דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 26 בדצמבר 2019

מספר מינוי: 254-2019

לכבוד

חב' אביב שני פיתוח ובנייה בע"מ

ע"י מר אורן אילוז, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 30038, חלקה 37

רח' רמב"ן 20 פינת רח' אבן גבירול 22

שכונת רחביה, ירושלים

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 03/02/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכנית והקלות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0084.00.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	30038
חלקה	-	37
שטח רשום	-	567.09 מ"ר
סוג הנכס	-	מבנה מגורים ותיק מעל קומת קרקע מסחרית
כתובת	-	רח' רמב"ן 20 פינת רח' אבן גבירול 22, שכונת רחביה, ירושלים.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית/הקלות	מועד קובע
תכנית 11700	16/05/2015
אישור הקלות	[1]03/01/2018

5. **<u>דיון</u>**

ביום 02/04/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: גב' רחל פרנקו – שמאית המשיבה, מר אורן אילוז – שמאי המבקשת, ה"ה דנה רוגוב וגילית בנוביץ – מתמחות ממשרדו של שמאי המבקשת, ומר גיא גברא – שמאי מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו מיום 02/12/2018 (מס' 41), על נספחיה, במסמך התגובה לשומת המבקשת מיום 31/03/2019, על צרופותיה, בתכתובת מייל מיום 29/04/2019, על צרופותיה, תכתובת מייל מיום 15/08/2019, הכוללת חוו"ד משפטית של עו"ד תמר איגרא בסוגיית הפטור מהיטל השבחה על חיובים הנובעים מתמ"א 38, ותכתובת מייל מיום 25/09/2019, הכוללת את תגובתה של עו"ד תמר איגרא לתגובת ב"כ המבקשת מיום 14/09/2019.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר אורן אילוז מיום 28/02/2019, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 02/07/2019, הכוללת חוו"ד משפטית של עו"ד עפר גיטליץ בסוגיית הפטור מהיטל השבחה על חיובים הנובעים מתמ"א 38, ובתכתובת מייל מיום 14/09/2019, הכוללת את תגובת עו"ד עפר גיטליץ לחוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה מיום 15/08/2019.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 09/04/2019.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה בניין מגורים ותיק מעל קומת קרקע מסחרית, הידוע כחלקה 37 בגוש 30038, ברחוב רמב"ן 20 פינת רחוב אבן גבירול 22, שכונת רחביה, בירושלים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה למגורים, בבינוי של 3-5 קומות, לצד שטחי מסחר ומבנים היסטוריים לשימור.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות, בתי כנסת וכד'.

[1] ראו הכרעתי בנוגע למועד הקובע בגין אישור ההקלות בסעיפים 12.72 – 12.74 להלן.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

רח' רמב"ן מהווה ציר תנועה ראשי ודו-סטרי, התחום בקטע הרלוונטי בין רחוב בן עזרא, ממערב, לבין רחוב אבן גבירול, ממזרח.

רח' אבן גבירול מהווה רחוב פנימי וחד-סטרי, התחום בקטע הרלוונטי בין רחוב אברבנאל, מצפון, לבין רחוב רמב"ן, מדרום.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 567.09 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, פונה בחזית הדרומית לרחוב רמב"ן, ובחזית המזרחית לרחוב אבן גבירול.

על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מחופה אבן ומכוסה גג רעפים.

המבנה כולל יחידה מסחרית (סופר קואופ) ושתי יח"ד, אחת בכל קומה, בשטח בנוי של כ-502 מ"ר + שטח לאחסנה בקומת הקרקע של 42.66 מ"ר + מרפסות.

במועד הביקור בנכס, טרם החלו בעבודות הבנייה.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 04/06/2018:

- גוש: 30038
- חלקה: 37
- שטח רשום: 567.09 מ"ר
- בעלויות:

תת-חלקה	קומה	שטח רשום	בעלים	חלק ברכוש המשותף	הצמדות
1	קרקע	226 מ"ר	אביב שני פיתוח ובנייה בע"מ	226/447	
2	ראשונה	124 מ"ר		124/447	--
3	שנייה	97 מ"ר	שני יעקב	97/447	גג

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>מצב קודם</u>

10.1.1. <u>**תכנית 62** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959</u>

בהתאם להוראות התכנית, החלקה מסווגת בייעוד "**אזור מגורים 2**", בו חלות הוראות הבנייה שלהלן:

- שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
- שטח רצפה בכל הקומות: 30% לקומה, ובסה"כ 90%.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- מספר קומות: 4 קומות.
- השלמת דירת גג: הותרה תוספת של עד 5% לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג. לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין כתוצאה ממתן היתר.
- מרתפים: מרתפי החסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף לצורכי דיור.
- מגרשי פינה: תוספת של אחוז אחד בכל קומה תינתן בכל אזורי המגורים במגרשי פינה בתנאי שאף אחד מן הרחובות הגובלים אינו קטן ברוחבו מ-6 מ'.
- אחוזי הבנייה לא יעלו בשום מקרה על 30% באזור מגורים 2 כולל שטח העמודים בבניינים של 4 קומות ו-31% בבניינים של 3 קומות.

10.1.2. **<u>תכנית 10038</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6811 מיום 06/08/2014</u>

מטרת התכנית לקבוע הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, התאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בנייה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה. תכנית זו קובעת תוספות בנייה ותנאים להן למבנים קיימים הטעונים חיזוק לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה, זאת בתנאי שיחוזקו כנדרש בתקן, בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום. התכנית מאפשרת הריסת מבנים וקובעת זכויות בנייה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות מכוח תכנית זו. התכנית מפרטת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, תנאים להיתר וכוללת בין היתר:

הוראות להריסת מבנים קיימים ומתן היתרי בנייה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות בנייה לפי תכנית זו; הוראות לעידוד שדרוג הנדסי מלא למבני מגורים קיימים; הוראות להתאמת תמ"א 38 לתנאים המיוחדים של ירושלים לרבות הוראות מיוחדות לשימור ולמרקמים להתחדשות עירוני; הוראות לעידוד חיזוק מבני מגורים בשכונות פריפריה ובאזורים בירושלים בהם שווי הקרקע נמוך; הגבלת תוספת יח"ד חדשות ותוספת קומות בעיר העתיקה באזורים המיועדים להתחדשות עירונית ובמבנים בבנייה נמוכה צמודת קרקע; הוראות לעידוד חיזוק

במבנים שאינם למגורים, במבנים המשמשים בחלקם למגורים ובמבנים שניתן להם היתר לאחר 1/1/80; הוראות שיאפשרו מתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו מכוח תמ"א 38 לשינויים ולתוספות בנייה במבנים קיימים לצורך חיזוקם בהתאם לעקרונות התכנון ולתנאים המיוחדים של ירושלים.

להלן תוספות הבנייה והתנאים למימושן במבנים למגורים שיחוזקו:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד או לשם הרחבת יח"ד קיימות. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי, במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת יח"ד קיימות במבנה הקיים או תוספת אגף, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות שהותרו במבנה קיים במפלס הקומה המפולשת, אם שטחי השירות אינם נדרשים עוד לפי כל דין.
- הרחבת יח"ד קיימות - תוספת בנייה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, הכוללת מרחב מוגן. בנוסף, יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין פגיעה תכנונית. קווי הבניין להרחבת יח"ד ייקבעו על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. במידה שקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבת הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין, במגבלות שנקבעו. כן תותר חריגה לממ"דים.
- תוספת אגף למבנה ליח"ד חדשות - קווי הבניין לתוספת האגף ייקבעו על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. ככל שקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבת הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ו-3 מ' לאחור. סך השטח הכולל של האגף הנוסף וסך שטח התוספות המוצעות לבנייה על גג המבנה מכוח תכנית זו, לא יעלו יחדיו על סך השטח שניתן להתיר על פי תכנית זו על גג מבנה מגורים קיים.
- תוספת קומה אחת מעל המבנה עבור יח"ד חדשות או לצורך הרחבת יח"ד הקיימות בקומות העליונות. התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה. ככל שקיימת במבנה המקורי קומת גג חלקית, תוספת הקומה על פי סעיף זה תפוצל, באופן שתתאפשר השלמת קומת הגג החלקית עד לקו ההיקף של הקומה מתחתיה, ובנוסף יתאפשר בינוי חלקי בקומה שמעל, בהיקף שאינו עולה על שטח הבינוי הקיים בהיתר בקומה החלקית הקיימת.
- העתקת גג רעפים קיים אל גג תוספת קומה שהותרה לפי תכנית זו.
- תוספת קומה חלקית מעל למבנה בשטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת. סעיף זה רלוונטי רק במבנים גדולים או מבנים מחוץ לתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור או במבנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- הבלטת חדרי מדרגות ומעלית.
- תוספת קומה שנייה מלאה נוספת מעל המבנה. סעיף זה רלוונטי רק במבנים גדולים או מבנים מחוץ לתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור או במבנים בהם מוצע שדרוג הנדסי מלא.
- תוספת מקומות חניה מעבר לנדרש לפי תקן.
- מגבלות בעיר העתיקה ובמבנים נמוכים.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית 11700</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6917 מיום 16/11/2014 ובעיתונות ביום 01/05/2015</u>

תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה בלבד, המשנה את ייעודה ל- "**אזור מגורים ג' ומסחר**" ובין מטרותיה: הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית. התכנית קובעת הוראות בנייה, כמפורט להלן:

- שטח המגרש: 567 מ"ר.
- שטחי בנייה למגורים: עיקרי – 632 מ"ר; שירות עילי – 158 מ"ר; שירות תת-קרקעי – 80 מ"ר; חניה תת-קרקעית – 775.60 מ"ר.
- שטחי בנייה למסחר: עיקרי – 80 מ"ר; שירות עילי – 100 מ"ר.
- תכסית: 37%. תותר תוספת של עד 15% לתכסית המקסימלית עבור רמפת חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'.
- צפיפות: 8 יח"ד.
- גובה: 17.80 מ', כולל מעקה תקני ויציאה לגג.
- קומות: מעל הכניסה הקובעת – 5; מתחת לכניסה הקובעת – 2.
- שימושים מותרים: מגורים ומסחר; חניה ושטחי שירות.
- תותר הקמת בניין הממוקם מעל קומה למגורים ומסחר בעלת חזית מסחרית לשימור ומעל קומות חניה תת"ק לשם יצירת יח"ד חדשות. הקומה ה-5 תהיה בנסיגה לכל אורכה בחזית לרחוב רמב"ן ובעומק שלא יפחת מ-2.5 מ'.
- בחזית המגרש לרחוב רמב"ן תבוצע חזית מסחרית.
- תבוצע כניסה נפרדת למסחר ולמגורים.
- שטח דירה לא יעלה על 160 מ"ר ושטח דירה ממוצע יהיה כ-120 מ"ר.
- החניה תהיה תת-קרקעית בלבד ובתחום המגרש.
- שימור:

- ישומרו חזיתות המבנה וכן פרטים אדריכליים המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי על פי הנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר.
- לא יותר פירוק ובנייה מחדש של חלקי המבנה המיועדים לשימור.
- לעת הוצאת היתר בנייה יתואם אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום עם מחלקת השימור, כתנאי להוצאת היתר.
- תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
- לא ניתן להרוס את חלקי המבנה ההיסטורי בעתיד. כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

- חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 : למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01/01/1980 תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה חיזוק המבנה לפי תמ"א 38. הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
- מעלית חניה : ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- חזית מסחרית : על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט – התש"ם – 1980.
- זיקת הנאה – השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית המגרש ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין כמסומן בתשריט בהיקף של 20%, יהווה חצר משותפת לכלל דיירי הבניין, ללא שיוך לדירות. תתאפשר ריצופה של חצר זו באלמנטים מחלחלים וחדירות מים ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת או עם אמצעי חלחול ולא תותר חניה תת-קרקעית בתחום זה לשם חלחול מי נגר עילי.
- שלביות ביצוע :

שלב	תיאור השלב	התניה
שלב ראשון	תנאי למתן היתר בנייה	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ואישורו ע"י מהנדס העיר.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

שלב	תיאור השלב	התניה
	תנאי למתן היתר בנייה	שימור מלא של חלקי המבנה המיועדים לשימור אשר יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות השימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.
	תנאי למתן היתר בנייה	תיאום אופן השימור והנצחת בית הקפה שפעל במקום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
שלב שני	תנאי למתן טופס 4	שימור חזיתות המבנה ההיסטורי.
	תנאי למתן טופס 4	אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים וכן חיבורם למערכת השקיה במקרה הצורך, בוצע כנדרש.

10.2.2. **<u>תכנית 9988</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7090 מיום 10/08/2015</u>

מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית לבנייה, לשימור ולפיתוח. החלקה מסווגת בייעוד לאזור מגורים ובאזור משנה - **אזור מגורים חדש ב'**.

באזור מגורים תותר תוספת זכויות בנייה לזכויות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום תכנית זו, עד לתקרת הזכויות שמאפשרת תכנית זו, וזאת בכפוף לעמידה בכל הוראותיה של תכנית זו, לרבות ההוראות בנושא תכסית, קווי בניין וכיוצ"ב. תוספת הזכויות תותר בכפוף לאפשרות לשמור על מאפייני הבינוי המתאימים, בהתאם להוראותיה של תכנית זו, שמטרתן שמירה על רוח המקום ועל אופיו.

מספר הקומות המרבי באזור מגורים חדש ב' – 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בבניינים קיימים בהם קומת המגורים הראשונה נמצאת 2.5 מ' ויותר מעל מפלס הרחוב (מעל קיר תמך, חניה מקורה, שטח מסחרי או קומה מפולשת), ייחשב חלק זה של המבנה/הבניין במניין הקומות. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בו הפרש גובה זה הינו בגין קיר תומך או חניה, יהא זה בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לפטור חלק זה של המבנה/הבניין מהכללתו במניין הקומות.

זכויות הבנייה המרביות באזור מגורים ב' חדש הן כדלקמן:

שטח חלקה במ"ר	עד 400	**500**	**600**	700	800	900	1,000 ואילך
אחוזי בנייה	153%	**155%**	**160%**	167%	174%	182%	190%

זכויות הבנייה תחושבנה משטח החלקה נטו, ערכי הביניים של זכויות הבנייה יחושבו באינטרפולציה.

