יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 20 יוני, 2024
מספרי מינוי: 394-2024
מספרנו: 1128.שומה מכרעת

לכבוד:

המבקשת, חב' אאורה ישראל יזמות השקעות בע"מ באמצעות השמאים
דני טרשנסקי ודור פריזט
בדוא"ל: dani@ktap.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו באמצעות השמאית
מלכה דור
Malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 7241 חלקה 23, רחוב דרך הטייסים 92 / אליעז רפאל 12 שכונת "נווה חן", תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 19/05/2024 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו, בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של היתר.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
1680	**2770**	**10/12/1981**		**25/12/1981**
ע'	3275	28/11/1985		13/12/1985
2383	**3599**	**08/12/1988**		**23/12/1988**
ג'	4208	21/04/1994	22/04/1994	07/05/1994
ע'1	5167	18/03/2003		02/04/2003
ג'1	**5705**	**20/08/2007**		**04/09/2007**
4427 (507-0236349)	**8598**	**24/12/2019**	**27/12/2019**	**11/01/2020**
הקלות				**11/01/2023**

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 03/04/2024.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. המועד הקובע להקלות ותמ"א 38 הינו יום האישור בוועדת המשנה.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות הנכס	הריסת בניין קיים בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יח״ד לשם הקמת בניין חדש בן 18 קומות ובו 85 יח״ד, לפי תכנית תא/4427.
גוש	7241
חלקה	23
שטח החלקה הרשום במ״ר	2,003
זכויות (בהתאם לנסח)	בעלים שונים
כתובת הנכס	רחובות, דרך הטייסים 92, אליעז רפאל 12, נווה חן, תל אביב - יפו

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, הידועים כחלקה 23 בגוש 7241, ממוקמים ברחוב דרך הטייסים 92 / אליעז רפאל 12, בשכונת ״נווה חן״, בדרום-מזרח העיר תל אביב - יפו.

6.2. רחוב דרך הטייסים מהווה עורק תנועה ראשי, המחבר בן דרך השלום בצפון לבין דרך לוד ודרך חיים בר לב בדרום. רחוב אליעז רפאל הינו רחוב שכונתי פנימי.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 4-8 קומות על עמודים. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. החלקה הינה בשטח רשום של 2,003 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית ריבוע. אורך חזית החלקה המערבית הפונה לרחוב אליעז רפאל[2] כ-42 מ׳ עומקה בממוצע כ-45 מ׳.

6.5. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים וותיק הכולל 3 כניסות, ובנוי ב-4 קומות מעל קומת עמודים. במבנה סה״כ 24 יח״ד (6 יח״ד בקומה).

6.6. בתחום החלקה, אושר פרויקט הריסה ובניה מכח תכנית תא/4427 והקלות, לשם הקמת בניין חדש בן 18 קומות ובו 85 יח״ד.

[2] המידות בהתאם למדידה גראפית מאת ״govmap״ ; יתכנו אי- דיוקים בשל שיטת המדידה.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר <u>הרלוונטיות</u> לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית תא/807 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1958 ביום 08/11/1973</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ב-"אזור מגורים", בניין הכולל 24 יח"ד. קווי הבניה וגובה הבניין כמסומן בתשריט.

שטחי חנית מכוניות (בצמוד לבניין מדרום) - השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לחניה המוצמדים לשטח הדרכים והצבועים בצבע אדום בתשריט, יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה. שטחי החניה הנ"ל לא יכללו בחשוב אחוזי ההפקעה החוקיים מאחר והם נועדו לשמש את המגורים הסמוכים עפ"י תקן החניה.

7.2. **<u>תכנית תא/3/06/4 (שכונת נווה שלם - סלמה ג') תכנית שיכון ציבורי - אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 07/10/1976</u>**

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 41 ב-"אזור מגורים 4-3 קומות". השטח הצמוד לחלקה מדרום סומן כשטח לתכנון בעתיד.

<u>מצב חדש:</u>

7.3. **<u>תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2770 מיום 10/12/1981</u>**

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. הועדה רשאית לאשר יציאות לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. שטח הבניה של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

7.4. **<u>תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985</u>**

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת (*) לפי גודל קומה טיפוסית. בין השימושים המותרים: חניה, מקלט, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. (*) מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.5. **<u>תכנית 2383 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3599 מיום 08/12/1988</u>**

מטרת התכנית, שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות ללא תוספת יח"ד.

התכנית מסווגת את הבניין הנדון כמבנה מטיפוס ב' - בית טורי אחד, בן 4 ק' על קומה מפולשת (4+ע') ובו 24 יח"ד. שטח הדירה הקיים 56 מ"ר (כולל 2 חד' ומרפסת מקורה), שטח התוספת 24 מ"ר, סה"כ שטח מקס' לדירה מורחבת 80 מ"ר.

שטחי הבניה: קיים - 1,344 מ"ר, תוספת - 576 מ"ר, סה"כ 1,920 מ"ר.

תנאים להוצאת היתר: היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף, תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

7.6. **<u>תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום 22/04/1994</u>**

התכנית מתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', כתוספת לדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי (בתנאים).

7.7. **<u>תכנית תא/במ/2646/59 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4435 מיום 11/08/1996</u>**

מטרת התכנית, תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית לשם שיפור במערך שטחי הציבור הקיימים ולמיצוי פוטנציאל המגורים ע"י תוספת בזכויות בניה ל-336 יח"ד[3].

ב-"אזור מגורים": התכליות המותרות, הזכויות והוראות הבניה מוגדרות בתכנית הראשית ואין תכנית זו משנה או מוסיפה עליהן.

הסדר חניה: מקומות חניה יותקנו עפ"י תקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה; תותר חניה ו/או גישה משותפת לשני מגרשים סמוכים. במידת הצורך תירשמנה זיקות הנאה ומעבר מתאימות עפ"י דרישת הוועדה המקומית; פתרונות החניה בשטחי המגורים הקיימים יינתנו בתחום החצרות, בהתאם לאפשרויות הפיזיות ועפ"י הנחיות אגף התנועה של עיריית תל אביב.

