על פי אופן המימוש. במקרה הנדון הזכויות המנוצלות הן בחלופה של תכנית 1740 + מ', קרי - 27% לקומה, ב- 2 קומות על עמודים. לבינוי כזה אין השפעה במועד הקובע של תכנית ע' אשר אינה מאפשרת הצמדת שטחים לדירות תחתונות ולפיכך היא אינה משביחה.

לחילופין, ככל שכבוד השמאי הכריע יחליט כי יש לבחון את ההשבחה לתכנית באופן עצמאי למועד הקובע (במנותק מצורת המימוש) נטען, כדלקמן:

- כפי שעולה ממספר היתרי בניה שנבחנו בשכונה, הועדה המקומית נהגה לאשר בניה במרתפים גם טרם אישור תכנית ע' ולפיכך תכנית ע' אינה משביחה.

  ראה במיוחד לעניין זה היתר הבניה שניתן בחלקה 363 הסמוכה, רחוב דה לה רינה 26, שם ניתן לראות כי כבר בשנת 1977 אושרה תכנית לבניה אשר כוללת 46% (6% כהקלה) + מרפסות בשיעור 30% (מתוך ה- 40% המותרים) + מרתפים בקונטור הקרקע + חדרי יציאה לגג.

  ההיתר הנ"ל אינו מותיר כל ספק באשר לאפשרות ניצול הזכויות שהייתה קיימת עוד קודם לתכנית ע'. מקור הזכויות הינו ככל הנראה בתכנית ל' ו/או התכנית המנדטורית R6 (אשר תכנית R188 מפנה אליה). לאור האמור התכנית אינה משביחה.
- לחילופי חילופין – יש להכיר באפשרות הקמת שטחי נספח בשיעור 5% במפלס המרתף. קרי שטח של 35.5 מ"ר בחלקה הנדונה.
- לכל הפחות יש לבצע קיזוז של שטח המרתף הקיים בהיתר בחלקה הנדונה.
- הזכויות חושבו על פי השטח המבוקש ובניכוי השטחים המותר כאמור לעיל.
- שטח אחסנה לכלל הדיירים - בשומת הועדה נכלל בתחשיב שטח אחסנה לשימוש כלל הדיירים של 35.59 מ"ר. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, מבדיקה תכנית ההגשה שטח האחסנה לכלל הדיירים הוא כ-25 מ"ר ולא כפי שצוין בשומת הועדה. בנוסף, לא ברור מדוע שטח זה שהינו שטח משותף חושב במקדם שווי של 40%. להבנתנו שטח זה אינו שונה מחדר עגלות או כל שטח משותף אחר והוא נובע כאמור מהבינוי ואין לחשב בגינו השבחה.
- יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 11 שנה מהמועד הקבוע בשיעור של 6%. תקופת הדחייה כוללת גם את רכיב המושע
- ערכי שווי – בהתאם לערך שנקבע בשומה המכרעת לנכס באליהו מפרארה 3 - 575 ₪ למ"ר מבונה. נציין כי בשומה זו נערך ניתוח נתונים מתוך מקרקעין וערכם וכן סקירה של שומות מכריעות בסביבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח בקונטור קומת קרקע	145.41	0.5	72.7064
מחסנים	18.00	0.4	7.2
שטח מותר לפי תכנית ל'	35.5	0.5	-17.75
סה"כ איקוו'			**62.1564**
שווי מ"ר מבונה למועד קובע			₪ 575.0
יתרת ביניים			₪ 35,739.9
מקדם דחיה	11	6%	0.527
סה"כ השבחה			**₪ 18,827.3**
היטל השבחה 50%			₪ 9,413.7

בדיון, הטענה שיש את תכנית 1740 ו-ע' לא רלוונטית במועד הזה וזה בחוות דעתנו, הטענה החלופית אומרת שאפשר לקבל מרתפים במצב קודם מכוח תכנית ל' ומכוח התכנית המנדטורית והפנינו להיתרי בניה שמצביעים על כך, בין היתר בדל ארנה 26 (שם יש גם מרתפים וגם חדרי גג).

לעניין נוהג תב"ע – אני רוצה להפנות להחלטות של השמאים המכריעים הבאים: גב' שושי שרביט ברחוב אופיר 13, ברחוב אלדד הדני 15, גולן 89, רוזאניס 3, וגם להיתרי בניה קהילת יאסי 21 (אותה תכנית) קהילת אודסה 34 – היתרים לפני תכנית ע' (מוזכרים בהחלטות השמאית המכריעה) – מכל זה עולה כי ניתן לאשר מרתפים ואושרו לפני תכנית ע', מעבר לכך יש טענות לחילופי חילופין והם בעמ' 17 מסעיף ב' ואילך. שטח הנספח של ה- 5% מופיע בתכנית ל', מותר 5% במרתף, זה לא נספח בחצר שהמשיבה מתייחסת בתשובתה.

לעניין שטח אחסנה לשימוש כלל הדיירים – עמ' 7 לתשובת המשיבה, אנחנו אמרנו שזה שטח שירות כמו שטח משותף בבניין, אבל השטח משותף לשימוש דיירים אין לחייב, כגון: חדר עגלות וכיוצ"ב.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, ההשבחה הינה בגין בניית מרתף בהיקף של עד 2 קומות. בנוסף, הותרה בניית מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד (3 יח"ד במועד הקובע).

ערכי שווי, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה למועד קובע בסך של **615** ₪, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	₪ 609
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	₪ 550
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	₪ 550
נאווה סירקיס	6638	535	קרפל ליפא 16	₪ 817
דורית פריאל	6336	418	ק"ם 40	₪ 553

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מוצמד לדירות הגן	145.41 מ"ר	50%	72.71 מ"ר
מחסנים הצמודים לדירות מגורים	18.00 מ"ר	40%	7.20 מ"ר
אחסנה לשימוש כלל הדיירים	35.59 מ"ר	40%	14.24 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

סה"כ		94.14 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטים	94.14 מ"ר	--
שווי מ"ר לתאריך הקובע	615 ש"ח	
השבחה	**57,898 ש"ח**	
היטל השבחה	28,949 ש"ח	

בתשובת המשיבה, אנו דנים בהיטל השבחה לפי פסק דין "פמיני". ההשבחה לכל תוכנית, נעשית בנפרד בשיטת "המדרגות", כפי שנפסק בבית המשפט העליון בפס"ד האמור לעיל, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

בתאריך הקובע השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים. כפי שנכתב על ידי שמאי המבקשות יש לראות הבקשה בעת תחשיב ההשבחה. בתאריך הקובע השימוש המיטבי הינו צמודי קרקע ו/או דירות גן גג. שטח המרתף נלקח מהבקשה להיתר הבניה. הטענה שתוכנית 1740 + מ' הינם השימוש המיטבי אינה נכונה ולראיה ניתן לראות שמתבקשות הקלות בניה כדי להגדיל את מספר יח"ד הדיור בתאריך 25.10.2023 (יום אישור ההקלות).

לענין נוהג תב"ע, לטענת שמאי הבעלים, קיים נוהג של מתן היתרי בניה בשכונה. יחד עם זאת, דבר זה לא הוכח על ידי שמאי הבעלים. בהתאם לפסק דין ועדת ערר, (ראה פסק דין מצורף ערר מס' רה/85036/09) יש להוכיח מספר רבדים, שלא הוכחו על ידי שמאי הבעלים.

שמאי המבקשות שוב טוען טענה ללא ביסוס שגם שמאי המכריע בתיק הנדון לא קיבל. שמאי המבקשות לא עמד ברבדים שיש להוכיח כאשר טוענים לנוהג. ההיתר אשר מציג הינו בשנת 1977 ולא בסמוך לאישור תב"ע ע'.

לענין שטח אחסנה לשימוש כלל הדיירים (סעיף ה' עמוד 17 חוות דעת שמאי המבקשות), השטח חושב, כדלקמן :

אחסנה מבוקשת במרתף 95.59 מ"ר (טופס 1).

12 מ"ר ליח"ד * 5 יח"ד = 60 מ"ר.

יתרה = 35.59 מ"ר.

לענין דחיה בתב"ע ע',

מפנה לדוגמה של דחיה שמבצע השמאי מר ארז כהן ברחוב אהוד 15.

לענין ניצול זכויות בלתי מנוצלות בת.ב.ע ע'.