זכויות הבנייה כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה – שטחים עיקריים ושטחי שירות, כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות ובכלל זה שטחי המסחר המתאפשרים בתכנית.

במקרה של אילוץ טופוגרפי, תותר תוספת של 24 מ"ר שטחי שירות עבור חדר מדרגות ו/או מבואה למעלית, עבור כל קומה נוספת, מתחת למפלס כניסה קובעת.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

תותר תוספת של שטחי בנייה מתחת לקרקע עבור מחסנים ו/או חדרי מכונות ובלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ״ר לכל יח״ד בבניין, ושטח חדרי מכונות לא יעלה על 30 מ״ר לכל הבניין. תתאפשר הגדלה של שטחי מחסנים מעבר ל-10 מ״ר, עבור יח״ד גדולות מעל 150 מ״ר, עד לשטח של 8% מהשטח העיקרי. שטחים אלה יחושבו כשטחי שירות בנוסף לזכויות הבנייה המצוינות בטבלה דלעיל. שטחי מקלטים קיימים תת-קרקעיים אינם נמנים בסך כל השטחים שבטבלת השטחים.

בבניין בו קיימת קומה מפולשת והיא מיועדת להישאר כזו, יתווסף שטחה למניין זכויות הבנייה המפורטות. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה המצוינות בטבלה שלעיל. במקרה בו תיסגר קומה מפולשת ניתן יהיה לאשר את שטח הבנייה בה כשטח עיקרי. השטחים שייסגרו בקומה המפולשת ייחשבו כחלק משטחי הבניין המותרים על פי הטבלה דלעיל ולא השימושים שיתבקשו בהם. זאת בתנאי שלא מדובר בבניין לשימור.

חניה מקורה/חניה תת-קרקעית בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בנייה, לרבות השטח המיועד למעלית לרכב. שטח זה יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבנייה המצוינות לעיל.

בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ״י מספר הקומות וקווי הבנייה המרביים שצוינו לבין זכויות הבנייה הכוללות, תגברנה ההוראות המגבילות ביותר.

התכנית לא תגביל הוצאת היתרי בנייה התואמים תכניות תקפות. עם זאת, לא תותר הקלה שמשמעותה תוספת זכויות בנייה, תוספת גובה או תוספת קומות ושינוי קווי בניין וכי בעת בחינת הקלות אחרות, תינתן הדעת לחשיבותו השימורית של הבניין.

בכל חלקה בה נקבעו זכויות בנייה בהיקף נמוך מזה שמאפשרת תכנית זו, תחול תכנית 9988 על חלקות אלו במשמעות שניתן יהיה לקבל את הפרש הזכויות בהתאם לתכנית 9988 בכפוף לעמידה בכל הוראותיה לרבות ההוראות בנושא תכסית קווי הבניין וכיו״ב.

תכנית 9988 אינה מבטלת זכויות קיימות.

לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בניין קיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. שוכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן לבנות את תוספת הבנייה המבוקשת על גבי הבניין הקיים בשל בעיה קונסטרוקטיבית, תהיה הוועדה רשאית לאשר קונסטרוקציה חיצונית שתחרוג עד 40 ס״מ מחזית הבניין הקיים, גם אם חורגת מקווי הבניין המותרים בשטח. העיצוב האדריכלי לפתרון הנדסי זה חייב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. פתרון הנדסי זה אינו מותר בבניינים לשימור.

תכסית - התכסית המרבית תהיה בין 35% - 45% בהתאם לגודל החלקה. באזורי מגורים א׳ ו-ב׳ בחלקות ששטחן בין 501 מ״ר – 700 מ״ר יהיה שטח התכסית 37%. תותר תוספת של 15% (כתכסית ברוטו) לתכסית המרבית לכל חלקה, מעבר לתכסית

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

אשר נקבעה למבנה. תכסית זו כוללת חניה על קרקעית, רמפות, חניה, ביתן מעלית, מבני עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכו'.

מגבלות על זכויות בנייה - בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ"י מספר הקומות וקווי הבנייה המרביים שצוינו לבין זכויות הבנייה המרביות הכוללות, יגברו ההוראות המגבילות יותר.

תוספת בנייה לבניין קיים – היקף הזכויות הניתנות לבנייה בפועל ייקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבנייה הנוספות אשר המבנה יכול לשאת. תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבנייה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובסמכותה לא לאשר תוספת קומות ו/או את זכויות הבנייה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות זו, הכול לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה או בחלקות סמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים. במקרים חריגים על מנת לשמר צמחייה ייחודית, תוכל הוועדה המקומית לקבוע, על בסיס המלצת פקיד היערות, כי לא תותר חניה בתחום החלקה, גם אם משמעות החלטה זו תהא ביטול האפשרות לתוספת יח"ד בבניין.

גובה קומה ומפלס הכניסה הקובעת - גובה מרצפה לרצפה של קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר שלה, הגובלת בחלקה.

<u>בין יתר התנאים למתן היתר בנייה:</u>

בתחום החלקות יוותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף של 15% לשם החדרת מי נגר.

בשטח קרקע המהווה 20% משטח החלקה והממוקם בחזית לרחוב ובצמוד לכניסה הקובעת של הבניין תיקבע זיקת הנאה שתאפשר את מעבר דיירי הבניין.

לכל בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה על גבי בניין קיים תוגש חוו"ד הנדסית ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.

במבנים המסומנים לשימור ובכל בקשה להריסת מבנה קיים יוכן תיק תיעוד. תנאי להיתר בנייה יהא קבלת המלצת ועדת השימור העירונית ומהנדס העיר ביחס למסקנות תיק התיעוד.

חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. כמו כן, יכלול השיפוץ הריסת עבירות בנייה.

במבנים לשימור, במקרים יוצאי דופן בהם שונתה החזית המקורית, נתגלו בעיות הנדסיות וכל זאת בעקבות הכנת תיק התיעוד, ויימצא כי אין הצדקה בשימור כל המבנה, ניתן יהיה להפחית את רמת השימור ולקבוע אותו גוש חזית בלבד.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

תנאי למתן היתר בנייה לבניינים לשימור לסוגיהם הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר להבטחת ביצוע הוראות השימור.

בכל רחוב עזה וכן ברחובות אברבנאל, אלחריזי, ככר מולכו והחלק ההיסטורי של שדרות בן מימון, מיועדות כל החזיתות לשימור. עם זאת ניתן יהיה לאשר פירוק חזית אם לא ניתן לממש פתרון חניה בתחום המגרש או אם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה, בכפוף להמלצות ועדת השימור ולאישור מהנדס העיר.

ניתן לפטור שטחים מסחריים מחובת התקנת חניה בתחומי החלקה בה מסומנת חזית מסחרית. שטחי המסחר אינם מקנים זכויות נוספות.

דרישות הבנייה הקבועות בתכנית נועדו לקבוע את אופן הבנייה ולשמור על המרקם העירוני. על אגף התכנון העירוני, מהנדס העיר וועדת השימור להתייחס בעת קביעת חוות דעתם המקצועית לגבי הבינוי המוצע בהיתרים מתוקף התכנית המקומית לחיזוק מבנים 10038.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 30/01/1996 הונפק היתר בנייה מס' 39732, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 1994/1043.00, לתוספת בנייה בקומה השלישית של הבניין, הכוללת תוספת חדר מגורים והרחבת מרפסת קיימת, פיר מעלית וחדר מכונות על הגג בהמשך לגג הרעפים הקיים. להלן שטחי הבנייה המאושרים בבקשה להיתר בנייה:

קומה	שימושים	שטח עיקרי			שטחי שירות	סה"כ בנייה
		קיים	מוצע	סה"כ	אחסנה	
קומת קרקע	מגורים ומסחר	225.43 מ"ר		225.43 מ"ר	42.66 מ"ר	268.09 מ"ר
קומה א'	מגורים	143.70 מ"ר		143.70 מ"ר		143.70 מ"ר
קומה ב'	מגורים	113.95 מ"ר	19.00 מ"ר	132.95 מ"ר		132.95 מ"ר
סה"כ		483.08 מ"ר	19.00 מ"ר	502.08 מ"ר	42.66 מ"ר	544.74 מ"ר

11.2. ביום 03/01/2018 אושרה ע"י ועדת המשנה בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים + מסחר ושימור קירות, סה"כ 5 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית ו-8 יח"ד.

- להלן שטחי הבנייה המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

	למטרות עיקריות, במ"ר					למטרות שירות, במ"ר						סה"כ שטח בנייה, במ"ר
	מוצע				סה"כ	מוצע					סה"כ	
קומה	מגורים מוצע	מסחר מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	מרחב מוגן דירתי מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	שטח עזר מחסן מוצע	סה"כ שירות מוצע		
מרתף 2							130.72	21.84		152.56	152.56	152.56
מרתף 1							246.43	20.77		267.20	267.20	267.20
קרקע	43.64	59.96	5.80		109.40			105.92	7.12	113.04	222.44	
קומה 1	134.01			3.30	137.31	34.07		34.95		69.02	206.33	
קומה 2	140.66			3.30	143.96	34.07		34.95		69.02	212.98	
קומה 3	140.66			3.30	143.96	34.07		34.95		69.02	212.98	
קומה 4	107.65				107.65			21.08		21.08	128.73	
מעל הקרקע	566.62	59.96	5.80	9.90	642.28	102.21	-	231.85	7.12	341.18	983.46	
מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	-	377.15	42.61	-	419.76	419.76	
סה"כ המבנה	566.62	59.96	5.80	9.90	642.28	102.21	377.15	274.46	7.12	760.94	1,403.22	

- <u>במסגרת הבקשה להיתר בנייה פורסמו הקלות, כדלקמן:</u>

- הקלה לשימוש חורג ממגורים ומסחר למלונאות עפ"י סעיף 149 לחוק (סעיף 4.1ח') בהתאם לתכנית 101-0092098 המאפשרת הוספת שימושים לאכסון תיירותי בירושלים – ההקלה מתייתרת מאחר שהבקשה לאכסון תיירותי הוסרה מהבקשה.
- הקלה לניוד שטחי חניה ת"ק לשטחי שירות ת"ק ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
- הקלה לניוד שטחי שירות ת"ק לשטחי שירות ע"ק ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
- ביום 04/02/2019 הוחלט לחדש את החלטת הוועדה מיום 03/01/2018 ובאותם התנאים. ככל שלא יוצא היתר עד לתאריך 03/01/2020 הבקשה תוגש מחדש.
- ביום 30/04/2019 הונפק היתר בנייה מס' 113825.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית 11700, כמפורט בסעיף 0 להלן וכן למועד אישורן של ההקלות, קרי – 03/01/2018.

12.2. המימוש הינו חלקי, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 2016/0084.00, הכוללת הקלות.

12.3. **תכנית 9988** – במסגרת תכנית 9988, שאושרה לאחר תכנית 11700, אושרו בחלקה הנדונה זכויות בנייה בשיעור כולל של כ-158% (עיקרי ושירות). בהתחשב בשטחי הבנייה המאושרים מכוחה של תכנית 11700, בשיעור כולל (ללא חניה) של 157%, כולל חלוקה מפורשת של שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה התכנית לא השביחה את הנכס.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>תכנית 11700 – מועד קובע 16/05/2015</u>

12.4. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה בגין תכנית 11700 נבחנה בגין תוספת זכויות הכוללת 8 יח״ד ושטחי מסחר במבנה חדש, בהתאם לתנאי התכנית.
- במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 93% משטח החלקה, שהן 527.39 מ״ר, בתוספת מרפסות שירות לשתי יח״ד בשטח של 15 מ״ר כ״א, לפי מקדם שווי 0.8.
- במועד הקובע המבנה הקיים בן 85 שנים ולכן עומד בפני סיום חייו הכלכליים. על הצד הזהיר, הובא בחשבון, לצורך חישוב השווי במצב קודם, שוויו הפיזי של המבנה לפי סך של 2,000 ₪ למ״ר בנוי, ולשטח בנוי של 530 מ״ר.
- בהתחשב כי המימוש הוא על דרך של בקשה להיתר בנייה, הובא בחשבון כי יינתן פטור על ממ״דים.
- במצב החדש הובא בחשבון בינוי הכולל 5 קומות, 8 יח״ד, מעל ק״ק מסחרית.
- בהתחשב בבינוי מודרני ב-5 קומות ו-8 יח״ד, הובא בחשבון שטח עיקרי ליח״ד של כ-79 מ״ר.
- בהתחשב בהיקף השטח העיקרי למסחר, של 80 מ״ר בלבד, הובא בחשבון מקדם שווי לשטחי שירות למסחר לפי מקדם 0.5.
- הובאו בחשבון מרפסות גג בשטח של כ-88 מ״ר, לפי מקדם שווי של 0.3.
- בהתאם לנספח הבינוי של התכנית מסומנת חזית לשימור וחזית מסחרית בשתי חזיתות החלקה הפונות לרחובות רמב״ן ואבן גבירול.
- אין להביא בחשבון עלויות הריסה מאחר שהן התחייבו גם במצב הקודם שכן המבנה סיים את חייו הכלכליים.
- אין להביא בחשבון דחייה למימוש מאחר שהזכויות מכוח תכנית 11700 זמינות.
- **השלמת דירת גג** – במצב קודם לא ניתן לממש בנייה מעבר ל-93%, המהווים 527.39 מ״ר. תוספת של 5% בנייה הותרה רק לצורך הרחבת דירה קיימת על הגג. שמאית המשיבה הפנתה בתמיכה להוראות תכנית המתאר 62.
- לאור האמור, לא קיימת במצב קודם יתרת זכויות בלתי מנוצלות.
- **ציפיות במצב קודם** – שמאית המשיבה טענה כי אין להביא בחשבון במצב הקודם תוספת לשווי בגין פוטנציאל לתוספת בנייה והפנתה בתמיכה להכרעת דורית פריאל בגוש 30141 חלקה 225, ברחוב מקור חיים 38 בירושלים. כמו כן, הפנתה לפסד דינו של בהמ״ש המחוזי בתיק עמ״נ 36933-04-14 **סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, שם התקבלה עמדת המשיבה לפיה יש לנטרל מהשווי במצב קודם את הפוטנציאל לקבלת הקלות.

- לעניין פוטנציאל כללי עתידי, הרי ככל שקיים פוטנציאל כללי המשפיע על שווי הנכס במצב קודם יש לנטרל אותו כפי שנקבע במסגרת רע"א 4487/01 **הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו להנדסה ובנייה בע"מ** ואח', פורסם בנבו.