[3] כמפורט בהרחבה בס' 9 לתקנון התכנית.

7.8. **<u>תכנית תא/מק/2691 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997</u>**

בין מטרות התכנית, שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות ושינוי בהתאם לכך, בין היתר, של תכנית מפורטת 2383 [4].

הוראות ביצוע הרחבות הדיור והתנאים למתן היתרי בניה בתכניות הראשיות ישונו, בין היתר, כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקס' הקבוע בתכנית הראשית; הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע; הוועדה המקומית רשאית לדרוש סדור פיזי של מקומות חניה עפ"י התקן שבתוקף במלואו או בחלקו, כתנאי לקבלת היתר בניה; כתנאי למתן ההיתר להרחבה ביצוע שיפוץ המבנה וגינון החצר באופן מלא (אם נדרש בתכנית הראשית) או חלקי.

7.9. **<u>תכנית ע1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003</u>**

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף[5], עד גבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר. בין התכליות לבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע): מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. לא יותרו מגורים במרתף.

7.10. **<u>תכנית ג1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים על הגג: השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות.

בבניה בו-זמנית על הגג: תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

---

[4] ראה רשימה ס.ק.7 ב' לתקנון התכנית.

[5] בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות (כמפורט בהרחבה בס׳ 9.3.6 לתקנון[6]).

תותר הקמת פרגולות במבני מגורים עפ״י המותר בתקנות התו״ב - 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ״ר (לפי הגדול יותר). המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ-1.2 מ׳. במקרים חריגים רשאי מהנדס העיר ובשיקול דעת ועדת המשנה להתיר משיקולים עיצוביים הקטנת המרחק לקו החזית הקדמית ו/או הצדדית.

7.11. **<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס׳ 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 מיום 22/12/2016</u>**

בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה בתחום אזור תכנון מס׳ 907 – מתחם להתחדשות עירונית; ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 ק׳.

7.12. **<u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005; ביום 16/08/2007 אושר שינוי מס׳ 1א׳; ביום 10/03/2010 אושר תיקון מס׳ 2; ביום 11/06/2012 אושר תיקון מס׳ 3 ; ביום 13/12/2016 אושר תיקון 3/א.

בהתאם להוראות תמ״א/38 על תיקוניה, על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים[7], ובלבד שהמבנה יחוזק בהתאם לדרישות התקן.

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

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות, במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- הקמת קומה חלקית על הגג: תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בשטח של עד מחצית משטח הקומה

[6] בבניין שגובהו 9 קומות ומעלה (כולל ק. קרקע/ק.ע.מ או חלקית), תותר גמישות במיקום השטחים הבנויים, בכפוף לעמידה בתכסית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין. היצמדות לקווי חזיתות הבניין תותר בכפוף לאמור בס׳ 9.3.6 ו׳ להלן. בבניינים פינתיים יידרש טיפול זהה לשתי החזיתות הקדמיות. בהתאם לס׳ ו׳ – תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מה״ע לפתרון עיצובי של התפר בין הבנייה הקיימת לחדשה. דוגמאות אפשריות לפתרון התפר מתוארות בנספח העיצוב האדריכלי. ללא אישור מה״ע תידרש נסיגה של 120 ס״מ לפחות מקווי החזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות.

[7] בהתאם לתחולת התכנית.

שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. בבקשה להיתר בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה: תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים; ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול ממ"ד.

סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת; שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה; שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג; שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: תוספת קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור[8]; על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין[9], המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלו לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי ס' 10, או כי ניתן לאשר קו בנין "0" לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה; תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור יהיה הצגת פתרונות חניה[10].

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות דלעיל, והכל בכפוף לשק"ד הוועדה המקומית (בכפוף לתנאים).

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי שרשאית ועדת מקומית להתיר מכח תכנית זו יחושב, במקרה הנדון, לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

[8] אין באמור לגרוע מהאמור בסעיף 15 לתכנית.

[9] להלן עיקרי ס' 15 לתכנית.

[10] אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין (שטח של 3.5 קומות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר[11]).
- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקובע בס' 151 (ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל רשאית ועדה מקומית להתיר:

- הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש ובלבד שלא יעלו על 3.5 קומות נוספות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר (אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות ויחולו לעניין זה הוראות התקנות).
- להתיר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- לקבוע מספר יח"ד (בהתאם לס' 6.1 בהיתר בניה מכח תכנית זו, רשאית הועדה המקומית להתיר מס' יח"ד הגבוה מהקבוע בתכנית החלות במגרש).

הוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש [בהתאם לס' 11 אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור[12]; בהתאם לס' 15 על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלו לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי ס' 10 או כי ניתן לאשר קו בנין "0" לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים; בהתאם לס' 16 תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים]; תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש

[11] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. (שטח קומת הקרקע מהווה יותר מ-50% משטח קומה טיפוסית ולכן נלקח בחשבון לצורך חישוב המכפיל).
[12] אין באמור לגרוע מהאמור בסעיף 15 לתכנית.

בשטח כפי שנדרש עפ"י הוראות החוק או התקנות; הצגת פתרון חניה יהיה לשביעות רצונות של מהנדס הועדה המקומית[13].

7.13. **<u>תכנית[14] תא/4427 (507-0236349) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8598 מיום 24/12/2019</u>**

מטרת התכנית, עידוד תהליך התחדשות עירונית באמצעות מתן אפשרות להריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש במקומו.

