תאריך: 25.03.2023
מס' בקשה/מינוי: 2538-2022
מספרנו: 3898

לכבוד

המבקשים – יורי ארונוב ואח'

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

באמצעות מר אלון ראובני שמאי מקרקעין
דוא"ל: 236alonr@gmail.com

באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
באמצעות מר יוחאי חן שמאי מקרקעין
דוא"ל: office1.levi@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 7050 **חלקה:** 196 **ת"ח:** 43
כתובת: רח' קהילת קנדה 32, שכ' גבעת התמרים - יפו ד' (רובע 7), ת"א-יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 2538-2022 מיום 27.10.2022, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכנית מס' 507-0200352 (שם התכנית: ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה).
גורם המימוש: מכר (בהתאם להעתק הסכם למכירת דירה שנערך ונחתם ביום 8 בחודש מרץ שנת 2022).
מהות הנכס: דירת מגורים, הממוקמת בקומה ראשונה בכניסה ו', בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה ווותיקה בן 4 קומות (כולל ק. קרקע) מעל ק. מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 6 כניסות וסה"כ 48 יח"ד.

3. מועד דיון

ביום 19.01.2023, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] עקב סכנת נגיף הקורונה, למרות החזרה לשגרה מלאה, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02.12.2022, ע"י הח"מ.

נערך ביקור ביום 18.04.2022, במסגרת החלטה אחרת שנדונה בפניי בעניינו של נכס אחר בחלקה הנדונה.

לא ניתלוו נציגים לביקורים, נערכו סיקורים חיצוניים לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' קהילת קנדה 32, שכ' גבעת התמרים - יפו ד' (רובע 7), ת"א-יפו.
גוש	:	7050.
חלקה	:	196 (המספרים הישנים של החלקה 7050/155).
תת-חלקה	:	43.
שטח חלקה רשום[2]	:	1,892.00 מ"ר.
שטח ת"ח רשום	:	39.10 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות. ע"ש רשות הפתוח.
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף.
מהות הנכס	:	דירת מגורים, הממוקמת בקומה ראשונה בכניסה ו', בבניין מגורים טורי ("רכבת"), בבניה וותיקה בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מעל קומת מרתף חלקית (מקלטים) הכולל 6 כניסות, סה"כ 48 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יונתן לוי ומר יוחאי חן, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר אלון ראובני, שמאי מקרקעין.
- העתק הסכם מותלה בתנאי מתלה שנערך ונחתם ביום 14 לחודש 10 שנת 2015.
- העתק הסכם למכירת דירה, שנערך ונחתם ביום 8 בחודש מרץ בשנת 2022 (גורם המימוש).
- העתק הודעה על רישום זכות בנכס מיום 18.01.2022, מאת רשות מקרקעי ישראל.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (רגיל) מפנקס הבתים המשותפים, הופק ביום 09.02.2022.
- העתק כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין/מהוון, מיום 17.07.1994 (עמוד ראשון).
- העתק צו ירושה שניתן ביום 23.05.2006, תיק מס' 78549.
- העתק הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 28 לחודש 12 שנה 2021.
- העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מס' 664197, הופק ביום 19.09.2022.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תקנון מוסכם, תשריט.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מידע תכנוני – דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר עיריית ת"א-יפו, חתום ע"י מהנדס העיר (תאריך הפקה 04.12.2022).

[2] כעולה משומות הצדדים, ובהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים (הופק ביום 17.11.2022).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (מרוכז) מפנקס הבתים המשותפים, הופק ביום 17.11.2022.
- ביקורים חיצוניים בנכס ובסביבתו.
- העתק הסכם מכר לדירה במתחם (גו"ח 7050/160/1) מיום 6.1.2021, העתק הסכם מכר לדירה במתחם (גו"ח 7050/156/3) מיום 7.1.2021– נתקבלו מאת שמאי המשיבה במסגרת החלטה אחרת (קודמת) שנדונה בפניי בחלקה הנדונה.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 26.12.2022.
- העתק חוות דעת שמאית, מבוססת הנחה, מיום 16.12.2018, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טובי גרש (עו"ד), למתחם "קהילת קנדה" – נתקבלה מאת שמאי המשיבה במסגרת החלטה אחרת (קודמת) שנדונה בפניי בחלקה הנדונה.
- שונות (תצ"אות שונות – רגיל/3D/אלכסוני, עסקאות מכר, מסמכים שונים בתיק הבניין וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

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

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: דירת מגורים, הממוקמת בקומה ראשונה בכניסה ו', בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה ותיקה בן 4 קומות (כולל ק. קרקע), מעל ק. מרתף חלקית (מקלטים), הכולל 6 כניסות וסה"כ 48 יח"ד. כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין האינטרנטי ומסמכי הבית המשותף, הדירה נשוא ההחלטה ידועה כתת חלקה מס' 43, דירה בקומה ראשונה בכניסה ו', ושטחה הרשום הינו 39.10 מ"ר מיקומה בחלקו המזרחי של הבניין (עם חזיתות צפונית, מזרחית ודרומית).

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

החלקה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן), בהתאם למפורט בתרשים החלקה אשר בתשריט הבית המשותף, אורך החזית הצפונית של החלקה (גובלת בחלקה מס' 200 בעיקרה, ובחלק מחלקה מס' 198) הינה 79.00 מ', רוחב החזית המזרחית (גובלת בחלקה מס' 198) הינה 42.04 מ' (כוללת 5 מקטעים), אורך החזית הדרומית (גובלת בסמטת 3861 בעיקרה, ובחלק מחלקה מס' 198) הינה 81.05 מ', רוחב החזית המערבית (גובלת בחלקה מס' 200) הינה 22.00 מ'.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הסביבה מאופיינית בעיקרה בטופוגרפיה מישורית.

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית שיכון צבורי מס' 3/39/2

אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 07.09.1966.

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

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

מס' בניין – 16.

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

תכנית מס' 1658

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה: הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

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

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

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

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

איסור יציאות לגג: למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.
מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
הוראות בכל הנוגע לבניני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח (סעיף 8 לתכנית):

א. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרת לפי תכנית.
ב. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרת לפי תכנית.
ג. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

על אף האמור בסעיף 8, לא יעלו אחוזי הבניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.
הקלות (סעיף 32): הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות בתחום אזורים שתכנית זאת חלה עליהם.

תכנית מפורטת מס' 2295

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3269, עמוד 731, ביום 10.11.1985.
שינוי מס' 1 לשנת 1982 לתכניות מפורטות מס' 1156 ולתוכנית שיכון ציבורי מס' 3/39/2.
יעוד: אזור מגורים ג'.
מספר מגרש: 16.
טיפוס הבניה: "ד".
מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות דיור (כל טיפוס של דירה ע"פ דוגמא עקרונית) עם תוספת שטח בניה לכל יח"ד בין כ-16 מ"ר עד כ-47 מ"ר, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים וחניות חדשות, ולשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 1156 ותכנית שכון צבורי מס' 3/39/2.
התכניות הראשיות תשוננה ע"י הגדלת הדירות בהתאם לתשריט המפורט או לתכנית הכללית: הבינוי יוגש בשתי אלטרנטיבות כמפורט בהוראות התכנית, וכן עיקרי החומרים לשימוש הביצוע ועוד.
תקנות הבניה: הוספת בניה בהתאם לטיפוסי הדיור המפורטים בתשריטים המצורפים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית. התשריטים המצורפים הם עקרוניים בלבד ושינויים קלים שאינם חורגים מקווי הבניין המאושרים או המסומנים בתשריט הראשי, לא יחשבו כחריגה מתכנית.
התוספות יאופשרו לפי הפירוט הבא:
טיפוס "ד": הדירות המכונות טיפוס "ד" כוללות במקורן 2 חדרים, שירותים, מטבח, פינת אוכל, במבנה בן 4 קומות בשטח של כ-60 מ"ר לדירה, על מגרשים בשטחים שונים.

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

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

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

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

להלן טבלת שטח יחידות הדיור מתשריט התכנית:

מספר מגרש	שטח מגרשים	טיפוס הבניה	מספר יח"ד	שטח דירה קיים ברוטו	מס' קומות קיים	סה"כ שטח בניה קיים	שטח מוצע לדירה	סה"כ שטח בניה מוצע	סה"כ שטח בנוי + מוצע
16,25	3.837	ד	88	60.45	4	5.320	15.83	1.393	6.713

תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

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

הקמת מרתפים: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

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

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

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

לא יורשו מגורים במרתף.

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

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

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

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'.

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

אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 20.05.1986.

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

יעוד: אזור מגורים 3-4 קומות.

מספר מגרש – 16.

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

תכנית "מ-1"

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

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

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

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י –

תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:

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

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

תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים

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

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

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

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 עוד.

חדרי יציאה לגג: 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.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

שטח - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

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

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

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

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

עליות גג בגגות משופעים – בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג המדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה ועוד.

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

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

<u>מצב חדש</u>[4]

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

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

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכניות מפורטות מס' 2299, 2310, 2373, 2173, 2173א', 2571, 2400, 2472 2490 ... **2295** עוד.

[4] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה לא קיימת הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם". כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים "מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 507-0200352 (מיום 30.01.2020).

לצרכי החלטה זו הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם" הינה בהתאם למועד רכישת הזכויות כעולה מהמפורט בהעתק כתב העברת זכות מכירה שאינה רשומה בלישכת רישום המקרקעין/מהוון מיום 17.07.1994, לפיו ארונוב גרושה וקויליאקוב אנה הינם "מקבלי העברה", וזאת בהתאם להסכם שנחתם ביום 14.06.1994. כעולה מהמפורט בהעתק צו ירושה מיום 23.05.2006 בעניין עיזבון המנוח גרישה ארונוב ז"ל שנפטר ביום 03.04.1997 שמות יורשיו על פי דין הוא: אנה קויליאקוב (הקרבה - בת זוג, החלק – 1/2), יורי ארונוב (הקרבה - בן, החלק – 1/4), אירנה ארונוב (הקרבה - בת, החלק-1/4), היורשים הינם המבקשים במקרה הנדון, בעניין זה יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

א. הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

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

תכליות מותרות: מגורים.

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

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

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

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

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

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

ו. ועוד.

תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710

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

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

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

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

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

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

תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

היטל השבחה (סעיף 12): היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת – בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, בשאר הבנינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש, יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

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

טבלת תכליות והוראות:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בניני מגורים עם דירות צמודות קרקע	- שטחי שירות כלליים. - שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע). - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	- שטחי שרות כלליים. - מחסנים דירתיים.	1. לא יותרו מגורים במרתף. 2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. 3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. 4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרשים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תמ"א 38</u>

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

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

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

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

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

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

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

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

סעיף 23 – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

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

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

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

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

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

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

<u>מטרת התכנית</u>: לעדכן את הוראות תכנית מתאר ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.

