רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 18 יולי, 2021
מינוי: 2908-2020
מספרנו: מייעצת.344

לכבוד
ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

העוררת
ווי בוקס החרש והאומן בע"מ
ע"י מר רון זרניצקי ומר אבי שעיו,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
ע"י מר מאיר צור ומר חנוך גורן,
שמאי מקרקעין

שומה מייעצת להיטל השבחה
גוש 7083 חלקה 31
רחוב הרבי מבכרך 3א' פינת רחוב קומפורט 11-7,
שכונת פלורנטין, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 ולבקשת ועדת הערר למינוי שמאי מייעץ בערר תא/8217/0718, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר מאיר צור ומר חנוך גורן, מיום 17 מאי 2018, במסמך התייחסות לשומה מטעם העוררת מיום 28 אוקטובר 2018 ובמסמך התייחסות ב"כ העוררת מיום 2 פברואר 2021 להחלטת הביניים של ועדת הערר בתיק הנדון. עמדת העוררת, ווי בוקס החרש והאומן בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר רון זרניצקי ומר אבי שעיו מיום 23 יולי 2018.

ביום 18 מרץ 2021 קיימתי דיון בהשתתפות ב"כ המשיבה עו"ד ניר בראונשטיין והשמאים מר מאיר צור, מר חנוך גורן ומר אלדר שפלר, מטעם המשיבה וכן בהשתתפות נציג העוררת מר יהודה גורסד, ב"כ העוררת עו"ד אורית יולס והשמאי מר אבי שעיו, מטעם העוררת. סיכום הדיון נמסר לצדדים.

1. רקע

להלן רצף האירועים אשר קדם להחלטת ועדת הערר מיום 10.12.2020 למינוי שמאי מייעץ-

א. ביום 21.9.2016 אישרה המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בקשה להיתר להריסת כל המבנים הקיימים בחלקה הנדונה והקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות, בחלוקה ל-121 יח"ד, הכוללים מסחר בקומת הקרקע ומשרדים ו-2 כיתות גן בקומה מעליה, כל זאת מעל 3

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קומות מרתפי חניה משותפים. במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות. לבקשה להיתר קדם מכר חלק מהזכויות במסגרת הסכם קומבינציה.

ב. בגין המימוש בדרך של היתר, נדרשה העוררת, חברת ווי בוקס החרש והאומן בע"מ, לתשלום היטל השבחה הנובע מאישור תכניות שונות, ביניהן תכנית תא/2902 ואישור הקלות.

ג. העוררת אשר חלקה על עצם החיוב ולחלופין על גובה החיוב פנתה לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה להכרעה במחלוקת.

ד. בכתב הערר שהגישה, טענה העוררת, בין היתר, כי היא זכאית לפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בהקשר זה ביקשה העוררת לראות את מועד חתימת הסכם הקומבינציה כמועד המימוש לצורך בחינת הזכאות לפטור.

ה. עוד טענה כי יש לבטל את השומה לגופה עקב פגמים חמורים שנפלו בה בהתחשב בקיומן של שומות חלוטות קודמות שהוצאו ביחס לחלקה בעת מימוש קודם במכר של חלק מהזכויות. לחלופין, ביקשה להורות לוועדה המקומית להוציא הודעת חיוב מתוקנת על בסיס השומות החלוטות הקודמות שהוצאו לחלקה ולמנות שמאי מייעץ לצורך קביעת ההשבחה בגין אישור ההקלות.

ו. המשיבה טענה, בין היתר, כי שומת ההשבחה שהוצאה לעוררת נערכה בהתאם לעקרונות שומה מכרעת חלוטה אחרת בנכס סמוך, בין היתר לתכנית תא/2902. השומה המכרעת מאוחרת לשתי השומות הקודמות שערכה לנכס נשוא השומה בגין אותה תכנית.

ז. ביום 9.6.2020 ניתנה החלטת ועדת ערר בעניין ההשבחה מאישור התכניות השונות במקרקעין.

ח. ביום 10.12.2020 ניתנה החלטת ועדת ערר למינוי שמאי מייעץ ומתן הנחיות בעניין בחינת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות המבוקשות.

2. החלטות ועדת הערר

2.1 החלטת ועדת הערר מיום 9.6.2020

ביום 9.6.2020 ניתנה החלטת ועדת הערר לפיה העוררת אינה זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית. עוד קבעה ועדת הערר כי הוצאת שומות שונות בגין אותן תכניות באותה חלקה אינה יכולה לעמוד וכי הוועדה המקומית מחויבת לשומה הראשונה שהוציאה לחלקה ומכוחה חייבה בעלים קודמים והיא אינה רשאית להוציא שומה חדשה כפי שעשתה בענייננו. לפיכך קבעה ועדת הערר כי "**היטל ההשבחה יהיה בהתאם לשומות הקודמות שהוציאה הועדה המקומית למקרקעין דנן, בהתאם לחלקה היחסי של העוררת במקרקעין**". בנוסף, אפשרה ועדת הערר לעוררת להודיע אם היא מבקשת מינוי של שמאי מייעץ בעניין ההשבחה שנקבעה בגין אישור ההקלות והאם נדרשת הנחיה של ועדת ערר לשמאי המייעץ בעניין זה.

2.2 החלטת ועדת הערר מיום 10.12.2020

ביום 10.12.2020 קבעה ועדת ערר כי ימונה שמאי מייעץ לצורך בחינת ההשבחה בגין אישור ההקלות ונתנה הנחיותיה כדלקמן:

" בכל הקשור להקלה בקו בניין לצורך בניית ממ"דים: השמאי המייעץ יפעל בהתאם להחלטתנו בערר (ת"א) 85275/15 **דסמי השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תל אביב (פורסם בנבו, 24.01.2018). בהתאם להחלטה זו, הקלה מקו בניין לצורך בניית ממ״דים חוסה תחת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)9 לתוספת השלישית **לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965.**

בכל הקשור להקלה בקו הבניין למרפסות - השמאי המייעץ יפעל בהתאם להחלטתנו בערר 85078/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ יצחק לב** (פורסם בנבו, 02.04.2019)

אין בידנו לקבל את פרשנות הועדה המקומית לפסק הדין בעניין דייניש (עמ״נ 19341-04-19). הזכויות שנדונו בענין דייניש שלגביהן ניתנה ההקלה הינן זכויות שקדמו לתוספת השלישית **לחוק התכנון והבניה** (למעשה זכויות מכח תכנית מנדטורית) בהמלצת בית המשפט, משכה הועדה המקומית את ערעורה לגבי זכויות אלו, ובית המשפט לא התערב בהכרעת ועדת הערר לגביהן. לא נדרשה כל הכרעה לגבי מקרה של זכויות המאוחרות לתוספת השלישית שכן כאלה לא התבקשו באותו היתר- ובהסכמת הצדדים ניתן חלקו זה של פסק הדין לגבי נושא שכלל לא היה דרוש הכרעה. בנסיבות אלה, ממילא מחויבים אנו לפעול בהתאם להלכות המחייבות שיצאו מלפני בית המשפט העליון.

על השמאי המייעץ לפעול איפוא בהתאם להחלטותינו בעניין יצחק לב ובעניין חצרוני (ערר 85282/16, מיום 11.11.2018).

מעבר לכך יפעל השמאי המייעץ בהתאם לשיקול דעתו, להערכת שווי המקרקעין האובייקטיבי בשני מצבי התכנון - ערב ההקלות ולאחריהן - ולהערכת ההשבחה בהתאם.״

3. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה - 1965, עקב אישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר.

4. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע״י החת״מ בתאריך 14.7.2021.

5. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 21.9.2016, מועד אישור ההקלות ע״י ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

6. פרטי הנכס

גוש:	7083
חלקה:	31
שטח חלקה רשום:	2,844 מ״ר
שטח נטו:	2,029 מ״ר[1]
כתובת:	רחוב הרבי מבכרך 3א׳ פינת רחוב קומפורט 11-7, שכונת פלורנטין, תל אביב

[1] בהתאם לדף מידע של עיריית תל אביב בעניין זכויות הבניה. מבוסס על מדידה גראפית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מהות הנכס : חלקה עליה מצויים בהקמה 2 בנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית

7. תיאור הנכס והסביבה

7.1 תיאור הסביבה

השוליים הצפון מערביים של שכונת פלורנטין, דרומית ובסמוך לדרך יפו. השכונה מאופיינת בבניה ותיקה של בניינים בני 3-1 קומות הבנויים עם קירות משותפים. השימושים בשכונה מעורבים וכוללים מסחר, מלאכה, מגורים ובידור. השכונה מצויה בהליך התחדשות עירונית במסגרתו מוקמים בשכונה בנייני מסחר ומגורים בני 10-8 קומות.
בשכונה בתי כנסת, גני ילדים, בית ספר, מרכזים קהילתיים, מרכז לבריאות הנפש ומוזיאון הלח"י.
החלקה נשוא השומה ממוקמת בפינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט באזור שהוגדר להתחדשות עירונית והוכרז כמתחם פינוי בינוי הידוע כ"מתחם החרש והאומן". רחוב הרבי מבכרך מהווה רחוב חד סיטרי, ממערב למזרח בקטע הנדון. הרחוב מהווה המשכו של רחוב וסרמן שתחילתו בדרך שלמה בדרום מערב וסופו ברחוב אברבנאל במזרח. רחוב קומפורט מהווה רחוב דו סיטרי בקטע הנדון, תחילתו ברחוב אילת בצפון וסופו ברחוב המחוגה בדרום.
הנכס הנדון ממוקם בסמיכות למרכז קהילתי לבריאות הנפש יפו.
הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2 תיאור הנכס

חלקה 31 בגוש 7083 בשטח קרקע רשום של 2,844 מ"ר. לחלקה חזית צפונית בת כ-45 מ' לרחוב הרבי מבכרך, חזית מערבית בת כ-63 מ' לרחוב קומפורט, חזית דרומית בת כ-35 מ' לרחוב 1253 וחזית מזרחית בת כ- 76 מ' לרחוב 3361. החלקה בעלת צורה דמוית טרפז. פני הקרקע בשיפוע מתון יורד מצפון לדרום. על החלקה נמצאים בשלבי בנייה מתקדמים 2 בנייני מגורים חדשים בני 10 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתף משותפות. קירות הבניינים החיצוניים מהווים קירות מסך. הבניינים בחלוקה ל- 121 דירות.
באחד הבניינים שטח ציבורי עבור 2 כיתות גן.