מדובר בבית מגורים בשטח של 82.94 מ"ר השווה לשטח של דירת 3 חדרים. בתאריך אישור ת.ב.ע ע' טרם נוצלו שטח של 320.74 מ"ר וכן 2 יח"ד נוספות. כלומר, יתרת זכויות של יותר מפי 3 משטח הבית לא נוצלה ביום אישור תב"ע ע'. תכסית בית המגורים הקיים הינו 82.94 מ"ר, כלומר באופן מיידי ניתן לבנות 82.94 מ"ר - 142 מ"ר = 59.06 מ"ר.

לענין הצמדה מבנה העזר למבנה הראשי, בפסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי נקבע כי מבנה העזר אינו יכול להיות צמוד למבנה הראשי. עמ"נ 28867-04-24 עירית תל אביב יפו נגד אמיר ואח'. בנוסף זכויות הבניה בתאריך הקובע הינם 20% * 2 = 40% בלבד וללא מבנה עזר.

בדיון, שטח שירות שווה כסף, השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הצמדת מרתף ואני הולך נצמד לבקשה להיתר אחרת ההשבחה הייתה גדלה ובתשובת המשיבה אני מראה איך הגעתי לשטח.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, תחשיב ההשבחה הינו בהתייחס למימוש המבוקש בגין אישורה של בקשה. כמפורט לעיל, נכון למועד הקובע (13.12.1985) הבינוי המובא בחשבון הינו 3 יח"ד ב- 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. לפיכך, הגדרת השימוש הרלוונטית ע"פ הוראות תכנית "ע" הינה בתי דירות. במקרה שבפנינו, בהתאם למפורט במסמכי הבקשה להיתר הבניה, נתבקשו 2 קומות מרתף, משכך יובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית ע' מתאפשרות 2 קומות מרתף.

בהתאם להוראות סע' 9 בתכנית ע', במקרה בו נבנית קומת מרתף תחתונה, קומה זו תשמש **רק** את צורכי החניה. לפיכך, בהיעדר כל מחלוקת בין הצדדים, יונח כי תרומת החניון במפלס 2- "מתקזזת" עם שוויו, על כן לא תובא בחשבון השבחה בגין רכיב זה (קומה זו).

קומת המרתף העליונה, מפלס 1-, יכולה לשמש בין היתר לשירותים כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, ובתנאי שיירשמו **כרכוש משותף**. לפיכך, בנסיבות המקרה לא קיבלתי את עמדת המשיבה אשר הביאה בחשבון כי שטח זה יוצמד לדירות הגן, הצמדה שכזו התאפשרה מאוחר יותר ע"פ הוראות תכנית ע1 ולא ע"פ הוראות תכנית ע'.

במסגרת תחשיב ההשבחה הנובעת בגינה של תכנית ע', יובא בחשבון שטח בסך **145.4128 מ"ר** (בהתאם למפורט בטבלת השטחים בטופס 1) לשימושי שירותים כלליים לשירות הדיירים (כגון: אולם התעמלות, ספורט, חדר משחקים) אשר אינם צמודים לדירות הגן ומהווים רכוש משותף לפיכך, שטח זה יובא במקדם התאמה איקוו' **0.35**.

כמו כן, בנוסף, יובאו בחשבון **18 מ"ר למחסנים דירתיים** (6 מ"ר * 3 יח"ד) במקדם התאמה איקוו' **0.4** המתאפשרים במפלס 1-. יוער, כי שטח המחסנים ושימושי הרכוש המשותף במפלס 1- בסך 163.41 מ"ר (18 מ"ר + 145.41 מ"ר) אינם חורגים משטח קומה טיפוסית של 191.7 מ"ר (27% משטח המגרש) ולכן סך השטחים המובאים בחשבון עומדים בתנאי התכנית לפיהם שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

מקדם דחייה – כמפורט לעיל, לצורך מימוש זכויות הבניה ל-2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אשר דומה במהותו למימוש הנדון בהיתר (ללא הקלות), יש צורך להרוס את המבנה הקיים ולבנות מבנה חדש במקום. נכון למועד הקובע (13.12.1985) לטעמי לא קיימת כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים. לפיכך, ההשבחה מכוחה של תכנית ע' תובא בדחייה.

בהתחשב באופי הסביבה הנני סבור כי יש להביא בחשבון יתרת חיים כלכליים של כ- 40 שנה בקירוב ממועד רשיון מס' 863, קרי, עד לשנת 1991. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הנובע מכוחה של תכנית ע' יובא בחשבון מקדם דחיה **0.705** (מגלם דחייה של 6 שנים, שיעור היוון 6%).

"עצם החיוב" – במקרה הנדון שבפנינו, ההשבחה מחושבת בדחייה עד לקבלת מגרש ריק ופנוי לפיכך, בהעדר כל **תכנית קונקרטית למרתפים**, אינני סבור כי מבחינה סטטוטורית ניתן היה לאשר מרתף במבנה חדש ערב המועד הקובע **מכוח "נוהג"** כטענת המבקשות, עניין זה לא הוכח כלל כעניין שבשגרה ואין בהיתרים בודדים להעיד על כך. גם אם אושרו מרתפים **מכוח "נוהג"**, הדבר איננו מעיד כי אין המדובר **"בנוהג פסול"** בצורה כזאת שיש להתחשב בו במסגרת תחשיב ההשבחה דכאן. בעניין זה מפנה, כדלקמן: בגץ 640/78 בוריס קצאן את יוסף הרשטיג חברה לבנין ולהנדסה בע"מ נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון עיר נתניה ואח'. ערר (ת"א) 85036/09, הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד, ראה שם עמ' 69-70.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין הנספח ע"פ הוראות תכנית ל' (מיום 19.12.1953), ראשית, יוער כי בהתאם להוראות סע' 39 לתכנית, לא ייבנה כל נספח באזור מגורים א' אם לדעת הועדה אפשר ליעד חלקי הבניין לשימוש המבוקש בנספח. לפיכך, קיים ספק רב אם נספח זה יאושר. כמו כן, מפנה להוראות סע' 49 לפיהן הוועדה המקומית תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים מרתף, עניין המגדיל את חוסר הוודאות באישור הנספח בקומת מרתף.

שנית, נספח זה דומה במהותו למבנה עזר ע"פ הוראות תכנית מס' R/188 שבוטל מאוחר יותר בתכנית מס' 1821. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקשות בעניין זה.

טענת המבקשות בעניין זה נוגעת למעשה "בעצם החיוב". לפיכך, בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשות האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשות באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

"..... החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ..... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב .....", הרי שעצם בחירתן באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך אין בסמכותי להכריע "לעצם החיוב" בגין אישורה של התכנית. בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על המבקשות בהתאם לדרישתה של המשיבה, ככל שהמבקשות חולקות על "עצם החיוב" הרי שעומדת להן הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפניהן **טרם** פנייתן לערר בפני שמאי מכריע. יוער, כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכן מהגשת ערר.

ערכי שווי – במקרה הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **540** ₪/**מ"ר מבונה**. בשל העדר מידע לעסקאות בסביבה הנדונה נכון למועד הקובע ולאור התבססות שמאיי הצדדים על החלטות שונות של שמאים מכריעים, מצאתי כי במקרה הנדון ובנסיבותיו ערכי השווי למ"ר מבונה ייבחנו על סמך החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	6637	432	אליהו מפראר 3	575 ₪
רן וירניק	6637	492 ו-732	אלדד הדני 22	500 ₪
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	550 ₪
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	550 ₪
דורית פריאל	6336	418	ק"ם 40	553 ₪
אלי כהן	6638	162	גדנ"ע 15	500 ₪
ארז כהן	6638	523	קרפל לפיא 5	450 ₪
עומר סרחאן	6638	157	הגולן 87 פינת בירייה 1	540 ₪
יעקב פז	6638	480	הגולן 56	400 ₪
	6638	418	הגולן 82	
רינת וויס	6638	124	לויטה 12	440 ₪
אבישי זיו	6638	126	לויטה 16	440 ₪
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	743 ₪
נאווה סירקיס	6638	535	קרפל ליפא 16	743 ₪
ממוצע				**540** ₪

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 ג' – בניה על גגות בתים</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>מתודת תחשיב ההשבחה</u>

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, תכנית ג' מחליפה את תכנית מס' 1680 אשר התירה בניה על הגג. התכנית אינה משביחה מאחר והיא אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר בתכנית מס' 1680, הוועדה המקומית אינה מחייבת מקום שקיים חיוב בגין תכנית מס' 1680.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, השבחה מתכנית זו מחושבת בגין בניה בחלל גג רעפים ו/או חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת בניה של 27% לקומה), אומדן שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הוערך בסך של **4,225** ₪.