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

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

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

ג. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים.

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

ה. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.

ו. עדכון הוראות בניה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

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

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

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

ב. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו, להוציא לפי סעיף 9.3.5 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

א. השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

<u>נסיגות בבניה בשלבים</u>:

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

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

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

א. בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחד הדירות. לא תותר בנית דירות נפרדות על הגג. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

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

ה. למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65%

[5] בהתאם להגדרות שבסעיף 8 בהוראות התכנית.

[6] בהתאם להגדרות שבסעיף 8 בהוראות התכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיף 9.36 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

נסיגות בבניה זו זמנית:

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

חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו-2): 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.

איסור בניית חדרי יציאה על הגג: 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.

מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין: לא תותר הקמת מבנים ומתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים:

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

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

הוראות בניה למתקנים:

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

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

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

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

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

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

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

ח. ועוד.

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

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

ב. 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".

ג. 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.

ד. 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. ועוד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העברת השטחים</u>: לא תותר העברת שטחים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>:

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

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

<u>תמ"א 38/ 2</u>

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

מטרת התכנית –

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

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה. ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

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

מטרת התכנית –

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

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

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

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

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

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

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

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

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

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

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

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.

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

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

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

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

מרקם בניה: מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

מתחם תכנון: 704א יפו ג, יפו ד.

<u>מטרות התכנית</u>:

1. שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

2. קידומה של תל-אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה ועוד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

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

<u>שימושים</u>: ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

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

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

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

<u>הוראות</u>:

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

<u>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</u>:

בנוסף לאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, בתכנית עתידית החלה על המתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:

א. מסמך מדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

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

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

ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:
   1. רח"ק ממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק (ג) לעיל.
   2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום מקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
   3. במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8658, עמ' 3375 ביום 27.01.2020. פרסום אחרון בעיתון 30.01.2020.

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

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

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

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

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

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשצ"פ, ביטול דרכים והוספת דרכים חדשות.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לדרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
5. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
6. קביעות הוראות לתוספת זכויות בניה בהיקף של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות התקפות עד לסך של 21,208 מ"ר.
7. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר כולל עיקרי ושירות.
8. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
9. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.
10. קביעת גובה מקסימלי לבניינים עד 106.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
11. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות

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

קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 המסומן בתשריט, מספר הקומות יהיה עד ל-19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.

12. קביעת קווי בניין.
13. קביעת הוראות בינוי לכל שטח התכנית.
14. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
16. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.

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

<u>מגורים ד'- שימושים</u>:

מעל פני הקרקע:

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

מתחת לפני הקרקע:

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

<u>הוראות בינוי</u>:

1. הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ"ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר ועוד.
2. קומת קרקע – במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

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

3. מספר קומות:

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ב. במגרשים 2,4,7 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ג. במגרש 10,11,12 המסומנים בתשריט, מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12. לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

4. גובה הקומות:

א. גובה קומת קרקע תהיה 4.5 מטר עד 6 מטר.

ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.5 מ'.

ג. גובה קומה הכוללת שימושים מסחריים לא תפחת מ-4.5 מטר ולא תעלה על 6 מטר.

ד. גובה קומת הגג העליון לשימושים טכניים לא יעלה על 5 מטר ו-7 מטר במגדלים.

ה. הגובה האבסולוטי של הבניינים יחושב כמכפלת גבהי הקומות המותרות במס' הקומות המותר.

5. תכסית הבניה: תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

6. הערות לטבלת הזכויות:

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים (מרחב מוגן דירתי), תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים.

7. מספר יחידות דיור ותמהיל יחידות דיור:

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר כולל (עיקרי + ממ"ד).

1) כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ-60 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

2) כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

3) כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

4) כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה 150 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

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

8. מרתפים:

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

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות 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

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

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

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

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

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

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

<u>חניה – תנועה וחניה</u>:

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

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

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

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

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

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

<u>זיקת הנאה</u>

1. כמסומן בתשריט, תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, בשטח שלא יפחת מ 3,000 מ"ר.

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקות ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל אל שטחי הציבור ואפשרות המעבר בין רחובות השכנים וללא הפחתה בהיקף השטח.

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

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

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>עיצוב פיתוח ובינוי:</u> תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תכלול בין היתר הוראות והנחיות כמפורט בתנאי התכנית.

לתכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית. במסגרת תוכנית העיצוב תינתן התייחסות לנושא העצים כמפורט בהוראות התכנית.

<u>תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי הדברים):</u>

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

<u>ביצוע התכנית</u>, <u>שלבי ביצוע</u>:

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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

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

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

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

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

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

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

(2) לא יעלה על 80% משטח המגרש.

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

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

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

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

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

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

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

(10) 19 קומות לרבות קומת קרקע.

(11) 29 קומות, לרבות קומת קרקע.

(12) כלפי רחוב הגיבורים.

(13) כלפי השצ"פ.

(14) כלפי שדרות ירושלים.

(15) כמסומן בתשריט.

(16) כלפי רחוב קהילת קנדה.

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

<u>תנאים למתן תעודת גמר</u>

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

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

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>מסמכי מדיניות</u>

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

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

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

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

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

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

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

<u>רישוי</u>

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

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

רשיון להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות המכיל: 12 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.

גוש: 7050, חלקה: 8,9,11 (16).

להלן טבלת השטחים מגיליון חישוב השטחים:

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

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

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

רשיון לבית מלאכה לתיקון אופניים.

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

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

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 26349 מיום 09.02.2022, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	7050.
חלקה	:	196 (המספרים הישנים של החלקה 7050/155).
תת חלקה	:	43.
שטח חלקה	:	1,892.00 מ"ר.

תיאור הנכס:

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	39.10	1/48

כניסה

ו

בעלויות:

תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
29.05.2008	רישום בית משותף	רשות הפיתוח	בשלמות

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

הודעה על רישום זכויות בנכס

בהתאם למפורט בהעתק הודעה על רישום זכויות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 18.01.2022, להלן עיקרי תמציתו:

כתובת הנכס: שן ארי 32 תל אביב יפו 68077.

גוש	חלקה	תת חלקה
7050	196	43

הודעה זו אינה מהווה אישור זכויות ואין להסתמך אליה לצורך העברת זכות. המידע עליו מבוססת ההודעה הינו חלקי וחסר, שכן עיקר הרישומים, ההערות והפעולות מתנהלים אצל גורם אחר (גורם מאכלס/חברה משכנת/קבלן) אשר ירשום את הנכס בלשכת רישום המקרקעין, בבוא העת.

על מנת לקבל מידע מלא, יש לפנות אל: **עמידר.**

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם הלקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
אנה קויליאקוב	310738836	1/2
ארונוב גרושה	031073869	1/2

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

<u>העתק מסמכי בית משותף</u>

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

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

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

הנכס:

כניסה	חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
ו	196/43	39.10	דירה	ראשונה	1/48

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

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

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

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

<u>תשריט בית משותף</u>: כעולה מתיאור הדירה בתשריט הבית המשותף, הנכס הנדון הינו חלקת משנה 196/43 (מס' דירה בתשריט 43), דירה בקומה ראשונה בכניסה ו', שטח הרצפה במ"ר 39.10.

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

<u>תקנון מוסכם</u>

<u>חלקים ברכוש המשותף</u>:

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

מס' חלקת משנה 196/43 – חלקים ברכוש המשותף 1/48.

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

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

<u>הפרדת הרכוש המשותף לכניסות</u>: הבית מורכב מ-6 כניסות, כדלהלן: כניסה ו' – מדירה חלקת משנה 196/41 ועד דירה חלקת משנה 196/48.

<u>הסכם למכירת דירה</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם למכירת דירה שנערך ונחתם ביום 8 בחודש מרץ בשנת 2022 בין **1**. אנה קויליאקוב, **2**. יורי ארונוב, **3**. אירינה אהרונוב (להלן: "המוכר") לבין אור ורסנו דילמוני (להלן: "הקונה") להלן עיקרי תמציתו:

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הממכר : הואיל והמוכר מצהיר כי הוא הזכאי להירשם כבעל זכות הבעלות של דירת מגורים, בת 39.10 מ"ר הנמצאת בקומה ראשונה דירה 43 ברחוב קהילת קנדה 32, תל אביב יפו והידועה גם כחלקה 196/43 בגוש 7050 לרבות כל המוצמד אליה (להלן "הדירה" או "הממכר") הכל כמפורט וכמתואר באישור זכויות המצורף להסכם זה, ומסומן כנספח א'1, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמורה : 1,790,000 ₪.

<u>העתק (חלקי – עמוד ראשון) כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין / מהוון</u>

בהתאם למפורט בהעתק כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין / מהוון מיום 17.07.1994, להלן עיקרי תמציתו:

כתב העברה זה מעיד כי לפי הסכם שנחתם ביום 14.06.1994 בין: מלול בנפרדג שלומית (להלן: "המעבירים"), לבין: ארונוב גרושה, קויליאקוב אנה (להלן: "מקבלי העברה").

מעבירים בזה המעבירים למקבלי ההעברה את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם מחוזה החכירה מיום 01.04.1958 המצוי בתיק המינהל מס' 53204051מ (להלן – "חוזה החכירה"), לתקופה המתחילה ביום 01.04.1958 והמסתיימת ביום 01.04.2007, על המקרקעין המפורטים כדלהלן והרשומים בבעלות קק"ל המיוצגת ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל").

<u>תאור המקרקעין המעוברים</u>

כתובת הנכס: שן ארי 32 תל אביב יפו, תאור הנכס: בניה רוויה (משתכנים)

מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש תב"ע	מס' בית	מס' דירה	השטח במ"ר	החלק המועבר
7050	8	-	16	43	47.0	-

<u>העתק הסכם מותלה בתנאי מתלה</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מותלה בתנאי מתלה אשר נערך ונחתם ביום 14 לחודש 10 שנת 2015 בין **1**. קוליאקוב אנה, **2**. ארונוב יורי, **3**. אירנה אהרונוב מרח' קהילת קנדה 32, דירה 43 (ביחד ולחוד יקראו להלן - "הבעלים" או "הדייר")

לבין, אלמוג פינוי בינוי בע"מ (שתקרא להלן – "היזם"), להלן עיקרי תמציתו:

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך - מותלה בתנאי מתלה

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

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

פנוי הדירה המקורית, שכ"ד וערבות : לאחר המועד הקובע, ככל שהיזם יורה לבעלים כי פינוי הדירה הקיימת יתבצע טרם מסירת החזקה בדירה החדשה, הרי שהיזם ישלם לבעלים, בהתאם להוראות ס"ק זה, בתקופה שהחל מפינוי הדירה ועד להשלמת הדירה החדשה ומסירתה לבעלים, או עד להשבת הדירה הקיימת, בנסיבות האמורות בהסכם זה (להלן – "תקופת הביניים"), עבור דמי שכירות חודשיים כמפורט להלן, לדירה חלופית (להלן – "הדירה החלופית").