8. המצב התכנוני ונתוני רישוי

8.1 מצב קודם

8.1.1 תכנית מפורטת מס' 397

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21.11.1968.
התכנית חלה על שטח של כ-190 דונם, בין רחוב אילת לדרך שלמה. מטרת התכנית תכנון מחדש של השטח וביטול תחולתה של תכנית B, על השטח האמור.
התכנית מייעדת את החלקה לאזור מלאכה לגביו היא קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שיעור בניה- 120%.
גובה- עד שלוש קומות.
קווי בניין- צדדי 3 מ', אחורי 5 מ', חזיתי 0 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תכנית מס' 1386

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26.8.1971.

התכנית התירה הקמת סככות במרווחים אחוריים של בניינים, באזורי תעשיה ומלאכה, זאת בשיעור של עד 10% משטח המגרש.

8.1.3 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית קבעה הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.

במבני מלאכה מותרת הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה עד 100% משטח המגרש ובכפוף להוראות התכנית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. יתרת השטח מותר להקצות לצורכי המלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח המלאכה מעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.

גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה יקבע ע"י הוועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם ובכל מקרה לא יעלה על 4 מ'.

8.1.4 תכנית מתאר ע' 1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומת מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק למעט למטרות אחסנה וכן שטחי שירות נלווים למלאכה ולכל סוגי הבניינים. סך השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה וקומת המרתף שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע הממוקמים בקומת המרתף העליונה, יחוברו ויוצמדו אליה. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

עפ"י הוראות התכנית, בבניין מגורים מעל קומה מסחרית[2] מותרות 2 קומת מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

[2] תכנית מאוחרת מס' 2902 משנה את ייעוד החלקה למגורים וקובעת כי זכויות והוראות הבניה למרתפים ייהיו לפי תכנית ע' 1.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף.
השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

8.1.5 תכנית מתאר מקומית ג׳1 - גגות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.
מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג׳. התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
כאשר הבניה של השטחים המותרים לבניה על הגג הינה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ״ר לדירה, הקטן מבניהם.
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג אשר שטחן לא יפחת מ-80 מ״ר (כולל שטחי שירות).
גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ׳.
בבניין שגובהו 9 קומות ומעלה תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים, בכפוף לעמידה בתכסית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין.
התכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות בתים בצמוד לחדר היציאה לגג. שטח הפרגולה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג ולא יותר מ-10 מ״ר.
התכנית כוללת נספח הנחיות בניה ועיצוב וקובעת כי כל בקשה להיתר תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו. תכנית הפיתוח תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג.

8.1.6 תכנית מפורטת מס׳ תא/2902- התחדשות עירונית ״מתחם החרש והאומן״

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6068 מיום 7.3.2010 ובעיתונות ביום 19.11.2010.
התכנית חלה על שטח של כ-16 דונם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
מטרות התכנית, בין היתר, הצרת רוחב רחוב אברבנאל כמסומן בתשריט, ביטול שביל להולכי רגל בתוואי רחוב הרבי מבכרך והרחבתו לכ-17 מ׳ והתאמת תוואי רחוב המחוגה לנ״ל, הרחבת דרכים, איחוד וחלוקת חלקות ליצירת שצ״פ מרכזי ו-2 שצ״פים קטנים, שינוי ייעוד עיקר השטח לאזור מגורים מיוחד ג׳ עם חזית מסחרית, קביעת הוראות בניה ותנאים במטרה לאפשר פיתוח כל מגרש בנפרד, הריסת כל המבנים הקיימים ובנייה של 314 יח״ד מעל שטח משרדים, מסחר ושטח למטרות ציבוריות במפלס הכניסה ובקומת הביניים שמעליו, בניית מרתפי חנייה נפרדים מתחת למגרשים וקביעת הוראות לבניה בהתאם לנדרש לגינון.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים מיוחד ג', שצ"פ, שפ"פ ודרך חדשה.
התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים מיוחד ג' כדלקמן-

תכליות מותרות-	דירות מגורים יותרו בכל הקומות אשר מעל קומת הקרקע וקומת הביניים. בקומת הכניסה ובקומת הביניים שמעליה תותר חזית מסחרית, משרדים, שירותים פיננסיים ואישיים, סניפי בנק וכן מבואה לחצר, לחדרי מדרגות ולחניה. שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר יותרו בהיקף מצומצם ובכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו. יוקצה שטח כולל, עיקרי ושירות, בסך 2,000 מ"ר למטרות ציבוריות כגון מעון לילדים, גן ילדים, בית כנסת, מרפאה, ספרייה, מרכז קהילתי והכל עפ"י תאום עם מהנדס העיר. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק משטחים אלו בקומה הראשונה. הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים בקומת הכניסה. הכניסה למגורים במגרש 31 יהיה מהשטח הפתוח שבין המבנים.
שטחי בניה למגורים-	שטח עיקרי מעל מפלס הקרקע- 8,645 מ"ר. שטח שירות מעל מפלס הקרקע- 1,393 מ"ר.
שטח למשרדים ומסחר-	שטח עיקרי- 905 מ"ר. שטח שירות- 388 מ"ר. ניתן להעביר שטחים אלו בין המגרשים בתכנית ובתנאי שסך כל שטחי הציבור והמסחר לא יפחת מזה המותר בתכנית. גובה החללים בחזית המסחרית לא יפחת מ-6 מ', ממפלס הכניסה הקובעת ועד לרצפת קומת המגורים הראשונה.
שטח למטרות ציבוריות-	580 מ"ר. השטח ימוקם בקומת הקרקע ובאישור מהנדס העיר ניתן יהיה למקם חלק מהשטח בקומה הראשונה.
צפיפות-	91 יח"ד. השטח העיקרי הממוצע ליח"ד לא יפחת מ-95 מ"ר ובכלל זה 10 מ"ר בהם תותר בניית מרפסת מקורה בלבד.
מרפסות-	בניית מרפסות תותר כשהן ממוקמות אחת מעל השניה. תותר בנית מרפסות מקורות, בליטות וגבליות המובלטות מעבר לקו החזית הקדמית, לפי תקנות התכנון והבנייה וכך ששטח חזיתן לרחוב לא יעלה על 60% משטח כלל פני חזית הקומה לרחוב.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

גובה-	11 קומות כולל קומת קרקע למסחר וקומת ביניים מעליה. יתר הקומות למגורים. בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.
בניה על הגג-	חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים בלבד לפי תכנית מתאר ג' על תיקוניה.
קווי בניין-	צדדי- 3 מ'. אחורי- 5 מ'. חזיתי לרחוב קומפורט- 0 מ'. חזיתי לרחוב הרב מבכרך- 3 מ'.
מרתפי חניה-	הבנייה בתת הקרקע לפי תכנית מתאר ע'1 על תיקוניה. החניה תהיה תת קרקעית בלבד לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה. במרתף החניה תותר חניה לדיירי מגרש 9ב' בגינה תירשם זיקת הנאה וייחתם הסכם באישור מהנדס העיר אשר יבטיח את זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות השותפים בחניון.
נספח הבינוי-	מחייב לגבי קו בניין, מפלסי כניסה, גבהי בנייה מקסימליים והשטחים הפתוחים.
תנאי להיתר-	תנאי להיתר בניה ראשון למגרשים 31ב', 32 ו-33 יהיה בין היתר, אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל השפ"פ והשצ"פ שבין הרחובות אברבנאל, המחוגה, קומפורט והרבי מבכרך ולשטח המדרכות בהיקף המבנים.
איחוד וחלוקה-	תוכן תכנית איחוד וחלוקה, בין היתר, לחלקה קיימת 31 והרחבת דרך וחלקה 137 ליצירת שצ"פ 31א', מגרש מגורים מיוחד 31 ב' ודרך חדשה. אישור התכנית יהיה תנאי להיתר בניה בתחום השטחים האמורים.
שפ"פ-	בכל חלקי השפ"פ תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
שצ"פ-	השטח הציבורי הפתוח יהיה בן 1.5 דונם בסה"כ, בשלוש יחידות נפרדות, אשר יפותחו כל אחת עם השטחים הפרטיים הפתוחים הצמודים לה ליצירת רצף מגונן לטובת הציבור בכלל המתחם. בשטח הציבורי לא תותר כל בניה מעל ומתחת לקרקע.
הפקעה-	כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או ירשמו על שם עירית תל אביב יפו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ביום 17.10.2012 אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה תקנון לתכנית עיצוב ופיתוח, המהווה חלק ממסמכי התכנית, למתחם המרכזי שלה. נספח הבינוי הוכן בהזמנת בעלי מגרש מס׳ 33[3].

