דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18/10/2023
מספר מינוי: 4995-2023
מספרנו: 48- 4995-2023

לכבוד

המבקשים, בעלי הזכויות בחלקות 33 ו-34 גוש 6164.
באמצעות שמאי מקרקעין **מר אופיר ליברמן**
Ophir@maskal.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות שמאי מקרקעין **מר אדי גרשטיין**
V_g@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות 33 ו-34 בגוש 6164
רחוב דרך השלום 89-87/ עמישב 20-18, תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורן של תוכניות, 1680, 2399, ג', ג'1, ותא/מק/4513 (507-0403873).
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר- שומה טרום עסקה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מדרגת השבחה	מועד קובע
1680	25/12/1981
2399	01/01/1990
ג'	06/05/1994
ג'1	04/09/2007
תא/מק/4513 (מספר תוכנית 507-0403873)	05/07/2020

2.2 סיור עצמאי חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 21/05/2023.

2.3 ביום 20/07/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	שני בתי מגורים משותפים בני 4 קומות הכוללים 72 יח״ד.
גוש	6164
חלקה	34 ,33
שטח רשום של החלקה	חלקה 33 בשטח של 2,150 מ״ר וחלקה 34 בשטח של 2,156 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב דרך השלום 89-87/ עמישב 20-18, תל אביב

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון, ממוקם ברחוב דרך השלום 89-87 ממערב ועמישב 89-87 ממזרח, בשכונת תל חיים, בדרום מזרח תל אביב.

רחוב דרך השלום הינו ציר ראשי, דו כיווני, בעל 3 נתיבים לכל כיוון, כיוון תנועה מצפון לדרום מזרח ל-2 הכיוונים, אשר מתחבר לרחוב יגאל אלון/גבעת התחמושת מצפון ולרחוב אלוף שדה מדרום.

שכונת תל חיים, הינה שכונה ותיקה מאופיינת בבניה רוויה לצד קידום בניה בהתחדשות עירונית.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקות

חלקה 33 בגוש 6164 בשטח רשום של 2,150 מ״ר וחלקה 34 בגוש 6164 בשטח רשום שם 2,156 מ״ר. החלקות בעלות צורה רגולרית מלבנית, עם חזית מזרחית לרחוב עמישב וחזית מערבית לרחוב דרך השלום. על כל חלקה קיים בית מגורים בעל 4 קומות.

יתר החלקה מהווה חצר היקפית של הבניינים.

4.3 תיאור הנכסים[1]

הנכסים הנדונים הינם שני בנייני מגורים משותפים, בעלי 4 כיווני אוויר, בנויים ב-4 מפלסים, קומת קרקע, ו-3 קומות נוספות.

בכל קומה מספר יחידות דיור שונה בסה״כ, 36 יח״ד בכל בניין, ובסה״כ 72 יח״ד.

חצר הנכסים מגוננת עם מדשאה חלקית. המקרקעין משופע, מרחוב עמישב לרחוב דרך השלום וקיימות מדרגות המגשרות על השיפוע האמור.

[1] בוצע סיור חיצוני בלבד.

5. <u>המצב המשפטי</u>

5.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מיום 28/02/2023, רשומות הזכויות בחלקה 33 ,בגוש 6164, כדלקמן:

גוש: 6164.

חלקה: 33.

שטח החלקה במ"ר: 2,150 מ"ר.

בעלויות: פרטיות.

להלן הרכב הבעלויות:

הרכב בעלויות בחלקה 33			
תת חלקה	**שטח**	**קומה**	**בעלים רשום**
1	51.09	1	אלפנדרי ניצה
2	46.49	1	פרידליך שמואל יצחק ופנינה ברכה
3	46.49	1	ווכר דור
4	51.18	2	בכר צילה ועוזיאל
5	50.47	2	סביליה שושהב ווסרל אברהם
6	50.38	2	קשלס יהודית ומשה
7	48.06	2	מוזיס טובי ומרים
8	48.06	2	דביר ינון תומר
9	48.06	2	סגל ארלובסקי חביבה אביבית
10	48.06	2	גל און חוה
11	51.09	2	בוקסבוים חנה
12	51.18	3	חובוט גיל וסנדר חובוט ליאור
13	50.47	3	גואטה איריס
14	50.38	3	אלמשעלי אברהם וכוכבה
15	48.06	3	צחייק סיגל
16	48.06	3	רובינשטיין יוסף ואילנה
17	48.06	3	בנייש ליאת
18	48.06	3	נוי יעל וסדן דב
19	50.47	3	שאוט טובה
20	51.18	3	דוהל בצלאל
21	50.38	3	חוזה אורה ויונה
22	51.18	4	מזרחי חי אילן
23	50.47	4	כהן חסיה ואהובי יורם
24	50.38	4	עתי יהודי ועתי ליניאק מרים
25	48.06	4	קמחי שלמה
26	48.06	4	שרעבי אסתר ושאול מיכאל
27	48.06	4	ארביב אושרת
28	48.06	4	ברבלד ישראל ומניה
29	50.47	4	שפן שולמית

הרכב בעלויות בחלקה 33			
תת חלקה	**שטח**	**קומה**	**בעלים רשום**
30	51.18	4	ברנפלד נגה
31	50.38	4	אהרונוף נינה
32	59.29	5	איציקוביץ דוד וסיגלית
33	48.06	5	כהן יפה
34	50.47	5	שיפריס איתי
35	51.18	5	יערי ישראלה
36	50.38	5	קרוגליאק כרמלה
סה"כ	1791.41		

במרבית תתי החלקות מופיעות ההערות הבאות:

הערה בדבר העברה לזרים.

הערת אזהרה תמ"א 38, ארזים (ג.י.א) בע"מ.

הערת אזהרה תמ"א 38, אורון נדל"ן בע"מ.

5.2 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/02/2023, רשומות הזכויות בחלקה 34 ,בגוש 6164, כדלקמן:

גוש: 6164.

חלקה: 34.

שטח החלקה במ"ר: 2,156 מ"ר.

בעלויות: פרטיות.

להלן הרכב הבעלויות:

הרכב בעלויות בחלקה 34			
תת חלקה	**שטח**	**קומה**	**בעלים רשום**
1	51.09	1	שני אורון ומירי
2	46.49	1	בן לולו דני
3	46.49	1	עמרם איתן
4	51.18	2	פרידמן רויטל
5	50.47	2	חזן רוני
6	50.38	2	אברהם שרה
7	48.06	2	גולדנברג דניאל
8	48.06	2	פורן שמואל ובר רחל
9	48.06	2	שניאור נאוה ושמש טל
10	48.06	2	ארגון בני עקיבא
11	51.09	2	רוזנבלט ברק ומלכה שושונה
12	51.18	3	פרלסון גלעד
13	50.47	3	אקרמן אסיליה
14	50.38	3	נחום שאול
15	48.06	3	בוטל שיפרה ומשה
16	48.06	3	קירשטיין אסנת

הרכב בעלויות בחלקה 34			
תת חלקה	**שטח**	**קומה**	**בעלים רשום**
17	48.06	3	גולדשטיין ענת ואורטרגר ענת
18	48.06	3	סוחובוצקי פביאן
19	50.47	3	בנבנישתי יוסף ורמי
20	51.18	3	דקל תמי
21	50.38	3	גרינבלום אבשלום
22	51.18	3	שיהולץ אל
23	50.47	3	ונגר עמית תמרה ונופר ואמינוף רעיה
24	50.38	4	נער הילה ותומר
25	48.06	4	שבתאי שבתאי ולימור
26	48.06	4	רוזנבלט עמית
27	48.06	4	זולנץ עומדד
28	48.06	4	בן אבא עתליה
29	50.47	4	קרן קיימת לישראל
30	51.18	4	רום דורית יונה ורום שחר
31	50.38	4	כהן יעל
32	59.29	5	בינג ברק ובת שבע
33	48.06	5	סמי גיתית ודורפמן אהובה
34	50.47	5	פרידמן עמי
35	51.18	5	לוי נתנאל
36	50.38	5	סיצליסקי אסתר
סה״כ	1791.41		

במרבית תתי החלקות מופיעות ההערות הבאות:

הערה בדבר העברה לזרים.

הערת אזהרה תמ״א 38, ארזים (ג.י.א) בע״מ.

הערת אזהרה תמ״א 38, אורון נדל״ן בע״מ.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תוכנית K</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 143 מיום 22/02/1951.

התוכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים 1.

זכויות בניה:

- שטח מגרש מינימלי: 750 מ״ר.
- אחוזי בניה מקסימלי למגרש: 18%.
- מרווחים: חזית- עמישב 8 מ׳, דרך השלום 6 מ׳, צדדי- בניה רצופה או 4 מ׳.
- מספר קומות: 3.
- בייני עזר: 30 מ״ר.
- קומת עמודים מותרת.

6.1.2 <u>תוכנית 311</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 243 מיום 07/08/1952.

מטרת התוכנית:

לתקן את גבול התוכנית בנין עיר K- ע״י הוספת שטחים.

6.1.3 <u>תוכנית 367</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 364 מיום 05/08/1954.

מטרת התוכנית:

א. קביעת שטח מגרש מינימלי לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים.

ב. לאפשר הקמת בתי מרקחת חדשים.

ג. להגדיר את השימושים המותרים מעל החנויות במגרשים המשמשים כיחידות מסחריות.

ד. תקנון תכנית הראשית ״K״.

התוכנית קובעת כי שטח הבניה במגרש לא יעלה על 18% והצפיפות המותרת בו לא תעלה על 8 יח״ד לדונם הטו.

6.1.4 <u>תוכנית 306</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 738 מיום 11/02/1960.

מטרת התוכנית:

א. לחלק את האדמות בהתאם למסומן בתשריט.

ב. לתקן את תכנית K.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור מגורים 1.

להלן עיקרי התוכנית:

- מספר יחידות דיור 36.
- קו בניין לחזית: כמסומן בתשריט.
- קו בניין לצדדים: לפחות 3 מטרים, בתנאי שהמרחק בין 2 בניינים לא יהיה פחות מ-8 מטרים.
- קו בניין לאחור: לפחות 7 מטר.
- קווי בניין למגרשים פינתיים: יהיו כפופים לתנאים מיוחדים שיוטלו מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

6.1.5 <u>תוכנית 880</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1177 מיום 29/04/1965.

מטרת התוכנית:

להתיר קומה נוספת עליונה, במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

התוכנית מתירה הקמת קומה עליונה נוספת, במקרה של שימוש לחניה בקומת העמודים. כמו כן נקבע שהועדה רשאית לחייב שימוש לחניה בקומת עמודים והקמת קומה נוספת בתנאים.

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 <u>תוכנית 1680</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים, כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- השטח הבנוי של היציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות ולא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהיינה מרוכזות יציאות לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

6.2.2 <u>תוכנית מ׳</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

מטרת התוכנית:

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

להלן עיקרי התוכנית:

- בתוכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יתווספו 7% לאחוזי בניה של קומה, המותרים לפי התוכנית.
- לא תותר כל תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת, מעל מספר הקומות שמותר להקים בבניין מגורים, אם התמלאו התנאים הבאים:
  - שטח מגרש עליו ממוקם הבניין לא יקטן מ-500 מ״ר.
  - זכויות הבנייה לא יעלו על הזכויות המותרות בתוכנית זו.
  - הצפיפות לא תעלה על הצפיפות המותרת בתוכניות התקפות ובתוכניות הכלולות בנספח לתוכנית מ׳.
  - לא תותר קומה נוספת חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

6.2.3 <u>תוכנית ע'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3275 מיום 28/11/1985.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנית מרתפים והשימוש בהם.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שימושים לבתים בודדים: חנייה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.
- שטח המרתף לבתים בודדים: לפי היקף הבית.
- בבתים בודדים, לא יורשו מגורים במרתף, לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- **שימושים לבתי דירות:** חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקנים 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 המותר להקצות למחסנים, לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- **שטח המרתף לבתי דירות:** לפי גודל קומה טיפוסית.
- בבתי דירות, לא יורשו מגורים במרתף, יותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החניה.
- 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'.

6.2.4 <u>תוכנית 2399</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3585 מיום 29/08/1991 ובעיתונים ביום 30/8/1991.
מטרת התוכנית:
שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים, עפ"י תוכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה וע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים. בהתאם לכך, שינוי תכנית מפורטת **K** על כל שינוייה.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור מגורים 1, טיפוס בניין ד/61-67. להלן עיקרי התוכנית:

- הבית בן 4 קומות עם גג שטוח כולל 36 דירות, הכוללים 2 חדרים, הול ומרפסות מקורות מהן 8 דירות בשטח של כ-67 מ"ר, 16 דירות בשטח של כ-66 מ"ר, 6 דירות בשטח של כ-62 מ"ר ו-6 דירות בשטח של כ-61 מ"ר. סה"כ 14 בתים עד 112 דירות בנות 67 מ"ר, 224 דירות בנות 66 מ"ר, 84 דירות בנות 62 מ"ר ו-84 דירות בנות 61 מ"ר. סה"כ 504 דירות.

להלן פירוט ההרחבות למבנים מטיפוס ד/61-67:

- דירה בת 67 מ"ר- הרחבה עד 83 מ"ר.
- דירה בת 66 מ"ר- הרחבה עד 84 מ"ר.
- דירה בת 62 מ"ר- הרחבה עד 84 מ"ר.
- דירה בת 61 מ"ר- הרחבה עד 83 מ"ר.

תנאים להוצאות היתר:

- יוגשו תוכניות להרחבת בית שלם, בצרוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים. התוכניות יתארו את הרחבת הבית בכל שלב ביצוע- הן מבחינה חזותית והן מבחינה תפקודית, ויכללו שינויים למערכות סניטריות, הספקת חשמל, שבילי גישה וגינון.
- היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף, תהיה רשאית הועדה המקומית, לא לחייב את ההרחבה, של הקומה העליונה (אגף פירושו טור דירות לגובה).
- בבניינים שבהם קיימת כבר הרחבה, שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות, לפי תכנית זו, תהיה רשאית הועדה לקבוע דרישה להריסת בניה לא תואמת.

6.2.5 <u>תוכנית מ/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3810 מיום 01/11/1990.
התוכנית מתקנת את סעיף 32 לתוכנית מ', וקובעת כי הינה רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתוכנית מתאר מקומית מ-1.

6.2.6 <u>תוכנית ג'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994.
מטרת התוכנית:

א. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. כל זאת ע"י:

- קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל: א. קביעת גובהם. ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתוכנית פיתוח הגג. ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
- קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבניני מגורים.
- קביעת הוראות בניה לגגות משופעים ופרגולות.

ב. לבטל תוכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 עמ' 574 מיום 10.12.81.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה בקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:
  - היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
  - חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום הנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
  - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל של המדרגות הפנימיות).
  - גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
  - נסיגות: חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
- **בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.**
- **לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.**

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

1. רום הגג לא יעלה על 6 מטר. מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה היותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ-2.5 מטר ולא פחות מ-2 מטר.
2. שיפוע הגג מדוד מעל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנון התכנון והבניה.

- פרגולות: שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי, הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

6.2.7 <u>תוכנית 2691</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התוכנית:

שיפור יישום תוכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י:

1. הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.
2. שינוי בהתאם לכך של תוכניות מפורטות- בהתאם למפורט בתקנון התוכנית.

להלן עיקרי התוכנית:

הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.

6.2.8 <u>תוכנית 2710</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

מטרת התוכנית:

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

להלן עיקרי התוכנית:

התוכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.2.9 <u>תוכנית ע/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5264 מיום 18/03/2003 ופרסום בעיתונים ביום 31/12/2010[2].

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע"- מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים לבניה רוויה עם/ללא דירות צמודות קרקע:

- תכליות בקומת מרתף העליונה וקומה נוספת מתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע), ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, ומחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין (זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה).
- ייחודי לבנייה רוויה עם דירות צמודות קרקע: ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה 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 משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ', גובה כל קומת המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
- היתר בניה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. מרתפים בתכסית הגדולה מ-80% יינתנו בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- בנוסף על שתי קומות מרתף אלה, תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע. ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאות היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית.

[2] התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 18/3/2003 בילקוט פרסומים 5264 ולאחר מכן פורסמה בשנית ביום 15/1/2004 לאחר תיקון טעות סופר. ביום 31/12/2010 פורסמה ב-3 עיתונים.

להלן יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

- עם אישור תכנית זו תבוטלנה בתחומה הוראות תכנית מתאר ע' למעט במבנים לשימור.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התוכניות התקפות בתחומה, יחולו הוראות תכנית זו.

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל- 2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע. בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בתוכנית הראשית.

ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש. יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.2.10 <u>תוכנית 3440</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006.

מטרת התוכנית:

א. לקבוע הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות).

ב. לקבוע הוראות בניה ביחס לשטח מרתפים חדרי יציאה לגג, ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

להלן עיקרי התוכנית:

התוכנית קובעת הוראות בדבר איחוד דירות ומהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו, בהליך של היתר בניה.

6.2.11 <u>תמ"א 38 : תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397 , ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. התוכנית מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

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

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

6.2.12 <u>תוכנית ג'/1</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5705 מיום 20/08/2007.