היזם ישלם לדייר דמי שכירות הנהוגים באזור הפרויקט ב"מועד הפינוי" בשווי של לפחות 3,000 ₪ לערך, בהתאם לסך אשר יקבע במועד הרלוונטי על ידי שמאי מקרקעין מוסכם על היזם ובא כוח הדיירים ובצמוד למדד יוקר המחייה אחת לשנה. דמי השכירות יהיו בהתאם לגודל הדירה הנוכחית.

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

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

<u>שונות</u>

א. השטחים האמורים בהחלטה זו הינם בהתבסס על תכניות שאותרו בתיק הבניין של הנכס ומדידות גרפיות כלליות מתוכניות אלו, כבקרה כללית בהתאם למדידה אינטרנטית גרפית ממערכת GIS.

ב. הנישומים הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין משנת 1994 –זאת כעולה מהעתק חלקי של כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין / מהוון, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

ג. יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת עצם החיוב הינו עניין משפטי, ככל שהמבקשים (ו/או בעלי הזכויות) חולקים על "עצם החיוב" ועל חלק החיוב בזכויות אילו, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם מהגשת ערר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקורים חיצוניים בנכס ובסביבתו.

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

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

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

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

11.9 מחירי מקרקעין במועד הקובע, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

11.11 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם ובהתאם לדרישתה של המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת משיבה	השבחה-שומת מבקשים
תוכנית מס' 507-0200352 ת"א 4233 שדרות ירושלים-קהילת קנדה	14.02.2020	₪ 395,000	₪ 87,500

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

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

ב. מצב משפטי.

ג. מצב תכנוני – בהתאם לחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות במסגרת "המצב הקודם" קרי, בעניין מימושן של הזכויות האמורות במקרה הנדון, בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' 507-0200352 הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

ד. תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחה של תכנית מס' 507-0200352 בהתבסס על הגדרתה של המשיבה לחלקו של הנכס הנדון ברכוש המשותף בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין והעתקי המסמכים בתיק הבית המשותף, לרבות תקנון מוסכם שהינו 1/48[8] כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", החלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה (שאיננה נסתרת ע"י המבקשים).

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

ו. גורם ההשבחה – תכנית מס' 507-0200352.

ז. מועד קובע, גורם מימוש – מכר (מלא).

העובדות השנויות במחלוקת

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

עובדה ראשונה – היותו של הנכס מצוי במתחם שיכון ציבורי

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, בהתאם להוראות סע' 19 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בשכונת שיקום הרחבתה של דירת מגורים פטורה מתשלום היטל השבחה. המתחם בו מצוי הנכס הנדון הוגדר כמתחם שיכון ציבורי – עליו לא חל חיוב היטל השבחה.

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט **בתשובת המשיבה**, המבקשים טוענים כי על המקרקעין שבנדון לא חל חיוב בהיטל השבחה. מעבר לרישומם של 2 השורות הנ"ל, אין בחוו"ד התייחסות נוספת כלשהי. כידוע, ערעור על עצם החיוב מקומו בפני ועדת הערר, בוודאי בסוגיה משפטית טהורה כמו זו שבנדון. למעלה מן הצורך ומעבר לנדרש, רצ"ב התייחסותה של המשיבה שהועברה בתיק אחר המסבירה מדוע במקרקעין שבנדון אין להביא בחשבון פטור כלשהו.

בהתאם למפורט בהתייחסות המשיבה מיום 05.01.2022 בנוגע לסוגיית הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב אשר ניתנה בעניין החלטתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן בנכס הידוע כגוש 7050 חלקה 156 תת חלקה 3, להלן עיקרי תמצית הדברים:

[8] בעניין זה המבקשים אינם חולקים על גובה שיעור החלק היחסי כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עפ"י הלכת בית המשפט העליון, פסיקות בתי המשפט המחוזיים והחלטות ועדות הערר, כפי שאלו יפורטו להלן בהרחבה, לא ניתן ליתן פטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק בגין תכנית 4233 ככלל, וקל וחומר שבעת מימוש בדרך של מכר.

עמדת הוועדה המקומית, כפי שתפורט להלן, הינה כי טענות המבקשת לעניין תחולתו של סעיף הפטור - 19(ב)(1) לחוק - דינן להידחות - הן בשל טעמי סף והן לגופן. המבקשת מנועה מהעלאת טענות לעצם החיוב/היעדר סמכות לשמאי מכריע לדון בעניין הפטור.

בעניין זה מפנה להוראות החוק, פסקי דין, החלטות ועדות ערר והחלטות שמאים מכריעים כדלהלן:

- סעיפים 14(א)ו-14(ב) לתוספת השלישית. נמצאנו למדים כי המחוקק העניק לנישום, המבקש אפשרות להשיג על שומת הוועדה המקומית, בשני מסלולים חלופיים: האחד, על-ידי פניה לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, שם יוכל לשטוח טענותיו הן ביחס לעצם החבות והן ביחס לגובה החוב, והשני, על-ידי פניה לשמאי מכריע, וזאת במקום בו הנישום אינו חולק על החיוב כשלעצמו אלא אד ורק על גובהו.
- עת"מ (חי') 36735-05-13 אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה.
- עמ"נ (ת"א) 41051-10-15 נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- ערר (ת"א) 8031-02-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' הגב' שוש אלעזרא.
- ערר (ת"א) בזק – החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 01.09.2021 בגוש 7050 חלקה 196 תת חלקה 25.

אשר על כן, לשמאי המכריע אין סמכות לדון בכלל בטענות הנישום לתחולתם של פטורים מהיטל השבחה, שכן טענות אלו תוקפות את עצם החיוב.

אם לא די בכך, הוועדה המקומית תוסיף ותטען כי בפנייתה לשמאי מכריע, גילתה המבקשת דעתה כי אין היא חולקת על עצם החבות אלא על גובה החיוב (ראה למשל עניין אנרג'יקס) ובכך, בהתאם לפסיקה שצוטטה בהרחבה לעיל, היא ויתרה הלכה למעשה על טענותיה ביחס לעצם החיוב, ובכלל זאת, היא ויתרה גם על טענתה לפטור. לאור האמור הנישומה מושתקת ומנועה מלהעלות טענות ביחס לעצם החיוב וממילא גם אין מקום שטענות אלה יידונו על ידי השמאית המכריעה הנכבדה, משאלה באופן ברור כלל לא מצויות בסמכותה אלא בסמכות ועדת הערר לפיצויים והשבחה.

<u>העדר תחולת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית ביחס לבניה חדשה</u>

מושכלות יסוד הן כי בבסיסו של היטל ההשבחה ניצבת תכלית של צדק חברתי, ולפיה, מקום בו פלוני התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית של הרשות, מן הראוי כי ישתף את הציבור בהתעשרותו כך שישמש את זו האחרונה לצורך הכנת תכניות וביצוען.

בנסיבות אלה, הפרשנות העקבית שניתנה בפסיקה לסעיפים הקובעים פטורים מתשלום היטל השבחה - ובתוך כך הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) – הינה פרשנות מצמצמת.

המבקשת טוענת כאמור כי חל בעניינה הפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לחוק. דא עקא משעסקינן בענייננו בתכנית משביחה שכל כולה עוסקת בבניה חדשה, אשר כוללת בחובה, מיניה וביה, גם את הריסת

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

הבניינים הקיימים, הרי שעל פי ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון ופסיקה נוספת שבאה בעקבותיה, אין מקום ליתן בגינו פטור מהיטל השבחה.

פסק הדין המרכזי לענייננו הינו פסק הדין שניתן על ידי בית המשפט העליון ברע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון (פורסם בנבו, 27.09.2012). בפס"ד עמאש, נדון סעיף הפטור שבענייננו, והשאלה שהובאה לדיון הינה תחולתו של סעיף זה על בניה חדשה, להבדיל מתחולתו על הרחבתה של בניה קיימת. בית המשפט העליון ניתח באריכות את סעיף הפטור, לרבות הרקע לחקיקתו, לשונו ותכליתו וקבע כי אין מקום ליתן את הפטור מקום בו עסקינן בבניה חדשה להבדיל מהרחבתה של בניה קיימת במסגרת יחידת הדיור הקיימת.

בפסק דין סדור ומנומק ניתחה כבוד השופטת ע' ארבל את נוסח הסעיף והגיעה למסקנה כי לשונו מאפשר שתי פרשנויות. ראשית, עמדה על תכליתו הסובייקטיבית של סעיף הפטור וקבעה כי תכלית זו אינה מתיישבת עם עידוד בנייה חדשה בשכונות שיקום. בהמשך עמדה כבוד השופטת ארבל גם על התכלית האובייקטיבית של סעיף הפטור וקבעה בעניין זה כי לפרשנות מרחיבה של סעיף הפטור השלכות רחבות היקף על כלל הרשויות והוועדות המקומיות לתכנון ובניה המשתתפות בפרויקט שיקום השכונות, וכי שיקול כבד משקל זה מוביל למסקנת כי נכון יהיה לאמץ את עמדת הרוב בפס"ד המחוזי, לפיה יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד. דהיינו, שפרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת להחריג מתחולתו בנייה חדשה.

נמצא אם כן כי בית המשפט העליון הנכבד קבע באופן ברור בהלכה מחייבת שיצאה מפתחו כי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) חל רק על הרחבה של יחידות הדיור הקיימות ולא על בנייה חדשה. בית המשפט העליון הבהיר כי מתן פטור לבניה חדשה יחרוג מתכליות הפטור האמורות ויוביל לפגיעה שאין לה הצדקה בקופה הציבורית.

למעלה מן הצורך, נציין כי לאחר מתן הלכת נאסר עמאש נדרשו ערכאות השיפוט להתמודד עם שאלה דומה למדי הנוגעת לסעיף פטור אחר: כיצד יש לפרש את לשון סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק אשר ענייננו פטור לאזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

הוראת סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית לחוק דומה מאד ללשון סעיף 19(ב)(1) ומורה כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום. על פני הדברים נראה כי יש להקיש מן ההלכה הפסוקה בעניינו של סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית, גם לענייננו.

לאור הלכת ביהמ"ש העליון בעניין נאסר עמאש ולאחר בחינת לשון שני הסעיפים ותכליותיהן פסק ביהמ"ש המחוזי בירושלים בעמ"נ (י-ם) 15933-02-14 אלון דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים כי גם הפטור לפי סעיף 19(ב)(3) לתוספת אינו חל על בניית יחידות דיור חדשות.