8.1.7 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע״י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 702 א׳ אזור מעורב מערב פלורנטין בו מותר רח״ק מירבי של 5.

8.1.8 היתר בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצא, בין היתר, היתר בניה מס׳ 17-0455 מיום 28.8.17 להריסת כל המבנים הקיימים בשטח החלקה.

8.2 מצב חדש

8.2.1 בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר להריסת כל המבנים הקיימים על המגרש והקמת 2 בניינים (A ו-B) למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, משרדים ו-2 כיתות גן ילדים בקומה שמעליה, מעל 3 קומות מרתפי חניה משותפים, בחלוקה ל-121 יח״ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

<u>שטח עיקרי</u>

קומה	שטח עיקרי מוצע במ״ר			
	מגורים	משרדים ומסחר	מטרות ציבוריות	סה״כ
קרקע		373.71	260.19	633.22
גלריה מסחרית		110.14		110.14
1	565.35	96.85	306.35	[4]955.32
2	893.39			893.39
3-10	7,159.11			7,159.11
גג	583.70			583.70
סה״כ	9,201.55	580.70	566.54	[5]10,334.88

[3] לאור ההוראה בתכנית שמבקש ההיתר הראשון יכין נספח פיתוח.

[4] צ״ל 968.55 מ״ר.

[5] צ״ל 10,348.79 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטחי שירות ומרפסות

קומה	שטח שירות במ"ר					משטחים לא מקורים במ"ר	פתחים ברצפה מעל 0.5 מ"ר במ"ר	מרפסות לא מקורות במ"ר
	ממ"ד	מתקנים ומער' טכניות	מבואות וח. מדרגות	חניה	אחסנה	סה"כ		
-3		76.07	74.73	1,590.69	51.03	1,792.52	96.37	
-2		88.51	88.59	1,575.27	66.91	1,819.28	69.58	
-1		264.55	78.90	1,295.29	142.44	1,781.18	107.74	
קרקע	15.14	194.96	216.66			426.76	201.87	
1	94.78	24.18	143.81			262.77	41.07	141.59
2	141.50	23.94	151.32			316.76	43.06	140.86
3-10	1,132.08	189.00	1,229.41			2,550.49	316.19	1,126.87
גג	47.71	18.75	127.80			194.26	38.62	13.98
סה"כ	1,431.21	879.96	2,111.22	4,461.25	260.38	9,144.02	914.50	1,423.30

בנוסף, התבקשה קומת עמודים מפולשת בשטח 57.92 מ"ר בקומת הקרקע.

הבקשה כללה את ההקלות הבאות:

א. תוספת שטח של 20% לפי תקנות כחלון, לשיפור התכנון בעקבות הגדלת הצפיפות.
ב. הגדלת הצפיפות עד 30% לפי תקנות "שבס" (תוספת של 25 יח"ד).
ג. חריגה של 10% לקו בנין פנימי (כלפי השפ"פ) בקומות שמעל קומת הקרקע לצורך שיפור תכנון.
ד. פטור חלקי ממסתורי כביסה עבור דירות בחזית.
ה. בניית מערכת קורות ועמודים בקווי המרפסות כדרישה עיצובית.
ו. חריגת מרפסות לקו בנין כלפי שפ"פ.
ז. חריגת מרפסות לקו בנין כלפי שצ"פ.

ועדה המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה בישיבה מס' 2-16-0019 מיום 21.9.2016 והחליטה לאשרה בתנאים. בין היתר נקבע כי האישור הוא "בכפוף להחלטת הוועדה האם הדירות שהוספו בשיעור העולה על 20% (6 דירות מתוך 25 דירות שנוספו במסגרת הקלה) ישמשו למגורי בני מקום בלבד והתנאי האמור יהיה תנאי לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים מיום מתן תעודת גמר וזאת לפי הנקבע בתקנות".
עוד בין התנאים להיתר: קבלת אישור סופי מאגף הנכסים ומינהל החינוך עבור 2 כיתות גן ילדים. כמו כן, סימון ברור בתכנית של 6 יח"ד שנוספו במסגרת הקלה בצפיפות בשיעור העולה על 20% והוכחה ששטחן הממוצע לא יקטן מ-70 מ"ר כפי שנקבע בתקנות.
ביום 2.7.18 ניתן היתר בניה מס' 18-0050.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. הזכויות בנכס

9.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום תל אביב-יפו, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17 מרץ 2021, עולה כי חלקה 31 בגוש 7083 בשטח קרקע של 2,844 מ"ר. החלקה בבעלות פרטיים שונים.
ביום 14.9.2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עירית תל אביב בגין זיקת הנאה.
ביום 10.8.2017 נרשמה זיקת הנאה כחלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ולהנחת צינורות מים, ביוב, תיעול וניקיון והשימוש בהם, זאת על פני גו"ח 7083/140.

9.2 הסכם קומבינציה לפינוי ולבינוי

עפ"י הסכם לפינוי ולבינוי/ קומבינציה שנערך ונחתם ביום 13.11.2014, בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין ווי בוקס החרש והאומן בע"מ (להלן "היזם"), עולה כי תמורת התחייבות בעלי הזכויות להעביר ליזם 55% מזכות הבעלות בחלקה 31, מתחייב היזם לבנות על חשבונו דירות חדשות לבעלים. יחידות הבעלים הן יחידות אשר יהיה בהן לבטא שווי של 45% מסך שווי כלל השטחים שיבנו בפרויקט, מגורים ומסחר בקיזוז השטח למבני ציבור. לכל דירה תוצמד חניה ומחסן. היזם יגיש בקשה להקלת שבס וישא בכל תשלומי המיסים בעקבות הגדלת הצפיפות. כל תוספת בזכויות בניה בגין הקלה ו/או שבס תתחלק בין הבעלים והיזם לפי חלקם.

9.3 חוזה להקמת מבנה ציבורי

עפ"י חוזה להקמת מבנה ציבורי שנערך ונחתם ביום 25.12.2017 בין עיריית תל אביב-יפו לבין ווי בוקס החרש והאומן בע"מ (להלן "החברה"), עולה כי החברה תבצע עבודות לתכנון והקמת מבנה ציבור בשטח של 580 מ"ר ברמת גימור מלאה עם כניסה נפרדת וחצר צמודה בשטח של כ-250 מ"ר ו-5 מקומות חניה במפלס 1-, כל זאת ללא תמורה. מבנה הציבור והחניות יירשמו על שם העירייה.

9.4 הכרזת מתחמים להתחדשות עירונית

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 2756 מיום 17.11.2002 מתחם "החרש והאומן" בתל אביב הוכרז כמתחם פינוי בינוי. תוקף ההכרזה שש שנים. במסגרת החלטת ממשלה מס' 4264 מיום 16.11.2008 הוארך תוקף ההכרזה לשש שנים נוספות החל מיום 17.11.2008 ובהחלטת ממשלה מס' 326 מיום 31.7.2015 הוארך תוקף ההכרזה לשש שנים נוספות החל מיום 17.11.2014 ועד ליום 20.11.2020.

10. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת העוררת
הקלות	21.9.2016	₪ 14,803,706	₪ 1,314,000

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

א. הגדלת צפיפות

מצב קודם

שטח עיקרי במ״ר	8,645
שטח ממ״דים במ״ר	1,092
סה״כ שטח דירות במ״ר	9,737
מס׳ יח״ד	91
שטח דירתי ממוצע במ״ר	107

מצב חדש

שטח עיקרי במ״ר	9,201.55
שטח ממ״דים במ״ר	1,392
סה״כ שטח דירות במ״ר	10,594
מס׳ יח״ד	116
שטח דירתי ממוצע במ״ר	91.3

ההשבחה

שטח דירתי ממוצע במצב החדש במ״ר	91.3
מס׳ יח״ד שנוספו	25
מקדם השבחה	0.2
שווי מ״ר מבונה	₪ 16,700
השבחה במועד הקובע	**₪ 7,623,550**

ב. חריגה בקו בנין פנימי כלפי השפ״פ- בנין A

שטח חורג לחיוב

קומה	שטח חורג לקומה במ״ר	סך שטח חורג במ״ר	שימוש
1	33.73	[6]33.73	ציבורי
2-10	28.45	[7]227.6	מגורים

[6] 33.73 מ״ר= 21.08 מ׳ x 1.6 מ׳. שטח שלא זוכה במדרגת תכנית מס׳ 2902.

[7] 227.6 מ״ר = (5.28 מ״ר ממ״ד – 33.73 מ״ר) x 8 קומות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ההשבחה

שימוש	שטח חורג במ״ר	שווי מ״ר מבונה/ עלות בנייה	השבחה
מגורים	227.6	₪ 16,700	₪ 3,800,920
ציבורי	33.73	₪ 6,000	(₪ 202,380)
השבחה במועד הקובע			**₪ 3,598,540**

ג. חריגה בקו בנין למרפסות כלפי שפ״פ ושצ״פ

בנין	קומה	שטח חורג לקומה במ״ר	סך שטח חורג במ״ר
B	1-2	31.17	62.34
B	3-10	31.175	249.36
A	1-2	22.967	45.93
A	3-10	22.318	178.54
סה״כ שטח חורג במ״ר			536.17
מקדם שווי			0.4
שווי מ״ר מבונה			₪ 16,700
השבחה במועד הקובע			**₪ 3,581,616**

10.2 שומת בעלת הזכויות- העוררת

תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

א. הגדלת צפיפות

מס׳ יח״ד	שטח דירתי ממוצע במצב החדש במ״ר	מקדם השבחה	שווי מ״ר מבונה	השבחה
19	91	0.1	₪ 10,000	₪ 1,734,700[8]
6	70	-0.1	₪ 10,000	(₪ 420,000)
השבחה במועד הקובע				**₪ 1,314,700**

ב. חריגה בקו בנין פנימי כלפי השפ״פ- בנין A

לטענת שמאי העוררת אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה.