התוכנית קובעת הוראות לחדרי יציאה לגג:

התוכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים וב- 65% משטחו בבניה בו זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בנייה על גגות שטוחים:

- שטח הקומה העליונה, הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- גובה חדר יציאה לגג, יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

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

- השטח המירבי של 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 הבנייה על הגג, יתווספו לשטחי הבנייה המותרים, על פי התוכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראות סעיף זה, מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

- תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבניהם). חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- ניתן לשלב בבנייה החדשה, חדרי יציאה לגג, הקיימים בבניין בהיתר לפי תוכנית קודמת, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 בהוראות התוכנית.
- נסיגות: כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ׳ לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל אחד יציאה לגג בנסיגה של 2 מ׳ לפחות מקו אחת מחזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בנייה בנסיגה האמורה, רשאי מה״ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ׳ לפחות.

עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין, בתנאים מהבאים:

א. רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% .

ג. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

ד. בקוטג׳ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתוכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

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

6.2.13 <u>תמ"א 38 / 1 א':</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 ,ביום 16/8/2017.
מטרת התוכנית: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
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 התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.2.14 <u>תמ"א 38 / 2:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 , ביום 10/3/2010.
התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
תוספת זכויות בניה, לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.
הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות, במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

6.2.15 <u>תמ"א 38 / 3 :</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737 , ביום 11/6/2012.
מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:
קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

6.2.16 <u>תמ"א 38/ 3 א:</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.
מטרת התוכנית, לשנות את הוראות התוכנית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.
השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

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

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

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי, המשולב בה, הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת, כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות.(ההדגשה שלי ד.ב.)

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>סעיף - 23 תמ״א 38- תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23,לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור.

6.2.17 <u>תוכנית 5000</u>

התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ 7407 בתאריך 22/12/2016.

מטרת התוכנית:

א. קביעת הוראות להכנת תוכניות עתידיות. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות בכל אזור ייעוד.

ב. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים בבניה עירונית, כחלק מאזור תכנון 904.

שימושים: ניתן להתיר בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי- מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירות מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית- שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד של היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבץ שימושים נוספים- שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו הועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותרו בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

שטחי בניה מרביים: מתחת ל-0.5 ד', רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 2.5. בין 0.5-1.5 דונם, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 3, מעל 1.5 דונם, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4.

הוראות:

צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידת דיור לדונם נטו.

6.2.18 <u>תוכנית תא/מק/4513 (507-0403873)</u>

התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ 8919 בתאריך 15/06/2020.

מטרת התוכנית:

א. התחדשות עירונית במתחם- הריסה ופינוי שני מבנים טוריים ישנים ללא פתרונות מיגון וחניה הולמים, ובניית ארבעה מבנים חדשים, עם ממ"דים, מרתפי חניה, שטחי גינון משותפים, שטח למבני ציבור וכו'.

ב. יצירת מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום.

ג. הרחבת רחוב עמישב והרחבת דרך השלום.

ד. הקצאת שטחים למבני ציבור לרווחת התושבים בקומת הקרקע של המבנים שעל רחוב עמישב.

ה. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.

ו. תוכנית זו הנה תואמת ומתוקף תכנית המתאר תא/5000.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים ושטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

שימושים:

- התחדשות עירונית במתחם- הריסת ופינוי 2 מבנים טוריים ישנים ללא פתרונות מיגון וחניה הולמים ובניית ארבעה מבנים חדשים מאובזרים עם ממד"ים, מרתפי חניה, שטחי גינון משותפים, שטח למבני ציבור וכו'.
- יצירת מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום.
- הרחבת רחוב עמישב והרחבת דרך השלום.
- הקצאת שטחים למבני ציבור לרווחת התושבים בקומת הקרקע של המבנים שעל רחוב עמישב.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965.
- תוכנית זו הנה תואמת ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

זכויות בניה מגורים:

- עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 14,448 מ"ר.
- שירות מעל הכניסה הקובעת: 5,187 מ"ר.
- שירות מתחת לכניסה הקובעת: 13,658 מ"ר.
- תכסית 65%.
- מספר יחידות דיור: 172.
- מספר קומות: בחזית לרחוב עמישב- ק' + 8, בחזית לדרך השלום- ק'+ 14.
- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 2,064 מ"ר.

זכויות בניה למבני ציבור:

- עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 300 מ״ר.
- שירות מעל הכניסה הקובעת: 150 מ״ר.

תנאים למתן היתרי בניה:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.
- הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדים להם ע״ש העירייה, וכן הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.
- מתן פתרון ביוב במסגרת תשתיות קיימות.
- הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי המפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי ואופן הטיפול בהם.
- הגשת נספח אקוסטי.
- יישום הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לתוצאות סקר הקרקע במגרש.
- אישור משרד הביטחון ורת״א לעניין גובה המוצע של הבניין.

6.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>

מעיון בתיק הרישוי באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נמצאו המסמכים הבאים:

<u>חלקה 33 בגוש 6164, בתיק בניין 07300870:</u>

- היתר בניה 4/126, ניתן ביום 6/2/1980, שינויים פנימיים בחדר מדרגות כללי של הבית לשם פתיחת דלת מצד שמאל וסגירת דלת מצד ימין ומשטח בטון עד המפלס מדרגה של הדלת בקומה שלישית בבית קיים בן 4 קומות.
- היתר בניה 4/51, ניתן ביום 13/6/1980, שינויים פנימיים בחדר מדרגות בקומה עליונה בבית מגורים ביים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת.
- היתר בניה 4/94, ניתן ביום 12/10/1982, הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה התחתונה ומרפסת גג כפוף לתשלום מס השבחה בבניין קיים בן 4 קומות.
- היתר בניה 6-930983, ניתן ביום 27/12/1993, הרחבת דירה אחת בקומת הקרקע (כניסה צפונית) בבניין למגורים.

<u>חלקה 34 בגוש 6164, בתיק בניין 07300890:</u> לא נמצאו היתרי בניה.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

מדרגת השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת שמאי המשיבה	השבחה בשומת שמאי המבקש
1680	25/12/1981	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
2399	01/01/1990	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ג'	06/05/1994	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ג'1	04/09/2007	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תא/מק/4513 (מספר תוכנית 507-0403873)	05/07/2020	₪ 40,835,330	לא חלה השבחה

<u>עיקרי המחלוקת בין הצדדים:</u>

הצדדים חלוקים באשר לגובה ההשבחה מכוח תוכנית תא/מק/4513:

שווי מצב קודם:

הצדדים מסכימים באשר לשווי הדירות הקיימות אולם חולקים באשר לתוספת שווי בגין חדרי הגג ומרפסות הגג.

שווי מצב חדש:

הצדדים חלוקים בערכי שווי מ"ר מבונים, היקף הזכויות לחיוב בגין ממ"דים, ושווי בגין מחסנים דירתיים.

הפחתות במצב החדש: הצדדים מסכימים באשר להוצאות הקשורות בהקמת מבני ציבור, שיעור ההפחתה בגין דחיה ודמי השכירות המתקבלים בתקופת הדחיה.

הצדדים חלוקים באשר, להפחתה בגין עלות הקמת זיקת הנאה למעבר לציבור, עלויות ההריסה, סך עלויות הקמה 7 חניות למבני ציבור והפחתה לגודל מגרש.

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות:</u>

8.1 <u>תוכניות 1680 - מועד קובע 25/12/1981</u>

8.1.1 <u>עמדת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה סבור כי, לא חלה היטל השבחה בהתחשב בפטור, עד לשטח של 140 מ״ר.

8.1.2 <u>עמדת המבקש:</u>

לא ביצע תחשיב השבחה בגין תוכנית זו.

8.1.3 <u>הכרעה- תוכנית 1680:</u>

קבלתי את עמדות הצדדים, אני סבור כי במועד הקובע, לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכוח תוכנית זו. ראה התייחסותי לתוכנית זו, בנימוקי השטחים במצב הקודם בגין ההשבחה בתוכנית תא/מק/4513- סעיף 8.5.3.18.

8.2 <u>תוכנית ג׳ - מועד קובע 06/05/1994</u>

8.2.1 <u>עמדת המשיבה:</u>

השמאי לא ביצע תחשיב השבחה לתוכנית זו, אולם התייחס לזכויותיה במצב הקודם בגין ההשבחה מכוח תוכנית תא/מק/4513.
השמאי טען כי, בהתאם לתשריט הבית המשותף, קיימת קומה חמישית חלקית ולכן, לא ניתן לנצל את זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ולכן היא אינה משביחה.

8.2.2 <u>עמדת המבקש:</u>

השמאי לא ביצע תחשיב השבחה לתוכנית זו, אולם התייחס לזכויותיה במצב הקודם בגין ההשבחה מכוח תוכנית תא/מק/4513.
השמאי סבור, כי ניתן לממש בניה של חדר גג בשטח 23 מ״ר לדירות העליונות.

8.2.3 <u>הכרעה- תוכנית ג׳:</u>

קבלתי את עמדות הצדדים, אני סבור כי במועד הקובע לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכוח תוכנית זו. ראה התייחסותי לתוכנית זו, בנימוקי השטחים, במצב הקודם בגין ההשבחה בתוכנית תא/מק/4513- סעיף 8.5.3.18.

8.3 <u>תוכנית ג'1 - מועד קובע 04/09/2007</u>

8.3.1 <u>עמדת המשיבה:</u>

השמאי לא ביצע תחשיב השבחה לתוכנית זו, אולם התייחס לזכויותיה במצב הקודם בגין ההשבחה מכוח תוכנית תא/מק/4513.
השמאי טען כי, בהתאם לתשריט הבית המשותף, קיימת קומה חמישית חלקית בשיעור נמוך מ-80% מהקומה שמתחת לקומה זאת, לכן לא ניתן לנצל את זכויות הבניה מכוח תכנית זו, ולכן היא אינה משביחה.

8.3.2 <u>עמדת המבקש:</u>

השמאי לא ביצע תחשיב השבחה בגין תוכנית זו, אולם התייחס לזכויותיה במצב הקודם בגין ההשבחה מכוח תוכנית תא/מק/4513.
השמאי סבור, כי ניתן לממש בניה של חדר גג בשטח 23 מ"ר לדירות העליונות.

8.3.3 <u>הכרעה - תוכנית ג'1:</u>

קבלתי את עמדות הצדדים, אני סבור כי במועד הקובע, לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות מכוח תוכנית זו. ראה התייחסותי לתוכנית זו, בנימוקי השטחים במצב הקודם בגין ההשבחה בתוכנית תא/מק/4513- סעיף 8.5.3.18.

8.4 <u>תוכניות 2399 מועד קובע 13/09/1991</u>

8.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

השמאי לא ביצע תחשיב השבחה לתוכנית זו.

8.4.2 <u>עמדת המבקש</u>

השמאי לא ביצע תחשיב השבחה לתוכנית זו.

8.4.3 <u>הכרעה- תוכנית 2399</u>

8.4.3.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

תכנית 2399 משפרת את תנאי הדיור בשכונה, ע"י הוספת שטחי בניה לדירות קיימות. התוכנית מבקשת להוסיף לבתים מסוג ד/61-67, שטח הנע בין 17 מ"ר ל-22 מ"ר, תלוי בגודל הדירה.

הצדדים לא ערכו תחשיב השבחה עבור תוכנית 2399.

אני מקבל את עמדות הצדדים, כי אין השבחה מכוח תוכנית זו לאור הפטור הקיים עד שטח של 140 מ"ר ליח"ד, ומשכך, הפטור לפי ס' 19 ג' (2) לתוספת השלישית, חל על תכנית 2399 ואין לחייב בהיטל השבחה בגינה.

מצאתי לכך תימוכין בהחלטה בתא"מ 19402-05-18 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (ניתן בתאריך 30/4/2019) פורטה פיסקה רלוונטית לענייניו, ובנוסף שם נסקרו דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע כי:

> "נוכח הרציונאל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג) (1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית. ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכונית"

דברים אלו נאמרו גם בערר 51/015/ אביב ירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

8.4.3.2 לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדות שמאי הצדדים, וסבור כי במקרה הנדון, אין לחייב בהיטל השבחה, בגין אישורה של תוכנית 2399 תוך התחשבות במתן פטור עד 140 מ"ר[3], זאת גם ללא שצורפו תצהירים לעניין ההתחייבות לגור 4 שנים בדירה, מסמך המפרט על איזו יח"ד מבוקש הפטור והוכחה שאכן הבעלים של הדירה התגוררו בנכס.
אדגיש, כי אין בקביעתי זו, קביעת מסמרות, לעניין עצם זכאות הבעלים לקבלת הפטור.
למרות האמור, וככל שדעתי, לא תתקבל, צירפתי תחשיב חילופי, למען היעילות הדיונית ובכדי לייתר מינוי שמאי מכריע נוסף, המופיע בנספח מספר 1 לחוו"ד בהמשך, זאת ככל וייקבע אחרת, בערכאה שיפוטית.

[3] קביעה זו נתמכת גם בהתבסס על הכרעתה של השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגוש 6163 חלקה 156/10 והשמאי מר בועז קוט בגו"ח 6163/151 עבור הרחבה מכוח תכנית 2399.

8.5 <u>תכנית תא/מק/4513 (507-0403873)</u>

8.5.1 <u>עמדת המשיבה:</u>

8.5.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u> שמאי המשיבה סבור כי קיימת השבחה מכוח תוכנית זו וזאת בשל העובדה כי בתחום מגרש מס' 101 עליו בנויים שני בניינים קיימים, עם 72 יח"ד, ניתן להקים 172 יח"ד.
בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות העיליים שהוענקו בתוכנית, קיימת אפשרות לבנות מרפסות, בשטח שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור.

8.5.1.2 השמאי הביא בחשבון דחיה להתארגנות הדיירים, הכנת תוכנית עיצוב, והסכמת הדיירים למימוש בדרך של פינוי בינוי. יחד עם זאת סבור, כי בשל מספר בעלי הדירות הגבוה, אשר חתם על ההסכם עם היזם, במועד הקובע (הערת אזהרה נרשמה כבר בשנת 2017), ומדובר בתוכנית החלה על 72 יח"ד בלבד, הובא בחשבון דחיה על הצד הזהיר של 4 שנים.

8.5.1.3 הובא בחשבון דמי שכירות מהוונים בתקופת הדחיה.

8.5.1.4 הובא בחשבון עלויות הקמת מבני ציבור לרבות החניות שיוצמדו למבנה זה, אשר יועברו לעירייה בהתאם לכתוב בתקנון התוכנית.

8.5.1.5 הובאו בחשבון עלויות פיתוח, עבור ביצוע זיקת הנאה לציבור מרחוב עמישב לדרך השלום. העלות שהובאה בחשבון הינה העלות העודפת בין פיתוח חצר לבין פיתוח זיקת הנאה.

8.5.1.6 הובא בחשבון עלויות הריסה של המבנים הקיימים.

8.5.1.7 הובא בחשבון האפשרות לקמת מחסנים דירתיים בכל הקומות מעל קומת הקרקע, בהתאם לאמור בסעיף 4.1.1.1 בהוראות התוכנית. חישוב השווי ייעשה לפי ההפרש בין מחסנים תת קרקעיים למחסנים על קרקעיים, המגולם בשווי למ"ר פלדלת, ובהפסד שטח לובי קומתי.

8.5.1.8 במענה לשומת המבקשים, שמאי המשיבה מציין, כי אין להביא בחשבון, זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, וזאת על סמך החלטות רבות בבתי המשפט.
השמאי מציין את פס"ד רע"א אליק רון, שם נקבע ע"י בית המשפט כי תוכנית תמ"א 38 הינה תוכנית צפה, המתגבשת בעת הוצאת היתר בניה.

8.5.1.9 החלטת ועדת ערר תא/85710/10 ע"י עו"ד גילת אייל, "היתר בניה לפי תמ"א 38 נתון לשקול דעתה של הועדה המקומית ואין מדובר בזכויות מותנות.

8.5.1.10 החלטת ועדת ערר תא/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א, "קביעה זו בחוק, מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק הייתה, שההשבחה מכוח התוכנית, נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר בניה. עד אז מדובר בהשבחה ערטילאית, בכל רחבי הארץ, אשר תלויה גם בשיקול דעת הועדה המקומית".
דברים אלו נאמרו גם בהחלטת ועדת ערר ירושלים 463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ועתמ/2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נגד הועדה הערר המחוזית לתו"ב ת"א.

8.5.1.11 לחיזוק טענותיו, השמאי הפנה לשומות מכריעות, אשר סברו כי תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ומשכך לא ניתן להתחשב בה במצב הקודם:

- שומה מכרעת של השמאית גב' שושי שרביט, בגו"ח 6941/16, ברחוב טיומקין 10 ת"א.
- שומה מכרעת של השמאית גב' גבע בלטר, בגו"ח 30166/310, ברחוב עוזיאל 38 ירושלים.
- שומה מכרעת של השמאי מר אמנון נזרי, בגו"ח 7080/8, ברחוב שושן אברהם 8 ת"א.
- שומה מכרעת של השמאי מר בצלאל קציר, בגו"ח 6439/352, ברחוב הרצל 35 כפר סבא.
- כלל השומות המכריעות, בתוכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בגוש 6110.

8.5.1.12 בכתב התגובה, שמאי המשיבה התייחס לסוגיית הממ"דים. לדידו, השמאי מר דוד דדון קבע במתחם דפנה ובשדרות העצמאות, כי ניתן במצב הקודם לבנות ממ"דים. כמו כן השמאית גב' שושי שרביט שפירא, הביאה בחשבון ערכי שווי גבוהים, לשטחים עיקריים המגלמים העמסת שווי של הממ"דים על השטח העיקרי.
השמאי סבור, כי יש לחייב בגין ממ"דים, שהינם מעבר ליחידת דיור הקיימות שם, 201- 66= 135 יחידות דיור.