להלן ערכי שווי מהחלטות שמאים מכריעים שנקבעו למועד הקובע לאישורה של תכנית ג':

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	4,250 ₪
רן וירניק	6638	388	רוזוב 18	4,250 ₪
נאוה סירקיס	6638	535	קרפל ליפא 16	4,227 ₪
רן וירניק	6336	421	רבידים 5	4,250 ₪
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	4,529 ₪

<u>תחשיב</u>:

שטח קומה - 191.70 מ"ר			
פירוט	**שטח**	**אקוויוולנט**	**סה"כ אקוויוולנטיים**
חדרי יציאה לגג	46.00 מ"ר	100%	46.00 מ"ר
מרפסת גג	145.70 מ"ר	30%	43.71 מ"ר
סה"כ			89.71 מ"ר
-			
השבחה במ"ר אקוויוולנטיים	**89.71 מ"ר**		
שווי מ"ר לתאריך הקובע	4,225 ₪		
השבחה	**379,024** ₪		
היטל השבחה	189,512 ₪		

ג. הכרעה – בהתאם למפורט בהוראות סע' 6 בתכנית ג' נקבע, כדלקמן: *<u>מטרות התכנית</u>: לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.*

תכנית ג' מחליפה את תכנית מס' 1680, וקובעת בין היתר כי בגגות שטוחים, יותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה והשטח 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 הבנין.

כמפורט לעיל, בהכרעה בעניינה של תכנית מס' 1680, שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו, לפיכך הובאו בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה 2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א מכוחה של תכנית זו.

לאור האמור, במקרה הנדון ובנסיבותיו, עולה כי תכנית ג' איננה משביחה.

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

תכנית "ע1" - מרתפים

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב ההשבחה, ערכי שווי

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, התכנית מאפשרת הצמדת שטחים לדירות גן מרחיבה שימוש ומגדילה את שטח המחסנים הצמוד לדירות מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר (שמנוצל בפועל). לאור האמור, חושבה השבחה בגין הרחבה השימושים במקדם 0.1 + השלמת שטח מחסנים עבור 3 יח"ד. מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהם נקבעו ערכי שווי שנקבעו במיקומים דומים בנוסף בהחלטה ברח' אליהו מפראר 3 נותחו 3 עסקאות השוואה לנכסים סמוכים המצביעות על ערכים נמוכים יותר. לאור כל האמור, אומדן השווי למועד הקובע הינו בגבולות **6,000** ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
הרחבת שימושים	145.41	0.1	14.54
הגדלת מחסנים צמודים	18	0.4	7.2
סה"כ אקו'			**21.74128**
שווי מ"ר מבונה למועד קובע			₪ 6,000
הפחתה למושע			0.95
סה"כ השבחה			**₪ 123,925.3**
היטל השבחה 50%			₪ 61,962.6

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ההשבחה הינה בגין הגדלת השימושים וכן הגדלת גובה קומת המרתף. בנוסף, התכנית מגדילה את שטח המחסנים ל- 12 מ"ר ליח"ד, חיוב עבור הגדלת 3 המחסנים ל- 12 מ"ר.

להלן ערכי שווי מהחלטות שמאים מכריעים שנקבעו למועד הקובע לאישורה של תכנית "ע1":

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
נורית גרבי	6638	547	נמירובר 13	₪ 6,500
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	₪ 6,200
מנחם מלוכנא	6628	401	הגולן 47	₪ 6,300
תמיר שדה	6336	440	הט"ז 12	₪ 6,560

תחשיב:

שטח מרתף מתחת לקומת הקרקע	145.41 מ"ר	10%	14.54 מ"ר
השלמת חיוב בגין מחסנים מבוקשים	18.00 מ"ר	40%	7.20 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטיים	**21.74 מ"ר**		
שווי מ"ר לתאריך הקובע	₪ 6,390	-	
השבחה	**₪ 138,926**		
היטל השבחה	₪ 69,463		

ג. הכרעה – במקרה הנדון, בהתאם למפורט במסמכי הבקשה להיתר הבניה, המרתפים הינם בשטח של כ- 145.41 מ"ר במפלס 1- המשמשים לחדר כושר וחדר משחקים, מוצמדים אל דירות הגן אשר בקומת הקרקע, הצמדה זו התאפשרה רק במסגרת תכנית ע1 ולא במסגרת תכנית ע'.

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

במקרה הנדון, יובא בחשבון מקדם התאמה איקוו' בגין שימושי מרתף **צמודים** (חדר כושר וחדר משחקים) 0.55, זאת לעומת מקדם התאמה איקוו' 0.35 אשר הובא בחשבון למרתף בעל שימושים דומים **שאיננו צמוד** (רכוש משותף) במסגרת תכנית ע'. לפיכך, עולה כי במסגרת תחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם **0.2** (0.35 - 0.55) לשטח המרתף מוצמד המהווה את הפער כמפורט לעיל.
כמו כן, בנוסף, תובא בחשבון תוספת של 6 מ"ר (6 מ"ר - 12 מ"ר) לכל מחסן במרתף (מפלס 2-) ובסה"כ 18 מ"ר (6 מ"ר * 3 יח"ד).

ערכי שווי – במקרה הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך **6,000** ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועסקאות מכר, כדלקמן:

עסקאות מכר מהסביבה הקרובה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח איקוו' (מ"ר)	תמורה	שווי מ"ר מבונה
28/06/2002	6637/700	אשכנזי 38	450.93 מ"ר	₪ 1,907,600	₪ 4,230
14/07/2002	6638/513	הגולן 19	282.47 מ"ר	₪ 1,994,950	₪ 7,010
15/05/2002	6638/466	הגולן 26	250.47 מ"ר	₪ 1,706,610	₪ 6,763
ממוצע					**₪ 6,001**

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

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	6623	678	כיסופים 19	₪ 6,500
אלי כהן	6623	795	טבנקין 15	₪ 6,000
יעקב פז	6637	432	אליהו מפראר 3	₪ 6,300
רן וירניק	6637	492 ו-732	אלדד הדני 22	₪ 5,600
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	₪ 6,200
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	₪ 6,000
אלי כהן	6638	162	גדנ"ע 15	₪ 5,800
ארז כהן	6638	523	קרפל לפיא 5	₪ 6,200
עומר סרחאן	6638	157	הגולן 87 פינת בירייה 1	₪ 6,000
יעקב פז	6638	480	הגולן 56	₪ 5,200
יעקב פז	6638	418	הגולן 82	
רינת וויס	6638	124	לויטה 12	₪ 5,200
אבישי זיו	6638	126	לויטה 16	₪ 6,000
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	₪ 6,500
נורית ג'רבי	6638	547	נמירובר 13	₪ 5,600
ממוצע				**₪ 5,940**

סיכום – ממוצע משוקלל:

מהות	ערך	משקל/יחס
ממוצע החלטות שמאים מכריעים	₪ 5,940	0.5
ממוצע עסקאות מכר	₪ 6,001	0.5
ממוצע משוקלל	**₪ 6,000**	1

לאור האמור והמפורט לעיל, בהתייחס למאפייני הנכס הנדון, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה איקוו' בסך של 6,000 ₪.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית ג'1 – גגות תל-אביב-יפו</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>מתודת תחשיב ההשבחה, ערכי שווי</u>

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, התכנית מאפשרת דירת גג, חושבה השבחה בשטח איקוו' ביחס למצב הקודם לפי תוכניות 1680 ו-ג', לאור תוספת היחידה נוצרת גם תוספת של שטח מחסן, חושב במקדם 0.4.

אומדן שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בגבולות **7,550** ₪/**מ"ר** בדומה להחלטה באליהו מפראה 3.

<u>תחשיב</u>:

מצב קודם - 1680/ג			
סה"כ איקוו'			89.71
מצב חדש - ג' 1			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח דירת גג	117.19	1	117.19
מרפסת גג	72.50	0.3	21.75
מחסן במרתף	12.00	0.4	4.80
סה"כ איקוו'			143.74
השבחה במ"ר			**54.03**
שווי מ"ר מבונה למועד קובע			₪ 7,550
הפחתה למושע			0.95
סה"כ השבחה			₪ **387,534.8**
היטל השבחה 50%			₪ 193,767

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, השבחה בתכנית ג'1 - הינה בגין אפשרות הגדלת חלל גג הרעפים עד ל- 100% משטח תכסית הקומה שמתחתיו, או בניה בתכסית של 65% משטח קומה תחתונה בבניה בו זמנית והיתרה הינה מרפסת גג.