ג. חריגה בקו בנין למרפסות כלפי שפ״פ ושצ״פ

לטענת שמאי העוררת אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה.

[8] צ״ל 1,729,000 ש״ח

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס להקלות בגינן לא חלה השבחה. להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

11.1 תרומת ההקלה להגדלת צפיפות לשווי הנכס

טיעוני העוררת

ההקלה אפשרה תוספת 25 יח״ד. מהות ההשבחה הקטנת שוליות. מקדם ההשבחה הראוי ביחס ל-19 יח״ד מתוך יח״ד שנוספו הוא 0.1. מסך ההשבחה יש לנכות ירידת ערך בשיעור 10% משווי קרקע של 6 יח״ד שנוספו אשר מיועדות לשיווק לבני המקום בהתאם להחלטת ועדת המשנה. מדובר במגבלה אשר מצמצמת את השוק.

כתוצאה מהגדלת הצפיפות שטח הדירות הממוצע הוא 90 מ״ר לעומת שטח ממוצע של 107 מ״ר במצב הקודם. גם במצב החדש מדובר על דירות גדולות יחסית. בשומות מכרעות בשכונת רמת החייל בגו״ח 6638/76, 6638/73 ו-6638/67 נקבע מקדם השבחה בטווח של 4%-8% לדירות בשטח דומה לנכס נשוא השומה. בשומה מכרעת בגו״ח 7083/9 נקבע מקדם השבחה בשיעור 10% לדירות קטנות יותר. מקדם השבחה בשיעור 20% כנקבע בשומת המשיבה אינו סביר. מקדם ההשבחה צריך לשקף, בין היתר, את מיקום הנכס נשוא השומה.

לטענת העוררת נתוני המכירות, אשר נערכו כ-4-3 שנים לאחר המועד הקובע, מעידים על שווי מ״ר בנוי של 44,000 ש״ח לדירה בשטח 107 מ״ר ועל שווי מ״ר בנוי בסך 43,500 ש״ח לדירה בשטח 84 מ״ר כך שבפועל לא חל גידול בשווי כתוצאה מאישור ההקלה. בתגובת המשיבה לשומה האחרת נטען שאין לערוך התאמה בין הערך שנקבע בשומה מכרעת בגו״ח 7083/9 (דירות בשטח עד 70 מ״ר) למגרש נשוא השומה (דירות בשטח עד 107 מ״ר), בהתחשב בכך שהשוני בשטח הדירות אינו מצדיק זאת. הפער בשטח הדירות בשני מצבי התכנון קטן יותר מכאן שאף לשיטת המשיבה אין מקום לטענה של תרומה לשווי. לטענת העוררת הבקשה להגדלת הצפיפות נבעה מאילוץ תכנוני שמהותו הצורך להגדיל את כמות יח״ד כך שכל בעל זכויות יקבל יח״ד בשלמות ולא חלקים ביח״ד ולא מתוך שיקול כלכלי של השאת רווחים.

הגדלת הצפיפות כרוכה בייקור עלות הבניה אשר לא הובא בחשבון בשומת המשיבה. ייקור העלות נובע מהצורך בתוספת דלתות כניסה, חדרים רטובים, מטבח, ארונות חשמל, חניות וכדומה. לטענת שמאי העוררת, העלות הנוספת מגולמת במקדם ההשבחה שקבעו. העלות העודפת מוערכת בסך של 50,000 ש״ח ליח״ד זאת בהסתמך על העלות העודפת שנקבעה בשומות מכרעות בגו״ח 6638/76, 6638/73 ו-6638/67.

במקרה הנדון הגדלת הצפיפות אף גורמת להגדלת צפיפות קומתית הגוררת עלות נוספת הנובעת מתוספת גרעין אשר מוערכת בסך 100,000 ש״ח ליח״ד ובסה״כ תוספת עלויות בסך 150,000 ש״ח ליח״ד. לחיזוק טענתה בעניין הפחתת עלויות עודפות הנובעות מהגדלת הצפיפות הפנתה העוררת ל**ערר (ת״א) 85123/16 ב.ה. ימינסון נדל״ן יזמות והשקעות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** שם קיבלה הוועדה את עמדת השמאי המכריע לפיה לא חלה השבחה כתוצאה מהגדלת הצפיפות ב-1.31 יח״ד בהתחשב בעלויות העודפות.

את העלות העודפת יש להפחית משווי מ״ר מבונה ולא משווי מ״ר בנוי כנטען על ידי המשיבה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

במצב הקודם מותרת הקמת 91 יח״ד בשטח ממוצע של 107 מ״ר ובמצב החדש מותרת הקמת 116 יח״ד בשטח ממוצע של 91.3 מ״ר. מקדם ההשבחה הראוי לשטח 25 יח״ד שנוספו הוא 0.2. בשומות מכרעות בגו״ח 6885/21 ו-6907/24 נקבע מקדם השבחה של 0.3 ו-0.25 בהתאמה. בשכונת פלורנטין אין ביקוש לדירות גדולות.

לטענת שמאי המשיבה, אין מקום להפחתה בשווי דירות המיועדות לשיווק לתושבי תל אביב. החובה אינה יוצרת קיטון בביקוש לעומת הביקוש הכללי. אין מדובר בשיווק עם הנחת תושב. הפניה לתושבי תל אביב אינה גורמת להארכת תקופת השיווק או הפחתה בתמורה. סטטיסטית בפרויקט הנדון ובפרויקטים דומים מרבית הקונים הם תושבי תל אביב.

תחשיב ההשבחה הוא בערכי קרקע ולכן עלויות עודפות אינן רלוונטיות. ככל שמתחשבים בעלויות עודפות יש לערוך את התחשיב במונחי שטח בנוי.

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים כי ההקלה להגדלת הצפיפות תרמה להפחתת מרכיב השוליות ובכך לשווי הנכס, אך חלוקים ביחס למקדם ההשבחה הראוי. בבחינת תרומת הקטנת השוליות יש להשוות בין שטח פלדלת ממוצע בשני מצבי התכנון.

שטח יח״ד ממוצע במצב הקודם הוא 107.5 מ״ר ושטח יח״ד ממוצע במצב החדש הוא 87.8 מ״ר.

הצדדים הפנו למקדמי השבחה שנקבעו בשומות מכרעות מאזורים בעלי מאפיינים שונים[9]. העדפתי לבחון את מקדם ההשבחה הראוי בהסתמך על נתוני מכירה של דירות בפרוייקט הנדון. הוצג בפני דוח מכירות להלן ריכוז נתונים רלוונטיים[10]-

שטח פלדלת	83	109
שטח אקו׳ (מרפסת 8/15 מ״ר במקדם שווי 0.4)	86	115
שווי ממוצע ליח״ד ללא מע״מ	₪ 3,134,615	₪ 3,946,283
שווי ממוצע למ״ר אקו׳ ללא מע״מ	₪ 36,449	₪ 34,315

נתוני המכירה בנכס הנדון מלמדים על הקשר בין שטח הדירה לשווי מ״ר בנוי שהולך ופוחת. הפער במחיר דירות בשטח אקו׳ ממוצע של 115 מ״ר לבין דירות בשטח אקו׳ ממוצע של 86 מ״ר הוא 811,668 ש״ח בממוצע. דהיינו, שווי מ״ר בנוי שולי הוא 27,989 ש״ח[11]. זאת ביחס לשווי ממוצע למ״ר אקו׳ בניכוי מע״מ בסך 36,449 ש״ח.

בהתחשב בממצאים אלו[12], קיבלתי את מקדם ההשבחה שבשומת המשיבה, 0.2. קיבלתי את טענת העוררת כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות הנובעות מהגדלת הצפיפות. שמאי העוררת לא הביאו בחשבון עלויות כאמור בשומתם ובדיון שהתקיים בפני ציינו כי מקדם ההשבחה שקבעו מגלם עלויות כאמור, זאת ללא פירוט. בחנתי את השומות המכרעות אליהן הפנתה

[9] למעט שומה מכרעת אחת בגו״ח 7083/9.

[10] הבאתי בחשבון נתונים מבניין A עד ליום 1.8.18 ביחס אליו מצוין כי עודכן בו המחירון.

[11] 27,989 ש״ח = 811,668/(115-86) ₪.

[12] 23%=(36,449 ₪/ 27,989 ₪)-1. מתקבל אמנם מקדם 0.23. יחד עם זאת שטח דירה ממוצע במצב החדש גבוה מ-83 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

העוררת ומצאתי לנכון לאמץ את אומדן העלות העודפת שנקבע בהן 50,000 ₪ ליח״ד, גם במקרה הנדון.