- **פטור מחיוב בהיטל השבחה על חיובים הנובעים מתמ"א 38** – שמאית המשיבה טענה כי הבקשה להיתר הוגשה מכוח תכנית 11700 ולא מכוח תמ"א 38 ולפיכך אין להביא בחשבון זכויות לפי תמ"א 38 אשר לא אושרו ע"י הוועדה.

- תכנית 11700 אינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אלא תכנית עצמאית, והיא היחידה שמייצרת זכויות נוספות מכוחה ולכן מחויבת בהיטל השבחה.

- שמאית המשיבה הפנתה להחלטת ועדת ערר מיום 05/03/2017 בעניין אייזנשטאט, שם נדונה, בין היתר, הטענה שיש להשוות את הזכויות מכוח תכנית 9988, במצב חדש, לבין הזכויות מכח תכנית 10038, במצב קודם. בהמשך להחלטת ועדת הערר מונתה הגב' שושי שרביט שפירא כשמאית מייעצת בשאלת יחסי הגומלין בין התכניות לעיל וקבעה כי אין להתחשב בתכנית 10038 כחלק מהמצב התכנוני הקודם לאור קביעותיה המפורשות לפיהן התכנית אינה מקנה זכויות. בנסיבות כאמור, קבעה כי יש לנטרל את הפוטנציאל מכוח תכנית 10038 ולהתייחס להשבחה מכוח תכנית 9988 בלבד.

- בעוד שהזכויות מכוח תכנית 9988 נקבעו ע"י ועדת הערר כזכויות מעין מוקנות, הרי שהזכויות מכוח תכנית 10038, כל עוד לא אושרה בקשה להיתר למימושן, הן זכויות ערטילאיות וצפות בלבד.

- **פטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לחוק** - בתגובה לטיעונה של המבקשת בדבר זכאותה לקבלת פטור מכוח סעיף 13 לתמ"א 38, הוגשה מטעם המשיבה חוות דעת משפטית, אשר נערכה ע"י עו"ד תמר איגרא, ולהלן עיקריה:
  - הבקשה להיתר נשוא ההכרעה הוגשה במסלול "רגיל" ולא במסלול תמ"א 38.
  - מטעם המשיבה הוצג מסמך סיכום ישיבה מיום 07/02/2019 בעניין נוהל הגשת בקשות להיתר מכוח סעיף 13 לתמ"א 38.
  - ברמה העקרונית בקשה להיתר בנייה הכוללת חיזוק מבנה בהתאם לתמ"א 38 עשויה לזכות את מבקש ההיתר בפטור מהיטל השבחה, ככל שמתקיימים כל תנאי הסף הנדרשים, עד לתקרת הזכויות החופפות את תמריצי התמ"א. אולם, הבדיקה אינה נעשית ברמה התיאורטית אלא קיים מסלול בדיקה מובנה במסגרתו נבחנת העמידה במכלול תנאי התמ"א וכן החפיפה מול תמריצי התמ"א וקבלת האישורים הנדרשים.
  - לצורך עמידה בתנאים הנדרשים על מבקש ההיתר למלא מסמך בקשה לפטור בנוסח אשר צורף לחוות הדעת. בענייננו חיזוק המבנה חייב גם חוו"ד מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים.
  - יש צורך בבדיקה פרטנית ומסודרת, המחייבת בשלב הראשון מילוי מסמך הבקשה לפטור ע"י כל מבקש היתר, ולה מצורפות האסמכתאות הנדרשות. עם סיום הבדיקה תינתן תשובה פרטנית בדבר הזכאות לפטור.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- לא ניתן להקדים את המאוחר על בסיס אמירות תיאורטיות וכלליות ולהניח קיומה של זכאות לפטור או לקבוע מראש אילו תנאים מתקיימים ואילו לא.

- **עלויות שימור** - הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות שימור חזיתות בשיעור של 15% מההשבחה. יש להביא בחשבון עלות עודפת בלבד שכן לשימור יש מרכיבים המשביחים את השווי במצב חדש בגין ייחודיות המבנה ושימורו כמבנה היסטורי.

- **חלקיות מימוש** - הובא בחשבון מימוש חלקי של זכויות הבנייה במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 2016/0084.00, בשיעור של 87.61%.

- **ערכי שווי למגורים** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 18,000 ₪ למ״ר מבונה לדירות בשטח העולה על 100 מ״ר, במצב קודם, ולשווי של 20,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים במצב חדש, בהתבסס על עסקאות השוואה והכרעות של שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

- עסקאות מכירה לדירות מגורים ברחובות רמב״ן ואבן גבירול, מתוך מערכת מידע נדל״ן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
06/01/2014	30038/17	רמב״ן 18	83	1/3	3	1960	₪ 2,180,000	₪ 26,265
05/02/2014	30038/130	רמב״ן 38	114	3/4	4	1960	₪ 3,140,000	₪ 27,544
29/04/2014	30038/208	רמב״ן 44	50	קרקע/ 3	2	1960	₪ 1,310,000	₪ 26,200
08/10/2015	30038/17	רמב״ן 18	75	2/5	4	1958	₪ 2,800,000	₪ 37,333
08/01/2016	30038/74	רמב״ן 30	85	2/4	4	1988	₪ 3,500,000	₪ 41,176
08/12/2013	30038/51	אבן גבירול 4	61	קרקע/ 3	3	1960	₪ 2,300,000	₪ 37,705
15/07/2015	30038/137	אבן גבירול 10	77	2/4	3	1960	₪ 2,500,000	₪ 32,468
28/03/2016	30038/137	אבן גבירול 10	80	2/4	4	1950	₪ 3,000,000	₪ 37,500

- עסקאות מכירה לדירות גדולות, מעל 100 מ״ר, בסביבה הקרובה, מתוך מערכת מידע נדל״ן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
16/09/2013	30038/213	אלחריזי 4	137	2/3	4	1967	₪ 4,710,000	₪ 34,380
05/02/2014	30038/130	רמב״ן 38	114	3/4	4	1960	₪ 3,140,000	₪ 27,544
10/04/2014	30038/145	אברבנאל 19	113	1/3	4	1962	₪ 3,300,000	₪ 29,204
20/06/2017	30038/33	אברבנאל 11	126	קרקע/ 4	4	1950	₪ 3,800,000	₪ 30,159
11/03/2015	30038/213	אלחריזי 4	135	3/4	4	1970	₪ 4,800,000	₪ 35,556
27/12/2016	30038/152	רמב״ן 10	106	2/5	4	1970	₪ 3,300,000	₪ 31,132
20/11/2016	30038/213	אלחריזי 4	135	2/4	4	1960	₪ 5,450,000	₪ 40,370
ממוצע מחיר למ״ר בנוי								₪ 32,621

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- בהכרעת שושי שרביט שפירא, מיום 30/04/2017 ברח' דרך עזה פינת האר"י 4 (בגו"ח 30026/129) נקבע שווי של 16,525 ₪ למ"ר מבונה ברחוב עזה, למועד קובע 04/07/2014. שמאית המשיבה הפנתה בתמיכה לנתוני ההשוואה בהכרעה זו.
- בהכרעת שושי שרביט שפירא, מיום 11/09/2017 ברח' דרך עזה 13 (בגו"ח 30026/60) נקבע שווי של 15,500 ₪ למ"ר מבונה ושווי של 25,700 ₪ למ"ר בנוי (בנייה ותיקה), למועד קובע 25/08/2015.
- בהכרעת שאול אשרת, ברחוב בלפור 2, נקבע שווי של 20,570 ₪ למ"ר מבונה, למועד קובע 25/07/2011.
- בהכרעת נורית ג'רבי, ברחוב בן מימון 54 (בגו"ח 30025/25) נקבע שווי של 21,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד קובע 03/06/2013.
- בעסקאות ההשוואה בסביבה מגולם מרכיב תוספת השווי בגין זכויות בנייה נוספות עפ"י תכנית 9988 ואותה יש לנטרל מהשווי במצב קודם.
- שווי מגורים במצב קודם, לדירה בשטח נרחב של 133-143 מ"ר + שווי פיזי + מע"מ בשיעור של 17%, הוא כ-23,400 ₪ ליח"ד במבנה שנבנה בשנות העשרים, בחזית לרחוב ראשי, ובמצב פיזי ותחזוקתי ירוד.
- **ערכי שווי למסחר -** שמאית המשיבה טענה לשווי של 26,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על עסקאות השוואה, כמפורט להלן:
- עסקאות מכירה לחנויות בסביבה הקרובה מתוך מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20/11/2014	30038/65	קק"ל 25	23	קרקע	1962	1,050,000 ₪	45,652 ₪
21/12/2014	30038/65	קק"ל 25	23	קרקע	1962	1,016,000 ₪	44,174 ₪
01/07/2013	30026/63	עזה 17	25	קרקע	1940	1,200,000 ₪	48,000 ₪
15/07/2015	30025/134	עזה 40	97	קרקע	1960	4,375,000 ₪	45,103 ₪
ממוצע מחיר למ"ר בנוי							45,732 ₪

- עסקאות לחנויות בעלות רמת מסחריות דומה:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27/10/2015	30037/86	הלל 18	19	1/8	1992	750,000 ₪	39,474 ₪
16/02/2016	30037/86	הלל 18	30	1/8	1992	1,075,000 ₪	35,833 ₪
13/06/2017	30037/86	הלל 18	48	1/8	1992	1,750,000 ₪	36,458 ₪
12/10/2015	30109/260	אבן ספיר 20	22	1/3	1940	870,000 ₪	39,545 ₪
09/07/2015	30048/202	עליאש 6	30	קרקע	1980	800,00 ₪	26,667 ₪
30/06/2016	30073/80	השקמה 3	34	קרקע	1928	1,150,000 ₪	33,824 ₪

-

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שווי במצב קודם				
	שטח (במ"ר)	מקדם	שווי מר"מ	סה"כ
ק"ק מסחר	225.43	1.00	₪ 26,000	₪ 5,861,180
ק"ק אחסנה למסחר	42.66	0.40	₪ 26,000	₪ 443,664
יתרת זכויות הבנייה למגורים (2 יח"ד)	301.96	1.00	₪ 18,000	₪ 5,435,280
מרפסות שירות	30	0.80	₪ 18,000	₪ 432,000
שווי פיזי של המבנה הקיים	530 מ"ר		₪ 2,000	₪ 1,060,000
סה"כ שווי במצב קודם				₪ 13,232,124

שווי במצב חדש (מימוש מלא)				
	שטח (במ"ר)	מקדם	שווי מר"מ	סה"כ
ק"ק מסחר – עיקרי	80	1.00	₪ 26,000	₪ 2,080,000
ק"ק מסחר - שירות	20	0.50	₪ 26,000	₪ 260,000
מגורים 8 יח"ד, 5 ק'	632	1.00	₪ 20,000	₪ 12,640,000
ממ"דים	96	0.60	₪ 20,000	₪ 1,152,000
מרפסת בצמוד לדירת גג	כ-88	0.30	₪ 20,000	₪ 528,000
סה"כ				₪ 16,660,000
שווי במצב חדש (ללא ממ"דים) במימוש מלא				₪ 15,508,000
שווי במצב קודם				₪ 13,232,124
השבחה טרם ניכוי הוצאות				₪ 2,275,876
מקדם הפחתה בגין עלויות שימור חזיתות				0.85
השבחה בגין מימוש מלא				₪ 1,934,494
שיעור מימוש חלקי				87.61%
השבחה בגין מימוש חלקי				₪ 1,694,810

שווי במימוש חלקי				
	שטח (במ"ר)	מקדם	שווי מר"מ	סה"כ
ק"ק מסחר – עיקרי	56.54	1	₪ 26,000	₪ 1,470,040
ק"ק מסחר - שירות	4.51	0.5	₪ 26,000	₪ 58,630
מגורים עיקרי	582.32	1	₪ 26,000	₪ 11,646,400
מרפסת צמוד לדירת גג	68.75	0.3	₪ 26,000	₪ 412,500
שווי במצב חדש (ללא ממ"דים) במימוש חלקי				₪ 13,587,570
שווי במצב חדש (ללא ממ"דים) במימוש מלא				₪ 15,508,000
שיעור חלקיות המימוש				87.61%

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.5. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית 11700 וזאת לאור הוראות סעיף 13 לתמ"א 38, לפיהן היתר בנייה לתוספת זכויות בנייה, שהוצא על מבנה הבנוי בפועל מכוח תכנית מפורטת, המעניקה זכויות בנייה הזהות לזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38, הנדרשת לעמידה בנוהל ביצוע בקרה הנדסית לפי תמ"א 38, יהיה פטור מהיטל השבחה.
- לחלופין, נטען ע"י שמאית המשיבה, לא חלה השבחה עקב אישורה של התכנית, ככל שמביאים בחשבון כי השווי המיטבי במצב הקודם הוא הנכס כבנוי ושוויו עולה על שווי הזכויות במצב חדש.
- **פטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לחוק** - המבקשת הציגה חוות דעת משפטית מטעמה, שנערכה ע"י עו"ד עפר גיטליץ ועו"ד שירן ברגותי מלחם, לפיה היא זכאית לקבלת פטור מהיטל השבחה מכוח הוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, בגין מימוש על דרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2016.84.00. להלן עיקרי חוו"ד המשפטית:
  - הזכויות עפ"י תמ"א 38 חופפות לאלו אשר הוקנו בתכנית 11700 (בפועל, זכויות הבנייה מכוח התמ"א אף עולות על אלו המאושרות בתכנית 11700). הוועדה המקומית אינה חולקת על האמור ואף אינה מציגה תחשיב חלופי אלא טוענת כי המבקשת אינה זכאית לפטור היות שהבקשה קודמה במסלול של תב"ע ולא של תמ"א.
  - ועדת הערר בהליך מס' 137/16 ו-99/16 דנה בפטור מהיטל השבחה בגין היתרי בנייה מכוח תכניות מפורטות אשר מעניקות זכויות בנייה הזהות לזכויות מכוח התמ"א וכפופות לנוהל בקרה הנדסית לפי התמ"א, תוך שקבעה, בהסכמת הוועדה המקומית, כי היתר לתוספת זכויות בנייה יהיה פטור מהיטל השבחה, בכפוף לעמידה בנוהל ביצוע בקרה הנדסית.
  - הפטור יינתן רק לזכויות החופפות לתמ"א 38 ולא לזכויות שמעבר לכך. כמו כן, הפטור יינתן רק מקום בו נדרש המבנה לחיזוק בהתאם לתמ"א 38.
  - הוועדה המקומית מתעלמת מכך שהבינוי שאושר במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא ההכרעה נבחן מעבר לכל בחינה תכנונית אשר ניתן לעשות במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38. ניתן לומר בוודאות כי בבקשה להיתר במסלול של תמ"א בנכס שבנדון היה מאושר בינוי זהה לבינוי אשר אושר בפועל בענייננו.
  - לא יכולה להיות מחלוקת כי תכנית 11700 הכפיפה את עצמה להוראות החיזוק הקבועות בתמ"א 38.
  - עיון בסיכום הישיבה שצורף לעמדת הוועדה המקומית אינו יכול לגרוע מזכאות המבקשת לפטור מהיטל השבחה, תוך שניתנה התייחסות לסעיפים הרלוונטיים.
  - כרשות שלטונית חלה על הוועדה המקומית חובת ההגינות והזהירות המוגברת והיה ראוי כי לא תסתתר מאחורי נימוקים טכניים (הגשת או אי הגשת טופס בקשה)

ותציין באופן מפורש מה מבין התנאים הקבועים בקבלת בפטור לא התקיים בעניינו, אם בכלל.