התכנית מוסיפה צפיפות של יח"ד אחת ולכן בוצע חיוב של 12 מ"ר עבור יחידה זו.

<u>תחשיב</u>:

פרטים	**שטח קומה**	**אקוויוולנט שטח**	**סה"כ אקוויוולנטיים**
מצב חדש			
שטח חדר בגג היתר	117.90 מ"ר	100%	117.90 מ"ר
מרפסת גג	72.50 מ"ר	30%	21.75 מ"ר
סה"כ			139.65 מ"ר
מצב קודם			
שטח קומה מצב קודם ג'	46.00 מ"ר	100%	46.00 מ"ר
מרפסת גג	145.70 מ"ר	30%	43.71 מ"ר
סה"כ			89.71 מ"ר
הפרש			**49.94 מ"ר**
תוספת מחסן ליח"ד נוספת	12.00 מ"ר	50%	6.00 מ"ר
סה"כ איקוו' לחיוב	**55.94 מ"ר**		
שווי מ"ר לתאריך הקובע	₪ 7,770	-	
השבחה	₪ **434,678**		
היטל השבחה	₪ 217,339		

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ערכי שווי מהחלטות שמאים מכריעים שנקבעו למועד הקובע לאישורה של תכנית ג'1:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ"ר
דורית פריאל	6336	544	הל"ה 35	7,800 ₪
רן וירניק	6638	546	נמירובר 11	8,000 ₪
מנחם מלוכנא	6638	401	הגולן 47	8,000 ₪
ניקי פרימו	6336	537	ק"ם 47	7,900 ₪
תמיר שדה	6336	440	הט"ז 12	7,650 ₪
יצחק ברמן	6336	411	רמות נפתלי 7	8,274 ₪
יצחק ברמן	6637	391	דילה רינה 20	8,274 ₪

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהתאם למפורט במסמכי הבקשה להיתר הבניה, אושרה דירת גג בשטח עיקרי של 117.9031 בהתאם להוראות תכנית ג'1, זאת לעומת 2 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א אשר התאפשרו במסגרת "המצב הקודם".

מדובר בדירה בקומה האחרונה (ללא דיירים מעל), בצפיפות יח"ד נמוכה ביחס לקומות בבניין הנדון ארבעה כיווני אוויר, היתכנות לנוף אורבני, נגישות ישירה עם מעלית לדירה, "סטטוס" וכיוצ"ב, כלל מרכיבים אילו יוצרים בהכרח שוני בין הדירה בקומת הגג החלקית האחרונה עליונה, לבין, הדירות האחרות בקומות (שמתחת) בבניין.

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, הנני סבור כי בעניין השטחים המבונים בקומה זו יש להביא בחשבון מקדם התאמה איקוו' **1.2**, ולשטח מרפסת גג מקדם התאמה איקוו' **0.3**.

כמו כן, לאור המרת שטחי חדרי יציאה לגג לדירת גג, נוסף מחסן אחד בשטח 12 מ"ר.

ערכי שווי – במקרה הנדון, בשל מיעוט בעסקאות בסביבה במועד הקובע ולאור התבססות אף הצדדים על החלטות שונות של שמאים מכריעים, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של 7,400 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות מהסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה.

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

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	6623	678	כיסופים 19	7,500 ₪
אלי כהן	6623	795	טבנקין 15	7,000 ₪
יעקב פז	6637	432	אליהו מפראר 3	7,550 ₪
רן וירניק	6637	492 ו-732	אלדד הדני 22	8,400 ₪
אייל יצחקי	6638	554	נמירובר 8	8,000 ₪
בצלאל קציר	6638	611	לויטה 6	7,600 ₪
אלי כהן	6638	162	גדנ"ע 15	7,400 ₪
ארז כהן	6638	523	קרפל לפיא 5	7,300 ₪
עומר סרחאן	6638	157	הגולן 87 פינת ביריה 1	7,300 ₪
יעקב פז	6638	480	הגולן 56	5,800 ₪
יעקב פז	6638	418	הגולן 82	
רינת וויס	6638	124	לויטה 12	7,200 ₪
אבישי זיו	6638	126	לויטה 16	7,300 ₪
מוטי דיאמנט	6638	543	נמירובר 5	7,500 ₪
נורית ג'רבי	6638	547	נמירובר 13	7,500 ₪
ממוצע				**7,400** ₪

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

אישורן של הקלות

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב ההשבחה

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, נערך תחשיב לכלל ההקלות: תוספת שטח בהקלה של 39.36 מ"ר ובניכוי 13 מ"ר המותרים בגין יח"ד קיימת מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה. תמריצי תמ"א 38 - בהתבסס על מסמך המדיניות לשכונה, להבנתנו יש להביא בחשבון לכל הפחות זכות ל - 13 מ"ר הרחבה ליחידה הקיימת.

הקלה לתוספת יח"ד – חושב השטח השולי, ללא השטחים שנוספו בהקלה כמותית אשר חושבו בשווי מלא.

ניוד שטח לקומת קרקע – חושבו במקדם 20% בדומה לשומת הוועדה, שוב ללא השטח שהתווסף בהקלה וחושב בשווי מלא.

הובא בחשבון תוספת שטח מחסן של 12 מ"ר בגין היחידה הנוספת.

תחשיב:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת שטח	26.36	1	26.36
תוספת מחסן	12.00	0.4	4.8
ניוד לק"ק (ללא השטח שנוסף בהקלה)	95.50	0.2	19.10
צפיפות / שוליות (ללא השטח שנוסף)	89.85	0.2	17.97
סה"כ איקוו'			**68.23062**
שווי מ"ר מבונה			₪ 18,000
הפחתה למושע			0.95
סה"כ השבחה			₪ **1,166,744**
היטל השבחה 50%			₪ 583,372

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הקלה כמותית של 6% מאפשרת הגדלת השטחים לשיווק שללא אישור ההקלה, לא ניתן יהיה לקבלם.

ההקלה בהגדלת הצפיפות מאפשרת ניצול שטח בצורה טובה יותר (הפיכת שטח שולי לשטח בתמורה מלאה), ההשבחה חושבה בשל ביטול מרכיב השוליות.

בנוסף, תוספת יח"ד מתירה הקמת מחסן נוסף בהיקף 12 מ"ר בהתאם להוראות תכנית ע1. ההקלה בהגבהת קומת הקרקע משפרת את תכנון הדירות וסחירותן ביחס לדירות בגובה סטנדרטי. לאור העובדה כי חויבה הקלה של תוספת צפיפות וכן הקלה של העברת שטחים לקומת הקרקע, אני סבור כי אין להוסיף חיוב נוסף בגין הקלה זו.

תחשיב:

הקלה לתוספת שטח			
שטח חלקה	710.00 מ"ר	-	
שטח קומה מתכנית מ'	191.70 מ"ר	-	27%
סה"כ שטח ב- 2 קומות	359.40 מ"ר	2	27%
שטח עיקרי מבוקש קומות (ללא קומת הגג)	398.76 מ"ר	24	-
תוספת שטח בהקלה	**39.36 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

הקלה לתוספת צפיפות			
שטח מותר במצב הקודם	484.01 מ"ר	-	
מצב חדש			
מספר יח"ד	5	-	
שטח דירה ממוצעת (לא כולל ממ"ד)	96.80 מ"ר	-	
פרטים	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	96.80 מ"ר	100%	484.01 מ"ר
מצב קודם			
מספר יח"ד	4	-	
שטח דירה ממוצעת (לא כולל ממ"ד)	121.00 מ"ר	-	
פרטים	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח דירה עיקרי	96.80 מ"ר	100%	387.20 מ"ר
שטח דירה עיקרי שולי	24.20 מ"ר	80%	77.44 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'	-	-	464.64 מ"ר
הפרש לחיוב	19.36 מ"ר	-	-
תוספת מחסן ליח"ד	12.00 מ"ר	50%	6.00 מ"ר
הפרש לחיוב אקו' לחיוב (B)	**25.36 מ"ר**	-	-
הקלה להעברת זכויות לקומת הקרקע			
פרטים	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
העברת זכויות לקומת קרקע בקיזוז שטח שחויב כהקלה כמותית	107.61 מ"ר	20%	21.52 מ"ר
סה"כ אקוויוולנטים לכלל ההקלות	86.24 מ"ר	-	
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,000		
השבחה	**₪ 1,897,254**		
היטל השבחה	₪ 948,627		

בתשובת המשיבה, כדי לקבל את תמריצי תמ"א 38 היה על המבקשות לפעול לקבלת היתר בניה במסלול של בניה לפי תמ"א 38. במקרה הנדון בחרו המבקשות לפעול מהכדאיות הכלכלית שלהן ולפעול בדרך ובמסלול אחר לכן הטענה שיש להכיר ב- 13 מ"ר אינה נכונה. במידה ורצה לקבל פטור של 13 מ"ר היה עליו לפנות לועדת ערר ולא לשמאי המכריע.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, גורם המימוש הינו בגין אישורה של בקשה להיתר. קרי, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחן של תוכניות ובנוסף, זכויות הנובעות מכוחן של ההקלות.
הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכניות, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורן של התוכניות כפי שנעשה לעיל.