השמאי סבור שעוד במצב הקודם, הזכויות מגלמות אפשרות בניית תוספת ממ"ד, ולכן הפחתת ממ"ד במצב החדש, תהווה הפחתה כפולה. ראיה לכך, הקביעה בשומות מכריעות בגוש 6163 חלקות 15, 151, 153, 154 ו-156 לתוכנית 4386.

לסיכום, אין להפחית שטחי ממ"דים המשויכים לדירות במצב הקודם, שכן אלה, מגולמים במחיר נתוני ההשוואה.

8.5.1.13 ערכי שווי מצב קודם:

- השמאי הביא בחשבון, ערכי שווי בסביבה, על בסיס עסקאות לדירות בנויות:

כתובת	תאריך	שטח רשום	מחיר	מחיר למ"ר רשום	הערות
לה גרדיה 58	07/09/2020	49.00	₪ 1,600,000	₪ 32,653	עם אפשרות הרחבה
עמק איילון 19	18/11/2020	48.00	₪ 1,810,000	₪ 37,708	עם אפשרות הרחבה
לה גרדיה 48	26/10/2020	53.00	₪ 1,800,000	₪ 33,962	עם אפשרות הרחבה
לוחמי גליפולי 58	03/09/2020	48.00	₪ 1,900,000	₪ 39,583	עם אפשרות הרחבה
יגור 18	30/06/2020	57.00	₪ 2,070,000	₪ 36,316	עם אפשרות הרחבה
ממוצע				₪ 36,045	

על סמך עסקאות אלו, קבע שווי ממוצע למ"ר רשום, בסך של 34,000 ₪.

- לשם הצלבה, השמאי הציג הכרעות, של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שם שמאי	גוש/חלקה	קומה	מיקום	שטח רשום	מועד קובע	שווי
עומר סרחאן	6163/155	קרקע	חזית לדרך השלום	48	14/12/2018	₪ 1,600,000
יהודה פלד	6163/154	קרקע	חזית לדרך השלום	48	14/12/2018	₪ 1,560,488
אורית גלן	6163/153	קרקע	חזית עמישב	48	14/12/2018	₪ 1,650,000
בועז קוט	6163/151	ראשונה	חזית עמישב	48	14/12/2018	₪ 1,660,000
ערן ירקוני	6163/156	ראשונה	חזית לדרך השלום	48	14/12/2018	₪ 1,576,250

- השמאי מציין, כי המצב הקודם מתייחס לתוכניות 2399 לבניינים מטיפוס 68/ד' בהם ההרחבה הינה 30 מ"ר, כאשר שטח הדירות הבסיסי כולל מרפסות מטיפוס זה הינו, כ-61 מ"ר.
- בהתחשב בעובדה, שבתוכנית זו, שטח ההרחבה הינו כ-20 מ"ר ושטח דירה ממוצעת כ-49.76 מ"ר רשום, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, הינו כ- 34,500 ₪.
- שווי זה, הינו ממוצע בין הדירות הפונות לדרך השלום, והדירות הפונות לרחוב עמישב ואלו הממוקמות בכניסה האמצעית.
- ולאור כך, שווי מ"ר בנוי לדירה בקומה הראשונה, נקבע על ידו בסך של, 34,500 ₪.
- **השמאי הביא בחשבון את המקדמים הבאים:**

מקדם שווי לקומה: קומה ראשונה- 99%, קומה שניה- 100%, קומה שלישית- 97%, קומות רביעית וחמישית- 95%.

מקדמי שווי לכיוון: דירה אמצעית- 100%, דירה לכיוון דרך השלום- 97%, דירה לכיוון עמישב- 103%.

- ערכי השווי מגלמים, זכויות בניה נוספות ושטחי מרפסות פתוחות/סגורות.

- בכתב התגובה, התייחס השמאי לתוספת שטחים מכוח חדרי גג. השמאי ציין, כי ניתן לראות בבירור שהקומה עליונה, בנויה חלקית. יתרה מכך, תכנונית ניתן לבנות 3 קומות+ קומת עמודים, דהיינו 4 קומות. לאור כך, לא ניתן להוסיף חדרי גג.

8.5.1.14 ערכי שווי מצב חדש:

- השמאי סקר הכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שם שמאי מכריע	כתובת	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
עומר סרחאן	דרך השלום 137	6163/155	14/12/2018	10,000 ₪
יהודה פלד	דרך השלום 145	6163/154	14/12/2018	10,000 ₪
אורית גלן	עמישב 68	6163/153	14/12/2018	10,000 ₪

- השמאי סקר מחירי מכירה והתאמה למועד הקובע בגין עסקאות לדירות חדשות:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר	התאמה למועד	מחיר מתואם
006164-0035-049-00	14/03/2022	3,360,000 ₪	98	4	4	34,286 ₪	0.9	30,857 ₪
006164-0035-000-00	16/02/2022	3,405,895 ₪	98	4	4	34,754 ₪	0.9	31,279 ₪
006164-0035-058-00	13/01/2022	5,900,000 ₪	146	5	1	40,411 ₪	0.9	36,370 ₪
006164-0035-000-00	24/11/2021	2,850,000 ₪	98	4	4	29,082 ₪	0.95	27,628 ₪
006164-0035-037-00	21/02/2021	2,230,000 ₪	82	3	5	27,195 ₪	0.95	25,835 ₪
006164-0035-000-00	22/10/2020	2,250,000 ₪	82	3	5	27,439 ₪	0.98	26,890 ₪
006164-0035-039-00	02/08/2020	2,100,000 ₪	79	3	5	26,582 ₪	1	26,582 ₪
006164-0035-041-00	09/06/2020	2,230,000 ₪	83	3.5	5	26,867 ₪	1	26,867 ₪
006164-0035-000-00	02/06/2020	2,100,000 ₪	79	4	5	26,582 ₪	1	26,582 ₪
006164-0035-052-00	05/05/2020	2,130,000 ₪	79	3.5	5	26,962 ₪	1	26,962 ₪
006164-0035-000-00	28/04/2020	2,130,000 ₪	83	3.5	5	25,663 ₪	1	25,663 ₪
006164-0035-055-00	23/01/2020	2,440,000 ₪	80	4	5	30,500 ₪	1.03	31,415 ₪
ממוצע						29,694 ₪		28,578 ₪

- בתגובה לשומת המבקשים, השמאי סבור, שאין זה נכון לקבוע שדירה עם חניה עילית שוויה, יהיה גבוה יותר מדירה עם חניה תת קרקעית. בהתאם להיתר הבניה בדרך השלום 91, קיימות 8 חניות עיליות בלבד, ועל כן העסקאות בפרויקט זה, הינן "נחותות" ביחס לפרויקט הנדון, ועל כן היה מקום לערוך התאמות כלפי מעלה, כמו כן פרויקט חיזוק הינו נחות מהריסה ובניה.
- בדיון, ציין השמאי כי מאחר ועסקאות אלו הינן נמוכות, יש להוסיף לשווי שקבע.
- חילוץ שווי קרקע:

חילוץ שווי קרקע	
בנוי	28,600 ₪
מע"מ	4,862 ₪
רווח יזמי	3,188 ₪
עלות בניה	9,750 ₪
יתרה לקרקע	11,506 ₪

8.5.1.15 באשר לרווח היזמי, השמאי טוען שהפרויקט הינו מורכב, אולם אין הצדקה להגדלת הרווח היזמי. בנוסף בהתאם לתקן 21, שיעור הרווח היזמי בתל אביב עומד בשיעור של 14%.

8.5.1.16 בנוגע להפחתה בגין גודל, השמאי סבור, כי אין מדובר בפרויקט גדול במיוחד, כאשר 100 יחידות דיור יימכרו ע"י היזם. בנוגע לשומה מכרעת של מר בועז קוט אשר אוזכרה ע"י המבקשים, מדובר בפרויקט של 557 יח"ד.

8.5.1.17 בכתב התגובה, מציין השמאי, כי לפי הכרעות של שמאים מכריעים בדצמבר 18, נקבע שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪, ולאחר התאמה לזמן של 14% בגין רכיב הקרקע, השווי למועד הקובע הינו סביר.

8.5.1.18 <u>מבני ציבור</u>:

השמאי מציין כי עלויות הבניה, אותן ציין, מגלמות עלויות בניה לשטחי חניה. עלות בניה של גן ילדים בשטח 128 מ"ר, הינה, 762,805 ₪ כולל מע"מ, משקף 600 ₪ למ"ר, בתוספת 7 חניות בשטח 35 מ"ר בעלות של 3,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ, ובחלוקה ל- 450 מ"ר ברוטו, מתקבל עלויות בניה, כולל חניה של כ-7,900 ₪ למ"ר. כך ש-10,000 ₪ למ"ר הינם על הצד הגבוה.

8.5.1.19 <u>מחסנים</u>: השמאי מציין שלא מצא הוראה בתקנון, האוסרת הקמת מחסנים בקומות העליונות, ההפך, השמאי מפנה לסעיף 4.1.1 בהוראות התוכנית, בה נרשם שמותר לבנות מחסנים בקומות שמעל מפלס הקרקע. העובדה שלא ניבנו מחסנים בקומות העליונות בנתוני ההשוואה, אינם רלוונטיים.

8.5.1.20 <u>עלויות הריסה</u>: השמאי ציין בכתב התגובה, כי עלויות ההריסה שאותן הביא בחשבון אינן נמוכות. בשומות מכריעות של מר יהודה פלד בגו"ח 6163/154 וגב' אורית גלן, בגו"ח 6163/153 מר עומר סרחאן בגו"ח 6163/155, הובא בחשבון, עלויות הריסה למועד קובע 14/12/2018, בסכום של 300 ₪/למ"ר. בשומתו של מר דוד דדון, השמאי אימץ את החלטות הצדדים.

8.5.1.21 ממ"דים:

בדיון, הוסיף השמאי, כי מדובר בשומה שנגזרת מכוח פניה לוועדה המקומית **לקבל שומה טרום עסקה**. ולמיטב ידיעתו, לא הוגשה בקשה להיתר. לפיכך מדובר בתחשיב התואם לתחשיב של, מכר הזכויות.

לאור כך, הטענה בדבר פטור לממ"דים מאחר שמדובר בבקשה להיתר, אינה נכונה.

בכל הנוגע לפטור בגין ממ"דים לדירות הבעלים, לטענתו עסקאות ההשוואה במצב הקודם, כבר מגלמות הרחבות של ממ"דים, ככל שתוספת זאת אפשרית.

8.5.1.22 בדיקת הצלבה:

פדיון- השמאי סבור כי יש לחשב את הפדיון ליום ההתקשרות עם היזם ולא למועד אישור התוכנית, יחד עם זאת הביא בחשבון שווי של 29,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ –25,300 ₪ לפני מע"מ. בנוסף לא הובא בחשבון שהיזם מקבל את הדירות המיוחדות- פנטהאוזים, ומיני פנטהאוז.

עלויות בניה של 10,000 ₪ כולל בצ"מ ומימון.

עלויות עודפות בגובה 6,200,000 ₪.

דמי שכירות שהביא בחשבון 4,300 ₪ לחודש בגין יחידת דיור. במידה ומחשבים לפי 5,000 ₪ יש להתאים גם את הפדיון. בנוסף, דמי השכירות יש להוון לתקופת התשלום ולא מראש לכל התקופה, היוון דמי השכירות ל-3 שנים בריבית 6%, הינה 9,930,000 ₪.

מס רכישה, בהתאם לקביעת שמאי המבקשים.

היטל השבחה, יובא בחשבון היטל השבחה בנטרול ממ"דים, במצב הקודם יובא בחשבון שווי של 32,000 ₪ למ"ר בנוי.

8.5.1.23 תחשיב השבחה, במקרה של חישוב להיתר בחישוב רווח יזמי מעלויות:

סעיף	שטח עיקרי/שירות	שווי למ"ר/עלות	סה"כ שווי
סה"כ שטח עיקרי למגורים במגרש	14,448	₪ 11,500	₪ 166,152,000
שטח ממ"ד ל-172 יח"ד	-	₪ 11,500	₪ -
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד- השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	2,408		
מחסנים עיליים דירתיים לפי 6 מ"ר לדירה	1,032	₪ 2,300	₪ 2,373,600
סה"כ			₪ 168,525,600
הפחתות			
פיתוח זכות מעבר לציבור	600	₪ 400	₪ -240,000
עלויות הריסה (שטח בנוי לפי היתר לחלקה 34 כפול 2)	4,176	₪ 350	₪ -1,461,600
	450	₪ 10,000	₪ -4,500,000
שווי מצב חדש למגרש לאחר הפחתות			₪ 162,324,000
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התוכנית (ב-4 שנים לפי 6% משיעור היוון)			79.20%
שווי דחוי במצב החדש			₪ 128,560,608
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה (72 יח"ד לפי 4,300 ₪ ליחידה)			₪ 13,485,787
שווי מצב חדש			₪ 142,046,395
שווי מצב קודם 72 יח"ד			₪ 111,313,602
השבחה			₪ 30,732,793
היטל השבחה			₪ 15,366,397

תחשיב הצלבה- רווח יזמי			
מהות	**שטח**	**עלות למח"ר/יח'**	**סה"כ**
פדיון מהדירות	10,554	₪ 25,300	₪ 267,016,200
פדיון ממחסנים עיליים	600	₪ 5,060	₪ 3,036,000
סה"כ פדיון			₪ 270,052,200
סה"כ עלות בהתאם לעיקרי כולל ממ"ד	16512	₪ 10,000	₪ -165,120,000
סה"כ עלויות עודפות (הפחתות)			₪ -6,200,000
דמי שכירות דיירים ל 36 חודשים	₪ 4,300		₪ -9,930,774
מס רכישה 6% מזכויות היזם			₪ -6,000,000
הובלות דיירים- דו כיווני	₪ 4,000	72	₪ -288,000
היטל השבחה בהיתר			₪ -15,366,397
סה"כ עלויות			₪ -202,905,171
רווח גולמי			₪ 67,147,029
שיעור רווח יזמי מעלויות			33%

8.5.1.24 תחשיב ההשבחה שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם							
תת חלקה	שטח רשום	קומה	מקדם קומה	מקדם כיוון	מקדם משוכלל	שווי למ"ר בנוי בסיסי	שווי כולל
1	51.09	ראשונה	0.99	1.03	102%	₪ 34,500	₪ 1,797,328
2	46.49	ראשונה	0.99	1	99%	₪ 34,500	₪ 1,587,866
3	46.49	ראשונה	0.99	0.97	96%	₪ 34,500	₪ 1,540,230
4	51.18	שניה	1.000	1.03	103%	₪ 34,500	₪ 1,818,681
5	50.47	שניה	1.000	1	100%	₪ 34,500	₪ 1,741,215
6	50.38	שניה	1.000	1.03	103%	₪ 34,500	₪ 1,790,253
7	48.06	שניה	1.000	1	100%	₪ 34,500	₪ 1,658,070
8	48.06	שניה	1.000	1	100%	₪ 34,500	₪ 1,658,070
9	48.06	שניה	1.000	1	100%	₪ 34,500	₪ 1,658,070
10	48.06	שניה	1.000	1	100%	₪ 34,500	₪ 1,658,070
11	51.09	שניה	1.000	1	100%	₪ 34,500	₪ 1,762,605
12	51.18	שלישית	0.97	1.03	100%	₪ 34,500	₪ 1,764,121
13	50.47	שלישית	0.97	1	97%	₪ 34,500	₪ 1,688,979
14	50.38	שלישית	0.97	1.03	100%	₪ 34,500	₪ 1,736,546
15	48.06	שלישית	0.97	1	97%	₪ 34,500	₪ 1,608,328
16	48.06	שלישית	0.97	1	97%	₪ 34,500	₪ 1,608,328
17	48.06	שלישית	0.97	1	97%	₪ 34,500	₪ 1,608,328
18	48.06	שלישית	0.97	1	97%	₪ 34,500	₪ 1,608,328
19	50.47	שלישית	0.97	1	97%	₪ 34,500	₪ 1,688,979
20	51.18	שלישית	0.97	0.97	94%	₪ 34,500	₪ 1,661,357
21	50.38	שלישית	0.97	0.97	94%	₪ 34,500	₪ 1,635,388
22	51.18	רביעית	0.95	1.03	98%	₪ 34,500	₪ 1,727,747
23	50.47	רביעית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,654,154
24	50.38	רביעית	0.95	1.03	98%	₪ 34,500	₪ 1,700,741
25	48.06	רביעית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,575,167
26	48.06	רביעית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,575,167
27	48.06	רביעית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,575,167
28	48.06	רביעית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,575,167
29	50.47	רביעית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,654,154
30	51.18	רביעית	0.95	0.97	92%	₪ 34,500	₪ 1,627,102
31	50.38	רביעית	0.95	0.97	92%	₪ 34,500	₪ 1,601,668
32	59.29	חמישית	0.95	1.03	98%	₪ 34,500	₪ 2,001,527
33	48.06	חמישית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,575,167
34	50.47	חמישית	0.95	1	95%	₪ 34,500	₪ 1,654,154
35	51.18	חמישית	0.95	0.97	92%	₪ 34,500	₪ 1,627,102
36	50.38	חמישית	0.95	0.97	92%	₪ 34,500	₪ 1,601,668
סה"כ לבניין	49.76						₪ 60,004,988
סה"כ לשני הבניינים							₪ 120,009,977

שווי מצב חדש:

סעיף	שטח עיקרי/שירות	שווי למ"ר/עלות		סה"כ שווי	
סה"כ שטח עיקרי למגורים במגרש	14,448	11,500	₪	166,152,000	₪
שטח ממ"ד ל-172 יח"ד	2,064	11,500	₪	23,736,000	₪
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד- השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	2,064				
מחסנים עיליים דירתיים לפי 6 מ"ר לדירה	1,032	2,300	₪	2,373,600	₪
סה"כ				192,261,600	₪
הפחתות					
פיתוח זכות מעבר לציבור	600	400	₪	-240,000	₪
עלויות הריסה (שטח בנוי לפי היתר לחלקה 34 כפול 2)	4,176	350	₪	-1,461,600	₪
	450	10,000	₪	-4,500,000	₪
שווי מצב חדש למגרש לאחר הפחתות				186,060,000	₪
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התוכנית (ב-4 שנים לפי 6% בשיעור היוון)				79.20%	
שווי דחוי במצב החדש				147,359,520	₪
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה (72 יח"ד לפי 4,300 ₪ ליחידה)				13,485,787	₪
שווי מצב חדש				160,845,307	₪
שווי מצב קודם				120,009,977	₪
השבחה				40,835,330	₪
היטל השבחה				20,417,665	₪

הבהרות:

1. שווי מחסנים עיליים הובא במקדם 0.2 המייצג את הפער בין מחסן עילי למחסן תת קרקעי ובהתחשב בהפסד מרתף.
2. הובא בחשבון, הפרש בין עלות פיתוח חצר לבין עלות פיתוח זיקת הנאה למעבר לציבור.
3. לאחר עיגול הערכים, נקבע השבחה של 40,835,000 ₪ והיטל השבחה של 20,417,500 ₪.