- עיקרי הוראות התכנית: (א) מתן תוספת זכויות בניה המאפשרות הקמת מבנה ובו עד 85 דירות בגובה עד 18 קומות בשטח על קרקעי כולל של 9,015 מ"ר; (ב) קביעת תמהיל גדלי הדירות בשטח ממוצע עיקרי של 75-85 מ"ר; (ג) קביעת הנחיות לפיתוח המגרש ועיצוב המבנה; (ד) תכסית מקסימלית של עד 35%; (ה) אשור תכנית מפורטת; (ו) קביעת הוראות לענין זכות מעבר; (ז) קביעת קו בניין; (ח) קביעת גובהם של בניינים ומס' הקומות.
- שימושים: (א) מעל פני הקרקע תהיה הוועמ"ק רשאית לחייב את השימושים הבאים: מגורים וש"ש נלווים למגורים כולל מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות מעברים וכד'; (ב) מתחת פני הקרקע תהיה הוועמ"ק רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ע' 1; (ג) בקומת הגג ומעליה תהיה הוועמ"ק רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ג' 1.
- הוראות הבינוי: (א) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט; (ב) גובה הבניה לא יעלה על 70 מ'[15]; (ג) שטח דירה ממוצע עיקרי לא יפחת מ-75 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר; (ד) תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש. תותר תכסית של עד 100% משטח המגרש בהתאם להוראות תכנית ע'1 והוראות תמ"א 4/ב/34; (ה) תכסית המבנה לא תעלה על 35%; (ו) שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.
- טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:

גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (במ"ר)			אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת במ'	מס' קומות		קווי בניין
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	שירות							
2003	6,414 + 1,020 למרפסות	2,600	6,009	450%	35%	85	70	18	3	
הערות	1; 8	1		2	3	4	5	6		7

[13] אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

[14] תכנית נקודתית ממנה ניתן להוציא היתרים.

[15] סטיה ניכרת: גובה בניה - שינוי לגובה המקס' יהווה סטייה ניכרת; כמו כן, חריגה למעלה במספר הקומות, במספר יחה"ד, וצמצום קווי הבניין יחשבו כסטיה ניכרת.

הערות ברמת הטבלה: היקף השטחים המשותפים בק"ק ייקבע בתכנית הפיתוח (ס' 6.2) והוא לא יפחת מ-100 מ"ר.
הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

1. תותר העברת עד 600 מ"ר מש"ש על קרקעיים לש"ע במסגרת הליך הקלה ובתנאי שאין שינוי במס' יח"ד המותרות, בתכסית ו/או בגובה ומס' הקומות כפי שנקבע בתכנית זו.
2. המהווים רח"ק 4.5 לשטחים העל קרקעיים.
3. הערך מתייחס ל-% מתא שטח מקס'.
4. הערך מתייחס למקס'.
5. לא כולל מתקנים טכ' ואנטנות על הגג.
6. הערך מתייחס למקס'.
7. קו בניין צידי ימני 7 מ' לכיוון חלקה 68; קו בניין צידי שמאלי – 6 מ' לכיוון חלקה 51; קו בניין אחורי – 2 מ' לכיוון דרך הטייסים; קו בניין קדמי – 4 מ' לכיוון חלקה 40.
8. שטח המרפסות מחושב לפי 12 מ"ר בממוצע לדירה עבור 85 דירות. השטח הסופי ייקבע עפ"י מספר הדירות בהיתר הבניה.

- תכנית בינוי: ניתן יהיה להקים דירות גן ובתנאי שלא יכללו גינות פרטיות לכיוון דרך הטייסים, כמפורט בנספח הפיתוח.
- תנאים למתן היתרי בניה: אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע; איכות הסביבה: בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות; דרכים וחניות – מס' מקומות החניה ייקבע עפ"י מדיוניות הוועמ"ק. החניה תהיה כולה תת"ק. למרות האמור, רשאי מה"ע או מי מטעמו להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע; לא תותר כניסה/יציאה לחניות תת"ק מ/לכיוון דרך הטייסים; בהתייחס לעצים לשימור – יש להבטיח מרחק שלא יפחת מ-4 מ' מגבול הבניה בכפוף להנחיות פקיד היערות.

8. **<u>רישוי</u>**

8.1. בתיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי לא אותרו היתר בניה לבינוי הקיים.

8.2. ועדת משנה לתו"ב מס' 2-23-0001 מיום 11/01/2023 החליטה, לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות על עמודים.

1. הקמת בניין חדש בן 18 קומות על קרקעי לפי תכנית תא/4427 ואישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי מהנדס העיר. 3 קומות מרתף + קומת קרקע + 15 קומות + 2 קומות גג (גג תחתון וגג עליון).
2. בקומת הגג העליון יתוכננו הכנות לג'קוזי.
3. הקלות: מבוקשת הקלת שטחים בהתאם למפורט בתכנית 4427 והקלות מ-ג'1 ומהנחיות מרחביות, בהתאם לפירוט שמצוין בתכנית העיצוב תא/תעא/4427.
4. שימושים נלווים למגורים: שטחי אחסון, טכני, חניון, מועדון דיירים בקומת הקרקע.
5. מתקן פוטו וולטאי: על גג המבנה.

כולל ההקלות הבאות:

- העברה עד 600 מ"ר משטחי השירות על קרקעיים לשטח עיקרי. בהתאם לתכנית עיצוב והתכנית המאושרת.
- מצללת הגג תתוכנן עד חזית המבנה לצורך השלמת נפח הבינוי ולא תשמור על מרווח של 1.2 מ' בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה. בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.
- המשך בינוי רציף בפינות קומת הגג ונסיגה רק בחלק מהחזיתות הקומה בהתאם לתכנון, בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.

8.3. להלן ריכוז טבלת השטחים המבוקשים לבניה:

סה"כ שטח עיקרי:	6,807.92 מ"ר (מתוכם למגורים: 6,747.57 מ"ר[16] ו-60.35 מ"ר אחר)
סה"כ שירות:	6,792.40 מ"ר (מתוכם: 4,586.20 תת"ק[17] ו-2,206.19 עילי[18])
סה"כ:	13,600.31 מ"ר
שטחים לא מקורים:	1,289.59 מ"ר[19]

[16] ק.0 – 250.44 מ"ר; ק.1 – 234.62 מ"ר; ק. 2-4 – 451.04 מ"ר כ"א; ק. 5-12 – 475.27 מ"ר כ"א; ק.13 – 423.52 מ"ר; ק.14 424.74 מ"ר; ק. 15 258.95 מ"ר.

[17] מתוכם: 481.42 מ"ר לאחסנה; 3,655.71 מ"ר לחניה

[18] מתוכם: 476.6 מ"ר ממ"דים.