העניין הגיעו לפתחו של בית המשפט העליון בבר"מ 7925/14 אלון דיסקין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. היות ודובר בסוגיה עקרונית בעלת השלכות רחוב משמעותיות התבקשה עמדת היועץ המשפטי לממשלה. מפסק הדין עולה כי בעמדתו קבע היועמ"ש כי יש לנקוט בפרשנות מצמצמת לפיה אין להחיל את הפטור מכוח סעיף 19(ב)(3) על בניה חדשה במקרקעין שהוכרזו כאזור שיקום, ויש להגבילו אך ורק להרחבת דירת מגורים קיימת באזור שיקום.

ביום 26.2.18 ניתן פסק דינו של ביהמ"ש העליון מפי כבי השופט ע' פוגלמן הדוחה את בקשת רשות

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

הערעור. בפסק הדין נקבע כי לאור תכליתו הסוציאלית של הסעיף ולאור הפרשנות המצמצמת הנהוגה בפסיקה בקשר עם פטורים מהיטלי השבחה - אין זכאות לפטור לבנייה חדשה.
בעניינו התכנית המשביחה, תכנית 4233 הינה תכנית פינוי בינוי, הקובעת כי יש להרוס את המבנה הקיים ולבנות תחתיו בניינים חדשים.
התכנית כל כולה עוסקת בבניה חדשה ואינה מאפשרת הרחבת יחידות הדיור הקיימות. לאור האמור, לא יכול להיות ספק בי על פי ההלכה המחייבת של בית המשפט העליון בפס"ד עמאש, והפסיקה שפורטה לעיל, אין ליתן פטור מכח סעיף 19(ב)(1) בגין תוכנית זו.

<u>ממילא לא ניתן לתת את הפטור מכח סעיף 19(ב)(1) בעת מימוש זכויות במכר</u>
מבלי לגרוע בשום דרך מן האמור עד כה, יוטעם כי בכל מקרה לעמדת הועדה המקומית, הפטור מכח סעיף 19(ב)(1) לא חל במימוש בדרך של מכר. הדברים נקבעו בעמ"נ (מרכז) 33956-03-17 הועדה המקומית לתו"ב ראש העין נ' מעודה, ובעמ"נ (ב"ש) 8099-08-20 הועדה המקומית לתו"ב קרית מלאכי נ' זאב לוי.
למען שלמות התמונה יובהר כי לאחרונה ניתן פסק דין שקבע כי הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) כן יכול להינתן בעת מימוש בדרך של מכר וזאת בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח', עם ואת, ובכל הכבוד, הועדה המקומית סבורה כי פסק הדין כאמור שגוי, ועל כן הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין (במסגרת בר"מ 2041-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שושנת מדמוני). יצוין כי טרם ניתנה הכרעה בבקשת רשות הערעור, אך יצויין כי התבקשה תשובת המשיבים לבקשת רשות הערעור וכן התבקשה עמדת היועץ המשפטי בנושא זה. והדברים מדברים בעד עצמם.
מכל מקום, יובהר כי, בעניינו, אין זכאות לפטור לא רק מן הטעם כי עסקינן במימוש בדרך של מכר אלא גם, ובעיקר מן הטעם, כי עסקינן בתכנית שקובעת בניה חדשה, וזאת לאור הלכת עמאש וכפי שפורט בהרחבה לעיל.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהמשך לטענת המבקשים, לטעמי, מדובר בשאלה משפטית הנוגעת "לעצם החיוב", קרי מחלוקת זו עניינה משפטית, משכך, אין בסמכותי לקבל את טענת המבקשים המעלים טענה מקדמית וחולקים על "עצם החיוב".

בהתאם לעמדתם של המבקשים, במקרה הנדון ובנסיבותיו אין אמור לחול החיוב בהיטל ההשבחה במדרגת ההשבחה בעניינה של תוכנית מס' 507-0200352 וזאת מכיוון שהמתחם בו מצוי הנכס הוגדר כמתחם שיכון ציבורי עליו לא חל כל חיוב בהיטל השבחה ולפיכך הינו עומד בתחולת הוראות סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך אין בסמכותי להכריע בטענתם.

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

בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ציטוט: *"השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף"*, יוער כי המבקשים לא הוכיחו ולא תמכו את טענתם במסמכים כי המקרקעין האמורים הוכרזו כשכונת שיקום, לרבות כי ההכרזה הינה בתוקף נכון למועד הקובע. במילים אחרות, טענה זו נטענה בעלמא ללא כל הוכחה ופירוט כי המקרקעין הנדונים עומדים בתחולת סעיף 19(ב)(1).

בנוסף, קבלת הפטור האמור בהתאם להוראות תוספת השלישית הינו בסמכות הוועדה המקומית (המשיבה), ובכפוף לעמידה בתנאים משפטיים ואיננו מהווה חלק מההכרעה דנן.

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

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, נראה כי קיימות נקודות עיקריות עליהם יש לתת את הדעת:

האם הובאה בחשבון עליית המחירים הטבעית בחשבון עסקאות ההשוואה?

האם מרכיב הכנסה עתידי מתקבול שכ"ד למפונה עד לקבלת הדירה החדשה הינו חלק ממרכיב ההשבחה?

לצורך מתן מענה לנושא עליית המחירים בנטרול השפעת אישור התב"ע, נסקרו עסקאות מכר בתחום התכנית לפני ואחרי אישורה.

ונסקרו עסקאות מכר שדווחו במתחם בניינים הידוע בכתובת קהילת קנדה 31-39 המהווים קבוצת בניינים בעלי מאפיינים דומים המעידים על עליית מחירים מחוץ לגבולות התכנית.

מסקר המחירים עולים הנתונים הבאים (מצ"ב כנספח):

<u>עסקאות מכר בתחום התכנית</u>:

שווי מ"ר רשום בתחום התכנית נע בגבולות של 32,00 ₪, המשקף שווי של 1,250,000 ₪.

שווי מ"ר רשום לאחר אישור התכנית נע בגבולות של 39,750 ₪ למ"ר, המשקף שווי בסך של 1,550,000 ₪.

משקף עלייה של 24%.

<u>עסקאות מכר מחוץ לתחום התכנית</u>:

שווי מ"ר רשום טרום אישור התכנית נע בגבולות של 29,000 ₪, לדירות מגורים בשטח של 42 מ"ר. משקף שווי של 1,218,000 ₪.

שווי מ"ר רשום לאחר אישור התכנית נע בגבולות של 32,000 ₪ למ"ר, לדירות מגורים בשטח של 42 מ"ר. משקף שווי של 1,344,000 ₪.

משקף עלייה של 10%.

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

מסקנות וניתוח עסקאות המכר: שוק הנדל"ן נמצא במגמת עלייה משנת 2019 בעקבות גל הקורונה ושיעורי ריבית נמוכים, נכון למועד הקובע. בהתחשב בנתונים לעיל ובגישת ההשוואה עולה כי גובה ההשבחה בגין אישור התכנית משקף עלייה של 14% בנטרול השפעת עלייה המחירים הטבעית הנאמדת בכ – 10%.

תחשיב:

שווי מצב קודם: 1,250,000 ₪.

מרכיב ההשבחה: 14%.

1,250,000 ₪ X 1.14 = 1,425,000 ₪.

סה"כ גובה ההשבחה בגין אישור התכנית נאמד בכ- 175,000 ₪.

גישת השווי העתידי של דירת התמורה במכפיל מקדם דחיה: בהנחה כי שווי דירת מגורים חדשה בשטח של כ- 80 מ"ר + מרפסת שמש וחניה נאמדת בכ- 2,470,000 ₪.

מקדם דחיה: 10 שנים בהיוון של 6% מתקבל מקדם 55.84%.

2,470,000 ₪ X 55.84% = 1,380,000 ₪.

התייחסות לנושא תגמול לשכ"ד עתידי כחלק משווי הנכס במצב חדש:

בהחלטת ועדת ערר נאמר כי יש לקחת בחשבון את כל העלויות החלות על היזם, בין השאר גם נושא תשלום שכ"ד למפונים לכשיתפנו.

מרכיב שכ"ד הינו חלופה למגורים שאינה מעשירה את בעל הדירה המפונה אלא מאפשר לו דיור חלופי עד לקבלת דירת התמורה. הכללת מרכיב שכ"ד בשווי הדירה במצב חדש מעוות את נתוני התחשיב.

סיכום: בגישת ההשוואה בהתחשב בעליית המחירים הטבעית גורם ההשבחה בגין אישור התכנית נאמד בכ- 14% המשקף השבחה של כ- 175,000 ₪.

בגישת תגמול עתידי של דירת מגורים חדשה בדחייה של 10 שנים / 6% , מתקבל שווי נוכחי של 1,380,000 ₪.

הערה: עסקת המכר המשקפת שווי של 45,900 ₪ למ"ר רשום מעידה על המשך עליית המחירים הטבעית וקידום התכנית.

כאמור יש לבחון את השפעת התכנית בטווח זמן סביר טרום ואחרי אישורה.

עסקת המכר מחודש מרץ 2022 (1,790,000 ₪) משקפת מחיר של כ- 45,900 ₪ למ"ר רשום, משקפת עלייה נוספת של 25% משנת 2020 מועד אישור התכנית עד ליום העסקה.

כאמור לעיל שווי הדירה במצב קודם: 1,250,000 ₪.

שווי הדירה במצב חדש: 1,425,000 ₪.

השבחה: 175,000 ₪.

היטל השבחה: 87,500 ₪.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התכנית המשביחה מהווה תכנית להתחדשות עירונית, המהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתכניות עתידיות. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש לפרויקט, כמוזכר דלעיל. במסגרת התכנית יהרסו 208 יח"ד הקיימות

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

ובמקומם יוקמו 12 בניינים חדשים המשלבים מגורים ותעסוקה. תכנית זו הינה מהראשונות המקודמות באזור המיועד לפינוי - בינוי מזה תקופה ממושכת.

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

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

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

סקירת עסקאות השוואה לדירות וותיקות במתחם								
תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	מחיר מוערך	מחיר למ"ר ברוטו
29.11.2019	7050/196/28	קהילת קנדה 28	39.00	2	1	4	₪ 1,000,000	₪ 25,641
19.11.2019	7050/159/15	שד' ירושלים 217	49.00	3	1	3	₪ 1,730,000	₪ 35,306
12.08.2019	7050/196/30	קהילת קנדה 28	39.00	2	2	3	₪ 1,250,000	₪ 32,051
23.12.2018	7050/158/11	קהילת קנדה 16	50.00	2	1	3	₪ 1,600,000	₪ 32,000
23.07.2018	7050/159/23	קהילת קנדה 18	49.00	2	2	3	₪ 1,600,000	₪ 32,653
24.05.2018	7050/196/10	קהילת קנדה 24	39.00	2	1	4	₪ 1,250,000	₪ 32,051
15.03.2018	7050/157/19	קהילת קנדה 14	50.00	2	0	3	₪ 1,400,000	₪ 28,000

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

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

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

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

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

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

לאור האמור לעיל ובהתאם לקביעתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה זו, אמדנו את שוויה של הדירה שבנדון, בגבולות של **1,250,000** ₪, במצב קודם.