בעניין ההקלות – שונים הם פני הדברים, ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב סע' 1(א):
*"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;".*
בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות התוספת השלישית יש לבחון את ההשבחה שנוצרה ממתן ההקלה, מה אותה הקלה עצמה **כרכיב עצמאי ונפרד** תרמה לעליית שווי המקרקעין {לא בכדי כמפורט בסע' 1(א) לעיל, עניין זה פורט בנפרד, בפסיקים בין גורמי ההשבחה - לא נכתב לדוגמא *"עקב אישור תכנית **ומתן הקלה**"* - זאת על מנת ליצור את ההבחנה הברורה בין גורמי ההשבחה כגורמים נפרדים}.

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

ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת המשנה לתו"ב, על כן יש לבחון את ההשבחה בגינה של הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.

במילים אחרות, רוצה לומר, הקלה "באה לעולם" **רק** בגורם המימוש באישורה של בקשה להיתר בניה (ואיננה באה בגורם מימוש במכר). ההקלה, הינה **מעבר** לזכויות התבעיו"ת המבוקשות בבקשה להיתר הבניה. קרי, ההקלה ניתנת מעבר לזכויות התבעיו"ת **המבוקשות** בבקשה להיתר הבניה, ולכן "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה המבוקש בהיתר הבניה המממש את הזכויות התבעיו"ת.

לאור האמור, במקרה הנדון שבפנינו, יש לבחון בהתאם להוראות התוספת השלישית את ההשבחות שיצרו ההקלות ככל שיצרו, השבחה אשר הלכה למעשה יש לבחון בנפרד ומעבר לזכויות בתכנית רוצה לומר, "מצב קודם" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה הנדונה ללא הקלות (מימוש הזכויות בהתאם לזכויות התבעיו"ת).

"מצב חדש" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך יוצא כי הזכויות התבעיו"ת המבוקשות "מתקזזות" בין שני מצבי תכנון אילו, ונותרת לבחינה ההקלה עצמה, בשים לב, שבמקרה הנדון, מבוקשת הריסת המבנה הקיים אשר איננו רלוונטי להקלות האמורות.

בעניין זה, מפנה לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נגד הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, כדלקמן:

*..... ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו : בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, **על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין*** (ההדגשה איננה במקור).

עמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו(1991) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה, כדלקמן:

טענות המערערת - על מנת לקבוע את ההשבחה היה על השמאי המכריע לערוך שומת "שווי קודם" ושומת "שווי חדש" ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה). במקום זאת בודד השמאי המכריע את רכיבי הבינוי בגינם ניתנה הקלה (הקומות החמישית והשישית) וערך לגביהן בלבד שומה של תוספת שווי.....

תגובת המשיבה - אין כל טעות, לא כל שכן טעות מהותית, בקביעת השמאי המכריע ובקביעת ועדת הערר שאימצה את קביעותיו של השמאי המכריע .....

שיטת החישוב בה נקט השמאי המכריע היא שיטה מקובלת כפי שניתן להיווכח משומות מכריעות רבות (סעיפים 16-11 לעיקרי הטיעון של המשיבה) .....

*החלטות השמאי המכריע וועדת הערר - בהתייחסו למחלוקת שנפלה בין שמאי הצדדים קבע השמאי המכריע: "**אני קובע כי ההשבחה בגין אישור הקלה הינה הפרש השווי בין המצב על פי היתר הבניה אילולא התבקשה ואושרה ההקלה לבין המצב הנוכחי שבו התבקשה ואושרה הקלה.***

לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או חלקי הבניין, שאינם נגזרים מאישור ההקלה, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלה כשלעצמה.

*ועדת הערר לא ראתה להתערב <u>בגישה השמאית</u> בה נקט השמאי המכריע, תוך שקבעה כי קיומה **של** גישה שמאית שונה, אינה מצדיקה את התערבות ועדת הערר בשיקול דעתו של השמאי המכריע.*

דיון והכרעה - לאחר שעיינתי בהודעת הערר ובעיקרי הטיעון של הצדדים ושמעתי טענות הצדדים, דעתי היא כי יש לדחות את הערעור.

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

בעניינו טוענת המערערת כי השמאי המכריע התייחס אך ורק לתוספת שנגרמה עקב אישור ההקלה והוא התעלם מהוראות החוק המחייבות, לצורך קביעת שומת היטל ההשבחה, לערוך שומת שווי קודם ושומת שווי חדש ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה).

לשיטתה של המערערת רק כאשר ניתן לבודד את התוספת- ההקלה ולקבוע את שווי ההשבחה על פי שומת התוספת בלבד, ניתן לפעול בדרך המכונה בפיה "מקוצרת", ולקבוע את שומת היטל ההשבחה בהתייחס אך ורק לתוספת.

לאור האמור, לא ראיתי מקום להתערב בשומת השמאי המכריע ואני דוחה את העתירה.

<u>בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה, מיום 25.10.2023, אושרו 4 הקלות הבאות, כדלקמן</u>:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 54% מותרים, המהווים 39.36 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
3. הגבהת גובה קומה מפולשת מ- 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל- 2.95 מ'.
4. ניוד זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת 2 יח' דיור נוספות.

במקרה הנדון, השטח האבסולוטי שניתוסף בסך 39.36 מ"ר איננו זהה לשטח העיקרי שנויד לקומת הקרקע בסך 123.28 מ"ר לטובת הסדרת 2 יח"ד ואיננו זהה לשטח השולי שהומר לשטח אפקטיבי כתוצאה מהגדלת הצפיפות. לפיכך, כפועל יוצא, הקלות מס' 1 ו-2 אינן משתלבות בינן לבין עצמן ואינן משתלבות עם הקלות מס' 3 ו-4. גם הקלות מס' 3 ו-4 אינן משתלבות בינן לבין עצמן, אסביר:

הקלה מס' 1 - אילולא ההקלות, הבינוי האפשרי במגרש הנדון הינו קומת עמודים בגובה 2.3 מ' לטובת חניה בלבד עפ"י תכנית מס' 1740, מעליה 2 קומות טיפוסיות עבור 3 יח"ד ומעליה דירת גג עפ"י תכנית ג'1, סה"כ 4 יח"ד ב-2 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים.

עפ"י המפורט בדראפט הבקשה להיתר הבניה, סה"כ השטח המותר ב-2 הקומות הטיפוסיות הינו 383.4 מ"ר כולל 12 מ"ר חדר מדרגות, לעומת השטח המבוקש בסך 422.76 מ"ר (ללא דירת גג אשר חויבה בנפרד), מכאן עולה כי נוסף שטח בסך 39.36 מ"ר.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה, עולה כי אילולא ההקלות האחרות, ניתן היה להסדיר את מלוא השטח הנוסף ב-2 הקומות הטיפוסיות במסגרת קווי הבניין לפיכך, **תוספת השטח בהקלה מס' 1 תובא במקדם שווי מלא**.

הקלה מס' 2 – הקלה זו מתייחסת להגדלת הצפיפות המותרת בקומות הטיפוסיות בלבד, מאחר ודירת הגג מאושרת עפ"י תכנית ג'1 בנפרד וללא כל הקלה. לפיכך, הבחינה תהיה להמרת שטח שולי ב- 3 יח"ד (ב-2 הקומות הטיפוסיות) לשטח אפקטיבי כתוצאה מתוספת יחידת דיור אחת.