8.5.2 <u>עמדת המבקשים</u>

8.5.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>: השמאי סבור, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם, את הוראות תמ"א 38 תיקון 3א' וזאת בשל העובדה כי הבניינים הינם ותיקים.
כלומר, בעלי הזכויות היו נהנים מתוספת 25 מ"ר, שמתוכם 12 מ"ר הינם ממ"ד.

השמאי הפנה להחלטת ועדת ערר 403/17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

8.5.2.2 השמאי הוסיף, כי בהוראות התוכנית, קיימים תנאים מתלים רבים:

- חתימת כל בעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי, שתנאי לעניין זה עומד בהוראות התמ"א.
- יחתם הסכם ליווי פיננסי לביצוע הפרויקט לרבות מימון, העמדת ערבויות ותשלומים החלים על היזם לרבות דו"ח 0.
- תתקבלנה כל הסכמות הבנקים בעלי המשכנתאות, על הסכם זה לרבות הסרת המשכנתאות ומחיקתן כליל כנגד העמדת ערבות, במקרה של שעבוד מלוא הזכויות במקרקעין לטובת הבנק המלווה.
- כל החוכרים שטרם היוונו את זכויותיהם, יעשו כן, על חשבונם.
- בפס"ד מותג עירוני עמ"נ 46044-03-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ, קרסו נדל"ן בעיר בע"מ ואח', מיום 28/4/2022 נקבע, כי המועד הקובע לכניסת תוקף לפרויקט תמ"א, הינו מועד חתימתו אולם המועד הקובע לחישוב השטחים הפטורים מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 והשטחים ברי החיוב בהיטל השבחה, הוא מועד החלטת הועדה המקומית למתן היתר בניה.

לאור כך, השמאי סבור כי יש להעניק פטור בגין שטחי הממ"דים של כל הדירות המתוכננות להיבנות בפרויקט, ולחילופין, יש לפטור מהיטל השבחה את שטחי הממ"דים בגין 72 יח"ד חדשות.

8.5.2.3 במצב החדש, יש לפטור בגין ממ"דים בדירות החדשות שייבנו לדיירים הקיימים, הממ"ד אינו חלק "מהממכר" ולכן ודאי שאינו בר חיוב בהיטל השבחה.
פרשנות זו תואמת אף את החלטות בערר (י-ם) 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

פרשנות זו תואמת את הקבוע בס' 19 (ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.5.2.4 לחיזוק טענותיו, השמאי הפנה, לשומות מכריעות, של מר דוד דדון בפרויקט "פינוי בינוי" בנכס, בגו"ח 6110/229, ברח' נמיר 21/ רח' דפנה 32, עמוד 79. כמו כן הפנה, לשומה מכרעת של מר דוד דדון, בפרויקט פינוי בינוי בגו"ח 7136/215 בשד' העצמאות 28 בת ים.

8.5.2.5 בשומות הנ"ל, השמאי קבע, כי יש לפטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים של הדירות הקיימות, מה שמלמד שזו העמדה של הועדה המקומית.

8.5.2.6 בדיון, שמאי המבקשים סבר, כי יש לראות בפרויקט זה, כמו מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ולא מכר, כמו כן, הועדה המקומית נותנת פטור מלא בגין ממ"דים בתוכנית הרובעים.
השמאי הפנה לפס"ד עמ"נ 46044-03-21[4], בו נטען כי המועד הקובע הינו מועד אישור הועדה המקומית על הבקשה להיתר.

לחילופין טען כי, יש לתת פטור בגין ממ"דים עבור דירות הדיירים בלבד.

8.5.2.7 <u>שווי מ"ר מבונה במצב החדש:</u>
השמאי ניתח עסקאות מכר בחלקות 15 ו-16 בגוש 6164, מהן הגיע לשווי מ"ר בנוי של 27,400 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה מדווח	שווי מכירה בש"ח	שטח	שווי מ"ר בנוי	התאמה למועד	שווי מ"ר מתואם
006164-0117-018-00	14/07/2022	₪ 2,998,000	98	₪ 30,490.00	0.90	₪ 27,441
006164-0015-003-00	14/07/2022	₪ 3,028,000	98	₪ 30,897.96	0.90	₪ 27,808
006164-0015-004-00	14/07/2022	₪ 2,910,000	89	₪ 32,696.63	0.90	₪ 29,427
006164-0015-007-00	14/07/2022	₪ 2,875,000	87	₪ 33,045.98	0.90	₪ 29,741
006164-0015-008-00	14/07/2022	₪ 2,875,000	87	₪ 33,045.98	0.90	₪ 29,741
006164-0015-011-00	14/07/2022	₪ 3,234,000	111	₪ 29,135.14	0.90	₪ 26,222
006164-0015-013-00	14/07/2022	₪ 2,956,000	89	₪ 33,213.48	0.90	₪ 29,892
006164-0015-017-00	14/07/2022	₪ 3,234,000	111	₪ 29,135.14	0.90	₪ 26,222
006164-0015-018-00	14/07/2022	₪ 3,059,000	98	₪ 31,214.29	0.90	₪ 28,093
006164-0016-013-00	14/07/2022	₪ 2,886,000	89	₪ 32,426.97	0.90	₪ 29,184
006164-0016-002-00	14/07/2022	₪ 3,435,000	124	₪ 27,701.61	0.90	₪ 24,931
006164-0016-010-00	14/07/2022	₪ 3,152,000	105	₪ 30,019.05	0.90	₪ 27,017
006164-0016-012-00	14/07/2022	₪ 2,849,000	124	₪ 22,975.81	0.90	₪ 20,678
006164-0016-009-00	14/07/2022	₪ 3,234,000	111	₪ 29,135.14	0.90	₪ 26,222
006164-0016-011-00	14/07/2022	₪ 3,367,000	111	₪ 30,333.33	0.90	₪ 27,300
006164-0016-017-00	14/07/2022	₪ 3,489,000	111	₪ 31,432.43	0.90	₪ 28,289

[4] עמ"נ 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ, ביום 28/04/2022.

8.5.2.8 בדיון סבר השמאי, כי שמאי הועדה ערך את עסקאות ההשוואה שלו מפרויקט של עיבוי ותוספת, ולכן היה צריך להביא בחשבון הפחתה נוספת של 10%-20%, ולכן היה מגיע לשווי זהה לשווי שנקבע בשומתו.

8.5.2.9 השמאי ציין, כי בעסקאות הנ"ל מחירי הדירות, מגלמים חניות תת קרקעיות, בעוד שבפרויקט נשוא הדיון, הדירות מגלמות חניות עיליות בלבד. עלות בניה של מרתף חניה מעלה את עלות הפרויקט באופן משמעותי, לפיכך הביא בחשבון, עלויות בניה בסך של 10,000 ₪.

8.5.2.10 בנוגע לרווח היזמי, השמאי ציין ששמאי הועדה, הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 15%, אולם רווח יזמי זה, הינו נמוך, בפרויקט בסדר גודל כזה, של 100 יח"ד לשיווק, דרישת עלויות מתן שכירות לבעלי הדירות, מימון ובצ"מ, לפיכך, יש להביא רווח יזמי של 20%. גם בתקן 21 נקבע רווח יזמי בין 20%-25%. בדיון סבר, כי תקן 21.1 אושר ביוני 22 בעוד שהמועד הקובע הינו יוני 20, כמו כן רווי יזמי, לאחר אישור התוכנית הינו 20%-25% ולא 14% כפי שטען שמאי המשיבה.

8.5.2.11 השמאי מציין, שיש להביא בחשבון הפחתה לגודל של 0.95 בשל העובדה ש-2 חלקות יאוחדו למגרש אחד. לחיזוק דבריו הפנה לשומה מכרעת של מר בועז קוט בגו"ח 6163/73. בדיון הוסיף, כי הפרויקט כולל 172 יח"ד כאשר 100 ישווקו ע"י היזם.

8.5.2.12 תחשיב חילוץ השווי:

שווי מ"ר בנוי		27,400	₪
מע"מ	1.17	23,419	₪
יזמות	1.2	19,516	₪
עלות בניה		10,000	₪
שווי מ" מבונה		9,516	₪

שווי מ"ר מבונה, במצב החדש, נקבע על ידו בסך של 9,500 ₪.

8.5.2.13 קיזוז עלויות לבנייה מבנה ציבורי בתוספת מקומות חניה צמודים במרתף.
השמאי אינו חלק על קביעת שמאי המשיבה, כי יש להקצות לעירייה מבני ציבור בעלות של 4,500,000 ₪, אולם סבור שבנוסף לכך, יש להקצות חניות לטובת המבנה הציבורי, שישה מקומות חניה רגילים בתוספת מקום חניה אחד, לנכים.
לפיכך, הביא בחשבון עלות בניה לחניה, בסך של 3,000 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, לפי שטח ממוצע למ"ר חניה של 35 מ"ר.
לפיכך, הביא בחשבון עלות כוללת של: 7*35*3,000*1.17= 5,360,000 ₪.
השמאי הפנה לשומה מכרעת של מר אלי כהן בחלקה 25 בגוש 7959 בנתניה, בה הפנה לפס"ד של בית המשפט העליון ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה, בו נקבע, כי בחישוב עלות בניה של שטחי בניינים לצרכי ציבור, יש להביא בחשבון גם את המע"מ.

8.5.2.14 <u>חיוב שטח מחסנים</u>

השמאי מציין, כי לפי הוראות התוכנית, בפרק ב', נספח ב' סעיף 1.3 ב"טבלה מס' 1", צוין שהמחסנים ייבנו בקומת המרתף[5].

בעסקאות ההשוואה מהם נלקחו ע"י שמאי המשיבה, המחסנים הינם במרתף. וגם בתוכנית הבקשה להיתר, המחסנים הינם בקומת מרתף.

לאור כך, אין לחייב בגין מחסנים עיליים.

8.5.2.15 <u>אופן חישוב ההשבחה</u>

השמאי מפנה לפס"ד עמ"נ 5238-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.

לפי פס"ד, יש לחשב את היטל ההשבחה במצב של שוק משוכלל. מצב קודם שווי הדירות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות, במצב החדש שווי הקרקע כריקה, למימוש הזכויות הנובעות מהתוכנית, לאחר ניכוי עלויות מותרות, המתחייבות לצורך מימוש התוכנית.

8.5.2.16 <u>חישוב השווי במצב הקודם</u>

השמאי מציין, כי השווי במצב הקודם, אשר צריך להילקח בחשבון, הינו בתוספת זכויות מכוח תכוניות ג'1, מ', 2399.

בנוסף קיים הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 שמטעמי זהירות, לא הביא בחשבון.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של מר ארז כהן בגוש 7141, חלקות 78, 80, פינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11, בת ים, אשר הביא במצב הקודם, את הזכויות מכוח תמ"א 38.

השמאי סבור, כי בניגוד לדעת הועדה המקומית, הקומה עליונה הינה שלמה, ולכן אין מניעה תכנונית לבניית חדרי יציאה לגג מכל דירה עליונה, ולכן הביא בחשבון שטח בניין של 660 מ"ר, בהפחתת חדר מדרגות של 10 מ"ר, נותר שטח למרפסות גג של 430 מ"ר.

בדיון הוסיף, כי הבניין הוא מדורג, ולכן אין מניעה מלממש זכויות לחדרי גג.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של מר דוד דדון בפרויקט "פינוי בינוי" בגו"ח 6110/229 ברח' נמיר 21/ רח' דפנה 21, עמוד 70.

[5] בדיון, השמאי מחדד שההפניה הינה לנספח בחוזה דיירים למפרט המכר.

להלן תחשיב שווי מצב קודם:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם מורכבות	מקדם תוספות	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי בסיסי		סה"כ שווי	
שווה בהתאם לשומת הועדה								120,009,977	₪
חדר יציאה לגג	460	1	0.55	0.8	0.44	34,500	₪	6,982,800	₪
מרפסת גג	860	0.3	0.55	0.8	0.132	34,500	₪	3,916,440	₪
סה"כ מצב קודם								130,909,217	₪

שווי מצב קודם במעוגל 130,900,000 ₪.

8.5.2.17 <u>חישוב השווי הנכס במצב החדש-</u>

- השמאי הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי של 1,670,400 ₪. אשר אין מחלוקת לגביהם.
- עלויות הקמת חניות לציבור, בסכום של 5,360,000 ₪.
- פיתוח השטחים הפנויים מבניה, השמאי הביא בחשבון עלויות פיתוח דרך, של 646 מ"ר אשר מיועדת להפקעה, ומפנה לסעיף 3.2 לתוכנית. סך עלות בסכום של 600 ₪/ למ"ר.

כתימוכין, השמאי הפנה לשומה מכרעת, של מר דוד דדון בחלקה 229 בגוש 6110, ברחוב דפנה 32 תל אביב.

עלויות הפיתוח, הינן למועד קובע של 28/7/2015, למרות שהמועד הקובע נשוא הנכס הינו 5/7/2020. לכן, הביא בחשבון עלויות פיתוח בגובה של 387,600 ₪.

השמאי אינו חולק לעניין הצורך בדחיה של 4 שנים בהתאם לשומת הועדה.

השמאי אינו חולק באשר לשווי של השימוש ביניים, בסך של 13,486,000 ₪.

8.5.2.18 <u>תחשיב מצב חדש ותחשיב ההשבחה שמאי מבקשים</u>

סעיף	שטח עיקרי/שירות	שווי למ"ר/עלות		סה"כ שווי	
סה"כ שטח עיקרי למגורים במגרש	14,448	9,757	₪	140,971,447	₪
שטח ממ"ד חיוב רק לדירות חדשות-100	1,200	9,757	₪	11,708,592	₪
מרפסות לפי 12 מ"ר- מגולם	2,408				
מחסנים עיליים דירתיים לפי 6 מ"ר לדירה		1,951	₪	-	
סה"כ				152,680,038	₪
הפחתות					
פיתוח זכות מעבר לציבור	646	600	₪	-387,540	₪
פיתוח חצר פנימית					
הרחבת דרך					
פיתוח זכות מעבר לציבור					
עלויות הריסה	4,176	400	₪	-1,670,400	₪
עלות הקמת מבנה ציבור	450	10,000	₪	-4,500,000	₪
הפחתת עלות 7 חניות למבני ציבור	245	3,000	₪	-859,950	₪
שווי מצב חדש למגרש לאחר הפחתות				145,262,148	₪
הפחתה לגודל למגרש -0.95				0.95	
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התוכנית (ב-4 שנים לפי 6% משיעור היוון)				0.792	
שווי דחוי במצב החדש				109,308,166	₪
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה (72 יח"ד לפי 4,300 ₪ ליחידה)				13,485,787	₪
שווי מצב חדש				122,793,953	₪
שווי מצב קודם				130,909,217	₪
השבחה				-8,115,264	₪
היטל השבחה				-4,057,632	₪

8.5.2.19 תחשיב הצלבה- שמאי המבקשים:

טבלת חישוב הרווח הגולמי יזמי ושיעורו					
מהות	**שטח**		**עלות למח"ר/יח'**		**סה"כ**
סה"כ הכנסות ללא מע"מ	10,554		23,419	₪	247,164,126 ₪
סה"כ עלות בהתאם לעיקרי כולל ממ"ד	16512		10,000	₪	-165,120,000 ₪
סה"כ עלויות עודפות (הפחתות)					-7,417,890 ₪
דמי שכירות דיירים ל 36 חודשים	5,000	₪	2,592		-12,960,000 ₪
מס רכישה 6% מזכויות היזם	10554		9,500	₪	-6,015,780 ₪
הובלות דיירים- דו כיווני	4,000	₪	72		-288,000 ₪
סך עלויות בסיסיות					-191,848,308 ₪
מימון			5%		-9,592,415.40 ₪
בצ"מ			5%		-9,592,415.40 ₪
סך העלויות					-211,033,139 ₪
רווח גלומי					36,128,912 ₪
שיעור רווח יזמי מהפדיון					14.62%

השמאי מציין, כי במידה והחברה תשלם היטל השבחה של 22,000,000 ₪ אזי הרווח היזמי היה נפגע ב-60%.