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

1) גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר).
2) גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם.
3) היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחיים. גישה זו נפסלה לאחרונה בפס"ד בעניין אשדר, אך הובאה בחוות דעת זו כבקרה, ולידיעה בלבד.

הוצגה טבלה עם סקירת 9 עסקאות השוואה בגוש בו נמצא בניין הנכס הנדון, בבניינים סמוכים, ובבניין בו ממוקם הנכס שבנדון ,שווי מ"ר בנוי בניתוח עסקאות השוואה הינו **33,000** ₪.

דירת המגורים נשוא חוו"ד זו נמכרה במחיר 1,790,000 ₪, וזאת בחלוף כשנתיים מהמועד הקובע. ערכי השווי הנ"ל נמוכים מיתר עסקאות ההשוואה מהסביבה אותם ניתן למצוא בסקירה דלעיל. אף על פי שלעניות דעתי ערכים אלו, בהתאמות קלות לזמן, צריכים לבטא את שוויו של המצב החדש, הרי שבהתאם להחלטות ועדת הערר, אימצתי את ערכי השווי אותם קבע במצב החדש השמאי המכריע מוטי דדון בחלקה, בסך של 1,645,000 ₪.

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

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

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

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

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

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

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

- בסקירת החלטות שמאים מכריעים בסביבתו של הנכס הנישום נמצא כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

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

רצ"ב תחשיב ההשבחה בגישה זו, כגישת הביקורת:

מצב חדש				
מהות	**כמות**	**שטח ממוצע**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
יח"ד קטנות	222	60	₪ 13,000	₪ 173,160,000
יחידות סטנדרטיות	176	80	₪ 12,500	₪ 176,000,000
יחידות גדולות	312	98	₪ 12,000	₪ 366,163,200
יחידות מיוחדות	40	120	₪ 13,000	₪ 62,400,000
דיור בר השגה (80%)	50	60	₪ 10,400	₪ 31,200,000
מסחר	1,670		₪ 14,000	₪ 23,380,000
-				
ניכוי מטלות (ברוטו)	1,000		₪ 8,000	₪ 8,000,000 (-)
פיתוח דרכים	930		₪ 400	₪ 372,000 (-)
פיתוח שצ"פ	6,249		₪ 700	₪ 4,374,300
-				

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 שווי כלל מגרשי התמורה כריקים ופנויים	**819,556,900** ₪
דחיה ומושע בהתאם לשלביות (7 שנים, 6%)	67%
חלק קרקע יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים)	12.97%
חלק יחסי מוקצה לנישום (1/48)	2.08%
שווי יחסי מוקצה ליח"ד הנידונה בדחייה	1,472,222 ₪
-	
שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה (7 שנים, 3,300 ₪, 3%)	246,719 ₪
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנכס הנישום	**1,718,941** ₪

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

בגישה זו המשמשת כבקרה, יש לאמוד את שוויה העתידי של הדירה החדשה כבנויה בתוספת ההנאות שיתקבלו מדירת המגורים הקיימת, כולל חלף דמי השכירות, עד לתום תקופת הבניה. לצורך אומדן ערכי השווי נבחנו, בין היתר, האלמנטים הבאים: דירת התמורה ע"פ ההסכם החתום משמעותה דירה בשטח 80 מ"ר נטו ו-95 ברוטו.

בהתאם לשומה המכרעת, ממוצע שווי מ"ר בנוי שטח של 81-94 מ"ר (על הנייר) הכולל התאמה לבניין חדש כולל מחסן ומקום חניה (15%) לדירת תמורה חדשה בשטח של 80 מ"ר נטו וכ-86 מ"ר ברוטו בגבולות של 2,601,342 ₪. השמאי המכריע קובע מקדם הפחתה בגין קומה נמוכה ביחס לעסקאות השוואה (5%). בהתאם לשומה המכרעת שווי דירת התמורה יעמוד בגבולות של 2,471,275 ₪.

דמי השכירות לתקופת הביניים, נאמדים בסך של 3,300 ₪ למ"ר, כפי שקבע השמאי המכריע.

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

לאור האמור, וע"פ העקרונות שקבע השמאי המכריע, הרי שאומדן השווי במצב החדש הינו כדלקמן:

תחשיב שווי הנכס בהיוון התמורה העתידית	
שווי דירת התמורה במצב החדש	2,471,275 ₪
מקדם דחייה לקבלת קרקע ריקה (10 שנים, 6%)	55.84%
שווי דירת התמורה בערך מהוון	1,379,947 ₪
הנאה בתקופת הביניים (9 שנים, 3,300 ₪, 3%)	301,264 ₪
שווי הנכס במצב החדש (במעוגל)	**1,681,000** ₪

סיכום: גישות השומה המוזכרות דלעיל, מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש.

כפי שניתן לראות, השימוש בגישות הבקשה מחייב שכלול משתנים רבים, אשר שינוי כל אחד ממרכיביהם יוביל לשינוי בגובה ההשבחה. בנסיבות אלו, אימצתי את עמדת ועדת הערר לפיה גישת ההשוואה הישירה, זו שאינה דורשת להטמיע הנחות עבודה ומשתנים תכנונים רבים, היא העדיפה ובחרתי לאמצה. עמדה זו נתמכת בין היתר, גם בהכרעות שמאים מכריעים ובניהם הכרעתם של השמאים המכריעים מוטי דדון בחלקה זו, וכן השמאים בועז קוט ואורית גלן בחלקות סמוכות.

לאמור כל האמור לעיל ומאפייני הנכס הנדון נאמד שוויו של המצב התכנוני החדש על הצד הזהיר בסך של 1,645,000 ₪, להלן תחשיב היטל ההשבחה הינו כפי שנקבע בשומה מכרעת בחלקה:

תחשיב השבחה בנכס שבנדון	
שווי של הנכס במצב הקודם	1,250,000 ₪
שווי של הנכס במצב החדש	1,450,000 ₪
ההשבחה	**395,000** ₪
היטל השבחה	**197,500** ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה נטען כי, בפתח הדברים אקדים ואומר כי בגין תכנית זו ניתנו עד הכרעות של מספר שמאים מכריעים, בניהם בחלקה נשוא הנכס הנ"ל. חלק מהכרעות אלו נקבעו בהתאמה מלאה לאומדן ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה, והיתרה נקבעו בשומות מינימלית מזו שנקבעה בשומת המשיבה. לעניין זה ראה כתימוכין, כדלקמן:

א. החלטת בועז קוט בגוש 7050 חלקה 160 קבעה את ההשבחה בסך של 550,000 ₪ ליח"ד, בדיוק כפי שקבעה המשיבה בחוות דעתה.

ב. החלטת מוטי דדון בגוש 7050 חלקה 196 קבעה את ההשבחה בסך של 395,000 ₪ ליח"ד זהה, החלטה זו קבעה הפחתה של 10% משומת המשיבה המקורית, וזו אומצה במלואה בחוו"ד המונחת בפנינו כעת.

ג. החלטת אורית גלן בגוש 7050 חלקה 156 קבעה את ההשבחה בסך של 502,000 ₪ ליח"ד (הפחתה של 9% משומת המשיבה לתכנית שבנדון).

ד. החלטת יגאל יוסף בגוש 7050 חלקה 161 קבעה את ההשבחה בסך של 450,000 ₪. ליח"ד גדולה במעט מהיחידה שבנדון.

ה. החלטת אורית גלן בגוש 7050 חלקה 158 קבעה את ההשבחה בסך של 502,000 ₪ ליח"ד (הפחתה של 9% משומת המשיבה לתכנית שבנדון).

<u>סקרי מחירים</u> - שמאי המבקשים טוען כי סך ההשבחה אותו יש לייחס למקרקעין שבנדון הינו בהיקף נמוך יותר מזה שמצא כבוד השמאי המכריע בתיק אחר בחלקה, ונמוך משמעותית גם מהתוצאה אליה הגיעו כל יתר השמאים המכריעים במתחם. נפנה לסקרי הערכים שנערך בכל ההחלטות המכריעות (כולל ע"י כבוד השמאי המכריע בתיק דנן). נדגיש כי שווי המצב החדש אליו מגיע שמאי המבקשים, 1,425,000 ₪ נמוך משמעותית מערכי המכירה בפועל, דבר הממחיש את חוסר הסבירות בתוצאה המתקבלת.

נדגיש ונטען כי לאור פסיקת ועדת הערר בתכנית רובע 3 ולאור עמדת היועמ"ש שפורסמה במהלך חודש דצמבר, הרי שמערכי שווי המצב הקודם נדרשים אנו להפחית את תרומתה של תמ"א 38, באופן שחייב להגדיל את היטל ההשבחה שנקבע בהחלטה המכרעת הקודמת.

<u>גישת שווי עתידי</u> - מעבר לעובדה כי שומת המשיבה תואמת לחלוטין את הפסיקה, הרי שהיטל ההשבחה המתקבל בגישה זו גבוהה מזה המתקבל בגישת ההשוואה. על הצד הזהיר לא ניתנה לגישה זו משקל, דבר שהיה מוביל להיטל השבחה גבוהה יותר.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדתה של המשיבה לפיה "דרך המלך" לבחינתה של ההשבחה במקרה של מכר דירת מגורים, בגין אישורה של תכנית התחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה וזאת, בהסתמך על החלטות וועדות ערר, כלהלן:

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

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה

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

ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

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

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

החלטת וועדת ערר מחוז ירושלים, מס' תיק: 8121/19+8127+8126+8012/20, וועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבנה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון, מיום 9 ביוני 2021, וועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין אשדר, להלן החלק הרלוונטי מההחלטה, ציטוט: *"לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

החלטת וועדת ערר לתכנון ובניה, ערר תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נגד 1. מר יובל קיכל 2. הגב' ליאת רבינוביץ' קיכל, בעניין גוש 6100, חלקה 221, תת חלקה 4 – מתחם "דפנה – ארלוזורוב – נמיר", תל אביב -יפו, להלן חלק רלוונטי מהחלטה לעניין גישות השומה, ציטוט:

- *"<u>שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה</u>. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

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

- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה*** *(בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57* ***בעניין אשדר****). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין*** *- דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".*

"נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, ***המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר****. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב".*

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

שם, בית המשפט קיבל את עמדתה של העוררת.

בעניינו, כפי שפורט בסעיף 38 לפסק הדין, ציטוט: *" כפי שחזר ונשנה בהלכה* ***"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן***

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

***הנתונה**" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, פס' 13 (22.3.2021)(להלן: "עניין **בורשטיין**).*

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

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

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

בעניין גישת השווי העתידי של המגרש, בשל היותה של גישה זו כרוכה בהנחות רבות של אלמנטים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, לרבות דירות לדיור בר השגה, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל (עלות בניית מבני ציבור עבור העירייה, פיתוח שצ"פ, בניית כבישים חדשים), תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים בקלות להביא לעיוותו של אומדן ההשבחה וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי ועלויות שונות על הנחות רבות ומורכבות שטרם נולדו.