- **הטיעון החלופי** – שמאי המבקשת הציג תחשיב השבחה חלופי ככל שלא יתקבל טיעונו העיקרי בדבר הזכאות לפטור מהיטל השבחה לאור הוראות תמ"א 38.

<u>מצב קודם</u>

- השימוש היעיל והמיטבי במצב הקודם הוא השארת המבנה הקיים על תילו ובניית תוספות הבנייה על גג הבניין הקיים. רצון הבעלים להרוס את הבניין נובע משיקולים אישיים ואינו נובע משיקולים כלכליים.

- לצורך חישוב השווי במצב קודם הובאה בחשבון חנות בק"ק בשטח בנוי של 225.43 מ"ר, אחסנה בק"ק בשטח של 42.66 מ"ר (מקדם שווי 0.4), דירת מגורים בק"א בשטח של 143.7 מ"ר, דירת מגורים בק"ב בשטח של 132.95 מ"ר, יתרת חצר בשטח של 175 מ"ר (מקדם שווי 0.2) ויתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 53.64 מ"ר.

שמאית המשיבה הגיבה כי אין מקום להוסיף שווי למרכיב החצר במצב קודם שכן אינה תורמת לשווי של חנות מסחרית. זאת בניגוד, למצב החדש בו קיימת לחצר תרומה לשווי דירת הגן ובית הקפה הכולל חצר לשימוש באי בית הקפה.

- הובא בחשבון כי בהתאם למצוין בתיק בניין 1994/1043 שטח הבנייה העיקרי המותר במצב קודם הוא 555.72 מ"ר, לפי תחשיב כדלקמן: 93% משטח החלקה שהם 527.37 מ"ר (567.09 מ"ר X 93%) + תוספת 5% בגין השלמת קומת גג, שהם 28.35 מ"ר (567.09 מ"ר X 5%). שטח הבנייה הבנוי בפועל הוא 502.08 מ"ר, כך שקיימת יתרת זכויות לניצול של 53.64 מ"ר.

- **ציפיות לתוספת בנייה במצב קודם** – שמאי המבקשת טען כי ערב אישורה של תכנית 11700 הייתה קיימת מדיניות תכנונית שעניינה אישור תכניות המגדילות את היקף הבנייה, אשר יצרה ציפיות במצב קודם.

- מזה שנים רבות קיימת מדיניות תכנונית בוועדה המקומית בירושלים לאשר תכניות מפורטות המגדילות את היקף הבנייה בתחומי שכונת רחביה. תכנית 9988 מהווה מעין "קו מנחה" המתווה מדיניות תכנונית על פיו מאושרות תכניות מפורטות נקודתיות, לדוגמא תכנית 11700.

- עיון בתשריט תכנית 9988 מלמד כי בחלק ניכר מהחלקות בסביבת הנכס אכן אושרו תכניות מפורטות נקודתיות המגדילות את היקף הבנייה. מעיון בתכניות הנ"ל ניתן ללמוד מס' עקרונות: האחד – במצב קודם יש לייחס שווי לציפיות לתוספת זכויות בנייה הן מכוח תכנית 9988 והן מכוח תמ"א 38. השני – לעניין השימוש הטוב והיעיל, בכל התכניות בסביבה הקרובה בוצעה בנייה על גבי בניינים קיימים. בנייה במתכונת של הריסה ובנייה מחדש יש בה משום פגיעה במקרקעין ויש להביאה בחשבון.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- בתמיכה לטיעונו דנן מפנה שמאי המבקשת לפסיקה בנושא, כדלקמן: ע"א 4487/01 **הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**, פורסם בנבו (להלן: "פס"ד לוסטרניק"), שם נקבע כי בעת חישוב שווי מצב קודם יש להביא בחשבון את הציפיות להתאמת המקרקעין בסביבה המודרנית בה הם ממוקמים; ע"א 483/86 **יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, פורסם בנבו, שם נקבע כי יש להתחשב בפוטנציאל עתידי של המקרקעין כאשר האמור הוא לכל הפחות בגדר ציפייה סבירה.

- במקרה הנדון ברי כי היה "תכנון בצנרת" בדמותה של תכנית 9988 המהווה מדיניות תכנונית המאפשרת את הגדלת זכויות הבנייה. מדיניות זו איננה התכנית אשר הגדילה את זכויות הבנייה בחלקה אלא היא מהווה רקע תכנוני אותו יש לשייך לשווי במצב קודם.

- מעבר לציפיות, יש להביא לידי ביטוי את הזכויות המוקנות במסגרת תמ"א 38, להן שווי בשוק החופשי, בעת הערכת השווי במצב קודם.

- שמאי המבקשת טען כי שווי הציפיות ואפשרויות הבנייה לפי תמ"א 38, שיש להביאם בחשבון במצב קודם, הוא בסך של 1,200,000 ₪, לפי תחשיב כדלקמן:

פירוט תחשיב שווי הציפיות:		
שטח צפוי לבנייה		331.25
הפחתת זכויות מוקנות בתכנית המתאר		-53.64
זכויות הבנייה לחישוב		277.61
שווי מ"ר מבונה (ללא מע"מ)		14,400 ₪
סה"כ שווי זכויות הבנייה		3,997,584 ₪
הפחתת עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	-15%	3,397,946 ₪
הפחתת היטל השבחה צפוי בשיעור 50%		1,698,973 ₪
דחייה למימוש עד לאישור תכנית	0.7	1,189,281 ₪
שווי ציפיות / תמ"א 38 (במעוגל)		1,200,000 ₪

<u>מצב חדש</u>

- בהתאם לתכנית 11700 הותרה הקמת שטח עיקרי של 712 מ"ר ושטחי שירות עיליים של כ-178 מ"ר, ובסה"כ שטחים עיליים של כ-890 מ"ר.

- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר נשוא ההכרעה התבקש שטח עיקרי של 638.86 מ"ר וכן שטחי שירות עיליים בשטח של כ-344.40 מ"ר, ובסה"כ 983.26 מ"ר (כולל הקלה לניוד שטחי שירות). שמאי המבקשת ציין כי לאור האמור, אין המדובר במימוש חלקי.

- במצב החדש, הבניין הקיים מיועד להריסה לצורך בניין חדש, למעט הקירות בחזית הדרומית ובחזית המזרחית.

- לצורך בחינת השווי במצב חדש הובאו בחשבון הפחתות, כדלקמן:

- הפחתה בגין דחייה למימוש בנייה בשיעור של 10% עד להשלמת הריסת הבניין והכשרת המגרש לבנייה.
- הפחתת עלויות הריסת המבנה הקיים, כולל פינוי פסולת, בסך 400,000 ₪.
- עלויות התאמה בגין שימור – הואיל ומדובר בבנייה עדינה לאור החזיתות שנאלץ היזם לשמר, הוא נדרש לפעול באמצעות מכונות בנייה קטנות במיוחד, דבר שמייקר את הבנייה ומאריך את משכה. שמאי המבקשת טען לעלויות שימור ואילוצי בנייה בסך של 750,000 ₪.

ערכי שווי

- **ערכי שווי למגורים** – שמאי המבקשת טען לשווי בנוי למגורים של 25,500 ₪ למ״ר ולשווי של 14,250 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס משנת 2014-2015, כמוצג להלן. מן העסקאות המובאות להלן מתקבל שווי בנוי ברוטו בסך של 28,440 ₪. בהתחשב כי רחוב רמב״ן הוא רחוב ראשי ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין סמיכות לכביש הראשי.

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה*	שווי מכירה	קומה	שנת בנייה	שטח	שטח ברוטו	חדרים	שווי למ״ר ברוטו	הערה
אלחריזי 4	030038-0213	11/03/2015	₪ 4,800,000	3	1970	135	155.25	4	₪ 30,918	
אלחריזי 25	030038-0085	03/03/2015	₪ 4,480,000	1	1972	92	105.8	4	₪ 42,344	חריג
אבן עזרא 9	030038-0044	10/02/2015	₪ 3,900,000	2	1960	76	87.4	3	₪ 44,622	חריג
קק״ל 29	030038-00630	05/02/2015	₪ 1,810,000	1	1970	60	69	3	₪ 26,232	
קק״ל 19	-030038-0068	27/11/2014	₪ 2,170,000	1	1980	72	82.8	3	₪ 26,208	
אברבנאל 25	030038-0102	17/11/2014	₪ 3,244,414	1	1960	82	94.3	3.5	₪ 34,405	
אלחריזי 16	030038-0013	06/11/2014	₪ 3,850,000	4	1965	88	101.2	4	₪ 38,043	
רמב״ן 36	030038-0095	30/10/2014	₪ 10,700,000	4	2010	228	262.2	7	₪ 40,809	חריג
אברבנאל 17	030038-0145	23/10/2014	₪ 2,590,000	קרקע	1950	72	82.8	3	₪ 31,280	
אברבנאל 31	030038-0099	23/10/2014	₪ 2,050,000	3	1970	63	72.45	3	₪ 28,295	
רשב״א 28	030038-0120	10/06/2014	₪ 2,160,288	קרקע	1960	57	65.55	3	₪ 32,956	
אברבנאל 19	030038-0145	10/04/2014	₪ 3,300,000	1	1962	113	129.95	4	₪ 25,394	
אלחריזי 20	030038-0053	10/04/2014	₪ 5,000,000	1	1980	113	129.95	5	₪ 38,476	
קק״ל 13	030038-0071	24/03/2014	₪ 1,000,000	2	1950	45	51.75	2	₪ 19,324	
אברבנאל 5	030038-0019	13/03/2014	₪ 3,846,150	קרקע	1953	83	95.45	4	₪ 40,295	חריג
אברבנאל 9	030038-0034	10/02/2014	₪ 1,762,500	3	1935	25	28.75	2	₪ 61,304	חריג
אברבנאל 9	030038-0034	10/02/2014	₪ 2,463,664	1	1940	108	124.2	4	₪ 19,836	
רמב״ן 38	030038-0130	05/02/2014	₪ 3,140,000	3	1960	114	131.1	4	₪ 23,951	
רמב״ן 18	030038-0017	06/01/2014	₪ 2,180,000	1	1960	83	95.45	3	₪ 22,839	
ממוצע									₪ 33,028	
									₪ 28,440	

ניתוח שווי מ״ר מבונה:	
שווי מ״ר בנוי	25,500 ₪
הפחתת רווח יזמי -20%	21,250 ₪
הפחתת עלויות בנייה	7,000 ₪ -
שווי מ״ר מבונה	14,250 ₪

- **ערכי שווי למסחר -** שמאי המבקשת טען לשווי בנוי למסחר של 40,000 ₪ למ״ר, בהתבסס על עסקאות השוואה לחנויות בסביבת הנכס, כמוצג להלן:

עסקאות מכירה לחנויות בסביבה הקרובה מתוך מערכות מידע נדלן:							
תאריך	**גוש/חלקה**	**כתובת**	**שטח**	**קרקע**	**שנת בנייה**	**מחיר מכירה**	**מחיר למ״ר**
20/11/2014	30038/65	קק״ל 25	23	קרקע	1962	1,050,000 ₪	45,652 ₪
21/12/2014	30038/65	קק״ל 25	23	קרקע	1962	1,016,000 ₪	44,174 ₪
01/07/2013	30026/63	עזה 17	25	קרקע	1940	1,200,000 ₪	48,000 ₪
15/07/2015	30025/134	עזה 40	97	קרקע	1960	4,375,000 ₪	45,103 ₪
מחיר ממוצע למ״ר בנוי							45,732 ₪

- להלן תחשיב שמאי המבקשת לפיו לא חלה השבחה:

שווי מצב קודם									
יחידה	**הגדרה**	**קומה**	**שטח רשום (מ״ר)**	**שטח עפ״י הרישוי (מ״ר)**	**שטח החסנה (מ״ר)**	**שטח חצר (מ״ר)**	**שטח אקו׳**	**שווי למ״ר לחישוב**	**סה״כ**
1	חנות	קרקע	226	225.43	42.66	175	277.494	40,000 ₪	11,099,760 ₪
2	יח״ד	ראשונה	124	143.7			143.7	25,500 ₪	3,664,350 ₪
3	יח״ד	שנייה	97	132.95			132.95	25,500 ₪	3,390,225 ₪
יתרת זכויות בנייה לחישוב							53.64	14,250 ₪	764,370 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			447	502.08	42.6	175			18,918,705 ₪
שווי מצב קודם בניכוי מע״מ									16,169,833 ₪
תוספת שווי ציפיות לפי תמ״א 38									1,200,000 ₪
שווי מצב קודם, כולל ציפיות, במעוגל									17,370,000 ₪

שווי מצב חדש			
מהות	**שטח בנייה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי למגורים	632 מ"ר	₪ 14,400	₪ 9,100,800
שטח עיקרי למסחר	80 מ"ר	₪ 20,350	₪ 1,628,000
שווי מצב חדש, לפני הפחתות			₪ 10,728,800
מקדם דחייה למימוש זכויות			0.90
עלויות הריסת מבנה קיים ופינוי			₪ 400,000
עלויות שימור			₪ 750,000
שווי מצב חדש			₪ 8,505,920
שווי מצב קודם			₪ 17,370,000
אין השבחה			

<u>הכרעה</u>

12.6. תכנית 11700 מהווה תכנית מפורטת, החלה על החלקה הנדונה בלבד, משנה את ייעודה מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ומסחר, מגדילה את זכויות הבנייה וקובעת הוראות להריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 5 קומות למגורים מעל 2 קומות חניה תת-קרקעית, לצד הוראות לשימור שתי חזיתות המבנה. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית.