סך השטח העיקרי ללא יח"ד בגג הינו 398.76 מ"ר, כאשר שטח זה מחולק ב- 3 יח"ד מתקבל שטח עיקרי בסך 132.92 מ"ר בממוצע ליח"ד, וכאשר שטח זה מחולק ב- 4 יח"ד מתקבל 99.69 מ"ר בממוצע ליח"ד, מכאן כי השטח השולי בסך 33.23 מ"ר בממוצע בכל אחת משלושת יחידות הדיור "התב"עיות" הומר לשטח אפקטיבי ביח"ד נוספת ונפרדת בסך 99.69 מ"ר.

על מנת שלא לייצר "כפל השבחה", מהשטח האפקטיבי החדש יופחת השטח הנוסף מהקלה מס' 1 אשר הובא במקדם שווי מלא.

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

לפיכך, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון המרת שטח שולי לאפקטיבי בסך **60.33 מ"ר** (39.36 מ"ר - 99.69 מ"ר) במקדם שיפור תכנוני **0.2** המוסכם ע"י הצדדים. כמו כן, כתוצאה מתוספת יח"ד אחת יובא בחשבון תוספת מחסן בשטח 12 מ"ר בקומת מרתף 2- במקדם שווי מלא.

הקלות מס' 3 ו-4 – הקלות אלו מהוות "הקלות משתלבות" חלקית, קרי הקלות המשתלבות האחת בשנייה באופן חלקי והמביאות יחדיו לקיומן של דירות המגורים בקומת הקרקע זאת מאחר ואילולא אישורה של ההקלה לתוספת גובה, לא ניתן היה לקיים דירת מגורים בגובה 2.3 מ' מאחר וגובה זה איננו מהווה גובה מינימלי לשטח עיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (סעיף 4.א.2.03).

במקרה הנדון, עסקאות ההשוואה כמפורט בהמשך, מתבססות על דירות מגורים בגובה ממוצע של 2.76 מ', לעומת גובה קומה של 2.95 מ' כפי שאושר בהקלה.

מסקירה שערכתי, לבחינת מקדמי התאמה איקוו' בגין תוספת גובה לדירות מגורים כפי שניתנו בהחלטות שונות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

החלטת השמאית המכריעה גב' אורית גלן, מיום 29.04.2021, בגוש 7016, חלקה 1, שד' ירושלים פינת רח' תרצה 6 ת"א-יפו, בגין הקלה, מועד קובע 14.11.2018, הגבהת קומות המגורים ל- 2.7 מ' נטו מול 2.5 מ' נטו במצב קודם, מקדם 1.9% לקומות המגורים – **0.095% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

חוות דעת מייעצת של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, מיום 22.02.2017, בגוש 6620, חלקה 45 (חלק), רחוב מיכאל נאמן 4 ת"א-יפו, בגין הקלה, מועד קובע 09.11.2011, הגבהת קומות המגורים קומות 1 עד 7 תוספת 13 ס"מ ומקדם 0.5% – **0.0384% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 8 תוספת 12 ס"מ ומקדם 0.5% – **0.0416% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 9 תוספת 35 ס"מ ומקדם 2% – **0.0571% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 10 תוספת 33 ס"מ ומקדם 2% – **0.0606% לכל 1 ס"מ הגבהה,** קומה 11 תוספת 94 ס"מ ומקדם 4% – **0.0425% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

סיכום – 0.0384%, 0.0416%, 0.0571%, 0.0606%, 0.0425% - לכל 1 ס"מ הגבהה.

החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן, מיום 17.12.2017, בגוש 7163, חלקה 53, רח' צבי ש"ץ 35 חולון, בגין הקלה, מועד קובע 16.05.2017, הגבהת קומת קרקע ל- 2.7 מ' נטו מול 2.2 מ' נטו במצב קודם, מקדם 3.7% – **0.074% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, מיום 03.04.2019, בגוש 7163, חלקה 241, רח' החשמונאים 17 חולון, בגין הקלה, מועד קובע 16.10.2018, הגבהת קומת קרקע ל-2.75 מ' נטו מול 2.2 מ' נטו במצב קודם מקדם 5% – **0.0909% לכל 1 ס"מ הגבהה,** ותוספת קומה טיפוסית מ- 3 מ' ל- 3.15 מ' ברוטו תוספת 15 ס"מ **לא חלה השבחה** (יוער, גובה נטו מצב קודם 2.6 מ' לעומת גובה של 2.72 מ' נטו – 12 ס"מ נטו – **אין השבחה**).

החלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר, מיום 26.01.2016, בגוש 6870, חלקה 5, רח' תמר 10 חולון בגין הקלה, מועד קובע 23.06.2015, הגבהת קומה 13, ל-3.8 מ' נטו מול 3.2 מ' נטו במצב קודם מקדם 5% – **0.083% לכל 1 ס"מ הגבהה** (מגלם שוליות גובה – אולם יוער כי דירת פנטהאוז).

סיכום – בהתאם לנתונים העולים מהחלטות השונות של השמאים המכריעים בדבר הקלה בגין תוספת גובה לדירות מגורים, מתקבל כי **הטווח הינו 0.0384% ועד 0.0909% לכל 1 ס"מ הגבהה.**

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

בהתאם למחקר דלפי – חלק ד', סוגיות שמאיות בסיסיות, אוגוסט 2016, בהוצאת האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל – שאלה מס' 4: *תוספת שווי מ"ר בדירה באזור יוקרתי כשמזקף הראש (גובה פנימי) 3 מ' לעומת 2.5 מ' ?*

ממוצע 4%-6% (אמצע 5.1%), קרי, לכל **1 ס"מ הגבהה הטווח 0.08%-0.12% (אמצע 0.102%).**

בהתאם למחקר דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, פברואר 2017, בהוצאת לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)– שאלה מס' 33: *בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי בדירה בגובה של 2.5 מטר הוא 100%, מה המקדם באחוזים עבור שווי מ"ר עיקרי בדירה בגובה פנימי של כ-5 מטר?*

ממוצע 120%, קרי, לכל **1 ס"מ הגבהה הממוצע 0.08%** (יוער, מגלם שוליות לגובה).

ממכלול הנתונים כמפורט לעיל, נראה כי הטווח השכיח היינו כ- 0.1% ועד 0.2% לכל 1 ס"מ של הגבהה למגורים. במקרה הנדון, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה **0.15%** לכל 1 ס"מ ובסה"כ **2.8%** עבור 18.67 ס"מ (2.76 מ' - 2.95 מ').

בנוסף, עקב אישורה של ההקלה לניוד זכויות לקומת הקרקע, נוצר מצב בו שטח חצר משותפת שאיננה צמודה לדירה מסויימת (מקדם 0.1), הפכה לשטח חצרות פרטיות הצמודות לדירות מסוימות בקומת הקרקע (מקדם 0.25), מכאן עולה כי נוצרה תועלת כלכלית לחלק משטח החצר בחלקה, סה"כ השטח הינו כ- 330 מ"ר (ע"פ מדידה גרפית כללית בלתי מחייבת לצורכי החלטה זו מתשריט הבקשה להיתר הבניה), אשר יובא במקדם 0.15 (0.1 - 0.25).
מאידך, טרם ניוד הזכויות לקומת העמודים המפולשת, הייתה חניה מקורה/חצר מקורה (מקדם 0.3) כאשר למעשה הקלה זו לניוד הזכויות לקומת הקרקע ביטלה אותה, סה"כ השטח העיקרי ושטח הממדי"ם שנוצרו ואשר ביטלו שטח זה הינו 141.5321 מ"ר (18.2439 מ"ר + 123.2882 מ"ר).

פטור לזכויות בסך 13 מ"ר מכוח תמ"א 38 – בעניין זה, לא קיבלתי את עמדת המבקשות, הבקשה הנדונה איננה במסגרת בקשה להיתר מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מפורטת מכוחה בהתאם להוראות סע' 23 לתמ"א, אלא בקשה במסגרת של בניה חדשה בהתאם לתוכניות החלות על החלקה הנדונה. כמו כן, בנוסף, מפנה להוראות סע' 12 לתמ"א 38 (נוסח משולב), ולהוראות סעיף 14א.

<u>עובדה שניה</u> – <u>עסקאות השוואה ואומדן שווי מ"ר מבונה</u>

א. שמאי המבקשות – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשות, המועד הקובע לרכיב ההקלות הינו 25.10.2023, במועד זה שוק המקרקעין נמצא בעיצומן של התאמות לשינויים במדיניות המוניטרית והעלאת הריבית במשק, עד לאמצע שנת 2022 סביבת הריבית במשק הייתה אפסית.