8.5.3 <u>הכרעה- תוכנית תא/מק/4513 (507-0403873)</u>

8.5.3.1 <u>מהות ההשבחה:</u> שמאי המשיבה סבור, כי ההשבחה נובעת מאישורה של תוכנית תא/מק/4513 אשר הרחיבה את הזכויות, וכוללת הקמתן של 172 יחידות דיור, בהיקף שטחים של 14,448 מ״ר עיקרי בתוספת 5,187 מ״ר שירות לדירות על קרקעי.
שמאי המבקשים סבור, כי לא נוצרה השבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית פינוי בינוי תא/מק/4513.

מתודולוגיית תחשיב ההשבחה של השמאים, נשענה על פס״ד אשדר[6] אשר התקבל בבית המשפט המחוזי בתל אביב.

8.5.3.2 לעניין אופן עריכת שומה השבחה, נקבע, כי,

> "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי, של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה"[7].

8.5.3.3 בעניין בורשטיין, הרחיב ופירש ביהמ״ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן:

> "סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת". פיסקה 18-16.

להבדיל ממקרה זה, בעניין אברמוביץ[8] שם קבע בימ״ש העליון, כי כתב שיפוי אינו מהווה הוצאה פנימית הזכאית לקיזוז, מהיטל ההשבחה.

---

[6] עמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳ פורסם ביום 26/8/2021.
[7] בר״מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ בורשטיין, [פורסם בנבו] פס׳ 13 (22.3.2021) (להלן: ״עניין בורשטיין״))
[8] רעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ׳ סוניה אברמוביץ ואח׳ פורסם ביום 31/12/2014.

לעניין זה, נקבע בעניין בורשטיין, כי אין נפקות אם החיוב קבוע בהוראות התוכנית או אם לאו. מאחר ובהתאם לתקנות החניה, יש הכרח לשלם כופר. אזי סוגיה זו, משפיעה על שווי המקרקעין ולפיכך יש להתחשב בה באומדן היטל ההשבחה. יחד עם האמירה הבהירה, נוספה, בפסקה 53 בפס"ד אשדר, אמירת אגב, כי לא תמיד ברור, האם ההוצאה, (רווח יזמי סביר) היא "חיצונית" או "פנימית" כפי שנקבע ע"י בימ"ש העליון. אך לשיטת כבוד בימ"ש, יש ליישמן. לפיכך, פס"ד אשדר, הכיר בעובדה כי ישנן הוצאות חיצוניות שהיזם לוקח על עצמו ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. לאור כך, אין להתחשב בהן. צידוק לכך ניתן, בהתאם לסיכום דיון מיום 8/7/2018 אצל השמאי הממשלתי הראשי בנושא זה.

ההבחנה בין הוצאה פנימית להוצאה חיצונית, פורטה גם בפס"ד, שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט המחוזי, מפי כב' השופט גלעד הס[9]. להבנתו את הפרשנות שנתן ביהמ"ש העליון בפס"ד אברמוביץ, אין הכרח שתנאי יוכר כ"פנימי" רק אם הוא מוגדר בהוראות התוכנית עצמה, וניתן להביא לצורך קביעת היטל השבחה, גם "תנאי חיצוני", ובלבד "שבלעדיו התוכנית לא הייתה יכולה לבוא לעולם" – פסקה 19 ולשיטתו יש להביא בחשבון את התנאים הכללים והן את התנאים הפנימיים ולעומת זאת לנטרל את התנאים החיצוניים. ראה פיסקה 67.

8.5.3.4 גם במקרה הנדון, כמו במקרה אשדר, היזמת לוקחת על עצמה מכוח הסכם, את תשלום היטל ההשבחה וניהול ההליך הנלווה לו, למרות שאין מחלוקת כי הנישומים, הינם בעלי הזכויות הרשומים.

8.5.3.5 לפיכך, קיימות גישות שומה שונות להערכת השבחה, בפרויקט פינוי בינוי.

8.5.3.6 בהתאם לעקרונות לעיל, אקבע את שווי המצב הקודם, כשווי השוק של כלל הדירות והמקרקעין הנלווים, לרבות זכויות בניה קיימות ככל שקיימות וככל שתורמות לשווי השוק של המקרקעין. לצורך כך אביא את הגדרת השווי, מפי המלומד השמאי המכריע בדימוס, מר מנחם מלוכנא, שקבע, כי השווי הוא:

> "הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל, בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן, עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה, בשוק פתוח ותחרותי, ובעסקה הוגנת, תוך ידיעה רחבה מצד הצדדים, על פרטי המקרקעין ותנאיו וכאשר הצדדים, מונעים על ידי אינטרס אישי וללא לחץ"[10].

[9] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ועוד שלושה נוספים. פורסם ביום 16/5/2023.

[10] מנחם מלוכנא, מתוך הספר מבוא לשמאות מקרקעין מהדורה רביעית , הוצאת ל.מ תקשורת 2013.עמוד 250.

8.5.3.7 בנוסף, אני סבור כי את ההשבחה במקרה שבנדון, יש לבדוק בהתאם לאמור בהחלטת בית המשפט העליון ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "הלכת רון") בה נקבע כי:

"שני תנאים צריכים אפוא להתקיים על מנת שיוטל היטל השבחה:

> **1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף. תנאים אלו במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל ההשבחה**. לכן, לא ייגבה היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין שנגרמה שלא עקב אחת משלוש פעולות התכנון המנויות בסעיף, כגון בשל עליית מחירים כללית בשוק החופשי, סלילת כביש באזור וכיו"ב. לא ייגבה היטל בשל אחת מפעולות התכנון המוזכרות בסעיף אשר לא הביאה בפועל לעליית שווי המקרקעין" (הדגשה שלי ד.ב.).

8.5.3.8 לעניין הפוטנציאל מכוח תמ"א 38, אפנה להחלטה בעררים תא 8291/1118+8290 ואח'[11], לוויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, מיום 18/8/2022 שם נקבע, בהתבסס על קביעות משפטיות בבית המשפט העליון והמחוזי, כי ההשבחה על פי תמ"א 38 מתגבשת בעת מתן ההיתר. קודם לכן מדובר בתוכנית צפה. למעשה כפי שהטיבה ועדת הערר לציין, בעניין צ.ו.ר מעוף, רק עם מתן היתר הבניה, הופכת התמ"א ל"תכנית" לצורכי היטל השבחה. מעמדם של מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מנהלית, הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו, יינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי, שכן ציפיות כגון אלה, יש לנטרל.

לפיכך, נקבע, כי אין לקחת בחשבון בשווי המצב הקודם את תמ"א 38 והמדיניות שנקבעה ביחס לרובע.

קביעה זו גם ניתנה לאחרונה, מפי כב' השופט גלעד הס, בעמ"נ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נגד הוועדה המקומית רמת גן פורסם בנבו 1/5/2023.

> "מכאן, במישור העקרוני של הטענה, ברור מלשון החוק, כמו גם מתכליתו והגיונו, כי הפטור שמעניק הסעיף ניתן רק עבור הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנון אחר. אין כל עיגון לשוני, או אחר, לטענה שמעלה המערערת, כי כאשר נבנה פרויקט לפי תמ"א 38 כל השטחים הנבנים בפרויקט פטורים מהיטל השבחה, גם אלו שאין מקורם בתמ"א 38. ודוק. לשון החוק נוקבת במילים: "פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית...".

[11] עררים 85037/11, 85111/12, 85025/09, 85153/10, 85133/10, 85141/10, 85144/10, 85064/10 , 85089/10, 85099/10, במאוחד.

8.5.3.9 ערכי שווי מצב קודם:

- שמאי המשיבה התבסס על עסקאות מכר מ-5 כתובות שונות.

לאחר שבחנתי את העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, והכרעות שמאים מכריעים, **אני סבור, כי אופן ניתוח העסקאות, צריך להיערך באופן שונה, אשר אינו לוקח בחשבון, עסקאות, הכוללות פוטנציאל למימוש ודאי לפי תמ"א/38 ועסקאות, הכוללות פוטנציאל לשטחים נוספים בממכר כפי שיוסבר כדלקמן[12].**

שמאי המשיבה, הציג עסקאות למבנים ותיקים בני 3-4 קומות (לפני שנת 1980), אשר מגלמות פוטנציאל להתחדשות עירונית.

אוסיף כי עסקאות, בכתובת עמק איילון 19 ולה גארדיה 48, מדווחות בקומה ה-3 ולכן ייתכן וגם מייצגות פוטנציאל הרחבת חדרי גג. בלה גארדיה 58 מדובר במבנה גבוה אשר לגביו קיימות מעליות אשר יש לנטרלן.

- **כדי לאמוד את השווי אשר ינטרל את עליית הערך, הנובעת מפוטנציאל מימוש תמ"א 38 או מתוכנית הרחבה, נבחן את השווי של דירות בסביבה, אשר אינן מושפעות מכך**. אין מחלוקת, כי הסבירות לממש את תמ"א 38, בבניינים גבוהים, שאינם חדשים, בני 7-12 קומות, נמוכה מאוד (למעט נסיבות מיוחדות). בהתאם לכך, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה, אינם מגלמים פוטנציאל מתוכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים, (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה-60-90. משווי הדירות שאינן מושפעות מתמ"א 38, יש לנטרל תרומת מעלית. אין צורך לבצע התאמה, בגין איכויות בינוי או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הוותיקים.[13] -ראה נספח 2. רצ"ב עסקאות כאמור. מקור אתר רשות המיסים:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מחיר בנטרול השפעת מעלית וחניה	מקדם התאמה לזמן	מחיר בהתאמה לזמן וגודל 20%	שטח רשום	קומה	חדרים	שווי למ"ר בנוי מתואם
1	006133-0993-084	18/08/2021	₪ 2,530,000	₪ 2,071,000	93.28%	₪ 2,318,208	80	7	4	₪ 28,978
2	006133-0993-025	18/07/2021	₪ 120,000	₪ 1,719,500	93.28%	₪ 1,844,553	70	6	3	₪ 26,351
3	006133-0992-023	15/07/2021	₪ 2,400,000	₪ 1,947,500	93.28%	₪ 2,179,967	80	6	4	₪ 27,250
4	006133-0993-025	03/05/2021	₪ 120,000	₪ 1,719,500	89.21%	₪ 1,840,855	89	7	4	₪ 20,684
5	006133-0993-002	21/12/2020	₪ 2,100,000	₪ 1,750,000	100.43%	₪ 2,109,065	88	1	4	₪ 23,967
6	006133-0993-006	17/09/2020	₪ 1,830,000	₪ 1,406,000	100.00%	₪ 1,687,200	88	2	3	₪ 19,173
7	006133-0992-050	06/04/2020	₪ 2,249,999	₪ 1,804,999	100.00%	₪ 2,165,999	89	6	3.5	₪ 24,337
8	006133-0993-021	18/12/2019	₪ 2,076,000	₪ 1,639,700	116.91%	₪ 2,300,294	88	6	4	₪ 26,140
9	006133-0993-032	05/12/2019	₪ 462,500	₪ 1,500,000	116.91%	₪ 2,104,312	80	1	3	₪ 26,304
10	006133-0993-071	03/06/2019	₪ 1,940,000	₪ 1,510,500	105.94%	₪ 1,920,317	80	4	3	₪ 24,004
שווי מ"ר בנוי בממוצע										₪ 24,719

[12] בכתב התגובה, הבהיר שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון, במצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38.

[13] זאת בהתאם למתודולוגיה שהתווה השמאי המכריע מר ארז כהן, בגו"ח 6968/123.

הערות:

- הובא בחשבון התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדירות של הלמ"ס בתל אביב.
- הובא בחשבון נטרול השפעת מעלית בגובה של 5%.
- הובא בחשבון נטרול חניה בסכום 350,000 ₪.
- הובא בחשבון תוספת 20% בשל העובדה כי הדירות גדולות מהדירות במצב הקודם (בעסקה מספר 2 הובא בחשבון התאמה של 15%).
- עסקאות מספר 2 ו-4 הינן מכר של 1/18, כמו כן, מדווח שהן אותן תתי חלקות, אולם ביתר השדות מדווח על קומות שונות, שטח שונה ומספר חדרים שונה, ככל הנראה מדובר בדירות שונות.
- עסקה מספר 9 הינה מכר של 1/4 חלקים מהזכויות.
- יובהר כי תוכנית תא/2323 חלה בעסקאות ההשוואה אולם אינה כוללת הרחבות.

על סמך העסקאות האמורות, מתקבל שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, בסך של כ-24,700 ₪.

- בנוסף, בשומתה המכריעות של גב' אורית גלן, בגו"ח 6133/432, בכתובת לה גארדיה 49-47, הובא בחשבון שווי מצב קודם, בסך של 22,700 ₪ **למ"ר בנוי**, תוך קביעת מתודולוגיית חישוב אשר מחלצת זכויות, מכוח תוכנית הרחבה 2323, למועד קובע של 25/6/2019.
- בשומתו המכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6133/378, בכתובת לה גארדיה 50, הובא בחשבון שווי מצב קודם בסך של 26,250 ₪ **למ"ר בנוי**, למועד קובע של 25/6/2019. בהתאמה לזמן של השומות המכריעות, בהתאם לנתוני הלמ"ס, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 25,930 ₪.
- להלן שקלול נתונים מעסקאות ההשוואה והשומות המכריעות:

שקלול נתונים מצב קודם				
עסקאות השוואה	24,719 ₪	0.5	12,359 ₪
שומות מכריעות- גב' אורית גלן ומר בועז קוט	25,929 ₪	0.5	12,965 ₪
שווי מ"ר אקוי' משוקלל			**25,324** ₪
שווי מ"ר משוקלל			**25,300** ₪

8.5.3.10 **לאור כך, אני סבור, כי שווי מ"ר <u>בנוי בסיסי</u>, במצב הקודם, הינו 25,300 ₪.**

כאמור, שווי זה, אינו מגלם פוטנציאל הרחבה מכוח תוכנית 2399 ובנוסף, הוא אינו מגלם, תוספת זכויות, מכוח תמא/38 על שינוייה, זאת בהתאם להחלטה בערר לוויתן[14] ובהתאם לסיכום דיון, מיום 1/12/2022 של עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש לממשלה בעניין.

לדעת ועדת הערר בהחלטתה בערר לוויתן,

> **"הנטרול של מדיניות לפי תמא/38 במצב הקודם מתחייב, במקרה שם, גם מאחר שזו הייתה, חלק מהליכי אישורה של התוכנית והלכה למעשה הוטמעה בה. אם נתחשב בשומת המצב הקודם במדיניות תמא/ 38 , יימוג השבח כלא היה". (ההדגשה שלי ד.ב.)**

עוד קבעה ועדת ערר בעניין לויתן,

> **" יתרה מזו, אי התחשבות במצב הקודם בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה, עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה**, אשר קובעת כי כאשר לשם מימוש זכות הנתונה למקרקעין, נדרש הליך של הקלה, והיא אינה בבחינת זכות מוקנית, הרי שאירוע המס הוא בעת אישור ההקלה ויש לשום את ההשבחה אך ורק במצב החדש ולא לייחס שווי למצב הקודם".**(ההדגשה שלי ד.ב.)**

8.5.3.11 בכל הנוגע למקדמי השווי, בגין קומות וכיוונים, אני מקבל את הסכמות הצדדים, בגין שיעור הפחתה לקומות גבוהות יותר, שיעור הפחתה לדירות הפונות לחזית, דרך השלום ותוספת לדירות הפונות לרחוב שקט- עורף ברחוב עמישב.
מתודולוגיה זו, אומצה חלקית, ע"י השמאי מר בועז קוט בגו"ח 6163/151, תת חלקה 8, אשר על פי עמדת המשיבה, יש להביא בחשבון תוספת של 3% לדירה הפונה לרחוב עמישב. השמאי הכריע, בין עמדת המשיבה לעמדת המבקשים.

השמאית גב' אורית גלן בשומתה המכרעת, בגו"ח 6163/153, תת חלקה 5, סקרה שומות מכריעות אחרות, לרבות מקדמי השווי, בשומותיו של ערן ירקוני בגו"ח 6163/156, תתי חלקות 10 ו-17, בגין הפחתה למיקום, של 3% בגין חזית לדרך השלום.

לאור כך, בוצע תחשיב שווי במצב הקודם, המביא בחשבון מקדם קומה וכיוונים- ראה נספח 3.

8.5.3.12 באשר לתוספת השווי מכוח תוכנית גג- (ג', ג'1, 1680).
שמאי המבקשים, סבור כי יש להביא בחשבון יתרת זכויות בניה לתוכנית גגות, ולכן הביא בחשבון זכויות ל-460 מ"ר חדרי גג (23 מ"ר חדר יציאה לגג במכפלת 10 דירות לכל בניין)

[14] ערר ת"א 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, ואח' פורסם 18/8/2022.

ומרפסות גג. שמאי המשיבה סבר, כי אין התכנות לבניית חדרי גג בקומות חלקיות זאת בשל סתירה להוראות התוכנית הסטטוטורית.

לצורך ההכרעה, אפנה ראשית אל הוראות התוכניות בנוסחן:

בתוכנית 1680, סעיף 14, נקבע כי: "**לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית,** וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג')". (ההדגשה של ד.ב.)

בהוראות התוכנית, הוגדרה מהי "קומה חלקית: קומה חלקית פירושה מבנה או מבנים על גג הבניין ששטחו, או שטחו המצטבר **<u>שאינו חופף את שטח הקומה שמתחת לגג".</u>**

תכנית ג', קובעת בסעיף 9 (ב) כי "לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, <u>ששטחה פחות מ-</u>90% מהקומה <u>שמתחת</u>". (ההדגשה שלי ד.ב.)