12.7. אפתח ואומר, כי לאחר שבחנתי בעיון את טיעוני הצדדים, לרבות חוות הדעת המשפטיות מטעמם, הגעתי לכלל מסקנה כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית 11700, הן מן ההיבט המשפטי והן מן ההיבט השמאי, כפי שיפורט להלן בהרחבה.

<u>הבחינה המשפטית:</u>

12.8. **<u>פטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק</u>** – המחלוקת המשפטית בין הצדדים עניינה הזכאות לקבלת פטור מהיטל השבחה בגין זכויות בנייה מכוח תכנית 11700, החופפות את הוראות תמ"א 38, וזאת במסגרת בקשה להיתר בנייה שהוגשה במסלול "הרגיל" ולא במסגרת תמ"א 38.

12.9. המחוקק קבע במסגרת סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כי פטור מהיטל השבחה יחול אך ורק על מקרים בהם ניתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או תכנית שנגזרה ממנה. לפיכך, השאלה העומדת על הפרק היא האם הבקשה להיתר הבנייה הוגשה מכוח תמ"א 38, שאז קמה זכאות עקרונית לפטור, אם לאו.

12.10. הסעיף הרלוונטי להכרעה בסוגיה דנן, הוא סעיף 13 להוראות תמ"א 38, כפי שאף הביעו דעתן ועדות הערר בנושא, וזו לשונו:

א. <u>חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.</u>

ב. <u>ניתן היתר בנייה לפי פסקה (א) יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בנייה לפי סעיף 11 לתמ"א.</u>

ג. היה היקף תוספת הבנייה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות הבנייה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בנייה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

ד. נותרו זכויות בנייה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג)". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.11. סוגיה זו הובאה לפתחה של ועדת ערר בתיק מס' (י-ם) 463/13 **ברקוביץ אברהם נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים,** מיום 04/02/2014, פורסם בנבו (להלן: "ערר ברקוביץ"), שם דובר בבקשה להיתר בנייה לניצול זכויות מכוח תכנית מפורטת מס' 13391, לגביה נטען ע"י העוררים כי ניתן לראות את זכויות הבנייה המאושרות כזכויות בנייה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38, המקימות את הזכאות לקבלת הפטור. ועדת הערר דנה בנושא וקבעה לגבי סעיף 13 כדלקמן:

"כלומר, סעיף זה מאפשר לראות בהיתר הבנייה שניתן מכוח תכניות שאינן תמ"א 38 כהיתר שניתן מכוח תמ"א 38.

<u>אולם, הסעיף מתנה אפשרות זאת בשני תנאים מצטברים: הראשון כי יש צורך להתאים את הבנייה לדרישות התקן והתנאי השני כי האישור יהיה רק לגבי אותן זכויות שניתן ליתן בגינן היתר לפי סעיף 11 לתמ"א 38</u>". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.12. במקרה הנדון בערר ברקוביץ לעיל קבעה לבסוף ועדת ערר כי העוררים לא עמדו בנטל להוכחת רכיבי הסעיף הנדרשים ולפיכך אין תחולה לפטור המבוקש. אולם במקרה אחר שהובא בפני ועדת ערר בתיק מס' תא/85210/15 **בית מב"מ 13 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, מיום 09/08/2018, פורסם בנבו, נבחן היתר בנייה למימוש זכויות מכוח תכניות 2720 ו-2331, תוך שנקבע ע"י ועדת הערר כי מקום שהוכח כי התקיים התנאי הדרוש לחיזוק המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38, מתקיים סעיף 13 לתמ"א ומכוחו קמה אף הזכאות לקבלת הפטור מהיטל השבחה:

"נדגיש, למען הסר ספק, כי על מנת להנות מהוראת סעיף 13(ב), מתחייב כי הבניין המקורי אכן יחוזק, כנדרש בסעיף 13(א). <u>אך משקבעה הוועדה המקומית כי הבניין והבקשה עומדים בדרישות התמ"א לעניין חיזוק, יחול הסעיף.</u>

<u>אנו קובעים איפוא כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, לגבי הבנייה בהיתר הבנייה שהתבקשה מכוחן של תכניות לב העיר (2720 ו-2331), בגבול הזכויות שניתן היה ליתן לעוררת מכח סעיף 11 לתמ"א 38, ומורים על ביטול החיוב בהתאם.</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.13. ועדת הערר במחוז ירושלים נדרשה לסוגיה זו אף בתיק מס' 137/16 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ישראל ופוגל ואח'**, פורסם בנבו, שם קבעה כי חל סעיף 13 לתמ"א 38 והורתה על השבת כספי היטל ההשבחה לנישומים. להלן החלטותיה השונות במסגרת התיק הנדון:

<u>החלטה מיום 07/09/2017:</u>

"הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים הודיעה שהיא מסכימה לעמדת הוועדה, ביחס לפרשנות סעיף 13 לתמ"א 38, <u>לפיה היתר הבנייה לתוספת זכויות בנייה, שהוצא על מבנה הבנוי בפועל מכוח תכנית מפורטת המעניקה זכויות בנייה הזהות לזכויות המוענקות מכוח תמ"א 38, והתוספת נדרשת לעמוד בנוהל ביצוע בקרה הנדסית לפי תמ"א 38, לרבות עמידה בתקן 413.3, יהיה פטור מהיטל השבחה.</u> למותר לציין שפטור זה יינתן רק לזכויות החופפות לתמ"א 38 ולא לזכויות שמעבר לכך. כמו כן, הפטור יינתן רק מקום בו נדרש המבנה לחיזוק בהתאם לתמ"א 38." (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

<u>החלטה מיום 22/05/2019:</u>

"הפכנו והפכנו בהודעת המשיבה ואיננו מבינים אותה. <u>משעה שהועדה המקומית אישרה את היתר הבנייה המבוקש ומשעה שזכויות הבנייה שבהיתר חופפות את זכויות הבנייה שניתן היה לקבל מכוח תמ"א 38, הרי שחל סעיף 13</u>..ככל וסבורה הועדה המקומית שהבנייה בוצעה בניגוד לחוק הרי שעליה לפעול בהתאם לסמכויות המוקנות בחוק".

12.14. <u>החלטה מיום 10/07/2019:</u>

"משמעות הדבר הינה שככל והמשיבים עומדים בתקן ומחזקים את הבניין הרי שהם זכאים לפטור, ויש להשיב להם את מלוא הסכום ששילמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית."

ובהמשך:

נוכח האמור נדמה כי טוב תעשה הועדה המקומית אם תשיב את כל הסכומים למשיבים, ויפה שעה אחת קודם."

12.15. מן ההחלטות לעיל, מתקבלת המסקנה כי מקום בו במסגרת בקשה להיתר בנייה מאושרות זכויות בנייה מכוח תכנית מפורטות, החופפות את הוראות תמ"א 38, והבנייה המבוקשת תואמת את דרישות התקן לעניין חיזוק המבנה, הרי שאין מניעה להחיל את הוראת סעיף 13ב' להוראות תמ"א 38, המקימה את הזכאות לקבל פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.

12.16. בהקשר זה יובהר, כי בהתאם לפרשנות אשר הוענקה ע"י ועדת ערר בתיק מס' 5400/15 **אקו סיטי אס.אל יזמות בנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, מיום 16/11/2017, פורסם בנבו, הוראות סעיף 13 לתמ"א 38 אינן חלות רק במסלול של עיבוי כי אם גם במסלול הריסה ובנייה חדשה, כמו במקרה הנדון בהכרעתי. פרשנות זו אומצה גם בהחלטת ועדת ערר מס' 8188-07-18 **א. מותג עירוני צה"ל בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, מיום 14/11/2019, פורסם בנבו, אשר קבעה:

"לאור דברים נכוחים אלה אנו דוחים את עמדת המשיבה בסוגיה וקובעים כי אף במסלול הריסה ובנייה יש לייחס הזכויות שניתן להתירן מכח תמ"א 38 - לתמ"א."

12.17. תכנית 11700, נשוא הכרעתי, כוללת במסגרת הוראותיה שתי הוראות הרלוונטיות לענייננו: האחת - במסגרת סעיף 4ז' לתקנון, העוסק בחיזוק מבנים – תמ"א 38, נקבע: **"למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980 תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה"**. השנייה – במסגרת סעיף 4ט'4 לתקנון התכנית, העוסק בתנאים למתן היתרי בנייה, נקבע: "**תנאי למתן היתר בנייה יהיה חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים**."

12.18. דהיינו, בהתאם להוראות התכנית גופה, תנאי למימוש הזכויות הוא חיזוק המבנה לפי תמ"א 38, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 13 להוראות תמ"א 38. בחינת החלטת הוועדה, מיום 03/01/2018, במסגרת הבקשה להיתר נשוא הכרעתי, מלמדת כי תנאי זה אף קיבל ביטוי מפורש בהחלטתה, תוך שצוין כי "**תנאי ראשון יש לקבל אישור מח' בקרה הנדסית לפי הוראות התכנית סעיף 6.8 חיזוק מבנים – תמ"א 38".**

12.19. אישור כאמור התקבל ביום 29/10/2018 ע"י אינג' דייגו פוסובסקי, מהנדס מטעם עיריית ירושלים, ומצוי בתיק הבניין של הנכס. בהתאם לאמור ובהתחשב כי בפועל אף הונפק בנכס הנדון היתר בנייה מס' 113825, ביום 30/04/2019, הרי שאין חולק כי התקיים התנאי הנדרש לחיזוק המבנה לפי הוראות תמ"א 38. כמו כן, עולה כי היקף זכויות הבנייה מכוח תכנית 11700 חופף את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38, כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת ולא נסתר ע"י נציגי המשיבה.

12.20. לאור האמור לעיל, ובהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה לעיל, אני בדעה כי יש לראות בבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי כאילו הוגשה מכוח הוראות תמ"א 38, שאז קמה זכאות עקרונית לפטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק.

<u>הבחינה השמאית</u>

12.21. לחלופין ומבלי לגרוע מהכרעתי לעיל, נבחנה ההשבחה בנכס עקב אישורה של תכנית 11700 גם לגופו של עניין, בהתייחס לכלל הסוגיות אשר הועלו ע"י הצדדים.

<u>מצב קודם</u>

12.22. **השווי היעיל והמיטבי** – המחלוקת העיקרית בין הצדדים עוסקת בשאלת השווי המיטבי במצב קודם, האם הקרקע כריקה ופנויה, לשיטת שמאית המשיבה, או הנכס כבנוי, לשיטת שמאי המבקשת. במחלוקת זו בין הצדדים, תואמת דעתי את עמדת שמאי המבקשת, ואבאר.

12.23. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית 9988, המהווה את תכנית האב לשכונת רחביה, עולה כי מטרת התכנית, אשר הליכי אישורה נפרשו על פני תקופה של למעלה מ-8 שנים, הייתה שימור אופייה של השכונה לאור חשיבותה ההיסטורית והאדריכלית, כפי שהדבר בא לידי ביטוי גם בהוראות התכנית גופה.

12.24. מדיניות הוועדה והכרתה בתרומתם של המבנים הקיימים, חרף גילם הפיזי, משתקפת בהוראות התכנית שהגדילו את זכויות בנייה, תוך התייחסות מפורשת לבנייה מעל הקיים,

לצד הקביעה החריגה בסעיף 4.1.2יג' לתקנון התכנית, לפיה: "**<u>ניתן יהיה להרוס בניינים שאינם לשימור אך ורק בכפוף לאישור מנומק של מהנדס העיר או מי מטעמו</u>. מהנדס העיר או מי מטעמו ישקול את הנזק הנגרם למרקם העירוני ולצמחיה בגין הריסת הבניין המבוקשת. <u>מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שימור או שחזור חלקים מהבניין ומהגדרות המבוקשים להריסה, גם אם אינם מיועדים לשימור</u> ולשילובם בבניין החדש או בעבודות הפיתוח שתיעשנה בתחום החלקה**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.25. לאור האמור לעיל, ובהתחשב באופייה הייחודי של השכונה, הרי שהסתמכותה של שמאית המשיבה רק על גילו של המבנה להצדקת הריסתו, אין בה די. חיזוק לאמור ניתן למצוא באינספור תכניות מפורטות ברחבי השכונה, שעניינן תוספת שטחי בנייה, תוספת קומות ותוספת יח"ד מעל בינוי קיים (ראו למשל תכניות: 11812, 13972, 12076, 12197, 12199, 12505, 12997, 13470 וכיוצ"ב).

12.26. לאור המקובץ לעיל, ובהתחשב בהיקף ניצול זכויות הבנייה בחלקה, העומד על שיעור של כ-95% (כ-502 מר עיקרי מתוך כ-527 מ"ר עיקרי), תכסית בנייה מורחבת בשיעור של 47% וקווי הבניין המצומצמים, אני בדעה כי השווי היעיל והמיטבי, במועד הקובע, הוא הנכס במצבו כבנוי.

12.27. **השטח הבנוי** – לצורך חישוב השווי במצב קודם, הובא בחשבון השטח הבנוי בחלקה, בהתאם להיתר בנייה מס' 39732, מיום 30/01/1996, כדלקמן: שטח עיקרי בק"ק למסחר – 225.43 מ"ר; שטח לאחסנה בק"ק למסחר – 42.66 מ"ר, לפי מקדם שווי של 0.5; שטח עיקרי למגורים בק"א – 143.70 מ"ר; שטח עיקרי למגורים בק"ב – 132.95 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה של 502.08 מ"ר + שטחי שירות לאחסנה בק"ק של 42.66 מ"ר.