בעניין טענת המבקשים כי אין להביא בחשבון את התגמול לשכ"ד עתידי כחלק משווי הנכס במסגרת המצב החדש, יוער כי הגישה המובילה שננקטה בהחלטה זו הינה גישת ההשוואה הישירה אשר מכמתת את כל התועלות וההנאות העתידיות בנכס הנדון ובכך מייתרת את הצורך לבצע התאמות.

בעניין זה לא יכולה להיות מחלוקת היות וקיימות עסקאות בחלקה הנדונה ובסביבה הקרובה לאחר המועד הקובע, לרבות, בסמיכות למועד הקובע, המשקפות שווי אשר מגלם את התכנית הנדונה כאמור, ערכי השווי למ"ר בנוי במסגרת "המצב הקודם" ובמסגרת "המצב החדש", נבחנו על סמך עסקאות מכר במתחם הקרקע עליו חלה תכנית מס' 507-0200352 הנדונה.

גישה זו לבדה מספיקה בכדי לקבוע את שווי השוק במסגרת "המצב החדש", לעומת, שווי השוק במסגרת "המצב הקודם". עם זאת, **<u>כבקרה בלבד</u>**, תיבחן חלופה בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים.

עוד יוער, כי טענת המבקשים בעניין זה איננה ברורה, הקונה הסביר בבואו לרכוש את הדירה הנדונה במסגרת התמורה אותה הוא משלם, הינו מכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס הנדון, תמורה זו מהווה את "שווי השוק" של הדירה לאחר המועד הקובע, קרי, שווי הנכס במסגרת "המצב החדש". ככל שהעסקה הינה לאחר המועד הקובע לאישורה של התכנית הנדונה, אזי, התועלות הכלכליות אותן רואה הקונה הסביר כוללות שני נדבכים, כדלקמן: <u>הנדבך הראשון</u> הינו הדירה העתידית אשר תתקבל וזאת בדחייה היות ואיננה מתקבלת במיידית, <u>הנדבך השני</u> עד לקבלתה של הדירה העתידית מצויה בידיי הקונה הדירה הישנה המפיקה תועלת כלכלית וכימותה בדרך של שכ"ד (היוון הכנסות). לאור האמור, הנני סבור כי נפלה שגגה בטענת המבקשים בפרשנות עניין זה, עם אישורה של התכנית נוצרה האפשרות לקבלת דירה עתידית, דמי השכירות האמורים הינם בכלל בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה הקונה הסביר לאחר אישורה של 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

לפיכך, טענת המבקשים כי מרכיב ההכנסה העתידי מתקבול שכר הדירה איננו יכול להוות חלק מההשבחה, בעניין זה יוער כי תחשיב שכר הדירה איננו מהווה השבחה בפני עצמה, אם כי תחשיב התועלות הכלכליות הנוצרות לצורך אומדן "שווי השוק" של דירת המגורים לאחר אישורה של התכנית. כאמור, תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הדירה טרם אישורה של התכנית, לבין, אומדן "שווי השוק" של הדירה לאחר אישורה של התכנית.

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

בהתאם למפורט בהוראות סעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ציטוט: *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין* ***וכאילו*** *נמכרו בשוק חפשי"*, קרי, בהערכת אומדן השווי לצורכי היטל השבחה אין כל רלוונטיות לשאלה אם בעל המקרקעין ממשיך להתגורר בדירה האמורה או לא, בהתאם להוראות התוספת השלישית הבחינה הינה **כאילו** (בדגש) בעל המקרקעין מוכר את הנכס "בשוק החופשי".

גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין מהווה גישה משנית הבאה לחזק ולתמוך באומדן השווי במסגרת "המצב החדש" שממילא מתקבל ונסמך על עסקאות ההשוואה הישירה, לרבות בחלקה עצמה. גישה משנית זו מבוססת בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה במתחם דפנה כמפורט לעיל.

בהתייחס לפסק דינו של כבוד השופט ה' קירש מיום 18.01.2023 בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, שקבע כי אין להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת. בעניין זה, לטעמי, <u>מדובר בשאלה שמאית גרידא</u>.

מפנה לספרו של מר מנחם מלוכנא המהווה אבן יסוד "בתורת השמאות" – מבוא לשמאות מקרקעין פרק 7 – השימוש המיטבי, ציטוט: *" "השימוש המיטבי" הוא אותו שימוש "ההגיוני והחוקי של קרקע או נכס מושבח, שניתן לממש אותו, פיזית ומימונית, ולגביו מתקבל "ערך נוכחי" הגבוה ביותר של זרמי הכנסה תפעולית נטו"*.

ובהמשך, פרק 11 – גישת היוון ההכנסות, ציטוט: *"גישת היוון ההכנסות מושתת על ניתוח והבנה של הקשר הקיים בין "שווי הנכס" לבין היכולת שלו* ***להניב "תשואה"****. זו יכולה לנבוע מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד, או* ***משילוב של שני הגורמים****.* ***גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה****: המשקיע "חוסך" הוצאה, בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה"* (ההדגשות אינן במקור).

מפנה לתקן מס' 2.0 בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" – מרץ 2007, סע' 5 – שימוש בגישת הוון ההכנסות: "הגישה מבוססת על תחשיב הוון התשואה הראויה בנכס כמניב (גם אם אינו משמש בפועל כנס מניב)".

מפנה לספרו של פרופ' אהרן נמדד - היטל השבחה (2011), עמ' 174, סעיף 506 - עקרון השווי בשימוש *"השימוש בשווי השימוש כדאי לעשותו במיוחד במקרקעין הנמצאים* ***בשימוש ביניים*****..... גם את "השווי בשימוש" של נכס* ***יש לגזור לפי שווי השוק ולא לפי שווי סובייקטיבי של משתמש ספיציפי****.*

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

השווי צריך להיגזר לפי מבחנים אובייקטיביים המקובלים בשוק החופשי ובהתייחסות לשימוש מסוים בנכס".

רוצה לומר, משהובאה בחשבון במסגרת אומדן השווי במצב החדש, גישת "ההנאות העתידיות" כבקרה בלבד, לפיה שווי הנכס בשימוש המיטבי במקרה הנדון מורכב מ-2 נדבכים, האחד הוא שווי הנכס במצב החדש בדחיה והשני הוא שווי **לשימוש הביניים** עד לתום תקופת הדחיה, אינני רואה כיצד יש להתעלם מהנדבך השני, הרי "בשוק החופשי" לא יכולה להיות זהות בין שווי דירה חדשה "על הנייר", לבין, דירה חדשה כזמינה באופן מיידי.

במצב דברים שבו קונה פלוני מקבל דירה "על הנייר" ובזמן זה עליו לדאוג בעצמו לדיור חלופי, אזי אין להביא בחשבון את תקופת "שימוש הביניים" וזאת מאחר והדמ"ש בתקופת הביניים משולמים ע"י הקונה, אולם במצב דברים **כבענייננו** שבו הדייר מחזיק בנכס "בתקופת הביניים" וככל שהיזם יורה לבעלים כי פינוי הדירה הקיימת יתבצע טרם מסירת החזקה בדירה החדשה הרי שיתקבל תגמול עבור דיור חלופי, לפיכך, צומחת מכך במישרין תועלת כלכלית אשר לא ניתן להתעלם ממנה בהערכת אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש".

המבקשים יוצאים מההנחה כי בעלי הדירה הם אלו שגרים בדירה ונהנים ממנה בתקופת הביניים (הנאה אשר הובהר והוסבר כי אין להתעלם ממנה), אולם, לשם הדוגמא, באם נניח כי בעלי הדירה הינם משקיעים אשר אינם מתגוררים בדירה ומקבלים דמ"ש מדיירים אחרים בתקופת הביניים האם גם אז טענת המבקשים תיוותר בעינה כי אין להביא בחשבון את הדמ"ש בתקופת הביניים?

לצורכי הערכת "שווי שוק" בגישת "היוון ההנאות העתידיות" אין כל רלוונטיות לשאלה האם מדובר במשקיע אשר מקבל דמ"ש, או, בעלים המתגורר בדירה, "שווי השוק" הינו נתון אובייקטיבי הנגזר אך ורק מהתכונות ומהגורמים שיש בהם בכדי להשפיע על המחיר שהקונה הסביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין "בשוק החופשי". יוער, בגישת "היוון ההנאות העתידיות" **גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**, לפיכך, לא ניתן לאחוז את המקל משני קצותיו, מחד גיסא לטעון כי יש להביא את דירת התמורה העתידית בדחייה, ומאידך לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הביניים.

בעניין טענת המבקשים לערכי השווי, בהתאם למפורט בסקר המחירים אשר נתקבל מאת המבקשים הובאו בחשבון עסקאות מכר שונות בבניינים בעלי מאפיינים דומים מחוץ לגבולות התוכנית משנים 2018 עד למועד אישור התוכנית 27/01/2020, באם ניקח עסקאות אלו המנוטרלות לחלוטין מהשפעת התכנית ובהתייחס לעסקאות הסמוכות וטרם המועד הקובע (14.02.2020), קרי עסקאות החל ממחצית שנת 2019 עד תחילת שנת 2020, כך שלא נצטרך להידרש לסוגיית עליית שווי המקרקעין הכללית כטענת המבקשים, הרי שיתקבל ממוצע בסך של כ- **25,400** ₪, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	חדרים	ק'	מחיר	שווי מ"ר רשום
11/12/2019	7050-179-27	קהילת קנדה 42	56	3	1/4	₪ 1,450,000	₪ 25,893
27/11/2019	7050-179-20	קהילת קנדה 40	56	3	1/3	₪ 1,370,000	₪ 24,464
08/09/2019	7050-180-22	קהילת קנדה 50	49	3	2/4	₪ 1,200,000	₪ 24,490
06/05/2019	7050-179-10	קהילת קנדה 38	56	3	4/ק'	₪ 1,500,000	₪ 26,786
ממוצע							₪ **25,408**

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

בעוד שלמען הזהירות בלבד, בהחלטה הקודמת בחלקה אשר נדונה בפניי, בעניינה של ת"ח מס' 25 הובאו עסקאות טרם הפקדתה של התכנית וגם לאחר הפקדתה שבהן אנו לא רואים שינוי במחירים אולם, באם ניקח עסקאות במתחם התכנית ממחצית שנת 2019 ועד למועד הקובע (14.02.2020) מתוך סקר המחירים של המבקשים, על מנת לנטרל את עליית המחירים הכללית, נגיע לממוצע שהינו בקירוב ל-**32,000** ₪, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	חדרים	ק'	מחיר	שווי למ"ר רשום
08/01/2020	7050-161-13	שד' ירושלים 221	51.9	2.5	4/4	₪ 1,500,000	₪ 28,902
19/11/2019	7050-159-15	שד' ירושלים 217	49	3	1/4	₪ 1,730,000	₪ 35,306
12/08/2019	7050-196-30	קהילת קנדה 28	39	2	2/3	₪ 1,250,000	₪ 32,051
31/07/2019	7050-156-12	קהילת קנדה 12	50	3	2/3	₪ 1,600,000	₪ 32,000
21/07/2019	7050-156-16	שד' ירושלים 212	50	2.5	1/3	₪ 1,640,000	₪ 32,800
03/06/2019	7050-156-7	קהילת קנדה 12	50	2	2/3ק'	₪ 1,470,000	₪ 29,400
ממוצע							₪ **31,743**

רוצה לומר, בהתבסס על עסקאות השוואה מתוך סקרי מחירים **שבוצעו ע"י המבקשים**, ניתן לראות בבירור כי באותו פרק זמן טרם המועד הקובע, שווי הנכסים במתחם התכנית הינו גבוה יותר.
במילים האחרות, האם בהתאם לטענת המבקשים יש להביא את עסקאות ההשוואה שפורטו על ידם לעיל, והינם מחוץ למתחם התכנית, בסמוך למועד הקובע (כך שהשפעת התכנית "מנוטרלת" לרבות "נטרול" עליית המחירים), למול, ערכי השווי לאחר המועד הקובע במתחם התכנית?