<u>נתוני הריבית</u>:

ממועד 0.2/2015 ועד 11/2018 – 0.1%.

ממועד 12/2018 ועד 04/2020 – 0.25%.

ממועד 05/2020 ועד 04/2022 – 0.1%.

ואילו בתקופה שהחלה באפריל 2022, לאור מצב השוק וכחלק מהטיפול באינפלציה הגואה, החל בנק ישראל בשינוי המדיניות המוניטרית ונקט בהעלאות ריבית מהירות כך שבחודש 01/2023 הגיע שיעור הריבית ל- 3.75% (כאשר בהתאם להודעות הבנק הובהר כי אין מדובר בסוף התהליך) בתאריך 23.2.23 בוצעה העלה לשיעור של 4.25%;

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

בתאריך 7.4.2023 בוצעה העלאה לשיעור של 4.5%; לאחר מכן העלאה נוספת לשיעור של 4.75% עד לתחילת שנת 2024 בה בוצעה הפחתה לשיעור של 4.5% ועד היום.

תגובת השוק לשינוי הייתה בתחילה התנפלות רוכשי דירות ונוטלי משכנתאות וכך לקראת חודשים 09-11/2022 נרשמו שיאים במחירי דירות וקרקעות ברחבי הארץ. אולם בתחילת שנת 2023 החלה האטה משמעותית כאשר השוק החל להבין ולהטמיע את משמעויות שינויי הריבית - התייקרות המשכנתאות לרוכשי הדירות ויותר מכך - התייקרות האשראי לקבלנים.

כתוצאה מכך, ביחד עם עלייה משמעותית בתשומות הבניה (לאחר הקורונה, וביתר שאת עם פרוץ המלחמה) החלו ירידות מחירי קרקע באופן רוחבי בכל איזורי הביקוש במדינה.

על פי מידע הנצבר במשרדנו (כשמאי רמ"י במחוז צפון, כמשרד המלווה עשרות יזמים, ומעל 100 פרויקטים לבנייה) ירידת מחירי הקרקע נעה בטווח של 30-50%, כאשר חלק מהפיחות נובע כאמור מהתייקרות תשומות הבניה ואי וודאות לעניין רכיב זה וחלקו תלוי בתקופת המימון לקרקע. קיימות דוגמאות רבות וראו מכרזי רמ"י בשכונת שדה דב מהתקופה האחרונה, ומכרזים בכלל ערי המרכז לרבות נתניה, תל השומר (רמת גן), רחובות ועוד.

<u>ריכוז נתונים משומות בסביבה הקרובה</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	6623/596	אבן ספיר 21	16.8.2023	₪ 19,800
עומר סרחאן	6623/500	רומנילי 38	24.5.2023	₪ 19,000
דוד בריל	6637/684	ישראל אשכנזי 35	19.4.2023	₪ 20,000
אורית גלן	6638/526	קרל ליפא 11	19.4.2023	₪ 19,800
אלי כהן	6623/422	פתחיה מרגנשבורג 23	21.12.2022	₪ 19,400
שלומי יפה	6637/795	אליהו מפארארה 24	21.12.2022	₪ 22,000
בועז קוט	6638/450	הגולן 10	16.11.2022	₪ 19,000

כאמור, להבנתנו נתונים אלה נקבעו בהתבסס על ערכים שאינם מבטאים את השינוי שציינו לעיל להבנתנו בהתחשב בהיקף הזכויות ובכך שמדובר בשווי שנקבע בהחלטת ועדה (כשנתיים לתחילת בניה) יש להביא בחשבון שווי בגבולות **<u>18,000</u>** ₪ למ"ר מבונה וזאת על הצד הזהיר.

בדיון, מבלי לחזור על כל מה שפורט בחוות דעת המבקשות, הוצגו רשימה של החלטות שמאים מכריעים שבהם נקבע שווי נמוך משומת המשיבה. יותר חשוב מזה, המועד הקובע שם 23.10.2023 אנחנו במועד הזה, אי אפשר להגיד השווי עלה, אנחנו בשיא הריבית, ואנחנו אחרי שפרצה המלחמה ומשבר בענף הבנייה והתייקרות, בכל מקום בארץ באוקטובר 2023 רואים ירידת מחירי קרקע בעשרות אחוזים בטווח 30% - 50%, בשכונת שדה דב אפשר להשוות מכרזים בשנת 2021 ל- 2025 אפשר לראות מכרזים בנתניה, רחובות, רמת גן ובכל רחבי הארץ בסופו של דבר יש התייקרות בעלויות המימון.

שנת 2025 לא שונה מסוף 2023 ומשנת 2024, במועד הקובע שלנו ידענו בעלויות בניה ומבחינת ריבית ואפילו הייתה הורדת ריבית, אז באוקטובר 2023 שיעור הריבית היה גבוה יותר, המימוש שלנו הוא לא של צמודי קרקע והאנשים האלה לא בונים את הדירות לעצמם. ויש להתייחס לא על בסיס נתונים של 2022 והשומות המכריעות היו לפני ההפנמה והנתונים לא רלוונטיים.

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 – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **22,000** ₪, להלן עסקאות השוואה עבור תחשיב בגין ההשבחה הנובעת מההקלות:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי	שווי מ"ר קרקע
14.9.2023	6638	524	338.00 מ"ר	6,905,000 ש"ח	20,429 ש"ח
13.11.2022	6638	464	368.50 מ"ר	7,700,000 ש"ח	20,896 ש"ח
19.6.2022	6638	143	296.00 מ"ר	7,525,000 ש"ח	25,422 ש"ח
31.3.2022	6336	438	279.50 מ"ר	5,880,000 ש"ח	21,038 ש"ח

השמאי המכריע מר יהודה פלד, קבע ברחוב ענתות 21 גוש: 6615 חלקה: 204, שווי למ"ר מבונה בסך של **22,000** ₪. התאריך הקובע הינו 24.5.2023.

השמאי המכריע מר אליהו כהן, קבע ברחוב הראל 5 גוש: 6336 חלקה: 464, שווי למ"ר מבונה בסך של **21,000** ₪. התאריך הקובע הינו 20.7.2022.

בתשובת המשיבה, התאריך הקובע בנכס הנדון הינו 25.10.2023.

להערכתי התאמה לזמן שמבצע שמאי המבקשות אינו נכון.

<u>עלית מחיר בשכונה</u>:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי	שווי מ"ר קרקע	רחוב
27.10.2021	6638	142	301.50 מ"ר	5,880,000 ₪	19,502 ₪	**שטיינר יורק 3**
19.6.2022	6638	143	296.00 מ"ר	7,525,000 ₪	25,422 ₪	**שטיינר יורק 5**
עליה באחוזים	30%					

השמאי המכריע מר יהודה פלד, קבע ברחוב ענתות 21 גוש: 6615 חלקה: 204, שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪, התאריך הקובע הינו 24.5.2023.

ברצוני לציין כי מיקום הנכס ברחוב ענתות, נחות ביחס לנכס הנישום, ברחוב ענתות מדובר ביחידה המהווה חלק מבנין טורי.

השמאי המכריע מר אליהו כהן, קבע ברחוב הראל 5 גוש: 6336 חלקה: 464, שווי למ"ר מבונה בסך של 21,000 ₪, התאריך הקובע הינו 20.7.2022.

השמאי המכריע מר עומר סרחן, קבע ברחוב רומנילי 38 גוש: 6623 חלקה: 500, שווי למ"ר מבונה בסך של 21,000 ₪, התאריך הקובע הינו 24.5.2023.

השמאית המכריעה גב' אורית גלן, קבעה ברחוב קרפל ליפא 11 גוש: 6638 חלקה: 526, שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪, התאריך הקובע הינו 19.4.2023.

השמאי המכריע מר אליהו כהן, קבע ברחוב הראל 5 גוש: 6336 חלקה: 464, שווי למ"ר מבונה בסך של 21,000 ₪, התאריך הקובע הינו 20.7.2022.

בדיון, לגבי ההשוואה לשדה דב מדובר על שנת 2025 והמחירים שנקבעו בשומתו זה של 2017 בהחלטות השמאים המכריעים ואני פירטתי החלטות שמאים מכריעים למועדים הקובעים.