12.28. **תוספת 5% להשלמת דירת גג** – בהתאם לתכנית המתאר לירושלים, תכנית מספר 62, הותרה תוספת זכויות בנייה בשיעור של 5% לשם "השלמת דירה קיימת - קומת גג", תוך שנקבע כי: "לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה **<u>בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין כתוצאה ממתן היתר כאמור</u>**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.29. ועדת ערר דנה בפרשנות ההוראה לעיל במסגרת ערר (י-ם) 55/16 **עדי גסנר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, מיום 07/04/2016, פורסם בנבו, וקבעה, כדלקמן:

"**מהוראה זו ניתן להסיק כי <u>תכלית תוספת הזכויות היא השלמת דירת גג, במקום בו הדבר נכון מבחינה אדריכלית ומהווה "שיפור אדריכלי" לבניין</u> (ראו והשוו התייחסות בית המשפט לעניינים מינהליים בהקשר דומה בעתמ (י-ם) 34116-12-14 מיכאל בן שושן נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים, פורסם בנבו). <u>לפיכך אין לומר כי מדובר בזכות מוקנית, אלא בזכות מותנית-מוקנית, אשר מותנית בהפעלת שיקול דעת תכנוני. זאת ועוד, כתנאי לאישור התוספת יש למצוא שיפור אדריכלי לבניין ולכן אין די בכך שהתוספת אינה מהווה פגיעה אדריכלית</u>**". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.30. בהתאם להיתר בנייה מס' 39732 בנכס הנדון, עולה כי השטח של הקומה העליונה, הוא 132.95 מ"ר ואילו שטח הקומה שמתחת הוא 143.70 מ"ר. בהתאם לאמור, מתקבל כי שטח

מרפסת הגג בקומה העליונה הוא כ-10.75 מ״ר בלבד. בהתחשב בשטח הקטן של מרפסת הגג ובהיעדר אינדיקציה לשיפור תכנוני אשר ייווצר כתוצאה מהשלמת הדירה, אני בדעה כי אין המדובר במקרה בו קונה מרצון היה צופה שתאושר לו תוספת זכויות בשיעור של 5% להשלמת דירת גג.

12.31. **יתרת זכויות בנייה לניצול** – תכנית 62 קבעה בחלקה הנדונה זכויות בנייה בשיעור של 93%, משטח החלקה הנדונה של 567.09 מ״ר, שהם 527.39 מ״ר. בהתאם להיתר בנייה מס׳ 39732 אושרה בחלקה בנייה בשטח עיקרי של 502.08 מ״ר + שטחי אחסנה בק״ק בשטח של 42.66 מ״ר. עולה כי ישנה יתרת זכויות בנייה למימוש של 25.31 מ״ר עיקרי.

12.32. איני מקבלת את טיעון שמאית המשיבה לפיו לא קיימת יתרת זכויות בנייה למימוש במצב קודם, אשר אף עומד בסתירה לתחשיב בשומתה. עפ״י תחשיב השווי, במצב קודם, כפי שנערך בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי של 225.43 מ״ר בק״ק + שטח עיקרי של 301.96 מ״ר בקומות עליונות, ובסה״כ 527.39 מ״ר, בתוספת שטחי שירות לאחסנה בק״ק של 42.66 מ״ר.

12.33. לאור האמור לעיל, ולצורך חישוב השווי במצב קודם, הובא בחשבון שווי יתרת זכויות הבנייה למגורים של 25.31 מ״ר, בכפוף לביצוע עלויות התאמה, אשר הוערך על ידי, על הצד הזהיר, לפי מקדם 0.8.

12.34. **פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות** – הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להתחשב לצורך קביעת השווי במצב קודם בציפיות לתוספת זכויות מכוח תכנית 9988, תמ״א 38 ותכניות מפורטות נקודתיות בסביבת הנכס. אקדים ואומר, כי בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה, בערכאותיה השונות, יש להוציא מכלל הנתונים האובייקטיביים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין ערב אישורה של התכנית המשביחה, את עליית המחיר שנגרמה עקב הציפיות הקיימות בשוק כתוצאה מהליכי תכנון.

12.35. סוגיה זו נדונה ע״י ועדת ערר בתיק מס׳ 38/10 **וויי קוון אינבסטמנטס נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים**, מיום 08/07/2010, פורסם בנבו, תוך שנקבע, כדלקמן:

״לפיכך, כאשר יצרה התכנית נשוא הערר השבחה, השבחה זאת אינה קשורה בקשר סיבתי רק לתכנית הספציפית, אלא לכל ההליך התכנוני במובנו הרחב, הליך אשר איפשר את אישור התכנית המשביחה.

מכאן, <u>ההשבחה נובעת מהליך תכנוני רחב שכולל תכנון כולל ברקע, החלטות על ציפוף ותכנית אב, אשר כולן מהוות פעולות שלטון המאפשרות קידום ואישור תכנית נקודתית המשביחה את מקרקעי העוררת</u>.״

ובהמשך:

<u>תכנית מתאר, או תכנון כולל, הינם דברים מורכבים ומסובכים, ולעתים התכנון הכולל מתעכב עקב אזור אחד בעייתי, בעוד שלגבי יתר האזורים אין מחלוקת. במקרה שכזה אין מניעה תכנונית לקדם תכניות נקודתיות על רקע התכנון הכולל וההחלטות העקרוניות וזאת לגבי האזורים שאינם שנויים במחלוקת. כפי שהבהרנו לעיל אין זה ראוי כי בגין תכניות נקודתיות</u>

<u>אלו, על אף שמשביחות הן את המקרקעין, ועל אף שהן דרושות משאבים מהציבור, לא יגבה היטל השבחה, או ייגבה היטל בחסר, רק כי התכנון הכולל בהכנה יצר צפיות</u>.

למסקנה זו שלנו כי יש לנטרל את הצפיות שיוצר ההליך התכנוני במובנו הרחב, כלומר לרבות תכנון כולל בהכנה, תכניות אב והחלטות של מוסדות תכנון, קיים עיגון לשוני בהלכות שצוטטו לעיל.

כפי שתיארנו לעיל, ההלכות כולן עסקו לא רק בתכנית המשביחה אלא גם ב- 'ההליכים שהיו <u>כרוכים בכך</u>' ב- '<u>פעולות תכנון</u>' ואף ב- '<u>פעילות התכנונית המשביחה</u>'." (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

<u>ועדת הערר התייחסה לתכניות נקודתיות בסביבה וקבעה:</u>

"ראשית יש להבהיר לעניין זה, כי היה ותכניות נקודתיות אלו קודמו ואושרו על רקע התכנון הכולל והחלטות מוסדות התכנון הגבוהים, הרי לאור קביעתנו שיש לנטרל את הצפיות שיצרו אלו, ברור שיש גם לנטרל צפיות שיצרו תכניות נקודתיות שאושרו על רקע זה.

כך שהצפיות הנובעות מהתכניות הנקודתיות נבלעות בצפיות שנוצרו לאור ההחלטות והתכנון הכולל ולכן מנוטרלות מהשווי במצב הקודם."

ובהמשך:

"כאשר מגבילים את התכניות הנקודתיות בהן יש להתחשב לתכניות נקודתיות שהוכנו טרם ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ולא על רקע החלטות מוסדות תכנון גבוהים ותכנון כולל בהכנה, לא ניתן למצוא קשר סיבתי חזק מספיק בין התכניות הללו לבין ההשבחה שייצרה התכנית המשביחה ולפיכך לא ניתן להטיל היטל השבחה בגינן באופן עקיף.

אשר על כן אנו מנחים את השמאי המייעץ להתחשב במסגרת קביעת השווי במצב קודם בציפיות שיצרו תכנית נקודתיות סמוכות, אולם רק כאשר אלו הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית נשוא הערר ורק כאשר אלו אינן נגזרות של תכנון כולל בהכנה או החלטות מוסדות תכנון גבוהים שיש לנטרל את הצפיות העולות מהן." (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

12.36. ועדת הערר אף התייחסה בהחלטתה לעיל לעניין הטענה בדבר היות התכנון ארכאי, כנטען ע"י שמאי המבקשת, וקבעה כי כאשר בוחנים את התכנון הארכאי יש לבחון לא רק את המועד בו אושרה התכנית "הארכאית" אלא בעיקר מה נקבע בה לגבי המגרש, וכך בהחלטתה: **"במקרה שלפנינו לעמדת העוררת עצמה מדובר בזכויות לבניין בן 4 קומות עם כ-120% בנייה. <u>לפיכך, אף אם מועד התכנון הינו "ארכאי" הרי הוראות התכנית אינן "ארכאיות" באופן מובהק</u>."** (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.37. בהמ"ש המחוזי נדרש לסוגיית הציפיות במצב קודם בעקבות אישורן של תכניות נקודתיות, במסגרת פסק דינו בעמ"נ (מרכז) 23701-03-14 **דוד חורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון**, מיום 04/09/2014, פורסם בנבו, שם אימץ את הכרעת השמאית המכריעה והחלטת ועדת ערר, אשר קבעו כי תכניות נקודתיות ישנות שאושרו קודם לאישורה של התכנית החדשה המשביחה היו "תכנון נקודתי "זוחל" ולכן יש לראות בהן ובתכנית החדשה

חלק מהליך תכנוני אחד", כך שאין לנטרל את הציפיות הקונקרטיות שנבעו מקיומן של התכניות. וכך נקבע:

"לטעמי, טענת המערער לפיה תלה יהבו וגיבש ציפיותיו לאורן של התכניות הנקודתיות אין לה על מה לסמוך.

<u>מעצם טיבן וטבען של תכניות אלה – אשר הדרך לאישורן ארוכה וסבוכה פעמים ובלאו הכי מוטלת בספק – לא ניתן לבסס ציפייה עליהן</u>. יפים לעניין זה דבריו של כבוד השופט א' א' לוי (הלכת לוסטרניק, שם, עמ' 538):

> **'<u>מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה</u>. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. <u>מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית מחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה</u>'.** "ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.38. בית המשפט העליון דחה את הבקשה לרשות ערעור בהחלטה מנומקת, מיום 06/11/2014, במסגרת בר"מ 6962/14 **דוד חורי נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון**, פורסם בנבו.

12.39. התייחסות נוספת לסוגיית הפוטנציאל התכנוני ניתן למצוא בפסיקת בהמ"ש המחוזי בעמ"נ 32868-12-16 **האחים עופר הנדסה ופתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה**, מיום 09/04/2018, פורסם בנבו, שם צוין כי: **"<u>יש לתת את הדעת לכך שבית המשפט העליון, בפסיקותיו, הרחיב את רכיב הציפיות הקונקרטיות אותו יש לנטרל, כך שרכיב זה לא יכלול רק את הציפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו</u>. כך, למשל, בעניין לוסטרניק נקט בית המשפט העליון בביטוי "התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך" כגורמים שיש לנטרל ציפיות בגינם (פסקה 7) ובעניין פמיני נקט בית המשפט העליון בביטוי הרחב "הפעילות התכנונית המשביחה" ככזו המקימה חיוב בהיטל השבחה (פסקאות 10,8,6). ראה גם ערר(י-ם)440/11 ריית הלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, [פורסם בנבו] פסקה 20 (26.12.11).**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.40. לאור האמור לעיל, ובהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה, אין להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות בנייה נוספות ויש לנטרל את הציפיות הנ"ל, ככל שמקורן בתכניות אב, כגון תכנית 9988, החלטות מוסדות תכנון, כגון לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, ותכניות נקודתיות בסביבת הנכס אשר אושרו על רקע התכנון הכולל.

<u>מצב חדש</u>

12.41. **זכויות הבנייה במצב חדש** – בהתאם להוראות תכנית 11700 הובאו שטחי הבנייה כדלקמן: שטח עיקרי למגורים – 632 מ"ר, שטח עיקרי למסחר – 80 מ"ר ושטחי שירות למסחר – 20

מ״ר. לא הובאו בתחשיב השווי במצב חדש שטחי השירות למגורים, המשמשים לשטחי ממ״דים ומבואות לחדרי מדרגות, המגולמים בערכי השווי.

12.42. כמו כן, הובאה בחשבון מרפסת גג בקומה העליונה, בשטח של כ-125 מ״ר, עפ״י מדידה גרפית על גבי נספח הבינוי של התכנית, לפי מקדם שווי של 0.25.

12.43. **עלויות עודפות בגין חיזוק ושימור** – הצדדים חלוקים בנוגע לגובה העלויות העודפות בגין חיזוק ושימור המבנה. שמאית המשיבה טענה להפחתה בשיעור של 15% מההשבחה, המשקפת עלות עודפת בסך של כ-341,000 ₪. מאידך, שמאי המבקשת טען לעלות עודפת בגין עלויות שימור ואילוצי בנייה בסך של 750,000 ₪, בהתבסס, בין היתר, על מכתבו של המהנדס צח רוזנצוויג, מיום 28/02/2019, שעניינו ״עלויות ביצוע חפירה, דיפון וקירות שימור בפרויקט רמבן 20״ (להלן: ״מכתב מהנדס הפרויקט״).

12.44. במכתב מהנדס הפרויקט, בנכס הנדון, הוצג תחשיב עלויות ביצוע, כדלקמן: קונסטרוקציה לתימוך קירות שימור בהתאם לתכנית מהנדס קונסטרוקציה – 250,000 ₪; התאמה של קירות השימור מעל הקרקע וקירות פנימיים בחזיתות השימור – 150,000 ₪; הריסת מבנה קיים, למעט קירות שימור כולל פינוי – 400,000 ₪; ביצוע חפירה ודיפון כלונסאות בשתי קומות מרתף בשטח כולל של 750 מ״ר – 3,375,000 ₪.

12.45. בהתחשב כי עסקינן בכתב כמויות בפרויקט הנדון, אשר ניתן ע״י גורם מקצועי, ובהיעדר הצגת נתונים סותרים ו/או אסמכתאות ע״י שמאית המשיבה, החלטתי לאמץ את העלות העודפת בגין חיזוק ושימור בסך כולל של 400,000 ₪, כמוצג במכתב המהנדס.

12.46. **עלויות הריסה ופינוי** – הצדדים חלוקים באשר לצורך בניכוי עלויות הריסה ופינוי וגובהן. לאור הכרעתי לעיל, לפיה השימוש המיטבי בנכס, במצב קודם, היה במצבו כבנוי, איני מקבלת את טיעונה של שמאית המשיבה, לפיו עלויות ההריסה והפינוי התחייבו גם במצב קודם.

12.47. הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 400,000 ₪, בהתבסס על מכתב מהנדס הפרויקט, כמוצג לעיל.

12.48. **דחייה למימוש בנייה** – איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשת, שכן זכויות הבנייה מכוח תכנית 11700 זמינות.