יצוין כי לצורך בחינת תרומת ההקלה הובא בחשבון שטח הדירה, לרבות שטח הממ״ד שכן לממ״ד תרומה לשווי הדירה ושטח מרפסות פתוחות שכן שטחן שונה בין דירה לדירה. יחד עם זאת, באומדן ההשבחה ניטרלתי את שטח הממ״דים לאור הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי תנאי שיווק 6 יח״ד, מתוך פרויקט הכולל 121 יח״ד, לתושבי המקום אינו מהווה מגבלה בעניינו שכן הביקוש באזור תל אביב גבוה מאוד ומס׳ יח״ד עליהן חל התנאי נמוך ביחס למס׳ יח״ד הכללי.

11.2 תרומה ההקלה לחריגה מקו בנין לשווי הנכס

טיעוני העוררת

התבקשה חריגה של 10% מקו בניין פנימי. לטענת העוררת, אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה. השטח העיקרי המבוקש נמוך מהשטח העיקרי המוקנה בתכנית. ההקלה לא הייתה נדרשת ככל ולא הייתה מבוקשת ומאושרת הקלה להגדלת צפיפות. תוספת 25 יח״ד משמעותה תוספת שטח של כ-300 מ״ר עבור ממ״דים. בעוד שהשטח החורג מקו הבניין נמוך יותר ומסתכם בסך של 261.33 מ״ר. לפיכך, החריגה בקו הבניין חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. תוספת יח״ד יצרה מצב בו נדחף חלק מהשטח העיקרי אל מעבר לקו הבנין בעוד ששטח הממ״דים מצוי בתחום קווי הבנין. טענת המשיבה כי יש להבחין בין שטח ממ״ד המצוי בקו בנין לבין שטח ממ״ד אשר חורג מקו בנין נוגדת את החלטת ועדת הערר בעניין דסמי שם לא בוצעה הבחנה שכזו. בעניין דסמי נוספו זכויות עיקריות וממ״דים במסגרת הקלה ולא כבענייננו. החלטת ועדת ערר בעניין דסמי אומצה והובהרה ב**ערר (ת״א) 85331/16 ועד קבוצת הרכישה נווה שאנן ת״א באמצעות חב׳ ״איולוס״ בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב.** עמדת המשיבה הוצגה לוועדת הערר בתיק הנדון ונדחתה. הוועדה קבעה מפורשות שיש לפעול לפי החלטתה בעניין דסמי. שם לא נערכה הבחנה לעניין הפטור בין אם שטח הממ״דים הוא החורג מקו הבניין או השטח העיקרי. חיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה יבטל את הפטור שיש לתת לממ״דים. מלוא התכסית המותרת נוצלה.

עוד טענה העוררת כי מאחר וחל חיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה להגדלת הצפיפות, חיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה בקו הבניין יהווה כפל חיוב. לחיזוק טענתם בעניין זה הפנו לשומה מכרעת בגו״ח 6623/842 שם נקבע כי מקום בו תוספת יח״ד חייבה תוספת ממ״דים אשר העלו את הצורך בחריגה מקווי בניין, לא יחול חיוב נוסף בהיטל השבחה.

לטענת העוררת, קביעת ועדת ערר בעניין מגשימים נכסים[13] מחזקת את טענתה זאת בניגוד לנטען על ידי המשיבה שכן בהחלטה נקבע כי מקום בו ניתן לבנות שטח עיקרי ושטח ממ״דים בתחום קווי הבניין ולצורך שיפור תכנון בחר היזם לבנות את הממ״דים בחריגה מקווי הבניין אזי לא יחול הפטור. אין הדבר דומה בענייננו. המשיבה לא הציגה כל ראיה לאפשרות תכנון חלופית. טענת המשיבה כי אישור ההקלה אפשר את תוספת יח״ד מהווה ראיה לכך שמהות

[13] ערר (ת״א) 85225/17 מגשימים נכסים בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ההשבחה אינה שיפור תכנוני. בנוסח פרסום ההקלות מצוין כי ההקלה נדרשת לצורך ניצול שטח בניה ולא למטרת שיפור תכנון.

ועדת ערר בהחלטה בעניין משה סלע[14] אליה הפנה המשיבה, דנה בתכנית נפחית וקבעה שעל אף ששטח הממ"ד החורג מקווי הבניין פטור מהיטל השבחה, יכול ותיווצר השבחה כתוצאה מן ההקלה שאושרה שיש בה משום שיפור תכנוני.

בנכס הנדון הוצאו שומות השבחה קודמות. בשומות השבחה מיום 20.12.2016 ומיום 9.8.2017 נערכה בחינת ההשבחה בגין תכנית תא/2902 לחלקה 31 בשלמותה, ממנה נגזר החלק היחסי של כל נישום. היינו, בשומות האמורות כלול השטח החורג מקווי הבניין בגינו המשיבה מבקשת לחייב בהיטל השבחה בענייננו, 227.6 מ"ר. המשיבה ערכה שומת השבחה בגין המימוש הנדון, מיום 17.5.2018, הכוללת בחינת השבחה בגין אישור תכנית תא/2902 בה הופחת שטח של 227.6 מ"ר כלא ניתן למימוש במגבלת קווי הבניין. ההפחתה חסרה בשומות ההשבחה הקודמות שהן חלוטות.

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 9.6.2020 חיוב בהיטל ההשבחה בגין תכנית תא/2902 ייעשה בהתאם לשומות הקודמות שהוציאה המשיבה בנכס נשוא השומה וזאת בהתאם לחלקה היחסי של העוררת. מאחר ובמסגרת השומות הקודמות כלול השטח אותו המשיבה מבקשת לחייב בגין אישור ההקלה דנן, טענה העוררת כי אין מקום להביאו בחשבון במסגרת השומה המייעצת שכן יהווה כפל חיוב. טענת המשיבה כי החלטת ועדת הערר בעניין זה נוגעת רק לערכי השווי ולא להיקף השטחים מהווה הרחבת חזית.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח החורג בקומות 10-2 הוא 227.6 מ"ר וזאת לאחר הפחתת שטח הממ"דים החורגים. ניתנה הפחתה בגין השטח הציבורי החורג מקו בנין בסך 33.73 מ"ר שכן לא זוכה במסגרת החיוב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/2902 בשומה דנן.

לטענת שמאי המשיבה, ללא ההקלה בקו בניין לא ניתן היה לנצל את מלוא זכויות הבניה. לפיכך, החיוב בהיטל השבחה בגין השטח החורג צריך להיות לפי מלוא השווי, למעט בגין שטח הממ"דים. זאת בהתבסס על העקרון, שנקבע ב**עמ"נ (ת"א) 23304-06-14 יצחק כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** ובעניין דייניש, לפיו מתן הקלה אינו דבר וודאי. רק במועד מתן ההקלה ניתן לדרוש היטל השבחה מלא בגינה. הנקבע בעניין דייניש מהווה הלכה מנחה של ביהמ"ש המחוזי אשר כל הערכאות תחתיה, לרבות ועדת הערר, מחויבים לפעול לפיה. אין חפיפה בין ההקלה להגדלת הצפיפות לבין ההקלה לחריגה בקו בניין, כטענת העוררת, שכן הגדלת הצפיפות גורמת לעלייה בשווי כל הדירות עקב אלמנט ביטול השוליות.

ועדת הערר לא קבעה במקרה הנדון כי כל השטח החורג מקו הבניין הוא פטור, אלא הנחתה את השמאית המייעצת לפעול לפי הנקבע בעניין דסמי. דהיינו, כי הקלה לצורך בניית ממ"ד חוסה תחת הפטור. בענייננו החריגה מקו הבניין היא לצורך שיפור תכנון כך נקבע מפורשות בדראפט החלטת ועדת המשנה. יש לבחון את היקף השטח החורג המשמש בפועל לממ"ד. רק על שטח זה יש להחיל את הפטור.

[14] ערר (ת"א) 82001-01-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' משה סלע.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לנקבע בעניין מגשימים, ככל וניתן היה למקם את שטח הממ"דים בתחום קווי הבניין הרי ששטחם אינו פטור מהיטל השבחה משום שמדובר בשיפור תכנון. בערר בעניין משה סלע נקבע רציונל דומה. במקרה הנדון העוררת לא הוכיחה שלא ניתן היה לבנות הן את השטחים המוקנים בתכנית והן את שטחי הממ"דים במסגרת קווי הבניין. במגרש התבקשה הריסת המבנים הקיימים דהיינו עובר לאישור ההקלה המגרש ריק וניתן לתכנון ללא חריגה מקווי בניין לצורך ניצול הזכויות המוקנות בתוספת ממ"דים. מדובר בבחירה סובייקטיבית של היזם להגדיל את הצפיפות ובכך למקסם את שווי המקרקעין. תוספת יח"ד משמעותה תוספת ממ"דים. אין מדובר באילוץ שנכפה על העוררת עקב מגבלה תכנונית בתכנית.

בהחלטה בעניין חשדר[15] נקבע מפורשות שמטרת הפטור היא לעודד הקמת מרחבים מוגנים ולא להקל על סוחרי נדל"ן. זה רלוונטי למקרה הנדון לא יעלה על הדעת שכל השטח החורג פטור.

שטח של 227.6 מ"ר לא חויב בהיטל השבחה במסגרת בחינת ההשבחה בגין תכנית תא/2902 בשומה דנן ולכן יש לחייבו במסגרת אישור ההקלה. ככל שחל חיוב בתכנית תא/2902 יש לחייב בגין שיפור תכנון. שכן ללא אישור ההקלה לא ניתן היה להקים את השטח במקום שנתבקש.