הערה: שמאי המבקשים לא התייחס לזכויות מכוח ג'1, אולם גם שם נרשם בתקנון, כי לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה עליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

כעת אבדוק את השטחים הקיימים, בהיתר הבניה, בפריסה בהתאם לקומות בנכס נשוא השומה:

- בהתאם להיתר בניה 6-930983 בחלקה 33, שטח קומה ד', הינה 313.8 מ"ר, שטח קומה ג' הינה 548.8 מ"ר, כלומר הקומה העליונה מהווה כ-57% משטח קומה ג' (מניין הקומות לא כולל את קומת הקרקע).
- לא נמצא היתר בניה בחלקה 34.
- בהתאם לתשריט הבית המשותף, בחלקות 33 ו-34, שטח הדירות בקומה ה' הינו 259.38 מ"ר, בעוד ששטח הדירות בקומה ד' הינו 496.3 מ"ר, כלומר הקומה העליונה מהווה כ-52% משטח קומה ד' (מניין הקומות כולל את קומת הקרקע).
- מעיון באתר המפות של עיריית תל אביב ("GIS"), ניתן לראות במפורש, כי השטח הבנוי בקומה העליונות, מהווה חלק משטח קונטור הבניין.

לאור כך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, וסבור כי לא ניתן לממש זכויות מכוח תוכניות 1680 , ג' או ג'1 בהתאם לפרשנות של שמאי המשיבה.

8.5.3.13 <u>ערכי שווי מצב חדש:</u>

שמאי המשיבה, סבור כי שווי מ״ר מבונה במצב החדש הינו 11,500 ₪, בעוד ששמאי המבקשים, סבור כי שווי מ״ר מבונה, במצב החדש הינו 9,757 ₪ למ״ר.

בסיס הנתונים עליהם הסתמך שמאי המשיבה, הינו עסקאות מכר, לדירות בפרויקט סמוך, בדרך השלום 91 בגו״ח 6164/35, הכולל 8 חניות עיליות.

שמאי המבקשים סבור, כי שמאי המשיבה הביא עסקאות מפרויקט בו מוצעות דירות עם חניה עילית, בעוד שבפרויקט נשוא הדיון, החניות הינן תת קרקעיות, ולכן יש להביא עלויות בניה שונות.

מעיון בהיתר בניה, של הפרויקט האמור, 23-0684 בגו״ח 6164/35, בטבלת מאזני החניה, עולה, כי 8 חניות קיימות בהיתר ומשויכות לדירות הקיימות, כמו כן, מוצעות 7 יחידות דיור חדשות, כאשר לאף אחת מהן, לא מוקצית חניה.

אוסיף כי, פרויקט של תמ״א 38 **חיזוק ותוספת בניה** הינו נחות ביחס לפרויקט של הריסה ובניה מחדש.

לאור כך, אני סבור כי, עסקאות מפרויקט ברחוב דרך השלום 91 מייצגות ערכי שווי לדירות חדשות, ברף הנמוך, ביחס לנכס נשוא ההכרעה. לשם הזהירות אבחן עסקאות נוספות[15].

מנגד, שמאי המבקשים, הביא בחשבון עסקאות, למקרקעין ברחוב הטייסים, אשר מועד דיווחן, הינו זהה, כך שבסבירות גבוה, מייצגות ערכי שווי שנקבעו, לא על סמך עסקאות, בין קונה מרצון למוכר מרצון.

יחד עם זאת אביא בחשבון עסקאות אלו, במשקל נמוך, בתוספת ניתוח העסקאות בפרויקט YOUNG ELIYAHU.

[15] שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקה בתת חלקה 58, אשר לדעתי הינה דירה בקומה העליונה (למרות שמדווח קומה 1) , אשר לה צמוד מרפסת פנטהאוז גדולה, כמו כן הינה בשטח של 143 מ״ר.

להלן סקירה של עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט "הטייסים" תל אביב:

פרויקט מגורים, של "ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (דרך הטייסים) ב", בגוש 6164 חלקות 15, 16, ו-117.

המתחם כולל פינוי והריסה של 3 בנייני מגורים המכילים 72 יח"ד. במצב החדש מתוכננת הקמתם של 6 בנייני מגורים בני 8-10 קומות. 3 בניינים לאורך דרך הטייסים בני 9 קומות ו-3 בניינים לרחוב ברנפלד בני 7 קומות.

המבנים כוללים חניה, מחסן, מבני ציבור בקומת קרקע (למבנים הפונים לרחוב ברנפלד).

להלן פירוט עסקאות המכר בפרויקט- מקור אתר רשות המיסים- ראה נספח 2:

גוש חלקה	יום מכירה מדווח	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
006164-0117-002-00	14/07/2022	2,881,000 ₪	89	4	2	32,371 ₪
006164-0117-003-00	14/07/2022	3,120,000 ₪	98	4	1	31,837 ₪
006164-0117-005-00	14/07/2022	2,910,000 ₪	89	4	3	32,697 ₪
006164-0117-006-00	14/07/2022	2,910,000 ₪	90	3.5	3	32,333 ₪
006164-0117-007-00	14/07/2022	2,966,000 ₪	87	4	3	34,092 ₪
006164-0117-012-00	14/07/2022	3,000,000 ₪	90	4	5	33,333 ₪
006164-0117-014-00	14/07/2022	2,940,000 ₪	89	4	4	33,034 ₪
006164-0117-015-00	14/07/2022	2,946,000 ₪	87	4.5	4	33,862 ₪
006164-0117-018-00	14/07/2022	2,998,000 ₪	98	4	3	30,592 ₪
006164-0117-017-00	14/07/2022	3,329,000 ₪	111	4	3	29,991 ₪
006164-0117-020-00	14/07/2022	2,940,000 ₪	89	4.5	4	33,034 ₪
006164-0117-021-00	14/07/2022	2,970,000 ₪	89	4	5	33,371 ₪
006164-0117-022-00	14/07/2022	2,976,000 ₪	87	4	6	34,207 ₪
006164-0117-023-00	14/07/2022	3,000,000 ₪	89	5	5	33,708 ₪
006164-0117-024-00	14/07/2022	2,976,000 ₪	87	4	5	34,207 ₪
006164-0117-013-00	14/07/2022	3,502,000 ₪	111	4.5	6	31,550 ₪
006164-0117-019-00	14/07/2022	1,544,000 ₪	55	2	2	28,073 ₪
006164-0117-004-00	14/07/2022	2,531,000 ₪	89	3.5	2	28,438 ₪
006164-0117-001-00	14/07/2022	2,505,000 ₪	78	3.5	2	32,115 ₪
006164-0015-001-00	14/07/2022	2,557,000 ₪	78	3	4	32,782 ₪
006164-0015-002-00	14/07/2022	2,881,000 ₪	90	4	2	32,011 ₪
006164-0015-003-00	14/07/2022	3,028,000 ₪	98	4	1	30,898 ₪
006164-0015-004-00	14/07/2022	2,910,000 ₪	89	4	3	32,697 ₪
006164-0015-006-00	14/07/2022	2,940,000 ₪	90	4	4	32,667 ₪
006164-0015-007-00	14/07/2022	2,875,000 ₪	87	4	3	33,046 ₪
006164-0015-008-00	14/07/2022	2,875,000 ₪	87	4	3	33,046 ₪
006164-0015-011-00	14/07/2022	3,234,000 ₪	111	4.5	2	29,135 ₪
006164-0015-012-00	14/07/2022	2,940,000 ₪	89	4	4	33,034 ₪
006164-0015-013-00	14/07/2022	2,956,000 ₪	89	4	4	33,213 ₪
006164-0015-014-00	14/07/2022	2,986,000 ₪	89	4	5	33,551 ₪
006164-0015-015-00	14/07/2022	2,933,000 ₪	87	4	4	33,713 ₪

גוש חלקה	יום מכירה מדווח	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
006164-0015-016-00	14/07/2022	₪ 2,933,000	87	4	4	₪ 33,713
006164-0015-017-00	14/07/2022	₪ 3,234,000	111	4.5	3	₪ 29,135
006164-0015-018-00	14/07/2022	₪ 3,059,000	98	4	4	₪ 31,214
006164-0015-020-00	14/07/2022	₪ 2,970,000	89	4.5	5	₪ 33,371
006164-0015-021-00	14/07/2022	₪ 2,999,000	89	4	6	₪ 33,697
006164-0015-022-00	14/07/2022	₪ 2,963,000	87	4	5	₪ 34,057
006164-0015-023-00	14/07/2022	₪ 3,016,000	89	4	6	₪ 33,888
006164-0015-024-00	14/07/2022	₪ 2,963,000	87	4	5	₪ 34,057
שווי מ"ר בממוצע						₪ 32,456
בהתאמה לזמן (מועד קובע 2020)						80.94%
שווי מ"ר מתואם						₪ 26,271
מע"מ 17%						₪ 22,454
רווח יזמי 14%						₪ 19,696
עלויות בניה 9,750 ₪ למ"ר						₪ 9,750
שווי מ"ר מבונה						₪ 9,946

הערות:

- שמאי המשיבה קבע עלויות בניה, בסך של 9,750 ₪, בהתאם לשומתה של גב' אורית גלן בגו"ח 6133/432-431 שם נקבע עלויות בניה של 9,500 ₪ למועד קובע 25/6/2019. לאור כך, קבלתי את עמדת המשיבה.
- קבלתי את עמדת המשיבה, בדבר הרווח היזמי בשיעור 14% וזאת בהתאם לתקן 21.1, ומסמך השמאי הממשלתי, בדבר הרווח היזמי הראוי במתחמי פינוי בינוי בהתאמה לעיר תל אביב.

רצ"ב סקירה נוספת של עסקאות, מרחוב דרך משה דיין 56, פרויקט חדש Young Eliyahu חלקה 694 גוש 6134 ראה נספח 2:

הפרויקט כולל 2 בניינים: אחד למגורים עבור 87 יח"ד ואחד למעונות סטודנטים עבור 214 יחידות, מעל 2 קומות מרתף משותף.

בניין המגורים מורכב מ-2 אגפים בני 7 קומות וקומת גג חלקית בכל אחד הבניינים, הבנויים מעל קומת קרקע משותפת.

סה"כ בבניין 87 יח"ד.

שווי מ"ר בממוצע לדירות 4 חדרים											
גוש חלקה	**יום מכירה**	**שטח**	**חדרים**	**קומה**	**שווי מכירה בש"ח**		**התאמה לזמן**	**שווי מ"ר מתואם**		**שווי בנוי**	
006134-0694-010-00	16/12/2021	103	4	2	3,413,000	₪	84.58%	2,886,836	₪	28,028	₪
006134-0694-020-00	27/06/2021	102	4	4	3,768,509	₪	89.21%	3,362,062	₪	32,961	₪
006134-0694-040-00	31/05/2021	105	4	9	4,105,425	₪	89.21%	3,662,640	₪	34,882	₪
006134-0694-035-00	31/05/2021	102	4	7	3,105,000	₪	89.21%	2,770,115	₪	27,158	₪
006134-0694-030-00	30/05/2021	102	4	6	3,045,400	₪	89.21%	2,716,943	₪	26,637	₪
006134-0694-020-00	30/05/2021	102	4	4	3,145,150	₪	89.21%	2,805,934	₪	27,509	₪
006134-0694-025-00	27/05/2021	102	4	5	3,055,275	₪	89.21%	2,725,753	₪	26,723	₪
שווי מ"ר בממוצע לדירות 4 חדרים:										29,128	₪
מע"מ 17%										24,896	₪
רווח יזמי 20%										20,747	₪
עלויות בניה 9,500 ₪ למ"ר										9,750	₪
שווי מ"ר מבונה										10,997	₪

8.5.3.14 להלן סקירה של שומות מכריעות- ראה נספח 2:

שמאי	**כתובת**	**גו"ח**	**מועד קובע**	**שווי מבונה מצב חדש**		**התאמה לזמן למרכיב הקרקע**	**שווי מ"ר מבונה מתואם**	
אורית גלן	לה גארדיה 47	6133/431	25/06/2019	11,500	₪	111.09%	12,776	₪
בועז קוט	לוחמי גליפולי 19	6134/583	03/02/2021	12,500	₪	96.71%	12,089	₪
אייל יצחקי	נגבה 27-21	6134/616	17/07/2019	11,000	₪	111.09%	12,220	₪
בועז קוט	לה גארדיה 50	6133/378	25/06/2019	10,000	₪	111.09%	11,109	₪
שווי מ"ר מבונה בממוצע							12,049	₪

הערה: התאמה לזמן התבצעה על סמך מדד מחירי הדיור של הלמ"ס לוח 2.2, ולאחר התאמה לרכיב **הקרקע בלבד**.

8.5.3.15 **לאור עסקאות ההשוואה, והשומות המכריעות, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 11,500 ₪.**

8.5.3.16 <u>שטחי ממ"דים:</u>

שמאי המשיבה סבור, כי יש להביא בחשבון, במצב החדש, שטחי ממ"דים לכל 172 יח"ד המוצעות בתוכנית, לעומת זאת שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון שטחי ממ"דים רק ל-100 יח"ד וזאת לדירות היזם בלבד.

לטענת שמאית המשיבה, הוראות הפטור נדונו, בערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

בהחלטה בעניין חשדר מגדלי שליטה נקבע, כי לפי לשונו של סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ולפי תכליתו הוא חל, רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן. ואילו הסדר הפטור אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. בהחלטה נקבע כי "קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תאורטיות לבניית ממ"ד". עוד צוין בהחלטה, כי תכלית החקיקה ברורה ונהירה והיא עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בעת"מ עמנ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי אשר פורסם ביום 17/8/2018 נקבע כי הפטור לפי סעיף 19 (ב) (9) חל על כל בניית ממ"ד ואין הבחנה בין תוספת בניה לבניה חדשה. ערר שהוגש לעליון על החלטת בימ"ש המחוזי, נדחה ביום 21/11/2018 , בבר"מ/ 6938/18.

קודם לכן, ועדת הערר בעניין סלונימסקי[16] נדרשה לסוגיה, האם ניתן לראות בעסקאות קומבינציה, אשר נחתמו לפני אישורה של תכנית, כמימוש בדרך מכר, של חלק מהזכויות שהקנתה, או שיש לראות ביזמים, שרכשו את הזכויות בהסכם הקומבינציה, כגורם החייב בהיטל השבחה וכפועל יוצא מכך, כגורם הזכאי ליהנות מהפטור לבניית ממ"דים בעת המימוש בדרך של היתר בניה.

ועדת הערר קבעה, כי מועד מימוש הזכויות בעסקת קומבינציה, הוא מועד תחילת התוכנית. ועדת הערר, לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה. ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל ההשבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים". עוד קבעה כי בעסקת קומבינציה יינתן הפטור לבעלים, רק במימוש בדרך של קבלת היתר בניה, וזאת על החלק שלא נמכר ליזמים.

[16] ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת. פורסם ביום 26/10/2017.

מטרת הפטור לפי סעיף 19 (ב) (9) לתוספת השלישית היא כאמור, עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. **בפסיקה נקבע מפורשות כי הפטור אינו חל בעת מכר. עוד נקבע כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה, מצדיקה לראות, בהסכמי קומבינציה מימוש במכר של זכויות שהוקנו בתוכנית עם כניסתה לתוקף**. כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו, כבכל תכנית משביחה אחרת.

עוד אציין, כי פטור לשטח ממ"דים בפרויקטים מכוח תמ"א 38 מעוגן, בסעיף 19 (ב) (10) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

אציין כי גם בשומות נוספות המתייחסות לפרויקט פינוי בינוי בשל עילת מכר, לא קוזזו שטחי הממ"דים.

לדוגמה, בשומה מכרעת של גב' אורית גלן, בגו"ח 6133/432 ו-6133/431, בכתובות לה גארדיה 49 ו47 בהתאמה. בשומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 3133/378, בכתובת, לה גארדיה 50.

באשר לשומות המכריעות אשר הפנה אליהם שמאי המבקשים:

1. שומת השבחה של השמאי מר דוד דדון, בגו"ח 7136/215, השמאי ביצע 2 תחשיבים, תחשיב בחלופה ראשונה (עמדת השמאי) פטור חלקי והתחשיב השני בפטור מלא. במקרה דנן, מדובר במימוש שבחלקו בדרך של קבלת היתר בניה ובחלקו בדרך של הסכם קומבינציה (מכר).
2. שומת ההשבחה של השמאי מר דוד דדון, בגו"ח 6110/229, השמאי סבור כי לאור המימוש בדרך של מכר, אין מקום להביא בחשבון פטור בגין ממ"דים, הובא בחשבון פטור בגין יתרת הממ"דים לשיווק (135 דירות מתוך 201) וביתר 66 יחידות הדיור המיועדים לבעלים. השווי, להבנת השמאי המכריע, **מגלם את רכיב הממ"דים**.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור שאין להביא בחשבון, פטור על הממ"דים לכלל הדירות בפרויקט, שכן מדובר בשומת השבחה, עקב בקשה לקבלת מידע טרום עסקה, המהווה, תחשיב הדומה למימוש בדרך של מכר, מכוח סעיף 4 (4) (א) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.

8.5.3.17 <u>שטחי מרפסות:</u>

שמאי הצדדים מסכימים, כי אין לגבות בגין תוספת השטחים המתייחסת למרפסות, בטענה, כי שווי מ"ר מבונה מגלם רכיב זה.