[19] מתוכם: 261.32 בק.15

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 19/02/2024, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	7241
חלקה:	23
שטח במ"ר:	2,003 מ"ר (הרכוש המשותף)
תת חלקות:	25 (בפועל 24 תת חלקות; לכל תת חלקה מוצמדים 1/24 חלקים מהרכוש המשותף)
בעליות:	בעלים שונים
בין ההערות:	רשומה הערת אזהרה ס' 126 לטובת ההורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. <u>שומות הצדדים</u>:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
1680	25/12/1981	70	אין השבחה
2383	23/12/1988	80,456	
ג'1	04/09/2007	109,324	
4427	11/01/2020	37,111,829	
הקלות	11/01/2023	4,898,916	1,820,291

הערות:

1. שמאית המשיבה קבעה כי לא חלה השבחה בגין תכניות ע', ג', ע'1 ו-תא/5000. אין התייחסות בשומת המבקשת לתכניות אלו. בהתייחס למקרקעין שבנדון, לגבי תכניות אלה, עמדתי כעמדת שמאית המשיבה.
2. אין מחלוקת ביחס לשיעור המימושים. בשים לב למימושים קודמים במכר, ובהיעדר[20] תשתית משפטית ראויה לקביעת היקף המימושים ההיסטוריים (במכר), אני מאמץ את היקף המימושים כפי שנקבע ע"י הצדדים.

[20] ככל שיש, זו לא הוצגה בפני החו"מ.

10.2. **<u>סוגיית פטור הרחבת דירת מגורים עד 140 מ"ר</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>:

הובאה בחשבון האפשרות לקבלת פטור להרחבת דירה/בניה חדשה עד 140 מ"ר לכל דירה קיימת, בהתאם לס' 19 ג' (1) לתוספת השלישית בחוק התו"ב. לפיכך, לא חלה חבות בהיטל השבחה במקרקעין בגין תכניות 1680, 2383 ו-ג'1. לחיזוק עמדתו הפנה לפסיקה, כמו גם להכרעות שמאים מכריעים[21] אשר מהן מצטט גם מעמדת שמאי המשיבה (שם).

במענה לטענת היעדר סמכות[22] השמאי המכריע לדון בסוגיית הפטור (ראה ס.ק.א בעמדת המשיבה), צוין פסה"ד בעניין "בולקינד"[23] שנתקבל כחודשיים לפני שנערכה חוו"ד המשיבה ובו נקבע בס' 24-19, מהן סמכויות השמאי המכריע ובכללם בענייני פטור. לפי פסה"ד, לשמאי המכריע סמכות לדון בענייני פטור.

<u>עיקרי עמדת המשיבה</u>[24]:

לנישומים אין זכאות לפטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית, ועל הח"מ לדחות את כל טענותיהם בסוגיה זו, מהטעמים שלהלן:

(א) הח"מ אינו מוסמך לדון בזכאות לפטור לפי ס' 19(ג) לתוספת השלישית. בהתאם להלכה הפסוקה, סמכותו של שמאי מכריע מוגבלת לדון בטענות בדבר גובה החיוב, להבדיל מטענות בדבר עצם החבות[25]. אשר על כן, על הח"מ לדחות על הסף את הטענות בדבר הזכאות לפטור.

בניגוד לנטען, פס"ד "בולקינד" לא מקנה סמכות לשמאי המכריע להכריע בסוגיית הזכאות לפטור. השמאי המכריע יכול לדון ולקבוע השבחה בהתאם לחלופת פטור אבל לא להכריע בעניין הזכאות.

(ב) סעיף 19(ג) לתוספת השלישית קובע פטור מהיטל השבחה לדירה שנבנתה או הורחבה עד 140 מ"ר, אם המחזיק או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים. בנוסף, על כל בניה או הרחבה נוספת מעבר ל- 140 מ"ר ישולם היטל השבחה.

הנישומים לא הגישו "תצהירי בניה עצמית"[26] לוועדה המקומית ולא פנו בשום בקשה לקבלת פטור, אלא, במסגרת השומה הנגדית נטען בעלמא כי כל המשיבים זכאים לפטור.

---

[21] פס"ד שלו בעמ"נ 40022-02-14, ושלזינגר בתא"מ 19402-05-19; שומת ערן ירוני לנכס בגו"ח 6163/156; שומת בועז קוט לנכס בגו"ח 6163/151; שומת דוד בריל לנכס בגו"ח 6164/33-34; שומת ברק שוורצברד לנכס בגו"ח 6133/467.

[22] התייחסות למסמך עו"ד דיק מיום 11/4/24.

[23] עמ"נ 14306-09-23 "בולקינד ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב מיום 11/2/24".

[24] הוגשה לח"מ התייחסות משפטית בהתייחס לסוגיית הפטור, מטעם עו"ד מיכל דיק, סגנית ליועץ המשפטי של עיריית ת"א, מיום 11/04/2024.

[25] מפנה לקביעות בית המשפט המחוזי בעת"מ 36735-05-13 אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה (פורסם בנבו, 29.8.13); בעמ"נ 41051-10-15 נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 2.11.17); ערר (ת"א)85011/14 בזק – החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 7.1.15).

[26] על מנת שהוועדה המקומית תוכל לבחון עמידה בתנאי הפטור, נדרשים הנישומים להמציא לוועדה המקומית "תצהיר בניה עצמית" בתוך 45 ימים ממועד מסירת שומת הועדה, שבמסגרתו עליהם לפרט את כל הפרטים הרלוונטיים הנוגעים

בעניין זה צוין כי קיים הבדל משמעותי בין פטור לפי סעיף 19(ג) במימוש בדרך של קבלת היתר לבין מימוש בדרך של מכר, כך שתקופת ארבע השנים נספרת באופן שונה. בעוד במכר מדובר בארבע שנים לאחר אישור התכנית המשביחה, בהיתר מדובר בארבע שנים לאחר גמר הבנייה[27]. לפיכך, על הנישומים לעמוד בתנאי הפטור במימוש בדרך של מתן היתר, ואין רלוונטיות לתנאי הפטור במימוש בדרך של מכר אליהם מפנים שמאי הנישומים. בעניין זה צוין כי כל השומות המכריעות והפסיקה אליהם מפנים שמאי הנישומים עוסקים בפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית במימוש בדרך של מכר ולא במימוש בדרך של היתר. עוד בעניין זה שמאית המשיבה הפנתה להכרעת הח"מ לנכס ברח' ברגסון 8-16 (גו"ח 6649/312).