סיכום: האומדנים אשר הובאו במסגרת החלטתי הקודמת הינם במתחם הסבירות, עוד יוער, כי באם נקבל את טענת המבקשים, הרי שבמתחם הנדון, טרם הפקדת התכנית, במחצית השנייה של שנת 2018 הממוצע הינו כ-31,489 ₪ והחל ממחצית הראשונה של 2019 עד סוף שנת 2019 הממוצע הינו כ-31,551 ₪, ביישום עמדת המבקשים, הרי שבתקופה של המחצית השנייה בשנת 2019 יש להפחית כ-10% מהשווי, דבר המראה כי חלה **ירידת מחירים** מאז הפקדת התכנית במתחם הנדון דבר שאינו מתיישב בהגיונם של דברים, הרי לא סביר שהתכנית "התקדמה" ולאחר הפקדתה תהיה "ירידת" מחירים, לפיכך, לא קיבלתי את טענת המבקשים.

לשם בחינת סבירות תחשיב ההשבחה, מפנה להחלטות שמאים מכריעים מהמתחם הנדון בעניין השבחה מכוחה של תוכנית מס' 507-0200352 – ת"א 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה, כדלהלן:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת הנכס	גו"ח	שטח דירה רשום (מ"ר)	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	השבחה
16.03.2022	בועז קוט	שדרות ירושלים 219	7050/160/21	**50.1**	₪ 1,350,000	₪ 1,900,000	₪ **550,000**
07.04.2022	אורית גלן	שדרות ירושלים 215	7050/158/2	**50.1**	₪ 1,350,000	₪ 1,852,000	₪ **502,000**
07.04.2022	אורית גלן	שדרות ירושלים 211	7050/156/3	**50.3**	₪ 1,350,000	₪ 1,852,000	₪ **502,000**
17.05.2022	אורית גלן	שדרות ירושלים 211	7050/156/20	**50.3**	₪ 1,350,000	₪ 1,852,000	₪ **502,000**
15.11.2022	יגאל יוסף	שדרות ירושלים 221	7050/161/2	**51.9**	₪ 1,350,000	₪ 1,800,000	₪ **450,000**

בהתחשב בשטח הנכס הנדון ביחס לשטחי הדירות המפורטות בהחלטות שמאים מכריעים במתחם עולה כי תחשיב ההשבחה בהחלטה זו הינו במתחם הסבירות ובקירוב.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

❖ **להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים הנכללים בתחום התכנית:**

תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח רשום (מ"ר)	חדרים	קומה	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
עסקאות מכר שנערכו לאחר מועד אישור התכנית (27.01.2020)							
09.02.2021	רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/6	50.1	3	2	₪ 1,252,998	₪ 25,010 - **עסקת קיצון**
14.01.2021	רח' שד' ירושלים 215, 215א' וקהילת קנדה 16	7050/158/2	50.1	2	קרקע	₪ 1,820,000	₪ 36,327
07.01.2021	רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/3	50.3	2	1	₪ 1,830,000	₪ 36,382
06.01.2020	רח' שד' ירושלים 219, 219א' וקהילת קנדה 20	7050/160/21	50.1	2.5	-	₪ 2,061,000	₪ 41,138 - **הוצג חוזה**
16.06.2020	רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32	7050/196/25	**39.1**	**2**	**קרקע**	**₪ 1,690,000**	₪ 43,223 - **עסקה בבניין**
19.03.2020	רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32	7050/196/15	**39.1**	**2**	**3**	**₪ 1,600,000**	₪ 40,921 - **עסקה בבניין**
ממוצע, ללא עסקת קיצון							**₪ 39,598**
ממוצע 2 עסקאות בבניין (בקומת קרקע, ובקומה 3 ללא מעלית – בשים לב, בעניין פרטיות בקומת קרקע)							**₪ 42,072**
-							
עסקאות מכר שנערכו בתקופה שבין הפקדת התכנית (12.03.2019) למועד אישור התכנית (27.01.2020)							
08.01.2020	רח' שדרות ירושלים 221	7050/161/13	51.9	2.5	4	₪ 1,500,000	₪ 28,902
29.11.2019	רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 – **עסקה בבניין**	7050/196/28	39.1	2	1	₪ 1,000,000	₪ 25,575 - **עסקת קיצון**[9]
19.11.2019	רח' שד' ירושלים 217, 217א' וקהילת קנדה 18	7050/159/15	49.6	3	1	₪ 1,730,000	₪ 34,879
12.08.2019	רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32 – **עסקה בבניין**	7050/196/30	**39.1**	**2**	**2**	**₪ 1,250,000**	**₪ 31,969**
31.07.2019	רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/12	50.3	3	2	₪ 1,612,903	₪ 32,066
21.07.2019	רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/16	50.3	2.5	1	₪ 1,640,000	₪ 32,604
30.06.2019	רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/7	50.3	2	קרקע	₪ 1,470,000	₪ 29,225
06.05.2019	רחוב שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/4	50.1	2	1	₪ 1,620,000	₪ 32,335
22.04.2019	רח' שד' ירושלים 209 וקהילת קנדה 10	7050/165/8	49.3	2.5	קרקע	₪ 1,500,000	₪ 30,426
ממוצע, ללא עסקת קיצון							**₪ 31,551**

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקאות לפני מועד הפקדת התכנית						
23.12.2018	רח' שד' ירושלים 215, 215א' וקהילת קנדה 16	7050/158/11	50.3	2	2	₪ 1,600,000	₪ 31,809
31.10.2018	רח' שד' ירושלים 211, 211א' וקהילת קנדה 12	7050/156/8	50.3	2	קרקע	₪ 1,485,000	₪ 29,523
23.07.2018	רח' שד' ירושלים 217, 217א' וקהילת קנדה 18	7050/159/23	49.0	2	2	₪ 1,600,000	₪ 32,653
24.05.2018	רח' קהילת קנדה 22,24,26,28,30,32	7050/196/10	**39.1**	**2**	**קרקע**	₪ **1,250,000**	₪ 31,969 - **עסקה בבניין**
ממוצע							₪ **31,489**

ביאורים לטבלה:

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

סיכום ערכי השווי:

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

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין המצב החדש, הנכס הנדון נמכר כשנתיים לאחר המועד הקובע תמורת מחיר מכירה המשקף כ-45,780 ₪ למ"ר בנוי, ביום 19.03.2020 (בסמיכות למועד הקובע) נמכרה דירה בבניין הנכס הנדון במחיר מכירה של 40,921 ₪ למ"ר (קומה 3), ביום 16.06.2020 נמכרה דירה נוספת במחיר מכירה של 43,223 ₪ (קומת קרקע) – **<u>ממוצע של שתי העסקאות</u>** **<u>אשר נערכו בסמיכות למועד הקובע הינו 42,072 ₪</u>**. במילים אחרות, במקרה הנדון, בבחינת עסקאות ההשוואה יש לכלול את ממוצע 2 העסקאות בבניין עצמו, וכבקרה ניתן לראות כי הנכס הנדון נמכר "בשווי השוק" וזאת בהתחשב במועד העסקה ביחס למועד הקובע.

יוער, כי לדירות הבנויות תרומת ביניים עד להריסת הבניינים, ייתכן והפער במחירי המכירה, נובע מרמת הגמר של דירות, מיקומן בבניין, כיווני אוויר, דמ"ש המתקבלים וכן ממיקום בבחירת דירת התמורה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם עם היזם, זאת ועוד, כעולה מההסכם עם היזם (הסכם מותלה בתנאי מתלה מיום 14.10.2015), חלף הדירות המקוריות בבניין הנכס הנדון, יקבלו בעלי הזכויות, דירות 3 חדרים בשטח שלא יפחת מ-95 מ"ר ברוטו ולא יפחת מ-80 מ"ר נטו, וזאת לעומת בעלי הזכויות ביתר הבניינים במתחם, אשר יקבלו דירות 4 חדרים ששטחה 120 מ"ר ברוטו ולא יפחת מ-100 מ"ר נטו, קרי, **ייתכן ואולי,** הפער בין ערכי השווי למ"ר בנוי בבניין הנכס הנדון, מבטא ערכי שווי של דירת 3 חדרים עתידית וזאת, לעומת דירות 4 חדרים המגלמת את מרכיב השוליות בגין החדר הנוסף (דירות 39.1 מ"ר שטח רשום-נטו מקבלות כפול שזה 80 מ"ר נטו, ודירות 50.1 מ"ר שטח רשום-נטו מקבלות כפול שזה 100 מ"ר נטו – מכאן שייתכן כי ישנה שוליות, קרי, ממוצע מ"ר בדירות הגדולות נמוך יותר, עניין המסתנכרן עם ממוצע המכירה).

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

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

מיקום: רחוב עירית 20, 20 ד' ויפת 171[10], שכונת יפו ג' ונוה גולן, גו"ח: 7075/4.

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

[10] כתובת הבניין הינו בהתאם לאתר ההנדסי של עיריית ת"א.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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

ביאורים לטבלה:

- היקף שטחי הבניה וקומת הדירות, נלמדו מטבלת שטחי הדירות שבהיתר הבניה לבניין, שטח הדירות הינו עיקרי + ממ"ד.
- מחיר העסקאות מגלם מרפסות (גזוזטראות) בשטח של בין 9.74 מ"ר ל-13.95 מ"ר.