אני מקבל את טענת הצדדים.

מעיון בתיקי הבניין ובמסמכי הפרויקטים, עולה כי גם בעסקאות ההשוואה, קיימות מרפסות, ולכן השטחים שהובאו בחשבון, מגלמים רכיב זה.

8.5.3.18 <u>שטחי מחסנים:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטחי מחסנים דירתיים לפי 6 מ״ר לדירה, שמאי המבקשים לעומת זאת, סבור כי, שטחי המחסנים מגולמים בערכי השווי, שכן גם בעסקאות ההשוואה, מגולמים שטחי מחסנים במרתף.

הכרעה

א. מעיון בהיתר בניה 22-0456 המתייחס לכתובת הטייסים, בגו״ח 6164/15,16,117, עולה כי אכן המחסנים נמצאים במרתף בקומות 1- ועד 4-.

ב. מעיון בהיתר בניה 21-0246 המתייחס לפרויקט YOUNG ELIYAHU, בגו״ח 5134/694, עולה כי המחסנים נמצאים במרתף בקומות 1- ו-2-.

ג. עיינתי בנספח המכר שצורף ע״י שמאי המבקשים המתייחס לכך בסעיף 1.3 בפרק ב׳, ושם קיימת התחייבות של היזם, שהוא יבצע בנייה של מחסנים בקומות המרתף.

ד. בנוסף לאחר הדיון הועברה תוכנית ההגשה שאינה סטטוטורית. בהתאם לתוכנית זו, מוצעים מחסנים במרתפים.

ה. בבחינה של הוראות התוכנית, המתייחסות למיקום המחסנים, בסעיף 4.1.1 קיימת אפשרות, כי השימושים המותרים, בקומות המגורים, תכלולנה מחסנים. אמירה זו אינה מחייבת ועלולה לגרוע מסך השטחים העיקרים העיליים הקומתיים. לאור כך, אני סבור, כי אין לחייב, בגין ניוד מחסנים, מקומות המרתף לקומות העליונות, לפי תחשיב המשיבה.

8.5.3.19 <u>פיתוח שטחים פנויים לזיקת הנאה:</u>

הצדדים אינם חולקים לעניין עצם עלויות הפיתוח, אלא חולקים באשר לסך השטחים ולעלויות הביצוע למ״ר. שמאי המשיבה סבור כי השטחים הינם 600 מ״ר בעלות של 400 ₪ למ״ר, בעוד ששמאי המבקשים, סבור כי השטחים לפיתוח, הינם 646 מ״ר בעלות של 600 ₪ למ״ר.

שמאי המבקשים הפנה לנספח שלא אותר וקבע שטח של 646 מ״ר.

מדדתי את סך השטחים בהתאם לתוכנית ההגשה, וקבלתי את תחשיב השטחים שערך שמאי המשיבה שהינם 600 מ״ר.

עלויות פיתוח חצר ודרכים:

על פי מחירון דקל מחודש יולי 2020 נקבע עלויות פיתוח חצר לרבות גינון 350 ₪ למ״ר. כאמור עלויות אלו נמוכות מאחר ואינן כוללות את הקמתם של נטיעות, צמחים לרבות עצים, סלילת שדרות, גינון, חיפוי ריצופים וחיפויים שונים, הקמת שבילי הולכי רגל, רחבות, פרגולות, קיר מפריד בין השטחים הציבוריים לפרטיים, התקנת ספסלים וכד׳, זאת בהתאם לתקנון התוכנית ונספח הבינוי הנופי.

קבלתי את עמדת המבקש, כי עלויות אלו מסתכמות בכ-600 ₪ למ״ר, וזאת על סמך שומה מכרעת של מר דוד דדון בגו״ח 6110/229 במתחם דפנה, ועל סמך שומות מכריעות נוספות במתחם דפנה בתל אביב:

שמאי מכריע	גו״ח	עלויות פיתוח שצ״פ	
דורית פריאל	6110/236	600	₪
מוטי דיאמנט	6110/221	700	₪
מוטי דיאמנט	6110/237	700	₪
מוטי דיאמנט	6110/238	700	₪
אורית גלן	6110/221	600	₪

להלן התחשיב עלויות פיתוח:

שטח לפיתוח במ״ר	600	
עלות למ״ר	600	₪
סה״כ עלות פיתוח	360,000	₪

8.5.3.20 <u>עלויות הריסה</u>:

הצדדים חלוקים בדבר גובה עלויות ההריסה, שמאי המשיבה סבור, כי העלויות הינם 350 ₪ למ״ר ושמאי המבקשים סבור כי העלויות הינם 400 ₪ למ״ר.

באשר לשטחים, קבלתי את עמדות הצדדים כי השטח להריסה הינו 4,176 מ״ר וזאת על סמך השטחים, בהיתר בניה 6-930983, שניתן ביום 27/12/1993, ומתייחס לחלקה 33 וכולל הרחבת דירה אחת, בקומת הקרקע (כניסה צפונית) בבניין למגורים, סך השטחים שם, מסתכמים 2,088.6 מ״ר .

בשל העדר נתונים, בדבר שטחי הבנייה בחלקה 34, אביא בחשבון, שטחים זהים בין החלקות. ובסה״כ 4,176 מ״ר.

באשר לגובה עלויות ההריסה, בחנתי את השומות המכריעות אשר הפנה אליהם, שמאי המבקשים[17], ושומות מכריעות אשר הפנה שמאי המשיבה[18].

אני סבור, כי יש לבחן את עלויות ההריסה על סמך מחירון ממוצע, כקבוע במחשבון ״דקל״. מבדיקה שערכתי לעלויות הריסה למועד 8/2023 בעיר ״תל אביב״, מתקבלות עלויות הריסה בגובה של 325 ₪ למ״ר, בהתאמה למדד תשומות הבניה ל-7/2020, מתקבל עלויות בגובה של כ- 300 ₪ במעוגל.

[17] השמאי ארז כהן בגו״ח 7141/78,בבת ים, קבע עלויות הריסה של 400 ₪ למ״ר, השמאי דוד דדון, בגו״ח 7174/163, קבע עלויות הריסה של 400 ₪ למ״ר.

[18] השמאי יהודה פלד, בגו״ח 6163/154, השמאית אורת גלן, בגו״ח 6163/153 והשמאי עומר סרחאן בגו״ח 6163/155, קבעו עלויות הריסה בגובה של 300 ₪ למועד קובע 12/2018.

בחנתי גם את עלויות ההריסה, שנקבעו בשומות מכריעות באזור. בהתאם לקביעות התקבלו עלויות הריסה, ממוצעות, בגובה של 345 ₪ לאתר, בהתאמה למדד תשומות הבניה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	הריסה	דקל/מועד קובע	מדד תשומות הבניה	שיעור שינוי	עלות הריסה ממודדת
ארז כהן	7141/78	הרצל 66, בת ים	400 ₪	29/09/2017	110.5	103.80%	415.20 ₪
דוד דדון	7174/163	ההסתדרות, חולון	400 ₪	27/01/2020	114.7	100.00%	400.00 ₪
יהודה פלד	6163/154	דרך השלום 154, תל אביב	300 ₪	14/12/2018	113.3	101.24%	303.71 ₪
אורית גלן	6163/153	עמישב 68, תל אביב	300 ₪	14/12/2018	113.3	101.24%	303.71 ₪
עומר סרחאן	6163/155	דרך השלום 137	300 ₪	14/12/2018	113.3	101.24%	303.71 ₪
עלויות הריסה למ"ר							345.26 ₪

לאור כך, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, ואני סבור כי עלויות הריסה של 350 ₪ למ"ר מתאימות וסבירות במקרה נדון.

8.5.3.21 <u>הקמת מבני ציבור וחניות למבני ציבור:</u>

הצדדים מסכימים, כי עלויות הקמת מבני הציבור הינם 4,500,000 ₪. אולם חולקים באשר לעלויות החניה הנלווים, למבני הציבור. שמאי המבקשים סבור, כי עלויות אלו אינן כוללות חניות ושמאי המשיבה סבור, כי עלויות אלו מגלמות חניות. השמאים הביאו בחשבון עלויות בסך 10,000 ₪ למ"ר. ושטחים בהיקף של 450 מ"ר.

אני מקבל את עמדות הצדדים, כי השטח לבניה ציבורית בפרויקט הינם בהיקף של 450 מ"ר.

באשר לעלויות הבניה, אני סבור, כי על מנת לבדוק את עלויות הבנייה, **יש לנטרל את עלויות החניה, מעלויות הבניה למבני הציבור, ולחשב בנפרד את העלויות לחניות**.

בחנתי עלויות בניה, בהתאם למחירון "דקל" ליולי 2020. שם נקבעו העלויות הבאות, שאינן כוללות חניות[19]:

עלויות בניה למבני ציבור							
	גני ילדים		מרפאה		מרכזי יום ומועדונים קהילתיים לקשיש		ממוצע
עלות לכיתה	762,805 ₪						
שטח גן ילדים	128						
עלות למ"ר	5,959 ₪		11,372 ₪		9,056 ₪		8,795.87 ₪
שטח בניה במ"ר	450		450		450		450
עלות כוללת	2,681,736 ₪		5,117,580 ₪		4,075,110 ₪		3,958,142 ₪
במעוגל							4,000,000 ₪

[19] קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הפנה להחלטת בית המשפט העליון ע"א1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה. עלויות בניה למבני ציבור אשר היזם בונה, לרשות המקומית, הינם בגדר "עסקה" החייבת במע"מ, אולם אינה ניתנת לקיזוז בהתאם למדיניות רשות המיסים.

- במחירון דקל, מוצגים עלויות בניה, למבני ציבור נוספים, כגון ספרייה, בית ספר, בתי אבות, וכדומה. אני מוצא כי מבנים אלה אינם מתאימים, מאחר והוגדרו במחירון דקל, בשטחים העולים באופן ניכר על 450 מ״ר, כפי שמוצעים בתקנון התוכנית. לדוגמא ספרייה בשטח 2,000 מ״ר או בית אבות בשטח 5,600 מ״ר .
- עלויות הבניה למרכז יום ומועדונים קהילתיים לקשיש, נאמדו ב-8,000 ₪ לא כולל מע״מ, העלויות כוללות, חדרי אוכל ומטבחים בעלות של 180 ₪ למ״ר , וחדרי מנהלה בעלות של 80 ₪ למ״ר. במקרה הנדון הובא בחשבון מועדונים ללא תפקודים אלו, ולכן הופחתו מעלות הבניה ולבסוף התווסף מע״מ.(8,000-180-80)*1.17=9,056 ₪ למ״ר.
- עלויות בניה למרפאות, נאמד ב-9,720 ₪ לא כולל מע״מ. התווסף מע״מ.
- כל השימושים שנבדקו תואמים את האמור בתקנון התוכנית סעיף 4.1.2 (ב), שימושים.

עלויות הקמת חניות:

בהתאם לתקנון התוכנית בסעיף 4.1 (ב) (14), נקבע, כי יש לקבוע חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן. כמו כן, בהתאם לנספח התנועה, עולה, כי הוקצו/הוצמדו למבני הציבור סך של שבעה מקומות חניה[20].

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר שטח למקום חניה 35 מ״ר[21], אולם לא קבלתי את עלויות הבניה הכוללות שהציג.

להלן התחשיב[22]:

חניה תת קרקעית		
עלויות בניה	2,270	₪
מע״מ	1.17	
עקיף	1.25	
עלות בניה	3,320	₪
שטח חניה	35	
מספר חניות	7	
עלות בניה לחניות	813,369	₪

[20] בטבלת חניה מוצעת בתחתית הנספח, מצוין 6 מקומות חניה, אולם חניות הנכים לא סווגו היכן יוקצו, ההנחה היא שחניית נכים אחת תוקצה למבני הציבור. עוד צוין כי השטח לפיו בוצע תחשיב החניות התבסס על 300 מ״ר. מטעמי זהירות אאמץ את הנתונים.

[21] בהתאם לקו מנחה י׳ עריכת שומות לחניונים.

[22] עלויות בניה לחניה תת קרקעית בהתאם למחירון דקל לחניה תת קרקעית למועד 7/2020.

8.5.3.22 <u>דחיה:</u>

הצדדים אינם חלוקים כי הדחיה הינה ל-4 שנים בריבית 6%.

לא קבלתי את עמדות הצדדים, מאחר ולא די בכך שיש הסכמה וחתימת מרבית הדיירים, ואסביר.

מקדם הדחיה משקף את המושעא ואת הדחיה ליצירת זמינות תכנונית. נכון למועד הדיון בתיק, טרם נדונה הבקשה להיתר בניה, להריסה ובניה מחדש של הפרויקט, כמו כן צפוי משך זמן עד אישור היתר הבניה, לפיכך, אני סבור שמשך הדחיה גדול יותר ובהתאמה שיעור הריבית להיוון הינו 6.5%.

המושעא: מדובר ב-2 מבני מגורים בבעלות של 72 יח"ד, הבנויות על 2 חלקות צמודות. הדחיה היא לצורך התארגנות והסכמות מתחייבות, לפרויקט המתכונן.

הדחיה התכנונית: נובעת בעיקרה, מהתנאים למתן היתר בניה, כדלקמן:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.
ב. תנאי להגשת בקשה להיתר- הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה, וכן הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.
ג. תנאי להיתר- מתן פתרון ביוב במסגרת תשתיות קיימות.
ד. תנאי להיתר- בהגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי המפרט את היקף חומרי החפירה ומילוי ואופן הטיפול בהם.
ה. תנאי להיתר- יהיה הגשת נספח אקוסטי.
ו. תנאי להיתר- יישום הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לתוצאות סקר. הקרקע במגרש.
ז. תנאי להיתר - אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה המוצע של הבניין.

בחנתי את משך הדחיות השונות שהתקבלו במתחמי "התחדשות עירונית" נוספים בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תוכנית	שנות דחיה	הערות
אורית גלן	6133/432	לה גארדיה 49	תא/מק/4123	10	בחלופה של הריסה ובניה יש צורך בהכנת תוכנית מפורטת ואיחוד 3 מגרשים קטנים או 2 מגרשים גדולים
אורית גלן	6133/431	לה גארדיה 47		12	
בועז קוט	6133/378	לה גארדיה 50		10	
יהודה פלד	6163/154	דרך השלום 154, תל אביב	תא/4386	10	יש צורך באיחוד וחלוקה. פינוי 9 בניינים
אורית גלן	6163/153	עמישב 68, תל אביב		10	
עומר סרחאן	6163/155	דרך השלום 137		10	

הנני סבור, כי לאור העובדה שגם במקרה דנן, מדובר ב-2 חלקות שונות צמודות, קיומה של מורכבות, לעניין הצורך בהסכמה של בעלי הדירות וכן הצורך באישור תוכנית עיצוב אדריכלי, והקצאת מבני ציבור לוועדה המקומית, לפיכך, משך הדחיה הראוי הוא 10 שנים.

8.5.3.23 <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:</u>

מקובלת עליי עמדת השמאים, לפיה יש לאמוד את דמי השכירות לתקופת הדחייה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתוכנית, שכן לבעלי הזכויות, קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים, בין אם הם יגורו בדירה, או ישכירו אותה, כך שקיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

להלן סקירה של דמי השכירות במתחם לה גארדיה, למועד קובע 25/6/2019:

- בשומה מכרעת של גב' אורית גלן, בגו"ח 6133/432, נקבע דמי שכירות של 4,500 ₪ בריבית 4%.
- בשומה מכרעת של גב' אורית גלן, בגו"ח 6133/431, נקבע דמי שכירות של 4,500 ₪ בריבית 4%.
- בשומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6133/378, נקבע דמי שכירות של 4,400 ₪ בריבית 4%.

לאור האמור לעיל, בהתאמה לנכס מושא השומה, דמי השכירות החודשיים הראויים הינם בגובה של 4,300 ₪ בשיעור היוון 4% ל- 10 שנים.

8.5.3.24 <u>מקדם התאמה לגודל:</u>

שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון הפחתה לגודל של 5%.

בכתב התגובה, שמאי המשיבה טען, כי לא מדובר בפרויקט גדול במיוחד ולכן אין מקום להביא בחשבון מקדם זה.

קבלתי את טענת שמאי המשיבה, אני סבור כי רכיב זה, מתבטא בשנות הדחיה שנקבעו. שנות הדחיה מביאות בחשבון, מורכבות ביצוע, התארגנות דיירים וחתימות, תקופת בניה, ושיווק יחידת הדיור של היזם וכדומה.

8.5.3.25 <u>התייחסות לתחשיב ההצלבה בשומות הצדדים:</u>

הצדדים ערכו תחשיבים לחישוב רווח יזמי, וזאת בהצלבה לתקן 21.1[23].

הנני סבור, כי תחשיבים אלה, פחות רלוונטיים לחישוב היטל השבחה, מאחר והתחשיב לפי תקן 21 מביאים בחשבון, בנוסף גורמים אחרים, מהגורמים הרלוונטיים, לחישוב היטל השבחה, כגון, קיומו של פוטנציאל מכוח תמ"א 38.

[23] שמאי המשיבה ערך את התחשיב לפי רווח יזמי מעלויות ושמאי המבקשים חישב לפי רווח יזמי מפדיון.