<u>הכרעה</u>:

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בסוגיית הפטור. באשר לטענת הסף, הרי שככלל אני סבור כי אין בעצם הפניה לשמאי מכריע בכדי למנוע מהמערערים לטעון לקיומו של פטור. כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור[28].

יחד עם זאת, כפי שהכרעתי בעבר בסוגיה זו, הרי שבשים לב לפסיקה שאוזכרה ע"י שמאית המשיבה, אני סבור כי אין בסמכותי להכריע בסוגיית הפטור מכח הוראות ס' 19(ג)(1) לתוספת השלישית בעת מימוש בהיתר. לשם הנוחות להלן הכרעתי במלואה הרלוונטית לענייננו:

בעניין "בורשטיין"[29], אשר הובא לפתחו של בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נדונה השאלה, מהו המועד בו מתחילה להימנות התקופה של ארבע שנים לקבלת הפטור מהיטל השבחה. כב' השופט ארנון דראל, קבע כי יש לראות בגמר בניית התוספת לדירה כמועד הקובע לצורך תחילת תקופת ארבע השנים ולא במועד סיום בניית הדירה המקורית, או מועד אישור התכנית המשביחה. כב' השופט, אף התייחס לעובדה שיכולים להתרחש לאחר אישורה של תכנית משביחה שני מצבים[30]: האחד, מכירת הדירה ללא שנעשית בנייה או תוספת מכוח התכנית המשביחה, וזאת בחלוף ארבע שנים ממועד אישור התכנית, ואז יזכה המוכר בפטור; השני, בניית תוספת לדירה מכוח התכנית אך אז על הבונה להמתין לארבע שנים מגמר הבנייה של אותה תוספת. טענת המערערים (שם), היא כי נוצר מצב לא סביר שבו מי שממהר למכור את הדירה ולא גר בה או מרחיב אותה יזכה

לעניין וכן להצהיר בפני עורך דין על התחייבותם להתגורר בדירה שהורחבה או נבנתה במשך 4 שנים או לחילופין להצהיר שקרוב שלהם יתגורר בדירה בתקופת זמן זו. ככל והיו מגישים, עניין זכאותם היה נבדק ע"י הוועדה המקומית.

[27] מפנה לקביעת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 56549-10-17 רוזי בורשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ירושלים (פורסם בנבו, 9.5.2018), ולקביעות ועדת הערר בערר (ת"א) 85139/16 חנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 22.4.2018).

[28] ראה עמ"נ 14306-09-23 "בולקינד ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א" סמכות השמאי המכריע פסקאות 24-19.

[29] בעמ"נ (י-ם) 56549-10-17 "רוזי בורשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (אליה הפנה שמאי המשיבה).

[30] שתי אפשרויות הנלמדות מנוסח החוק וממילא נובעת התוצאה השונה מהוראותיו.

בפטור אך מניין התקופה יתחיל להימנות מחדש למי שמרחיב את דירתו, וכדברי כב' השופט:

> ***"אין ללמוד מכך על תוצאה שונה במקרה שלפנינו, ולכך שמי שבוחר ליהנות מההשבחה בעצמו, להרחיב את דירתו, ולמכור אותה לאחר מכן, תוך שהוא נהנה מהרווח הכרוך בהשבחת הדירה בפועל, מחויב בתקופת ההמתנה ממועד בניית ההרחבה בכדי לזכות לפטור מהיטל השבחה. הטעמים לכך יכולים להיות אלה שעליהם עמדה ועדת הערר[31] או טעמים אחרים המבקשים לצמצם את תחולת הפטור מהיטל השבחה".***

בהתייחס לאמור לעיל, ובהעדר האסמכתאות הרלוונטיות לזכאות לפטור ובכלל זה תצהירים שהוגשו לוועדה המקומית, כאמור לעיל, אין באפשרותי לדון בנושא הפטור.

יחד עם זאת, ככל ויוצגו לוועדה המקומית כלל האסמכתאות לעניין הזכאות לפטור ע"י כ"א מיחידי הבעלים, הרי שבגין אישורן של תכניות תא/1680, תא/2383, תא/ג'1 ו- תא/4427, יבחן הפטור לדירות הבעלים, ע"י הוועדה המקומית.

[31] באשר לאותו שוני בין הנישום שמוכר את דירתו ללא השבחה וזה שמוכר אותה לאחר בניית התוספת כתבה ועדת הערר את הדברים הבאים: "אכן יכולה להיות מציאות בה אדם, בפועל, מתגורר בדירתו כמעט שמונה שנים מיום אישורה של התכנית המשביחה ועד שיקבל פטור. בעוד אדם אחר מתגורר ארבע שנים ביום אישורה של התכנית המשביחה עד שמקבל פטור. אלא שכאמור הפטור ניתן משיקולים חברתיים ולא לגריפת רווח. ההבדל בין שני המצבים מבחינת שווי השוק של הדירה הינו הרווח היזמי אותו גורף בעל הנכס שהרחיב את דירתו בפועל אל מול מי שהחליט שלא לממש את התכנית המשביחה." (סעיף 19)".

10.3. **<u>תכנית 1680 למועד הקובע 25/12/1981</u>**

10.3.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה לפי האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר מעל כל אחת מהדירות בקומה העליונה בבניין הקיים, בכפוף למימושים קודמים.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי שווי מ״ר מבונה אקווי׳ לנכס נשוא השומה במועד הקובע הינו בסך של 2 ₪/למ״ר, וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי ב-₪
שושי שרביט שפירא	שד׳ יד לבנים 7	7097/120	2.808
יצחק ברמן	יזהר 24		2
גבע בלטר	איתיאל 15	6135/370	2

<u>תחשיב:</u>

מהות	יח״ד[32]	שטח	מקדם	סה״כ
מס׳ ח. גג	2	23	1.2	55.2
מקדם בינוי חדש על ישן				0.9
מקדם הפחתה למושע				0.7
שווי קרקע למ״ר מבונה ב-₪				2
סה״כ ההשבחה ב-₪				70

10.3.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

בהתאם לס׳ 19ג׳ (1) לתוספת השלישית בחוק התו״ב, לא חלה חבות בהיטל השבחה במקרקעין בגין תכנית זו.