בהתייחס לטענת העוררת בעניין זה, טענה המשיבה כי בשומה המאוחרת שנערכה ביום 17.5.2018 כבר עמדה בפניה תכנית הבקשה להיתר ולכן השומה נערכה באופן ספציפי לשטחים המבוקשים זאת בניגוד לשומות קודמות שנערכו לחלקה. לטענתה, החלטת ועדת הערר נגעה לפער בערכי השווי השונים בין השומות הקודמות שנערכו בנכס נשוא השומה לבין השומה שנערכה ביום 17.5.2018 ולא עסקה בשטח לחיוב. לפיכך, יש לתקן את תחשיב ההשבחה לתכנית תא/2902 בשומת המשיבה רק בעניין ערכי השווי.

הכרעה

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 9.6.2020, ביחס לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית מס' תא/2902, בתיק הנדון, "**היטל ההשבחה יהיה בהתאם לשומות הקודמות שהוציאה הועדה המקומית למקרקעין דנן, בהתאם לחלקה היחסי של העוררת במקרקעין".** בשומות הקודמות, בחינת ההשבחה לתכנית תא/2902 כללה חיוב בגין מלוא שטח הבניה המוקנה. לטענת המשיבה בבחינת ההשבחה לתכנית האמורה יש להביא בחשבון כי השטח החורג מקו הבניין לא היה ניתן למימוש בהתחשב במגבלת קווי הבניין, כך שבהתאם לפסק הדין בעניין יצחק כהן ודייניש יש לחייב במלוא שווי השטח החורג למועד אישור ההקלות. לשיטתה, הנחיית ועדת הערר ביחס לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית נגעה לערכי שווי בלבד ולא נכנסה לרזולוציה של התכנות המימוש. אני סבורה כי יש לדחות את טענת המשיבה בעניין זה. אין מחלוקת כי שטח הבניה החורג מקו הבניין נמוך משטח הממ"דים של יח"ד אשר נתווספו במסגרת הקלה להגדלת צפיפות. מכאן שבמועד הקובע של אישור התכנית מלוא זכויות הבניה המוקנות היו ניתנות למימוש במסגרת קווי הבניין. על כך לא חולקת המשיבה בקובעה כי תוספת יח"ד אשר הצריכה תוספת שטח בניה לממ"דים היא בחירה סובייקטיבית של היזם.

משעניין זה הובהר נשאלת השאלה האם יש מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין שיפור תכנוני או שיש להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק, כטענת העוררת.

[15] ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יצוין כי בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ומצאתי כי לא ניתן היה לממש את השטח המבוקש במסגרת קווי הבניין המותרים. דהיינו, לא ניתן היה לממש הגדלת הצפיפות ללא החריגה. בהתחשב בכך שבחינת ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות מחושבת בנפרד חיוב בגין חריגה בקו בניין המאפשרת הגדלת הצפיפות מהווה כפל חיוב, כטענת העוררת.

אם לא די בכך הרי שבהתאם להנחית ועדת ערר, את בחינת ההשבחה בגין אישור ההקלה לחריגה מקו בניין יש לערוך בהתבסס על העקרון שנקבע בעניין דסמי. בהחלטה בעניין דסמי קבעה ועדת הערר:

"עמדתנו בעניין הממ"דים הינה כי לא היה מקום להכללת הממ"דים בתחשיב השטחים האקוו' ששימש לקביעת ההשבחה. זאת מאחר שהשבחה בשל בניית ממ"דים פטורה בפטור מפורש הקבוע בחוק. <u>סעיף 19(ב)(9)</u> לתוספת השלישית קובע כדלקמן:

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון לפי <u>חוק ההתגוננות האזרחית,</u> התשי"א-1951;"

השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן (בשטח הקבוע <u>בחוק ההתגוננות האזרחית</u>) אינה מקימה איפוא חבות בהיטל השבחה. בהתאם לכך גם אם ההשבחה בשל בניית מרחב מוגן נוצרה בשל הקלה, היא אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.

מה לי אם ההשבחה בשל בניית מרחב מוגן נוצרה בשל תכנית שקבעה שטחים לממ"דים, או בשל הקלה לקו הבניין שאיפשרה בנייתו בפועל? התכנית, כמו ההקלה, הינם ממין האירועים מחוללי ההשבחה הקבועים <u>בסעיף 1</u> לתוספת השלישית לחוק. אלא שההשבחה בשל בניית הממ"ד - אינה מקימה חובת תשלום.

כדין טוענים העוררים כי אין בסיס להבחנה בין השבחה בשל בניית ממ"ד לבין השבחה בגין הקלה שאיפשרה את בניית הממ"ד. זו גם זו נוצרו בשל בניית הממ"ד, ובפועל אף מחושבות גם לפי שטחי הממ"ד שהתווספו...".

לטענת המשיבה בהתחשב בכך שבמקרה הנדון הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין ואילו שטח הבניה החורג מקו הבניין הוא שטח עיקרי לא ניתן לקבוע שיש להחיל את הפטור בהתאם לעקרון שנקבע בעניין דסמי. גם אם בהחלטה לא נקבע מפורשות כי גם במקרה בו הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין יחול הפטור, הרי שכטענת העוררת בהחלטה בעניין ועד קבוצת הרכישה נווה שאנן הקביעה אינה משתמעת לשתי פנים. להלן חלק רלוונטי מההחלטה:

"...כאשר מתייחסים אל הממ"דים, כאל כאלה שתופסים שטח בתוך קווי הבניין, וכתוצאה מכך לא נותר מקום לניצול מלוא שטח העיקרי המאושר, ואזי נדרשת הקלה למימוש אותו שטח עיקרי, שעליה מוטל היטל השבחה - מטילים למעשה בעקיפין היטל השבחה על בניית הממ"ד שאמורה להיות פטורה על פי הדין...".

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת העוררת כי אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה מקו הבניין.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11.3 תרומת ההקלה להבלטת מרפסות בחריגה מקו בנין

טיעוני העוררת

נתבקשה ואושרה הקלה של הבלטת מרפסות לכיוון השפ"פ והשצ"פ. לטענת העוררת, אין מקום לחיוב בגין אישור ההקלה להבלטת מרפסות. בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני מנחה לבניינים בתחום תכנית מס' תא/2902 אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 17.10.12 מסומנות מרפסות בחריגה של 1.2 מ' מקו הבניין. השוק החופשי העריך את שווי המצב הקודם עם זכויות להקמת מרפסות חורגות כפי שאושרו בנספח הבינוי המנחה. רציונל דומה נקבע ב**ערר 85026/17 הוועדה המקומית לתכנון תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ.**

בדיון שהתקיים בפני טענה ב"כ העוררת כי בהתאם לסעיף 12.1 של תכנית תא/2902 נספח הבינוי של התכנית מחייב, בין היתר, לעניין קווי בניין.

לחלופין וככל וטענתה לא תתקבל, יש להביא בחשבון כי מהות ההשבחה היא יצירת זמינות. לפיכך מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.2. אין להביא בחשבון ששווי שטח המרפסות הבולט הוא אפס כפי שנעשה בשומת המשיבה, עמדתה הוצגה לוועדת הערר בתיק הנדון ונדחתה. הנחיית ועדת הערר היא כי יש לפעול בהתאם להחלטתה בעניין יצחק לב. מקור הזכויות למרפסות בעניין יצחק לב הוא בתקנות התכנון והבניה כבעניינו. מדובר בזכות מוקנת הקיימת ערב אישור ההקלה. לחיזוק טענתה בעניין זה הפנתה העוררת לשומה מכרעת בגו"ח 7083/9 שם נקבע כי מהות ההשבחה היא יצירת זמינות ונקבע מקדם שיפור תכנון 0.1 ומקדם שווי למרפסות 0.35.

לעמדת העוררת ההנחיות שניתנו על ידי ועדת הערר בעניינו קובעות מפורשות שאין להביא בחשבון את הנקבע בעניין דייניש שכן מדובר על זכויות מאוחרות לתוספת השלישית לגביהן לא ניתנה הכרעה. ככל שהיו אמירות בעניין זכויות אלו הן אינן מהוות הלכה ואינן חלק מהרציונל.

בהתייחס להפניית המשיבה לעניין אלפנדרי, טענה העוררת כי ביהמ"ש קבע שהוא נותן תוקף להסכמת הצדדים מבלי לחוות דעתו בנוגע למצב המשפטי.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח המרפסות החורג מקו הבניין לכיוון השפ"פ והשצ"פ הוא 536.17 מ"ר, מקדם השווי הראוי למרפסות 0.4. בהתבסס על העקרון שנקבע בעניין יצחק כהן במקרה בו ללא ההקלה לא ניתן לבנות את השטח המבוקש, אין להביא בחשבון את שוויו במצב הקודם. החיוב בהיטל צריך להיות למלוא שווי שטח המרפסות החורג מקו הבניין.

כך גם נקבע במפורש בפסק הדין בעניין דייניש בערעור על החלטת ועדת הערר אליה מפנה העוררת.

לעמדת הוועדה המקומית הקלה היא אירוע מס נפרד. עצם אישורה כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, כלומר מדובר בזכויות מותנות. ועדת הערר בתיק הנדון נתנה לשמאית המייעצת הנחיות לבחינת ההשבחה עפ"י עקרונות החלטתה בעניין יצחק לב. בפסק דין ביהמ"ש המחוזי **עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יצחק לב ואח'** אשר ניתן לאחרונה נתקבל ערעור על החלטת ועדת הערר האמורה. בפסק הדין נקבע כי לגזוזטראות אשר ניתן היה לבנות מכוח התקנות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, אך לא נוצלו עד למועד אישור ההקלה וניתן היה לנצלן ללא הקלה, יש שווי במצב קודם אותו יש

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין שאינו קדמי. ככל ובמצב הקודם לא היה ניתן לבנות את הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי ללא אישור הקלה, יש להביא בחשבון את שוויין במלואו. דהיינו מצב קודם שווי 0.