<u>ערכי שווי</u>

12.49. **השווי למגורים** - הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למגורים בנכס, במועד הקובע. שמאית המשיבה טענה כי השווי הוא 18,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים, במצב קודם, ו-20,000 ₪ למ״ר מבונה, במצב חדש, בהתחשב בבינוי מודרני ושוליות. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 14,250 ₪ למ״ר מבונה (במצב החדש נטען לשווי של 14,400 ₪ למ״ר מובנה, ללא הסבר) ולשווי של 25,500 ₪ למ״ר בנוי למגורים, לאחר ביצוע הפחתה בשיעור של 10% בגין סמיכות לכביש ראשי.

12.50. לצורך קביעת השווי בחנתי נתוני השוואה לדירות מגורים בנויות, בסמיכות לנכס הנדון, תוך התמקדות בעסקאות ברחובות רמב״ן ואבן גבירול בלבד, המשקפים נאמנה את מאפייני

המיקום של הנכס. כמו כן, הובאה בחשבון התאמה בשיעור של 15% לשטח נטו/ברוטו ביחס לשטח הבנייה המדווח במערכת שע"מ.

12.51. מקובלת עליי עמדת שמאית המשיבה, לפיה עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל הנובע מתכניות 9988 ו-10038, ולפיכך הובאה על ידי בחשבון הפחתה בשיעור של 20% מהשווי הבנוי, המשקפת את נטרול הפוטנציאל התכנוני ואת המגבלות הנובעות מגישת החילוץ.

12.52. היות שעסקינן בדירות ישנות ובבנייה ותיקה, ובהתאם לפרמטרים אשר נקבעו בקווים המנחים של השמאי הממשלתי בסוגיה זו, בחילוץ השווי הופחתה עלות בנייה מופחתת בסך של 5,000 ₪ למ"ר ויזמות שחוקה בשיעור של 10%.

12.53. מניתוח עסקאות ההשוואה, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתאם לפרמטרים הקבועים לעיל, מתקבל שווי של כ-25,140 ₪ למ"ר בנוי ושווי של כ-17,850 ₪ למ"ר מבונה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
30/09/2014	360026/5	רמב"ן 7	66.0 מ"ר	75.9 מ"ר	2,375,000 ₪	31,291 ₪
15/07/2015	30038/137	אבן גבירול 10	66.0 מ"ר	77.0 מ"ר	2,500,001 ₪	32,468 ₪
28/07/2015	30026/9	רמב"ן 13	70.0 מ"ר	80.5 מ"ר	1,925,000 ₪	23,913 ₪
8/10/2015	30038/17	רמב"ן 18	75.0 מ"ר	86.3 מ"ר	2,800,000 ₪	32,464 ₪
18/01/2016	30038/74	רמב"ן 30	85.0 מ"ר	97.8 מ"ר	3,500,001 ₪	35,806 ₪
28/03/2016	30038/137	אבן גבירול 10	80.0 מ"ר	92.0 מ"ר	3,000,000 ₪	32,609 ₪
שווי בנוי ממוצע						**31,425** ₪
בנטרול פוטנציאל בגין תכנית 9988						0.80
שווי בנוי מתואם						**25,140** ₪
רווח יזמי						1.10
עלויות בנייה						5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה						**17,855** ₪

12.54. להלן ריכוז ערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות, בסביבת הנכס, ובסמיכות למועד הקובע:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר בנוי	שווי למ"ר מבונה
גיל הרצברג	30025/56	רשב"א 10	25/08/2015	34,400 ₪	21,600 ₪
ארז כהן	30038/10	אלחריזי 10	22/02/2015	35,000 ₪	20,800 ₪
משה נדם	30038/56	אלחריזי 26	25/08/2015	-	20,000 ₪
אריה אריאל	30025/67	רמב"ן 59	05/03/2013	21,000 ₪	17,000 ₪
נאוה סירקיס	30026/70	ארלוזורוב 17	25/08/2015	31,000 ₪	18,000 ₪
שושי שרביט שפירא	30026/35	שד' בן מימון 9	25/08/2015	27,500 ₪	20,000 ₪
שושי שרביט שפירא	30026/28	שד' בן מימון 48	25/08/2015	-	22,000 ₪
תמיר שדה	30025/4	רמב"ן 37	01/03/2012	32,500 ₪	17,000 ₪
שושי שרביט שפירא	30026/60	דרך עזה 13	25/08/2015	25,700 ₪	15,500 ₪

12.55. בשקלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע ההתאמה הנדרשת בגין מאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הגעתי לכלל מסקנה כי השווי, כנטען ע"י שמאי המבקשת, של 25,500 ₪ למ"ר בנוי, הינו סביר ליח"ד בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר, בהתאמה לנתוני ההשוואה.

12.56. בהתחשב בשטח ממוצע ליח"ד, במצב קודם, של כ-138 מ"ר, הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור של 10%, בגין שטח העולה על 85 מ"ר, כך שמתקבל כי השווי למ"ר בנוי בנכס, במצב קודם, הוא 24,500 ₪.

12.57. איני מקבלת את השווי למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאי המבקשת, מן הטעם כי חולץ רווח יזמי (20%) ועלות בנייה (7,000 ₪) אשר אינם משקפים נאמנה את היזמות השחוקה והפחת המצטבר במבנים ותיקים. בשקלול נתוני השווי לעיל, ובהתחשב בפרמטרים לחילוץ כאמור בסעיף 12.52 להכרעתי לעיל, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הוא 18,000 ₪ למ"ר מבונה.

12.58. במצב הקודם, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות יתרת זכות הבניה, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.56 לעיל. לפיכך, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס, במצב קודם, הוא כ-17,000 ₪.

12.59. **השווי למסחר** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למסחר. שמאית המשיבה טענה לשווי למסחר של 26,000 ₪ למ"ר מבונה. מאידך, שמאי המבקשת טען לשווי של 40,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר ולשווי של 20,350 ₪ למ"ר מבונה.

12.60. לצורך קביעת השווי בחנתי נתוני השוואה לחנויות בסביבת הנכס, אשר הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, תוך שהובאה בחשבון התאמה בשיעור של 15% לשטח נטו/ברוטו ביחס לשטח הבנייה המדווח במערכת שע"מ. בהתחשב בשטח הקטן של החנויות נשוא ההשוואה, המהוות יחידות פרנסה, ניתנה הפחתה לגודל בשיעור של 20%.

12.61. בחילוץ השווי הופחתה עלות בנייה בסך של 5,500 ₪ למ"ר ויזמות בשיעור של 15%.

12.62. מניתוח עסקאות ההשוואה, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתאם לפרמטרים הקבועים לעיל, מתקבל שווי בנכס של כ-33,000 ₪ למ"ר בנוי ושווי של כ-23,200 ₪ למ"ר מבונה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
10/12/2015	30038/65	קק"ל 25	23.0 מ"ר	26.5 מ"ר	1,200,000 ₪	45,369 ₪
21/12/2014	30038/65	קק"ל 25	23.0 מ"ר	26.5 מ"ר	1,016,000 ₪	38,412 ₪
20/11/2014	30038/65	קק"ל 25	23.0 מ"ר	26.5 מ"ר	1,050,000 ₪	39,698 ₪
1/7/2013	30026/63	דרך עזה 17	25.0 מ"ר	28.8 מ"ר	1,200,000 ₪	41,739 ₪
ממוצע שווי בנוי						41,304 ₪
מקדם הפחתה לגודל						0.8
שווי בנוי מתואם						**33,043** ₪
בניכוי יזמות						1.15
עלות בנייה						5,500 ₪
שווי מ"ר מבונה						**23,233** ₪

12.63. לצורכי בקרה, בחנתי את נתוני דמי השכירות המשולמים ליחידה המסחרית בק״ק, בנכס הנדון, בהתאם לנתונים אשר הוצגו בשומת המבקשת, בסך של 42,000 ₪ לחודש, לשטח בנוי של כ- 260 מ״ר ברוטו. בהתחשב כי היחידה המסחרית מושכרת לאותו השוכר משנת 2008 ועד היום, הובא בחשבון שיעור היוון בשיעור של 7%, המשקף סיכון מופחת. מהיוון דמי השכירות דנן מתקבל שווי בנוי של כ- 29,150 ₪ למ״ר בנוי, כמוצג בתחשיב שלהלן:

דמי שכירות חודשיים	42,000 ₪
שטח המושכר ברוטו	247 מ״ר
דמי שכירות למ״ר	170 ₪
דמי שכירות למ״ר בשנה	2,040 ₪
שיעור היוון למסחר	7.00%
שווי מ״ר בנוי למסחר	29,150 ₪

12.64. מעיון בהסכם השכירות המקורי משנת 2008, אשר תוקפו הוארך מעת לעת, עולה כי המשכיר היה רשאי לבקש את פינוי המושכר בהתראה של 3 חודשים בלבד. כמו כן, בתוספת להסכם השכירות מיום 10/02/2019, במסגרתו נקבעו דמי השכירות בסך של 42,000 ₪ לחודש, עולה כי תקופת השכירות היא מיום 01/01/2019 ועד ליום 31/03/2019, קרי – לתקופה של 3 חודשים בלבד. בנסיבות דנן, אני סבורה כי דמי השכירות, אשר נקבעו בנכס, מושפעים מתקופת השכירות הקצרה או לחלופין הזכות לפנות את השוכר בהתראה קצרה, דבר שאינו מקובל בהסכמי שכירות עסקיים, ולפיכך אינם משקפים בהכרח את השווי השוק. בביצוע התאמה, על הצד הזהיר, בשיעור של 10%, מתקבל שווי בנוי של כ- 32,000 ₪ למ״ר בנוי.

12.65. בשקלול נתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בגין מאפייני הנכס, מיקומו וגילו, אני בדעה כי השווי הראוי הוא 32,500 ₪ למ״ר בנוי ו-23,000 ₪ למ״ר מבונה.

12.66. **סבירות תוצאת תחשיב ההשבחה** – חישוב השווי בשני מצבי התכנון, בהתאם לעקרונות אשר נקבעו לעיל, וכמוצג בתחשיב ההשבחה שבהמשך, מביאני למסקנה כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית 11700. תוצאת תחשיב זו נובעת למעשה ממספר פרמטרים: האחד – הכרעתי לפיה השימוש היעיל והמיטבי בנכס, בהתחשב בהיקף הבינוי ואופי שכונת רחביה, הוא הנכס כבנוי. השני – במסגרת תכנית 11700 קטנו שטחי המסחר, במצב קודם, מ-225 מ״ר בק״ק, בשווים כבנוי, לשטח עיקרי של 80 מ״ר בלבד, בשווים למ״ר קרקע מבונה, על חשבון תוספת זכויות בנייה למגורים.

12.67. **תחשיב ההשבחה:**

שווי במצב קודם				
	שטח בנייה	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר בנוי/ מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי למסחר ק"ק	225.43 מ"ר	1.00	₪ 32,500	₪ 7,326,475
שטח אחסנה למסחר - ק"ק	42.66 מ"ר	0.50	₪ 32,500	₪ 693,225
שטח בנוי למגורים - ק"א	143.70 מ"ר	1.00	₪ 24,500	₪ 3,520,650
שטח בנוי למגורים - ק"ב	132.95 מ"ר	1.00	₪ 24,500	₪ 3,257,275
יתרת זכויות בנייה למימוש	25.31 מ"ר	0.80	₪ 17,000	₪ 344,216
שווי מצב קודם				**₪ 15,141,841**

שווי במצב חדש (מימוש מלא)				
	שטח בנייה	**מקדם שווי**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למסחר - ק"ק	80.00 מ"ר	1.00	₪ 23,000	₪ 1,840,000
שטחי שירות למסחר	20.00 מ"ר	0.50	₪ 23,000	₪ 230,000
שטח עיקרי למגורים	632.00 מ"ר	1.00	₪ 18,000	₪ 11,376,000
מרפסת גג	120.00 מ"ר	0.25	₪ 18,000	₪ 540,000
שווי במצב חדש, לפני הפחתות				**₪ 13,986,000**
עלויות הריסת מבנה קיים ופינוי				₪ 400,000 -
עלויות עודפות לחיזוק ושימור				₪ 400,000 -
שווי מצב חדש				**₪ 13,186,000**
שווי במצב קודם				**₪ 15,141,841**
השבחה				**שלילית**

<u>אישור הקלות – מועד קובע 03/01/2018</u>

12.68. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות הינה תוספת שטחי שירות עיליים בסך של 181.89 מ"ר למגורים, על חשבון שטחי שירות וחניה תת-קרקעיים, לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה, עם שני חללי לובי נרחבים למסחר ולמגורים ושטחי שירות נרחבים בקומות.
- ההשבחה נבחנה למועד קובע 03/01/2018.
- הובא בחשבון כי שטחי החניה שהותרו מכוח תכנית 11700 הם 775.6 מ"ר, מתוכם התבקש ניצולם של 370.03 מ"ר, כך שנותרה יתרה לניצול של 405.57 מ"ר.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית 11700 הותרו שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 158 מ"ר, כאשר בפועל התבקש ניצולם של 339.89 מ"ר, דהיינו תוספת שטחי שירות של 181.89 מ"ר.

- הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הפיכת שטח שירות תת-קרקעי לשטח שירות על קרקעי, של 0.15.

- **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 21,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס, כמוצג להלן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
27/12/2016	30038/152	רמב״ן 10	106	2/5	4	1970	₪ 3,300,000	₪ 31,132
20/07/2016	30038/42	אבן עזרא 13	97	3/5	4	1960	₪ 3,600,000	₪ 37,113
08/01/2016	30038/74	רמב״ן 30	85	2/4	4	1988	₪ 3,500,000	₪ 41,176
15/12/2016	30038/102	אברבנאל 25	90	קרקע/ 4	4	1960	₪ 3,250,000	₪ 36,111
14/03/2018	30038/83	אוסישקין 14	69	קרקע/ 3	3	1950	₪ 2,300,000	₪ 33,333
28/11/2017	30038/137	אבן גבירול 10	80	1/4	4	1950	₪ 3,100,000	₪ 38,750
12/06/2018	30038/79	אבן עזרא 16	102	3/3	4	1960	₪ 3,250,000	₪ 31,863
28/03/2016	30038/137	אבן גבירול 10	80	2/4	4	1950	₪ 3,000,000	₪ 37,500
ממוצע מחיר למ״ר בנוי								₪ 35,872

חילוץ שווי קרקע מבונה	
שווי מ״ר בנוי בדירות מגורים בבניינים ותיקים	₪ 35,800
לאחר ניכוי מע״מ 17%	₪ 30,598
שווי לאחר הפחתת יזמות חלקית 10%	₪ 27,816
בניכוי עלות בנייה כולל פחת	₪ 5,500
שווי למ״ר קרקע מבונה למגורים	₪ 22,316

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

ניוד שטחי שירות	181.89 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ״ר מבונה	₪ 21,000
השבחה	572,953 ש״ח

12.69. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טען כי לאור העובדה שבמסגרת המימוש המלא מכוח תכנית 11700 לא חלה השבחה, הרי שגם מימוש חלקי, ככל שקיים, אינו משביח את המקרקעין, ולכן אישור ההקלות אינו טומן בחובו חיוב בהיטל השבחה.