10.3.3. **<u>הכרעה:</u>**

בכפוף להכרעתי דלעיל לעניין סוגית הפטור והיקף המימושים, ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים ביחס לרכיבים שהובאו בחשבון בתחשיב בתגובת המשיבה, אני מאמץ את ההשבחה, <u>בסך של 70 ₪ למועד הקובע</u>, כמפורט לעיל.

אציין כי בחנתי את השווי הנטען בשומת המשיבה והנ״ל נמצא במתחם הסבירות בהתאם לביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש אוקטובר 1981[33].

10.4. **<u>תכנית 2383 למועד הקובע 20/06/1989</u>**

10.4.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה לתוספת שטחי ההרחבות המוקנות בתכנית זו כהפרש שבין סך שטחי הבניה במצב הקודם (1,344 מ״ר) לבין סך שטחי הבניה במצב החדש (1,920 מ״ר).

[32] בהתחשב במימושים קודמים.

[33] מצוי בטווח שבין הרף הגבוה בשכונות נחשלות - 50,000 שקל/לחדר, לרף הנמוך באזור בינוני - 100,000 שקל/לחדר. מחושב לפי שטח ממוצע של 25 מ״ר/לחדר.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

נטען כי השווי למ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע הינו בסך של 372.48 ₪/למ״ר, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה ב-₪
שושי שרביט שפירא	6134/209	לוחמי גליפולי 4	11/12/1987	776.25
תמיר שדה	7098/103	יגאל אלון 42	11/12/1987	372.48
גיל הרצברג	7098/123	יגאל אלון 38	11/12/1987	372.48

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

סה״כ תוספת מ״ר אקווי׳	576
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9
שווי מ״ר מבונה ב-₪	372
ההשבחה ב-₪	193,094
חלק נישום יחסי[34] 10/24	80,456

10.4.2. **עיקרי עמדת שמאי המבקש:**

בהתחשב בהוראות הפטור ל-140 מ״ר, לא חלה כל השבחה בנכס הנדון.

10.4.3. **הכרעה:**

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה במבנה שבנדון ב-576 מ״ר. בכפוף להכרעתי דלעיל לעניין מימושים קודמים אני מאמץ את היקף המימושים כפי שנקבע בשומת המשיבה (10/24). שמאי המבקשת לא חלק על מקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. עם זאת, הגעתי לכלל דיעה כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה 0.7 (בשל תנאי התכנית להוצאת היתר) וכי מקדם ההפחתה הראוי לבינוי על מבנה קיים צ״ל 0.8 (כפי שהכרעתי בעבר בסביבת הנכס).

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שמאי המבקשת לא חלק על השווי שננקט בשומת המשיבה. בחנתי את השווי הנטען ע״י שמאית המשיבה בסך של כ-372 ₪ למ״ר מבונה, ואני מוצא כי יש לאמצו בנסיבות העניין.

תחשיב הכרעה:

תוספת שטח לחיוב	576
דחייה למימוש זכויות הבניה	0.7
הפחתה לבינוי ע״ג מבנה קיים	0.8
שווי מ״ר מבונה ב-₪	372
שיעור מימוש 10/24 יח״ד	0.417
סה״כ ההשבחה ב-₪	***49,997***

[34] בהתחשב במימושים קודמים

10.5. **<u>תכנית ג'1 למועד הקובע 04/09/2007</u>**

10.5.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה לאפשרות הגדלת חדרי יציאה לגג לשטח של עד 40 מ"ר מעל כל אחת מהדירות בקומה העליונה בבניין. מאחר ועפ"י הוראות התכנית תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65%, הובאה בחשבון אפשרות הרחבת חדרי היציאה לגג לשטח של 36.4 מ"ר כ"א.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען השווי במועד הקובע הינו בסך של 3,700 ₪/למ"ר מבונה, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט להלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה ב-₪
אמנון נזרי	הרכבי אברהם 40	6133/891	4,718
עאטף עאלם	יפתח 18-16	6133/922	3,800
החי"מ	שדרות החי"ל	6134/183	3700
דוד טיגרמן	ברגי בנימין 12	6134/101	3,700
יגאל יוסף	לה גארדיה		3,500

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

תוספת מ"ר (13.4*5)	67
מקדם בגין הפסד מרפסת גג	0.7
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9
מקדם הפחתה למושע	0.7
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,700
ההשבחה ב-₪	**109,324**

10.5.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

בהתחשב בהוראות הפטור ל-140 מ"ר, לא חלה כל השבחה בנכס הנדון.

10.5.3. **<u>הכרעה</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. מאחר ובמועד הקובע, המימוש המיטבי הינו בבינוי על המבנה הקיים, ובשים לב לאפשרות הרחבת הדירות מכח תכנית 2383, אני סבור כי במצב חדש יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המרבי המותר לניצול בבנייה בו-זמנית, כנגזרת בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת (לרבות תוספת ממ"דים).

במצב קודם, יובאו בחשבון שטחי חדרי הגג המותרים עפ"י תכנית 1680/ג'. לאחר שבחנתי את מקדמי ההפחתה שהובאו בחשבון בשומות הצדדים, הגעתי לכלל דיעה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון מקדם אקווי' 0.75 (המגלם הפסד מרפסת גג), מקדם דחייה 0.75 המגלם בניה בהינף אחד ומושע, ומקדם הפחתה בגין בינוי חדש על קיים 0.8. כמו כן, יובא בחשבון שיעור המימוש שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים (5/6).