לאחר מועד הדיון העבירה המשיבה שתי החלטות של ועדת הערר בהן נקבע כי יש מקום לתיקון השומות המכרעות עפ"י העקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין יצחק לב, כך ב**ערר 85159/17 הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' גרשון פרבר ואח'** וכן ב**ערר 8785/1019 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בן ישראל עופר חיים ואח'.** לעמדת המשיבה מדובר בהתפתחות משפטית חדשה.

רציונל דומה נקבע ב**עמ"נ 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית הרצליה** וכן כאמור בפסק הדין בעניין דייניש. מדובר בפסק דין מחוזי חלוט שלא בוטל מעולם המהווה לכל הפחות הלכה מנחה.

המשיבה הפנתה ל**ערר מס' תא/8154/0518 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נחמה שלמה אליעזר** בו ניתן תוקף להסדר פשרה התואם את טענת המשיבה בעניין זה, תוך מתן הסבר כי הדבר תואם את המצב המשפטי. דהיינו ייחוס שווי 0 למרפסות במצב הקודם, בהתאם לפסק הדין בעניין דייניש. זאת בניגוד להסדר פשרה דומה שנדחה ע"י יו"ר ועדת הערר שבענייננו ב**ערר מס' תא/8225/0818 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' גב' אלפנדרי רחמנוב שרה ואח'.** על החלטתה הוגש ערעור במסגרת **עמ"נ 61706-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אלפנדרי רחמנוב ואח'** בו נקבע כי יש לקבל את הסכמות הצדדים בעניין זה.

הפניית העוררת לשומה המכרעת בגו"ח 7083/9 אינה במקומה שכן נערכה כשנתיים עובר להחלטה בעניין דייניש. המצב המשפטי כיום שונה.

לטענת שמאי המשיבה, תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני מנחה ולא מחייבת את הוועדה. היא לא באה להחליף את הצורך במתן הקלה. הקמת מרפסות בחריגה מקו בניין לא תואמת את הדין והתקנות לכן מחויבת באישור הקלה. זאת ועוד, בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/2902 לא נכלל שטח המרפסות בשטח לחיוב. מכאן שבהכרח אין להביא בחשבון אפשרות לחריגה בקו בניין עפ"י נספח בינוי מנחה של התכנית.

טענה בדבר הצורך בהקלה מקומה בפני ועדת ערר ולא בפני השמאית המכריעה. לשמאית המכריעה אין סמכות לדון בטענה על עצם הצורך בהקלה.

הכרעה

העוררת טוענת לעצם החיוב בגין אישור ההקלה וזאת בהסתמך על סימון בנספח הבינוי שאושר ע"י הוועדה המקומית. בחנתי את טענתה ואני סבורה כי יש לדחותה. המרפסות החורגות מקו הבניין ב-1.2 מ', בהתאם לנספח, הן אלו הפונות לעבר רחובות הרבי מבכרך וקומפורט ולא לכיוון השצ"פ והשפ"פ כבענייננו. בחנתי ומצאתי כי לא ניתן היה לממש את שטח המרפסות ללא אישור ההקלה להבלטתן מעבר לקו הבניין.

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בו יש לבחון את ההשבחה בגין אישור ההקלה. לעמדת העוררת יש לבחון את ההשבחה בהתאם להנחייתה המפורשת של ועדת ערר לפיה בחינת ההשבחה צריכה להיערך בהתאם לנקבע בהחלטות בערר יצחק לב ובערר חצרוני. לעמדת המשיבה, חלה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התפתחות משפטית המצריכה סטיה מההנחיה האמורה. שכן ממועד מתן הנחיית ועדת ערר ניתן פס"ד בית המשפט המחוזי בו נתקבל ערעור על החלטת ועדת הערר בעניין יצחק לב.

בחנתי הטענות והחלטתי לערוך את השומה המייעצת בשתי חלופות:

<u>חלופה 1- בהתאם להנחיית ועדת הערר לפעול בהתאם להחלטה בערר בעניין יצחק לב</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר, האפשרות לבניית גזוזטראות מתאפשרת מכח תקנות חישוב שטחים והיא קיימת בשני מצבי התכנון. ההקלה אינה מהווה את "מקור הזכויות" היא אך מאפשרת מימושן ע"י מתן זמינות. לפיכך, יש לאמוד את הזכויות כשיפור תכנון. קיבלתי את מקדם שיפור תכנון אשר נטען ע"י העוררת בהיותו סביר בענייננו, 0.2.

<u>חלופה 2- בהתאם לפסק דין ביהמ"ש המחוזי בעניין יצחק לב</u>

בהתאם לפסק הדין, עפ"י הרציונל שנקבע בהלכת גוזלן[16], בבחינת השבחה של הקלה להבלטת מרפסות יש צורך בהבחנה הבאה:

א. ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי[17], זאת ללא צורך בהקלה, יש לייחס להן שווי במצב הקודם. מהות ההשבחה במקרה זה היא שיפור תכנון.

ב. ככל ובמצב הקודם לא היה ניתן לבנות את הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי ללא אישור הקלה, יש להביא בחשבון את שוויין במלואו. דהיינו אין לייחס להן שווי במצב הקודם.

כאמור במקרה הנדון ההקלה איפשרה את מימוש שטח המרפסות אשר לא היה ניתן למימוש לולא אושרה ההקלה. לפיכך, בחלופה זאת יש לייחס למצב החדש את מלוא שווי המרפסות.

יצוין כי בחנתי וקיבלתי את שטח המרפסות החורג שהובא בחשבון בשומת המשיבה. כן מצאתי את מקדם השווי הנקבע על ידה למרפסות, 0.4, ראוי.

11.4 ערכי שווי

טיעוני העוררת

בשומת העוררת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 10,000 ₪ זאת בהתבסס על נתוני השוואה מפרויקט הממוקם ברחוב בן עטר 21, שכונת גבעת הרצל (גו"ח 7052/159) וניתוח עסקת הקומבינציה שנערכה בנכס נשוא השומה כמפורט להלן.

נתוני העסקאות אשר פורטו בשומה -

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
29.1.2017	72	2,745,000 ₪	38,125 ₪
13.10.2016	70	2,500,000 ₪	35,714 ₪
14.4.2016	80	2,775,000 ₪	34,688 ₪
6.3.2016	75	2,520,000 ₪	33,600 ₪
7.1.2016	96	2,200,000 ₪	22,917 ₪

[16] ברו"מ 2866/14 גב' הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
[17] בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

5.11.2015	89	₪ 3,350,000	₪ 37,640
4.11.2015	70	₪ 2,200,000	₪ 31,429

בהתבסס על נתוני העסקאות קבעו שמאי העוררת כי שווי מ״ר בנוי בסביבה הוא 35,000 ₪. בהפחתת מע״מ, רווח יזמי בשיעור 20%, עלות בנייה בסך 11,500 ש״ח (מתוכה 1,500 ש״ח עלות עודפת למרתפים) והפחתה בשיעור של כ-10% בגין עירוב שימושים (מגורים, מסחר ומבני ציבור) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪.

העלות העודפת למרתפים נובעת מקיומם של מי תהום גבוהים באזור. לעלות העודפת השפעה על שווי מ״ר בסיסי.

שמאי העוררת ערכו תחשיב נוסף לחילוץ מרכיב הקרקע בהתבסס על שיעור הקומבינציה כמפורט להלן-

שווי מ״ר בנוי	35,000 ₪
בהפחתת מע״מ	29,915 ₪
חלק יחסי של הבעלים	45%
מקדם קומבינציה	75%[18]
שווי מ״ר מבונה במעוגל	10,000 ₪

שמאי העוררת הפנו גם לשומה מכרעת ברחוב המחוגה 11-13 (גו״ח 7083/33) בה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 10,000 ש״ח למועד קובע 1.1.2014.

הערך שנקבע בשומת המשיבה (37,600 ₪ למ״ר בנוי) מבוסס על נתוני השוואה המהווים דירות בשטח פלדלת של 62 מ״ר ו-81 מ״ר זאת לעומת שטח דירתי של 91 מ״ר, לאחר הגדלת צפיפות, בנכס הנדון. שטח הכולל מרכיב שוליות. כך גם בתגובת המשיבה נתוני מכירה מפרויקט ״רביעיית פלורנטין״ לדירות בשטח של 50 מ״ר. מדובר בנתונים שאינם ברי השוואה לנכס הנדון.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע הוא 16,700 ₪ זאת בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה מפרויקט סמוך ברחוב הרבי מבכרך 2-4 (גו״ח 7083/9) כמפורט להלן[19]-

תאריך	שטח במ״ר	קומה	מתוך	תמורה	תמורה למ״ר
10.10.2016	81	3	10	₪ 3,200,000	₪ 39,506
17.11.2016	62	3	10	₪ 2,212,313	₪ 35,682
17.11.2016	62	4	10	₪ 2,561,438	₪ 41,314
10.10.2016	185	10	10	₪ 6,804,000	₪ 36,778
8.12.2016	62	2	10	₪ 2,156,266	₪ 34,778
ממוצע					₪ 37,611

[18] משקף לטענת שמאי העוררת 7 שנים דחייה בין מועד חתימת ההסכם לבין מועד מסירת הדירות.
[19] יצוין כי נתוני שתי העסקאות האחרונות לא נמצאו באתר רשות המיסים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהפחתת מע״מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בנייה בסך 10,000 ש״ח המגלמת עלות מרתפים, מתקבל שווי מ״ר מבונה במעוגל בסך 16,700 ש״ח.