בשומתו ברחוב אבן ספיר 21 (בשכונה) צמוד לשטח חום ענק, בית ספר, רח' אשכנזי, 20,000 ₪ ברחוב דו-סטרי, קרפל ליפא 11 צמוד לדו-סיטרי עם בניה רוויה בצד המערבי שלו ושביל שהולכים על הבית, פתחיה ורחוב הגולן - פתחיה רחוב פחות טוב וצמוד לבניה רוויה גבוהה, ברחוב הנדון נתן כמוני, רחוב הגולן זה רמת החייל ושם הכל שונה ביחס לנכס הנדון.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. הכרעה – במקרה הנדון, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של **20,000** ₪ בהתבסס על נתוני השוואה והחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

להלן נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבה "וחילוץ" אומדן שווי מ"ר מבונה:

-	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מ"ר	שנת בניה	ק'	מחיר	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה	גובה קומה
1	2.4.23	6637/699	משמר הירדן 33	101	2023	8/10	₪ 4,000,000	₪ 39,604	₪ 19,086	2.7
2	23.2.23	6623/895	דבורה הנביאה 26	110	2023	2/6	₪ 4,875,000	₪ 44,318	₪ 22,501	2.78
3	17.7.23	6623/685	דבורה הנביאה 4	94	2023	2/4	₪ 4,000,000	₪ 42,553	₪ 21,222	2.75
4	22.8.23	6623/685	דבורה הנביאה 4	90	2023	1/4	₪ 3,170,000	₪ 35,222	₪ 15,912	2.75
5	21.9.23	6623/685	דבורה הנביאה 4	100	2023	1/4	₪ 3,680,000	₪ 36,800	₪ 17,055	2.75
6	7.3.23	6623/250	רביבים 44	132	2022	1/3	₪ 6,100,000	₪ 46,212	₪ 23,872	2.85
ממוצע									**₪ 19,941**	**2.76**

ביאורים: "בחילוץ" אומדן שווי מ"ר מבונה, הובאו בחשבון: מע"מ 17%, רווח יזמי 18%, עלות בניה בסך 9,600 ₪ המגלמת את העלייה במחירי המימון כפי שנטען ע"י המבקשות.

בהתאם למחירון דקל מהדורת אוקטובר 2023, עלות בניה ישירה הינה 5,720 ₪ / מ"ר, לכך נוספו העמסת שטחי שירות בשיעור 25% ועלויות עקיפות בשיעור 35% וזאת על הצד הגבוה בהתאם לקווים המנחים פרק יח' ינואר 2020 (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"), במסגרת שיעור העלויות העקיפות הובאו בחשבון עלויות מימון בשיעור 7%, לפיכך עלויות אלו מגלמות את עליית הריבית במשק – בשים לב, עסקאות ההשוואה הינה מס' חודשים למועד הקובע והינן בקירוב אליו.

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה בקרבה למועד הקובע הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	6623/596	אבן ספיר 21	16.8.2023	₪ 19,800
עומר סרחאן	6623/500	רומנילי 38	24.5.2023	₪ 21,000
דוד בריל	6637/684	ישראל אשכנזי 35	19.4.2023	₪ 20,000
אורית גלן	6638/526	קרל ליפא 11	19.4.2023	₪ 19,800
אלי כהן	6623/422	פתחיה מרגנשבורג 23	21.12.2022	₪ 19,400
שלומי יפה	6637/795	אליהו מפראר 24	21.12.2022	₪ 22,000
בועז קוט	6638/450	הגולן 10	16.11.2022	₪ 19,000
ממוצע				**₪ 20,100**

<u>סיכום – ממוצע משוקלל</u>:

מהות	ערך	משקל/יחס
ממוצע החלטות שמאים מכריעים	₪ 20,100	0.5
ממוצע עסקאות מכר בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ")	₪ 19,941	0.5
ממוצע משוקלל	**₪ 20,000**	-

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

תכנית מס' 1821

תיאור		שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	סה"כ
מצב קודם				
זכויות בניה - קומת קרקע	15%	106.5	1	106.5
זכויות בניה - קומה א'	15%	106.5	1	106.5
מבנה עזר	5%	35.5	0.5	17.75
שטח חצר אפקטיבית		200	0.25	50
שטח חצר שולית		368	0.15	55.2
סה"כ שטח איקוו':				**335.95**
-				
מצב חדש				
שטח קומת עמודים / חצר מקורה (לשימוש חניה)		122	0.3	36.60
שטח עיקרי בקומה א'	20%	142	1	142.00
שטח עיקרי בקומה ב'	20%	142	1	142.00
חצר פרטית משותפת ללא יציאה ממפלס המגורים		568	0.1	56.80
סה"כ שטח איקוו':				**377.40**
-				
סה"כ תוספת שטח איקוו' - מ"ר				**41.45**
מקדם דחיה (15 שנה, 6%)				0.417
שווי מ"ר מבונה				₪ 0.072
השבחה				**₪ 1.25**
היטל השבחה				₪ 0.62

תכנית מס' 1680

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	סה"כ
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	96	0.3	28.8
סה"כ תוספת שטח איקוו' - מ"ר			**74.8**
מקדם דחיה (15 שנה, 6%)			0.558
שווי מ"ר מבונה			₪ 5.73
השבחה			**₪ 239.33**
היטל השבחה			₪ 119.67

תכנית "ע" (מרתפים)

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	סה"כ
חדרי שירות כלליים בקומה 1- (רכוש משותף)	145.4128	0.35	50.89
מחסנים בקומת מרתף עליונה 1-	18	0.4	7.2
סה"כ שטח איקוו' - מ"ר			**58.09**
מקדם דחיה (6 שנה, 6%)			0.705
שווי מ"ר מבונה			₪ 540
השבחה			**₪ 22,115**
היטל השבחה			₪ 11,058

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית "ע1" - מרתפים

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	סה"כ
הרחבת שימושים והצמדת שטח מרתף במפלס 1- לדירות קרקע	145.4128	0.2	29.08
תוספת שטח מחסנים במפלס 2-	18	0.4	7.2
סה"כ שטח איקוו' - מ"ר			**36.28256**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,000
השבחה			**₪ 217,695**
היטל השבחה			₪ 108,848

תכנית ג'1 – גגות תל-אביב-יפו

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	סה"כ
מצב חדש			
דירת גג (עיקרי)	117.9031	1.2	141.48
מרפסת גג	72.5005	0.3	21.75
תוספת מחסן במרתף	12	0.4	4.80
סה"כ שטח איקוו':			**168.03**
מצב קודם			
חדרי יציאה לגג	46.00	1	46.00
מרפסות גג	144.40	0.3	43.32
סה"כ שטח איקוו':			**89.32**
-			
סה"כ תוספת שטח איקוו' - מ"ר			**78.71**
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,400
השבחה			**₪ 582,475**
היטל השבחה			₪ 291,237

אישורן של הקלות

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם שווי מלא	מקדם שיפור תכנוני	סה"כ
תוספת שטח (עד 6%) במקדם שווי מלא	39.36	1	--	39.36
הגדלת מס' יח"ד - המרת שטח שולי לאפקטיבי בניכוי תוספת שטח שהובאה במקדם שווי מלא	60.33	--	0.2	12.07
תוספת מחסן עבור יח"ד נוספת	12	0.4	--	4.80
הגבהת גובה קומה בקומת הקרקע	123.2883	--	0.028	3.45
ניוד זכויות לק"ק – תרומה בגין חצרות	330	--	0.15	49.50
הפסד שטח חצר מקורה/חניה מקורה – ק"ע	141.5321	0.3	--	(-42.46)
סה"כ תוספת שטח איקוו' - מ"ר				**66.72**
שווי מ"ר מבונה				₪ 20,000
השבחה				**₪ 1,334,365**
היטל השבחה				₪ 667,182

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

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 1821	04.06.1976	₪ 1.25	**₪ 0.62**
תכנית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)	25.12.1981	₪ 239.33	**₪ 119.67**
תכנית "ע" (מרתפים)	13.12.1985	₪ 22,115	**₪ 11,058**
תכנית ג' - בניה על גגות בתים	07.05.1994	העדר השבחה	**--**
תכנית "ע1" - מרתפים	02.04.2003[17]	₪ 217,695	**₪ 108,848**
תכנית ג'1 - גגות תל-אביב-יפו	04.09.2007	₪ 582,475	**₪ 291,237**
אישורן של הקלות	25.10.2023	₪ 1,334,365	**₪ 667,182**

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 26.08.2025

בכבוד רב,

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

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



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

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