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

- מדובר בעסקאות בבניין הנמצא בשלבי בניה, אותרו עסקאות נוספות המשקפות את התקדמות הפרויקט בשלבים מתקדמים, עסקאות אלו לא הובאו בחשבון.
- מקדם ההתאמה לבניה חדשה מבטא את מקום החניה, מחסן וכן ביטול פחתים תכנוניים שבמסגרת פרויקטים בתוספת על הקיים, לעניין זה מקדם בין דירה בבניה חדשה לדירה בתמ"א 38 חיזוק ותוספת הינו בהתאם למחקר בשיטת דלפי, שפורסם ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל אוגוסט 2015, הממוצע הינו בין 84% ל-91%, במקרה הנדון הובא בחשבון כי קיים ביקוש לדירות באזור וקיים היצע מוגבל של דירות חדשות בסביבה וכן ביקוש לדירות עם מקומות חניה בעיר בתל אביב.
- כעולה מההסכם עם היזם (הסכם מותלה בתנאי מתלה מיום 14.10.2015), הדירות החדשות יוקצו בין הקומות הראשונה לשישית בבניינים החדשים, לכל דייר הזכות לקבל דירה במיקום גבוה יותר בקומה אחת לפחות. לאור האמור בהסכם, דירת התמורה לנכס הנדון תהיה לכל הפחות בקומה השניה (הדירה כיום בקומה הראשונה), לכן הובא בחשבון מקדם הפחתה של 5% ביחס לדירות שבעסקאות ההשוואה שהינן דירות בקומה 5 ו-6 (מעל הקרקע).
- הובא בחשבון כי שטח דירת התמורה הינו 86.24 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), המבטא העמסה של 10% בגין קירות חוץ, קירות פנים וקירות בין דירה לדירה וכן, מטעמי שמרנות סטייה של 2% בגין שטחה של הדירה בפועל, לעניין זה, כעולה מההסכם עם היזם, שטח הדירה נטו הינו 80 מ"ר ולא יפחת מ-95 מ"ר ברוטו שמשמעו: שטח הרצפה בתוך הדירה הנתחם ע"י קירות החוץ (עובי מלא) וקירות משותפים עם דירות אחרות, הכולל השטח מתחת לקירות פנים, ממ"ד, שטח יחסי במבואה קומתית ובחדרי המדרגות ולא כולל פיר מעלית, המבואה הראשית של הבניין, או כל שטח משותף אחר ומרפסות.

להלן אומדן שווי בגישת היוון ההנאות העתידיות:

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב

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

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

13. החלטה

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

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

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 25.03.2023

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח – סקר מחירים אשר נערך ע"י המבקשים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס'	שטח רשום	חדרים	קומה	מתוך	שנת בנייה	מחיר	שווי למ"ר רשום
סקר מחירים לעסקאות מכר בגבולות התוכנית משנים 2018 עד למועד אישור התוכנית - 27/01/2020										
19/11/2019	7050-159-15	שד' ירושלים	217	49	3	1	3	1950	₪ 1,730,000	₪ 35,306
31/07/2019	7050-156-12	קהילת קנדה	12	50	3	2	3	1950	₪ 1,600,000	₪ 32,000
21/07/2019	7050-156-16	שד' ירושלים	212	50	2.5	1	3	1950	₪ 1,640,000	₪ 32,800
03/06/2019	7050-156-7	קהילת קנדה	12	50	2	קרקע	3	1960	₪ 1,470,000	₪ 29,400
08/01/2020	7050-161-13	שד' ירושלים	221	51.9	2.5	4	4	1960	₪ 1,500,000	₪ 28,902
12/08/2019	7050-196-30	קהילת קנדה	28	39	2	2	3	1950	₪ 1,250,000	₪ 32,051
06/05/2019	7050-156-4	קהילת קנדה	12	50	2	1	3	1950	₪ 1,620,000	₪ 32,400
23/12/2018	7050-158-11	קהילת קנדה	16	50	2	2	3	1950	₪ 1,600,000	₪ 32,000
24/05/2018	7050-196-10	קהילת קנדה	24	39	2	1	4	1960	₪ 1,250,000	₪ 32,051
22/04/2019	7050-165-8	שד' ירושלים	209	49	2.5	1	4	1960	₪ 1,500,000	₪ 30,612
31/10/2018	7050-156-8	קהילת קנדה	12	50	2.5	קרקע	3	1950	₪ 1,485,000	₪ 29,700
23/07/2018	7050-159-23	קהילת קנדה	18	49	2	2	3	1960	₪ 1,600,000	₪ 32,653
15/03/2018	7050-157-19	קהילת קנדה	14	50	2	קרקע	3	1960	₪ 1,400,000	₪ 28,000
שווי מ"ר ממוצע										**₪ 31,375**
סקר מחירים לעסקאות מכר בגבולות התוכנית ממועד אישור התוכנית - 27/01/2020										
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מס'**	**שטח רשום**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שנת בנייה**	**מחיר**	**שווי למ"ר רשום**
01/11/2021	7050-165-1	שד' ירושלים	209	49	2	1	3	1960	₪ 1,620,000	₪ 33,061
23/06/2021	7050-156-20	קהילת קנדה	12	50	3	1	3	1960	₪ 2,000,000	₪ 40,000
12/05/2021	7050-159-8	שד' ירושלים	217	49	2	1	3	1950	₪ 2,010,000	₪ 41,020
14/01/2021	7050-158-2	שד' ירושלים	215	50	2	1	4	1960	₪ 1,820,000	₪ 36,400
12/01/2021	7050-160-21	ירושלמי	20	50	3	1	3	1960	₪ 2,061,000	₪ 41,220
07/01/2021	7050-156-3	שד' ירושלים	211	50	3	1	3	1950	₪ 1,830,000	₪ 36,600
16/06/2020	7050-196-25	קהילת קנדה	28	39.1	2	קרקע	4	1950	₪ 1,690,000	₪ 43,223
19/03/2020	7050-196-15	קהילת קנדה	24	39	2	3	4	1950	₪ 1,600,000	₪ 41,026
שווי מ"ר ממוצע										**₪ 39,069**
סקר מחירים לעסקאות מכר מחוץ לגבולות התוכנית משנים 2018 עד למועד אישור התוכנית - 27/01/2020										
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מס'**	**שטח רשום**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שנת בנייה**	**מחיר**	**שווי למ"ר רשום**
24/01/2020	7050-175-8	קהילת קנדה	35	42	3	1	4	1960	₪ 1,280,000	₪ 30,476

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך	גו"ח	כתובת	מס'	שטח רשום	חדרים	קומה	מתוך	שנת בנייה	מחיר	שווי למ"ר רשום
21/08/2019	7050-174-9	קהילת קנדה	33	42	2	2	3	1960	₪ 1,275,000	₪ 30,357
03/02/2019	7050-176-10	קהילת קנדה	37	64	3	2	3	1970	₪ 1,370,000	₪ 21,406
27/02/2018	7050-177-10	פעמונית	1	42	2	2	4	1960	₪ 1,150,000	₪ 27,381
ממוצע										**₪ 29,405**
סקר מחירים לעסקאות מכר מחוץ לגבולות התוכנית ממועד אישור התוכנית - 27/01/2020 עד למועד הכנת חוות הדעת (כיום).										
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מס'**	**שטח רשום**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שנת בנייה**	**מחיר**	**שווי למ"ר רשום**
27/03/2022	7050-173-14	קהילת קנדה	31	42	2	3	4	1980	₪ 1,520,000	₪ 36,190
23/01/2022	7050-174-12	קהילת קנדה	33	42	2	2	4	1960	₪ 1,320,000	₪ 31,429
25/11/2021	7050-175-7	קהילת קנדה	35	43	2	1	4	1960	₪ 1,400,000	₪ 32,558
23/06/2021	7050-173-6	קהילת קנדה	31	42	2	1	4	1960	₪ 1,390,000	₪ 33,095
06/01/2021	7050-177-8	קהילת קנדה	39	42	2	1	4	1970	₪ 1,200,000	₪ 28,571
26/02/2020	7050-175-7	קהילת קנדה	35	43	2	1	4	1970	₪ 1,300,000	₪ 30,233
ממוצע										**₪ 32,013**
סקר מחירים לעסקאות מכר בבניינים בעלי מאפיינים דומים מחוץ לגבולות התוכנית משנים 2018 עד למועד אישור התוכנית - 27/01/2020										
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מס'**	**שטח רשום**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שנת בנייה**	**מחיר**	**שווי למ"ר רשום**
11/12/2019	7050-179-27	קהילת קנדה	42	56	3	1	4	1960	₪ 1,450,000	₪ 25,893
27/11/2019	7050-179-20	קהילת קנדה	40	56	3	1	3	1970	₪ 1,370,000	₪ 24,464
08/09/2019	7050-180-22	קהילת קנדה	50	49	3	2	4	1970	₪ 1,200,000	₪ 24,490
06/05/2019	7050-179-10	קהילת קנדה	38	56	3	קרקע	4	1970	₪ 1,500,000	₪ 26,786
28/11/2018	7050-180-16	קהילת קנדה	48	49	2	3	3	1960	₪ 1,240,000	₪ 25,306
05/11/2018	7050-180-37	קהילת קנדה	54	68	3	2	4	1960	₪ 1,520,000	₪ 22,353
15/08/2018	7050-179-2	קהילת קנדה	36	67	4	1	4	1970	₪ 1,470,000	₪ 21,940
11/04/2018	7050-179-27	קהילת קנדה	42	56	3	1	4	1960	₪ 1,140,000	₪ 20,357
21/03/2018	7050-180-9	קהילת קנדה	48	59	2	1	4	1970	₪ 1,175,000	₪ 19,915
ממוצע										**₪ 23,424**
סקר מחירים לעסקאות מכר בבניינים בעלי מאפיינים דומים מחוץ לגבולות התוכנית ממועד אישור התוכנית - 27/01/2020 עד למועד הכנת חוות הדעת (כיום).										
תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**מס'**	**שטח רשום**	**חדרים**	**קומה**	**מתוך**	**שנת בנייה**	**מחיר**	**שווי למ"ר רשום**
26/05/2021	7050-180-7	קהילת קנדה	46	60	3	3	4	1950	₪ 1,400,000	₪ 23,333
28/06/2021	7050-179-15	קהילת קנדה	38	57	3	3	3	1960	₪ 1,500,000	₪ 26,316

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תאריך	גו"ח	כתובת	מס'	שטח רשום	חדרים	קומה	מתוך	שנת בנייה	מחיר	שווי למ"ר רשום
10/08/2021	7050-180-14	קהילת קנדה	48	49	2	3	4	1970	₪ 1,350,000	₪ 27,551
12/05/2021	7050-179-19	קהילת קנדה	40	56	3	2	4	1960	₪ 1,325,000	₪ 23,661
08/02/2021	7050-179-40	קהילת קנדה	44	56	3	3	3	1960	₪ 1,360,000	₪ 24,286
ממוצע										**₪ 25,029**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101