8.5.3.26 **הכרעה - תחשיב השבחה** :

שווי מצב קודם					
שווי דירות המגורים בהתאם לנספח 3					₪ 88,007,316
זכויות בניה נוספות					
מקור השבחה	**שטח**	**מקדם עלויות התאמה**	**מקדם דחיה**	**שטח אקוי'**	
תוספת אקוי' בגין תכנית 2399 במכפלת מקדם עלויות התאמה 90% ודחיה ל-6 שנים בריבית 6%- ראה נספח 1 תחשיב שטחים	1,200.64	90%	70%	756.40	
שווי מ"ר מבונה					₪ 11,500
שווי זכויות הבניה הנוספות					₪ 8,698,614
סה"כ שווי מצב קודם					₪ **96,705,930**
שווי מצב חדש					
מהות	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**שווי מ"ר מבונה**		**סה"כ שווי**	
זכויות בניה למגורים עיקרי בתוספת ממ"דים	16,512	₪ 11,500		₪ 189,888,000	
פיתוח זכות מעבר לציבור				₪ -360,000	
הריסה ופינוי	4,176	₪ 350.00		₪ -1,461,600	
הקמת מבני ציבור				₪ -4,000,000	
הקמת 7 מקומות חניה	245	₪ 3,319.8750		₪ -813,369	
שווי מצב חדש לאחר הפחתות				₪ 183,253,031	
דחיה I=6.5% ,N=10				0.532726036	
שווי לאחר דחיה				₪ 97,623,661	
תרומת הבינוי הקיים בהיוון N=10, I=4%				₪ 30,133,599	
שווי מצב חדש דחוי בתוספת שימוש ביניים				₪ **127,757,260**	
השבחה				₪ **31,051,330**	
היטל השבחה				₪ **15,525,665**	

הערות למצב הקודם:

- בגין תוספת זכויות מכוח תוכנית 2399, הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בהתאם לתחשיב ההשבחה המתייחס לתוכנית 2399 בנספח 1. באשר למקדם עלויות התאמה, בגין בניה חדשה על גבי ישנה, הובא בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל ליום 7/2020, בתוספת 25% עלויות עקיפות, כאמור עלויות ההתאמה הינה 20% מעלויות הבניה:

עלויות בניה דקל 7/2020	
עלויות בניה	₪ 4,980
עקיף	1.25
עלויות בניה	₪ 6,225
חדש ע"ג ישן	₪ 1,245.0
שווי מ"ר מבונה	₪ 11,500
יתרת שווי	₪ 10,255.0
מקדם התאמה	89%
במעוגל	90%

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התוכניות שלהלן, לרבות החלטת הוועדה המקומית, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
1680	25/12/1981	אין השבחה	אין השבחה
2399	13/09/1991	אין השבחה	אין השבחה
ג'	06/05/1994	אין השבחה	אין השבחה
ג'1	04/09/2007	אין השבחה	אין השבחה
תא/מק/4513 (507-0403873)	05/07/2020	₪ 31,051,330	₪ 15,525,665

- לא קיימת השבחה מכוח תכנית 5000 וזאת ע"פ תיקון 126 לחו"ק[24].
- לא קיימת השבחה מכוח תוכניות ע' למועד קובע 13/12/1985 ותוכנית ע'1 למועד קובע 02/04/2003[25].

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

[24] על פי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה שהתקבלה בספר החוקים 2733, ו' באב התשע"ח, 18/7/2018.

[25] במועדים הקובעים שווי הבנוי הקיים, גבוה משווי זכויות בניה, וכן לא הייתה כדאיות כלכלית בהריסת המבנה.

נספח 1: תחשיב חלופי, השבחה בגין תוכנית 2399 בשל אי מתן פטור עד 140 מ״ר:

ערכי שווי:

- על פי בטאון, מקרקעין מערכם, ליולי 1991 , מוערכת קרקע בתל אביב, ״שכונות״, בסכום של 400 $ למ״ר (922 ₪ לפי שער דולר של 2.304) ברף הגבוה ו-240$ (553 ₪ לפי שער דולר 2.304) ברף הנמוך.

לאחר שקלול הערכים שהתקבלו מביטאון לשנת 7/1991, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה לאותה עת, הינו בסכום של 740 ₪ למ״ר.

תחשיב הכרעה חילופי (בהתחשב באי מתן הפטור עד 140 מ״ר):

תכנית 2399- מועד קובע 13/9/1990, חלקה 33					
תת חלקה	קומה	שטח עיקרי	שטח מרפסת	הפסד מרפסת סגורה (מקדם 1)	שטח אקוי׳ במ״ר לדירה לחיוב (מקדם 1 לעיקרי ו-0.4 למרפסת)
1	1	9.88	5.55	1.62	13.72
2	1	11	5.55	1.62	14.84
3	1	9.88	5.55	1.62	13.72
4	2	19.334	2.838		20.47
5	2	9.88	5.55	1.62	13.72
6	2	18.954	3.058		20.18
7	2	11	5.55	1.62	14.84
8	2	9.88	5.55	1.62	13.72
9	2	11	5.55	1.62	14.84
10	2	9.88	5.55	1.62	13.72
11	2	11	5.55	1.62	14.84
12	3	19.334	2.838		20.47
13	3	9.88	5.55	1.62	13.72
14	3	18.954	3.058		20.18
15	3	11	5.55	1.62	14.84
16	3	9.88	5.55	1.62	13.72
17	3	11	5.55	1.62	14.84
18	3	9.88	5.55	1.62	13.72
19	3	11	5.55	1.62	14.84
20	3	19.334	2.838		20.47
21	3	18.954	3.058		20.18
22	4	19.334	2.838		20.47
23	4	9.88	5.55	1.62	13.72
24	4	18.954	3.058		20.18
25	4	11	5.55	1.62	14.84
26	4	9.88	5.55	1.62	13.72

תכנית 2399- מועד קובע 13/9/1990, חלקה 33					
תת חלקה	קומה	שטח עיקרי	שטח מרפסת	הפסד מרפסת סגורה (מקדם 1)	שטח אקוי' במ"ר לדירה לחיוב (מקדם 1 לעיקרי ו-0.4 למרפסת)
27	4	11	5.55	1.62	14.84
28	4	9.88	5.55	1.62	13.72
29	4	11	5.55	1.62	14.84
30	4	19.334	2.838		20.47
31	4	18.954	3.058		20.18
32	5	20.88	11.1	3.24	28.56
33	5	9.88	5.55	1.62	13.72
34	5	11	5.55	1.62	14.84
35	5	19.334	2.838		20.47
36	5	18.954	3.058		20.18
סה"כ תוספת שטח					600.32
שווי מ"ר מבונה					740 ₪
הפחתה לבינוי חדש ע"ג ישן					-280 ₪
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה					460 ₪
דחייה למימוש זכויות הבניה- 6 שנים בריבית 6%					0.7
השבחה					193,303 ₪
היטל השבחה					96,651 ₪

תכנית 2399- מועד קובע 13/9/1990. חלקה 34					
תת חלקה	קומה	שטח עיקרי	שטח מרפסת	הפסד מרפסת סגורה (מקדם 1)	שטח אקוי' במ"ר לדירה לחיוב (מקדם 1 לעיקרי ו-0.4 למרפסת)
1	1	9.88	5.55	1.62	13.72
2	1	11	5.55	1.62	14.84
3	1	9.88	5.55	1.62	13.72
4	2	19.334	2.838		20.47
5	2	9.88	5.55	1.62	13.72
6	2	18.954	3.058		20.18
7	2	11	5.55	1.62	14.84
8	2	9.88	5.55	1.62	13.72
9	2	11	5.55	1.62	14.84
10	2	9.88	5.55	1.62	13.72
11	2	11	5.55	1.62	14.84
12	3	19.334	2.838		20.47
13	3	9.88	5.55	1.62	13.72
14	3	18.954	3.058		20.18
15	3	11	5.55	1.62	14.84

תכנית 2399- מועד קובע 13/9/1990. חלקה 34					
תת חלקה	קומה	שטח עיקרי	שטח מרפסת	הפסד מרפסת סגורה (מקדם 1)	שטח אקוי' במ"ר לדירה לחיוב (מקדם 1 לעיקרי ו-0.4 למרפסת)
16	3	9.88	5.55	1.62	13.72
17	3	11	5.55	1.62	14.84
18	3	9.88	5.55	1.62	13.72
19	3	11	5.55	1.62	14.84
20	3	19.334	2.838		20.47
21	3	18.954	3.058		20.18
22	4	19.334	2.838		20.47
23	4	9.88	5.55	1.62	13.72
24	4	18.954	3.058		20.18
25	4	11	5.55	1.62	14.84
26	4	9.88	5.55	1.62	13.72
27	4	11	5.55	1.62	14.84
28	4	9.88	5.55	1.62	13.72
29	4	11	5.55	1.62	14.84
30	4	19.334	2.838		20.47
31	4	18.954	3.058		20.18
32	5	20.88	11.1	3.24	28.56
33	5	9.88	5.55	1.62	13.72
34	5	11	5.55	1.62	14.84
35	5	19.334	2.838		20.47
36	5	18.954	3.058		20.18
סה"כ תוספת שטח					600.32
שווי מ"ר מבונה					₪ 740
הפחתה לבינוי חדש ע"ג ישן					₪ -280
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה					₪ 460
דחייה למימוש זכויות הבניה- 6 שנים בריבית 6%					0.7
השבחה					₪ 193,303
היטל השבחה					₪ 96,651

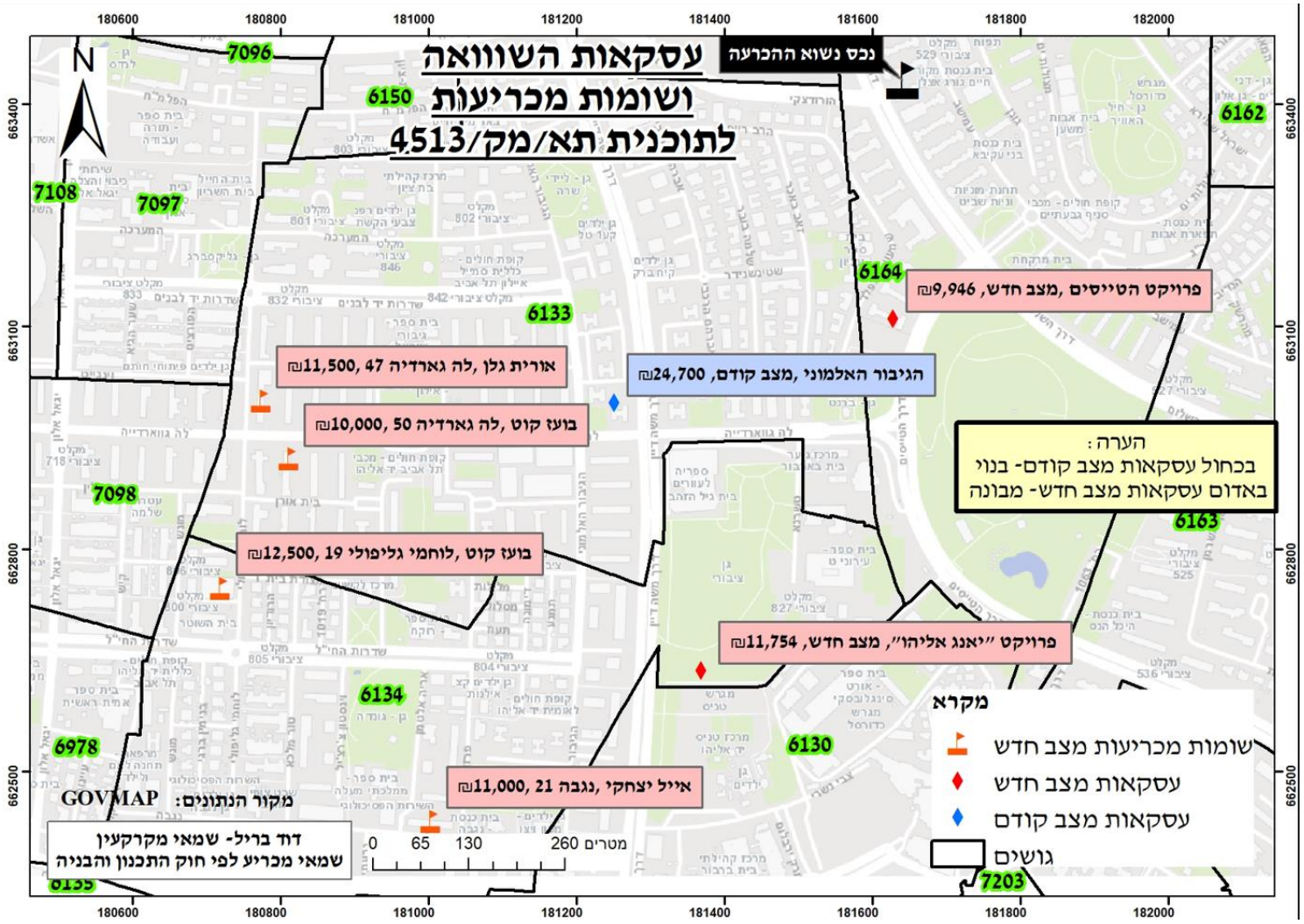
הערות:

1. הבאתי בחשבון מקדם דחייה ל-6 שנים עבור <u>הצורך בהסכמה של 36 יחידות דיור בכל בניין</u>, <u>התארגנות והוצאת היתר בניה</u>. על פי שומה מכרעת של גב' רינת וייס רביב בגו"ח 6134/542 בוצעה דחיה ל-5 שנים (קיימים 10 דירות ו-3 יחידות מסחריות) ובשומה של מר אלי כהן בגו"ח 6134/335 בוצעה דחיה ל-5 שנים (קיימים 18 יחידות דיור).

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

2. הובא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש ע״י ישן על סמך חישוב בהתאם לנתונים במאגר עלויות בניה ״דקל״. עלויות בינוי חדש ע״ג ישן חושבו, לפי 20% מעלויות הבניה על בסיס ממאגר ״דקל״ לדצמבר 1991, בתוספת 25% עלויות עקיפות (במעוגל).
3. תחשיב השטחים מבוסס על תשריט ההרחבות המוצע בתוכנית 2399, הכולל הרחבה של שטח עיקרי בין כ-10 מ״ר- עד כ-19 מ״ר ותוספת של מרפסות בשטח כ-5 מ״ר אולם בהפחתה של מרפסת סגורה בשטח 1.62 מ״ר (עבור 16 דירות) כאשר בחלק מתתי החלקות חושבו השטחים לאחר ההפחתה.

נספח 2: מפת עסקאות מצב קודם ומצב חדש:



נספח 3: שווי מצב קודם דירות קיימות -תוכנית תא/מק/4513:

שווי מצב קודם								
תת חלקה	שטח רשום	קומה	מקדם קומה	מקדם כיוון	מקדם משוקלל	שווי למ"ר בנוי בסיסי		שווי כולל
1	51.09	ראשונה	99%	103%	102%	25,300	₪	1,318,041 ₪
2	46.49	ראשונה	99%	100%	99%	25,300	₪	1,164,435 ₪
3	46.49	ראשונה	99%	97%	96%	25,300	₪	1,129,502 ₪
4	51.18	שניה	100%	103%	103%	25,300	₪	1,333,700 ₪
5	50.47	שניה	100%	100%	100%	25,300	₪	1,276,891 ₪
6	50.38	שניה	100%	103%	103%	25,300	₪	1,312,852 ₪
7	48.06	שניה	100%	100%	100%	25,300	₪	1,215,918 ₪
8	48.06	שניה	100%	100%	100%	25,300	₪	1,215,918 ₪
9	48.06	שניה	100%	100%	100%	25,300	₪	1,215,918 ₪
10	48.06	שניה	100%	100%	100%	25,300	₪	1,215,918 ₪
11	51.09	שניה	100%	100%	100%	25,300	₪	1,292,577 ₪
12	51.18	שלישית	97%	103%	100%	25,300	₪	1,293,689 ₪
13	50.47	שלישית	97%	100%	97%	25,300	₪	1,238,584 ₪
14	50.38	שלישית	97%	103%	100%	25,300	₪	1,273,467 ₪
15	48.06	שלישית	97%	100%	97%	25,300	₪	1,179,440 ₪
16	48.06	שלישית	97%	100%	97%	25,300	₪	1,179,440 ₪
17	48.06	שלישית	97%	100%	97%	25,300	₪	1,179,440 ₪
18	48.06	שלישית	97%	100%	97%	25,300	₪	1,179,440 ₪
19	50.47	שלישית	97%	100%	97%	25,300	₪	1,238,584 ₪
20	51.18	שלישית	97%	97%	94%	25,300	₪	1,218,328 ₪
21	50.38	שלישית	97%	97%	94%	25,300	₪	1,199,284 ₪
22	51.18	רביעית	95%	103%	98%	25,300	₪	1,267,015 ₪
23	50.47	רביעית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,213,046 ₪
24	50.38	רביעית	95%	103%	98%	25,300	₪	1,247,210 ₪
25	48.06	רביעית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,155,122 ₪
26	48.06	רביעית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,155,122 ₪
27	48.06	רביעית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,155,122 ₪
28	48.06	רביעית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,155,122 ₪
29	50.47	רביעית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,213,046 ₪
30	51.18	רביעית	95%	97%	92%	25,300	₪	1,193,208 ₪
31	50.38	רביעית	95%	97%	92%	25,300	₪	1,174,557 ₪
32	59.29	חמישית	95%	103%	98%	25,300	₪	1,467,786 ₪
33	48.06	חמישית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,155,122 ₪
34	50.47	חמישית	95%	100%	95%	25,300	₪	1,213,046 ₪
35	51.18	חמישית	95%	97%	92%	25,300	₪	1,193,208 ₪
36	50.38	חמישית	95%	97%	92%	25,300	₪	1,174,557 ₪
סה"כ לבניין	1,791.41							44,003,658 ₪
סה"כ שווי בנוי לשני הבניינים								88,007,316 ₪

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il