- לחלופין נטען, כי תוספת שטחי השירות התאפשרה בחלקה על חשבון שטח עיקרי לא מנוצל של 88.84 מ״ר (שטח עיקרי מאושר 712 מ״ר – שטח עיקרי מבוקש 623.16 מ״ר).

- ההשבחה נבחנה למועד קובע 04/02/2019, לפי החלטת הוועדה המחודשת.
- בהתחשב כי שטחי השירות המבוקשים למגורים ולמסחר הם 344.40 מ״ר (על קרקעי, ללא חניה) ואילו שטחי השירות העיליים המאושרים הם 178 מ״ר, הרי שתוספת שטחי השירות בגין ההקלה היא 166.40 מ״ר. בניכוי שטח עיקרי בלתי מנוצל של 88.84 מ״ר, מתקבל כי תוספת השטח לחיוב היא כ-77.56 מ״ר, זו נובעת מגמישות תכנונית בהתאם לתכניות 11700 ו-9988.
- **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי בנוי של 27,500 ₪ למ״ר בנוי, לאחר הפחתה בשיעור של 10% בגין סמיכות לכביש ראשי, בהתבסס על עסקאות השוואה, כדלקמן:
- עסקאות השוואה ממערכת שע״מ:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	קומה	שנת בנייה	שטח (במ״ר)	שטח ברוטו (במ״ר)	חד׳	שווי למ״ר ברוטו	הערה
קק״ל 23	030038-0066	06/09/2018	1,674,000 ₪	קרקע	1950	36	41.4	2	40,435 ₪	חריג
אברבנאל 17	030038-0145	10/07/2018	2,525,000 ₪	2	1960	85	97.75	4	25,831 ₪	
אבן עזרא 19	030038-0031	29/06/2018	3,675,000 ₪	קרקע	1980	90	103.5	4	35,507 ₪	
אברבנאל 9	030038-0034	26/06/2018	2,500,000 ₪	3	1960	25	28.75	2	86,957 ₪	חריג
אבן עזרא 16	030038-0079	12/06/2018	3,250,000 ₪	3	1960	102	117.3	4	27,707 ₪	
אלחריזי 34	030038-0920	22/05/2018	4,150,000 ₪	1	1960	120	138	4	30,072 ₪	
אבן שפרוט 17	030038-0221	22/05/2018	2,042,500 ₪	1	1920	50	57.5	2	35,522 ₪	
אוסישקין 14	030038-0083	28/03/2018	2,250,000 ₪	1	1950	49	90.85	3	24,766 ₪	
אלחריזי 34	030038-0092	15/03/2018	4,100,000 ₪	1	1960	100	115	4	35,652 ₪	
אוסישקין 14	030038-0083	14/03/2018	2,300,000 ₪	קרקע	1950	69	79.35	3	28,986 ₪	
ממוצע									37,143 ₪	
ממוצע ללא חריגים									30,505 ₪	

- מחירי ביקוש לדירות בשכונת רחביה מאתר ״מדלן״:

מחיר	סוג נכס	תיאור	חדרים	שטח	קומה	סוג מוכר	שווי למ״ר
שדרות בן צבי 37, ירושלים	3,000,000 ₪	דירה	4	100	10	פרטי	30,000 ₪
כיכר מגנס , ירושלים	5,800,000 ₪	דירת גג	4	160	3	בבלעדיות	36,250 ₪
מטודלה, ירושלים	3,200,000 ₪	דירת ג ן	4	105		בבלעדיות	30,476 ₪
שדרות בן צבי 37, ירושלים	4,000,000 ₪	דירה	5	130	8	פרטי	30,769 ₪
רד״ק 99, ירושלים	2,850,000 ₪	דירת גג	4.5	98	2	פרטי	29,082 ₪
חרל״פ 12, ירושלים	3,500,000 ₪	דירה	4	85	2	פרטי	41,176 ₪
שדרות בן צבי 37, ירושלים	2,930,000 ₪	דירה	4	105	10	פרטי	27,905 ₪
עזה, ירושלים	2,970,000 ₪	דירה	4	90	1	בבלעדיות	33,000 ₪
ז׳בוטינסקי 42, ירושלים	5,200,000 ₪	פנטהאוז	4	120	2	בבלעדיות	43,333 ₪
רחביה, ירושלים, מטודלה	3,740,000 ₪	דירה	4	90	1	תיווך	41,556 ₪
אלפסי, ירושלים	4,000,000 ₪	דירה	4	108	2	תיווך	37,037 ₪
אבן גבירול, ירושלים	3,400,000 ₪	דירה	4	80	1	תיווך	42,500 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

מחיר	סוג נכס	תיאור	חדרים	שטח	קומה	סוג מוכר	שווי למ"ר
חרל"פ, ירושלים	3,200,000 ₪	דירת גג	4	80	2	תיווך	40,000 ₪
אבן עזרא 16, ירושלים	3,700,000 ₪	דירה	4	99	2	תיווך	37,374 ₪
אברבנאל, ירושלים	3,400,000 ₪	דירה	4	85		תיווך	40,000 ₪
שלמה מולכו, ירושלים	3,200,000 ₪	דירה	4	95	2	תיווך	33,684 ₪
טשרניחובסקי 4, ירושלים	2,580,000 ₪	דירה	4	90	9	תיווך	28,667 ₪
דיסקין 9, ירושלים	3,075,000 ₪	דירה	4	107	11	תיווך	28,738 ₪
ארלוזורוב, ירושלים	3,950,000 ₪	דירה	4	90	1	תיווך	32,778 ₪
נרקיס, ירושלים	2,990,000 ₪	דירה	4	86	2	תיווך	34,767 ₪
רמב"ן, ירושלים	5,500,000 ₪	פנטהאוז	5	142	2	תיווך	38,732 ₪
רמב"ן, ירושלים	2,890,000 ₪	דירה	4	90	2	תיווך	32,111 ₪
חרל"פ, ירושלים	3,450,000 ₪	דירה	4	85	2	תיווך	40,588 ₪
אלפסי 26, ירושלים	7,500,000 ₪	דירה	4	170	2	בבלעדיות	44,118 ₪

- שמאי המבקשת לא הציג תחשיב השבחה חלופי מטעמו.

<u>הכרעה</u>

12.70. במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי אושרו שתי הקלות: האחת - לניוד שטחי חניה תת-קרקעית לשטחי שירות תת-קרקעיים לניצול מיטבי של זכויות. השנייה – לניוד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים לניצול מיטבי של זכויות הבנייה. שמאית המשיבה טענה כי ההשבחה נובעת מתוספת שטחי שירות עיליים של 181.89 מ"ר על חשבון שטחי שירות וחניה תת-קרקעית. מאידך, טען שמאי המבקשת כי ההקלות אינן טומנות בחובן חיוב בהיטל השבחה מקום בו המימוש המלא אינו משביח את המקרקעין. לחלופין, טען כי תוספת שטחי השירות לחיוב היא של 77.56 מ"ר, לאחר קיזוז יתרת שטח עיקרי לא מנוצל.

12.71. אפתח ואומר, כי איני מקבלת את טיעונו העיקרי של שמאי המבקשת לפיו לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות מתכנית 11700, מקום בו התקבל כי תכנית 11700 אינה משביחה. הקלה מהווה אירוע מס נפרד, בגינו נבחנת השבחה לגופו של עניין, ולמועד הקובע בו אושרה בפועל. יפים לעניין זה דבריו של בהמ"ש המחוזי בעמ"נ (מרכז) 2396-08-16 **יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה**, מיום 22/02/2018, פורסם בנבו, אשר קבע:

"כאשר דן ביהמ"ש בחישוב היטל השבחה בעקבות אישור תכנית יש להעריך את שווי המקרקעין פעמיים. פעם בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית (מצב חדש) ופעם בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה תכנית זו (מצב קודם).

מאידך, כאשר מחשבים את היטל ההשבחה בעקבות מתן הקלה הדבר מהווה אירוע מס נפרד <u>שאינו תלוי באשר אושר בתכנית</u>. גישה זו תואמת את גישת השמאי המכריע."
(ההדגשה במקור, ד.ש.).

12.72. **מועד קובע** – הצדדים חלוקים באשר למועד הקובע לבחינת ההשבחה. ההקלות אושרו ע"י ועדת המשנה, במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, ביום 03/01/2018.

12.73. ביום 04/02/2019 הוחלט לחדש את החלטת ועדת המשנה, באותם התנאים, תוך שנקבע כי ככל שלא יוצא היתר עד לתאריך 03/01/2020 הבקשה תוגש מחדש. בפועל, הונפק היתר הבנייה ביום 30/04/2019.

12.74. בנסיבות כאמור לעיל, ברי כי החלטת ועדת המשנה, מיום 04/02/2019 נבעה מטעמים טכניים בלבד, אשר אין בהם כדי לשנות את תוכנה של ההחלטה המוקדמת. לאור האמור לעיל, המועד הקובע לבחינת ההשבחה בגין אישורן של ההקלות הינו 03/01/2018, כנטען ע"י שמאית המשיבה.

12.75. **מהות ההשבחה** – בהתאם לתכנית 11700, החלה במצב קודם, הותרו בנכס שטחי שירות על קרקעיים של 158 מ"ר למגורים + שטחי שירות על קרקעיים למסחר, ובסה"כ 178 מ"ר.

12.76. מבחינת טבלת השטחים במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, עולה כי אושרו שטחי שירות על קרקעיים של 341.18 מ"ר, על חשבון שטחי השירות התת-קרקעיים המותרים בתכנית 11700. לאור האמור, מתקבל כי בעקבות אישור ההקלות דנן התאפשרה תוספת שטחי שירות עיליים של 163.18 מ"ר.

12.77. איני מקבלת את הפחתת השטח העיקרי הנותר לניצול מהשטח לחיוב בגין אישורן של ההקלות, כפי שבוצעה ע"י שמאי המבקשת. כל שטחי הבנייה המותרים מכוחה של תכנית 11700 מסומנים לייעוד ולשימוש המסוים הקבוע בטבלת זכויות הבנייה בתכנית. לפיכך, כשם שהיה צורך בפרסום הקלה לניוד שטחי שירות תת-קרקעיים בתכנית לצורך שטחי שירות על קרקעיים, הרי שעל אותו משקל ככל שמעוניינים לנצל שטחי שירות על קרקעיים על חשבון שטח עיקרי, כמוצע ע"י שמאי המבקשת, כרוך הדבר בפרסום הקלה כנדרש. אין חולק כי במסגרת המימוש הנדון, לא אושרה הקלה שכזו ולפיכך אין להביאה בחשבון לצורך בחינת השטח לחיוב.

12.78. בהתחשב כי שטחי השירות העל קרקעיים במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי משמשים ברובם המוחלט לשטחי ממ"ד, מבואות וחדרי מדרגות, אני מקבלת את מקדם ההשבחה של 0.15, כנטען ע"י שמאי המבקשת.

12.79. **ערכי השווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 21,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה למגורים בסביבת הנכס. מאידך, טען שמאי המבקשת לשווי של 27,500 ₪ למ"ר בנוי, ללא הצגת השווי למ"ר מבונה, בהתבסס הן על עסקאות השוואה והן על מחירי ביקוש מאתר מדל"ן.

12.80. בחנתי את השווי בגישת החילוץ מעסקאות לדירות מגורים בנויות, בסמיכות לנכס הנדון, אשר חלקן הוצגו על ידי הצדדים וחלקן אותרו על ידי. בוצעה התאמה בשיעור של 15% לשטח נטו/ברוטו ביחס לשטח הבנייה המדווח במערכת שע"מ.

12.81. היות שעסקינן בדירות ישנות ובבנייה ותיקה, בחילוץ השווי הופחתה עלות בנייה מופחתת בסך של 5,000 ₪ ויזמות שחוקה בשיעור של 10%. מניתוח עסקאות ההשוואה, כמפורט

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

בטבלה שלהלן, בהתאם לפרמטרים הקבועים לעיל, ותוך ביצוע התאמה למועד קובע, מתקבל שווי של כ-22,700 ₪ למ״ר מבונה.

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח נטו	שטח ברוטו	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
28/03/2016	30038/137	אבן גבירול 10	80.0 מ״ר	92.0 מ״ר	3,000,000 ₪	32,609 ₪
27/12/2016	30038/152	רמב״ן 10	106.0 מ״ר	121.9 מ״ר	3,300,000 ₪	27,071 ₪
30/08/2017	30025/16	רמב״ן 39	72.0 מ״ר	92.0 מ״ר	3,000,000 ₪	32,609 ₪
26/11/2018	30026/16	רמב״ן 19	91.0 מ״ר	104.7 מ״ר	2,800,002 ₪	26,756 ₪
28/11/2017	30038/137	אבן גבירול 10	80.0 מ״ר	92.0 מ״ר	3,100,000 ₪	33,696 ₪
שווי בנוי ממוצע						**30,548** ₪
רווח יזמי						1.10
עלויות בנייה						5,000 ₪
שווי מ״ר מבונה						**22,771** ₪

12.82. בהתחשב בעסקאות ההשוואה אשר הוצגו לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון והפחתה בגין מגבלות שיטת החילוץ, אני בדעה כי השווי של 21,000 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאית המשיבה, הינו סביר והחלטתי לאמץ אותו בהכרעתי.

12.83. **להלן תחשיב ההשבחה:**

ניוד שטחי שירות	163.18 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
שווי מ״ר מבונה	21,000 ₪
השבחה	**514,017** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

מהות	מועד קובע	השבחה
תכנית 11700	03/01/2018	אין השבחה
אישור הקלות	03/01/2018	₪ 514,017

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ויישאו ריבית על פי חוק.

דנה שיחור

דנה שיחור רשיון מס' 383 שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com