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי המבקשת לא חלק על שווי מ״ר מבונה שנטען בשומת המשיבה בסך של 3,700 ₪. בשומות קודמות של בסביבה קבעתי שווי זהה ואיני מוצא לסטות מקביעתי זו.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

שטח תכסית הגג ברוטו בהתחשב בהוראות תכנית 2383 ובתוספת ממ״דים (80 מ״ר + 12 מ״ר לממ״ד)*6 יח״ד	552
תכסית ברוטו בבניה בו-זמנית (65%)	358.8
סה״כ שטח בקומת הגג במצב הקודם (6*23)	138
סה״כ תוספת שטח לחיוב	220.8
מקדם אקווי׳ (מגלם הפסד מרפסת גג)	0.75
מקדם פחתה בינוי חדש על קיים	0.8
מקדם דחייה (מגלם בניה בו-זמנית והסדרת מצב קנייני)	0.75
שווי מ״ר מבונה ב-₪	3,700
סה״כ ההשבחה ב-₪	367,632
שיעור מימוש בהתחשב במימושים קודמים (5/6 ; אינו שנוי במחלוקת)	83.33%
ההשבחה במימוש הנוכחי ב-₪	**306,360**

10.6. **<u>תכנית 4427 (507-0236349) למועד הקובע 11/01/2020</u>**

10.6.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>**

התכנית מאפשרת הריסת מבנה בן 4 קומות על עמודים ובו 24 יח״ד, והקמת מבנה מגורים חדש בגובה של 18 קומות ובו 85 יח״ד.

שווי מצב קודם, הינו 24 יח״ד בנויות. סה״כ שטח הדירות 1,344 מ״ר. כנכסי השוואה הובאו בחשבון דירות מגורים עליהן חלה תכנית 2383. ערכי השווי בדירות אלו מגלמים את שווי יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות.

שווי מצב חדש, הינו בהתאם לבקשה להיתר. הובאה בחשבון דחייה לתקופה של שנתיים בהתחשב בעובדה כי בנכס הטאבו רשומות הערות אזהרה משנת 2019 בדבר הסכם פינוי בינוי לטובת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ, ובהתחשב בכך שתכנית העיצוב אושרה ביום 01/02/2022.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה</u>

נטען כי שווי מ״ר בנוי במצב קודם הינו בסך של 24,270 ₪/למ״ר, וכי שווי מ״ר מבונה במצב חדש הינו בסך של 11,500 ₪, וזאת בהתבסס על ערכי שווי כמפורט להלן:

- נסקרו 9 עסקאות מכר של דירות מגורים וותיקות בגוש 7241 מהשנים 2018-2019 בתחום תכנית ההרחבות 2383, מאתר רשות המיסים, מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בממוצע בסך של 24,270 ₪.
- השמאי המכריע דוד בריל בשומתו המכרעת לנכס ברחוב דרך השלום 87-89, גו״ח 6164/34,33, קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 11,500 ₪, נכון למועד הקובע 05/07/2020. בשומתו פירט סקירה של הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה ב-₪	התאמה לזמן למרכיב הקרקע[35]	שווי מ״ר מבונה מתואם ב-₪
אורית גלן	6133/431	לה גארדיה 47	25/06/2019	11,500	111.09%	12,776
בועז קוט	6134/583	לוחמי גליפולי 19	03/02/2021	12,500	96.71%	12,089
אייל יצחק	6134/616	נגבה 27-21	17/07/2019	11,000	111.09%	12,220
בועז קוט	6133/378	לה גארדיה 50	25/06/2019	10,000	111.09%	11,109
שווי מ״ר מבונה בממוצע ב-₪						12,049

- דמי שכירות למגורים:

נסקרו נתוני היצע לדירות 2 חדרים בשכונת ״נווה חן״ מאתר יד 2 מהן עולה כי דמי השכירות למ״ר הם בגבולות 92 ₪/למ״ר.

[35] ההתאמה לזמן התבצעה על סמך מדד מחירי הדיור של הלמ״ס לוח 2.2 ולאחר התאמה לרכיב הקרקע בלבד.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

מצב קודם				
מהות	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ שווי	
מגורים	1,344	24,270	32,618,880	
מצב חדש				
מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע	6,356.00	11,500	1.00	73,094,000
עיקרי למועדון דיירים	61.00	11,500	0.50	350,750
גינו צמודות לדירות הגן	223.70	11,500	0.30	771,765
מרפסות גג	261.32	11,500	0.30	901,554
סה"כ (ביניים)				75,109,451
דחיה (שנתיים ; 6%)			0.89	66,847,144
שווי בשימוש בתקופת הדחייה				2,883,565
סה"כ מצב חדש				69,730,709
ההשבחה ב-₪				37,111,829

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

- **שווי מצב קודם זכויות מכח תכנית ההרחבות ותמ"א 38 במצב הקודם**

שווי השוק במצב הקודם מבוסס על עסקאות בבנייני מגורים בבינוי דומה בסביבה עליהן חלה תכנית ההרחבות ושבתחומם לא חלה תכנית להריסה ובניה מחדש. שווי זה מגלם את הזכויות מכח תכנית ההרחבות, כמו כן, ככל שקיים פוטנציאל לזכויות מכח תמ"א 38 הרי שבהכרח הוא מגולם בשווי זה.

שמאי המבקשת קובעים שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל אליו מוסיפים שווי זכויות מכח התמ"א ושווי זכויות מכח תכנית ההרחבות. אין שום צורך להפריד את הרכיבים ולחבר אותם מחדש כאשר ניתן לאתר נכסי השוואה הכוללים את כל הרכיבים.

שמאי המבקשת מפנים לשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד בריל בדרך השלום 11-11. השמאי המכריע קבע כי בהתאם לערר "לויתן" אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. עסקאות ההשוואה אשר הוצגו בפניו כללו פוטנציאל מכח תמ"א 38 והתחדשות עירונית ולכן שומתו התבססה על עסקאות השוואה שאינן כוללות פוטנציאל מכח תמ"א 38. כאמור, במקרה זה אין מקום לפצל את רכיבי השווי למרכיביו השונים ולכן הדרך בה נקט השמאי בריל אינה רלוונטית לשומה זו.