בהתייחסותם, הציגו שמאי המשיבה נתוני השוואה נוספים לדירות בפרויקט ״רביעית פלורנטין״ (גו״ח 7051/155) כמפורט להלן-

תאריך	שטח במ״ר	קומה	מתוך	תמורה	חניה	תמורה למ״ר לאחר התאמות[20]
17.2.2016	70	1	3	₪ 2,440,000	כולל חניה	₪ 33,428
10.4.2016	58	3	11	₪ 1,920,000		₪ 33,103
6.12.2015	67	4	8	₪ 2,620,000	כולל חניה	₪ 37,611
23.8.2016	51	2	3	₪ 2,060,000	כולל חניה	₪ 38,431
12.9.2016	50	3	3	₪ 2,025,000		₪ 46,022
20.9.2016	73	7	8	₪ 3,200,000	כולל חניה	₪ 42,465
15.9.2016	68	2	9	₪ 3,025,000	כולל חניה	₪ 43,014
8.12.2016	50	3	12	₪ 2,060,000	כולל חניה	₪ 44,545
27.11.2016	50	2	9	₪ 2,010,800		₪ 40,216
17.1.2017	50	2	8	₪ 2,000,000	כולל חניה	₪ 38,000
11.12.2016	50	4	12	₪ 2,250,000		₪ 50,000
22.1.2017	50	5	9	₪ 1,700,000		₪ 36,956
5.12.2016	53	1	9	₪ 2,300,000	כולל חניה	₪ 41,509
ממוצע						₪ 40,407

בהפחתת מע״מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בנייה בסך 10,000 ש״ח הכוללת עלות הקמת מרתפים, שווי מ״ר מבונה במעוגל בסך 18,780 ש״ח.

לטענת שמאי המשיבה, בשומת העוררת נקבע שווי מ״ר מבונה נמוך ללא ביסוס. הערך שנקבע לא משקף את המחירים בסביבה. מדובר באזור המיועד לפיתוח מחדש. אושרו ומתוכננות בו תכניות למתחמים מודרנים למגורים. הסביבה נבדלת מאזורי מלאכה ותעשיה אחרים במזרח העיר. בדיון שנערך בפניי הפנה שמאי המשיבה לערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות, לטענתו במיקומים נחותים-

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
7016/155	אילת 22	6.1.2017	₪ 17,730
7083/33	המחוגה 13	1.5.2019	₪ 19,500
7052/57	דרך שלמה 46-48	6.12.2018	₪ 16,500

[20] בדירות הכוללות חניה הובאה בחשבון הפחתה בסך 100,000 ₪. בחלק מהדירות בשטח 50 מ״ר הובאה בחשבון הפחתה של 15% מהשטח.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כן הועברה שומה מכרעת נוספת לנכס ברחוב אילת 22 (גו"ח 7016/155) בה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 21,700 ש"ח למועד קובע 13.9.18.

בהתייחס לניתוח עסקת הקומבינציה שערכו שמאי העוררת, טענו שמאי המשיבה כי למחיר עסקת הקומבינציה יש להביא בחשבון תוספת בשיעור 15% בגין התאמה לתקופה שכן נערכה ביום 13.11.2014, כשנתיים עובר למועד הקובע. כן, אין מקום להפחית מע"מ ומקדם קומבינציה בשיעור 25% ובוודאי לא גבוה מהרווח היזמי.

לטענת שמאי המשיבה, מרבית העסקאות אשר הוצגו בשומת העוררת מצריכות התאמת שטח שכן השטח המצוין בהן הוא שטח ארנונה ולא שטח עיקרי. יש להביא בחשבון התאמה בשיעור 15%.

לעמדת שמאי המשיבה, אין מקום להפחתה בגין עירוב שימושים שכן נתוני ההשוואה מהווים חלק מבניינים הכוללים שטח מסחר. כך גם ביחס למי תהום. קיומו של גן ילדים בפרויקט תורם לשווי. בכל הפרויקטים החדשים בתל אביב נדרשת הקצאה לשטח ציבורי.

המשיבה העבירה מודעה שיווקית לפיה דירות אחרונות משווקות בסך 4,680,000 ₪.

הכרעה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים וכן נתוני מכירות מהפרויקט הנדון כמפורט, בין היתר, להלן-

תאריך	שטח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מחיר בש"ח	תמורה למ"ר בנוי בש"ח	תמורה למ"ר אקו' בש"ח
11.7.17	109	15	₪ 4,850,000	₪ 44,495	₪ 42,174
13.7.17	109	15	₪ 4,380,000	₪ 40,183	₪ 38,087
16.7.17	109	15	₪ 4,850,000	₪ 44,495	₪ 42,174
2.10.17	109	15	₪ 4,506,709	₪ 41,346	₪ 39,189
23.11.17	109	15	₪ 4,900,000	₪ 44,954	₪ 42,609
28.9.17	109	15	₪ 4,581,959	₪ 42,036	₪ 39,843
28.6.17	109	15	₪ 4,280,000	₪ 39,266	₪ 37,217
28.6.17	109	15	₪ 4,300,000	₪ 39,450	₪ 37,391
9.7.17	109	15	₪ 4,340,000	₪ 39,817	₪ 37,739
23.7.18	109	15	₪ 4,950,000	₪ 45,413	₪ 43,043
27.2.18	109	15	₪ 4,850,000	₪ 44,495	₪ 42,174

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כן בחנתי נתוני מכירה של עסקאות בפרוייקטים חדשים נוספים בסביבה:

להלן פירוט מחירי מכירה מפרוייקט Urban View ברחוב אליפלט 26-

תאריך	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	תמורה למ"ר בנוי בש"ח
1.7.2015	100	4,450,000	44,500
23.6.2015	100	4,800,000	48,000
18.4.2016	60	2,000,000	33,333
19.5.2016	100	4,750,000	47,500
20.11.2016	64	3,130,000	48,906
23.6.2016	45	2,300,000	51,111
22.6.2016	50	2,300,000	46,000
22.9.2016	67	2,530,000	37,761
29.8.2016	120	4,000,000	33,333
2.11.2016	54	2,450,000	45,370
6.7.2016	50	2,275,000	45,500
1.12.2016	128	5,370,000	41,953
25.7.2016	64	3,100,000	48,438
15.5.2018	50	2,000,000	40,000
4.1.2018	55	2,420,000	44,000
28.10.2018	53	2,550,000	48,113

כבקרה בחנתי ערכים שנקבעו בשומות מכרעות להלן פירוט-

כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גנני 5 ו-7	7083/56,59	30.8.2017	15,000 ₪
מסילת וולפסון 34	7083/78	14.11.2018	18,000 ₪
דרך שלמה 77	7084/116	9.8.2017	14,600 ₪
פלורנטין 33 פינת הקישון 58	7084/250	8.2.2017	17,000 ₪
הקישון 33-31	7425/89	6.7.2016	14,300 ₪
לבונטין 5	7442/18	22.6.2016	21,000 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי כי בהתחשב במיקום הנכס, בשטח הדירות ובמועד הקובע הערך שנקבע על ידי שמאי המשיבה סביר, 16,700 ₪ למ"ר מגלם מרפסות. על בסיס ערך זה קבעתי כי שווי מ"ר אקו' הוא 16,000 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

12. תחשיב ההשבחה

12.1 תרומת ההקלה להגדלת הצפיפות לשווי הנכס

שטח עיקרי ממוצע במ״ר במצב החדש[21]	76
מס׳ יח״ד שנוספו בהקלה	25
מקדם השבחה	20%
שווי מ״ר מבונה מגלם מרפסות	₪ 16,700
השבחה גולמית	₪ 6,346,000
תוספת עלות הנובעת מתוספת יח״ד	(₪ 1,250,000)
השבחה במועד הקובע	₪ **5,096,000**

12.2 תרומת ההקלה להבלטת מרפסות לשווי הנכס

<u>חלופה 1 - בהתאם להנחיית ועדת הערר לפעול בהתאם להחלטה בעניין יצחק לב</u>

שטח מרפסות בולט מקו בניין	536.17 מ״ר
מקדם שווי	0.4
מקדם שיפור תכנון	0.2
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 16,000
השבחה במועד הקובע	₪ **686,298**

<u>חלופה 2 - בהתאם לפסק הדין בעניין יצחק לב</u>

שטח מרפסות בולט מקו בניין	536.17 מ״ר
מקדם שווי	0.4
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 16,000
השבחה במועד הקובע	₪ **3,431,488**

[21] 76 מ״ר= 121 יח״ד/9,201.55 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

13. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, בגין אישור ההקלות ובהצמד להנחיות ועדת הערר כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	21.9.2016	₪ 5,782,298	₪ 2,891,149

ככל שוועדת הערר תהיה סבורה כי יש לבחון את ההשבחה בגין אישור ההקלה להבלטת מרפסות בהתאם לעקרון שנקבע בפסק הדין בעניין יצחק לב, אזי ההשבחה בגין אישור ההקלות, כמפורט בתחשיב לעיל הינה **8,527,488** ₪.

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com