שמאי המבקשת טען כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 20,000 ₪ ללא פוטנציאל לזכויות נוספות. בשומת המשיבה נטען שווי מצב קודם המגלם פוטנציאל הינו 24,270 ₪ , כלומר, תוספת של 4,270 ₪ למ"ר.

בתחשיב שווי מצב קודם שמאי המבקשות לא הביאו בחשבון הפחתות שונות לזכויות הנוספות כגון: העובדה שהזכויות מכח תמ"א 38 אינן

זכויות מוקנות; המצב הפיזי של הבנין; העובדה כי לא ניתן בחלופה של תוספת בניה לאשר זכויות מכח תכנית ההרחבות בנוסף לזכויות מכח התמ"א; כופר חניה; תקופת דחיה וכדומה[36].

יש לשים לב כי עפ"י הוראות תחולת תמ"א 38 (ס' 4.1) "התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית". תכנית תא/4427 מסמנת את המבנה הקיים להריסה ולפיכך תמ"א 38 אינה חלה עליו. כמו כן בסעיף 6.2 לתמ"א נקבע כי ההוראות שנקבעו בתכנית מאושרת שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם עדיפות על הוראות התמ"א. כמו כן, הבקשה להיתר הינה מכח תכנית 4427 ולא מכח התמ"א. אין מקום לתת פטור מהיטל השבחה לבקשה להיתר שלא עברה במסלול תמ"א 38 גם אם ניתן היה מלכתחילה להגיש את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38. לכן אם מביאים בחשבון זכויות בניה מכח התמ"א במצב הקודם הדבר דומה לנתינת פטור מכח התמ"א. יש לשים לב שלבניין הנדון לא אותר (היתר בניה – החי"מ) וזכאות לתמ"א 38 הינה רק במקרה שהוכח שקיים היתר לפני 01/01/1980.

משעה שאנו לא עוסקים בתכנית לפי ס' 23 לתמ"א/38, אין להביא בחשבון זכויות מכח התמ"א. תכנית פינוי בינוי אינה פוטרת היטל בגין זכויות אלה.

באשר לפס"ד לויתן, פס"ד זה מדבר על מכר ולא על היתר בניה לכן לדעתי הוא אינו רלוונטי.

- **שווי מצב חדש**: שמאי המבקשת מציין עסקאות ברחוב מעפילי אגוז מדובר בעסקאות "פריסיילי" כאשר שנת הבניה הצפויה הינה 2022 ולכן עסקאות אלה אינן מגלמות את שווי השוק (מחירים אלה מגלמים הנחות וכן דחיה עד לקבלת הדירה). מסד הנתונים שהציג השמאי דוד בריל הינו מסד נתונים נרחב הנע בין 11,100 ₪ למ"ר מבונה ברחוב לה גרדיה 50 ל- 12,776 ₪ למ"ר מבונה לה גרדיה 47. מיקום הנכס הנדון אינו נחות מרחוב לה גרדיה ולכן יש לאמץ את השווי הנטען בשומת המשיבה.
- **דחייה:** יזמי התכנית הינם בעלי הדירות בדרך הטייסים 92 בייצוג יורם אסידון ולכן במועד אישור התכנית בעלי הדירות ברובם היו מאוגדים כקבוצה ולכן אין להביא בחשבון דחיה למושע. לראיה, הבקשה להיתר הוגשה 30/08/2022 ברור כי הליכי התכנון התחילו עוד הרבה לפני כן מה שמעיד על ביטול המושע. בשומת המשיבה הובאה

[36] בעניין זה הפנתה לשומתו המכרעת של השמאי המכריע בועז קוט לנכס בגו"ח 6882/9-16.

בחשבון דחיה עד להשלמת תכנית עיצוב אדרי. בכל מקרה אין להביא בחשבון דחיה למשך זמן הנדרש להוצאת היתר בניה.

- **שימוש ביניים:** שווי מצב חדש הוערך בדחיה ולכן יש להביא בחשבון שימוש ביניים. לתימוכין הפנתה לערר מס' רמה/8219/0819 "הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון נ' חוה רודניק" במסגרתו ניתנה התייחסות מפורטת ל-3 שיטות לבחינת ההשבחה[37], ולהכרעות שמאים מכריעים אשר הביאו בחשבון שימוש ביניים[38], לרבות השמאית המכריעה רמה מאור, אשר בשומתה לנכס ברח' הלסינקי 15, התייחסה לערר טבצ'ניק ובידלה אותו בשל ההבדלים בשיטות ההערכה.
- **עלויות הריסה:** יש להביא בחשבון עלויות הריסה מקובלות לעומת חסכון באגרות והיטלים (ביחס למגרש ריק) – לפיכך, הובא בחשבון בשומת הועדה כי עלויות אלו מתקזזות.
- **עלויות עודפות:** מתשריט התכנית עולה כי קיימים 10 עצים לשימור בתחום המגרש. יש להביא בחשבון עלויות טיפול בעצים אלו בלבד. יתר ההוצאות הן חלק מעלות הקמת הפרוייקט וחיצוניות לתכנית ולכן אין לנכותן מההשבחה.

[37] התייחסות ל-3 שיטות ההערכה : שיטה א' – עפ"י שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית; שיטה ב' – עפ"י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ"י התכנית; שיטה ג' – עפ"י הנאות הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה; וזאת בהתייחס לפרמטרים הכוללים את: גורם השווי העיקרי בשומה, חישובי דחייה לגורם השווי העיקרי, שווי שימוש והנאות ביניים בתקופה שעד להריסה והנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה. עפ"י הטבלה בשיטה א' אין להביא בחשבון הנאות ביניים בשיטה א'; יש להביא בחשבון שווי שימוש והנאות ביניים בתקופה שעד להריסת הקיים בשיטה ב'; ושווי הנאות ביניים עד להריסת הקיים וממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה בשיטה ג'.

[38] גבע בלטר בשומתה לנכס בגו"ח 6106/452-7; ארז כהן לנכס בגו"ח 6108/506-1; בועז קוט לנכס בגו"ח 6108/568-1; עאטף עאלם לנכס בגו"ח 6213/738; רמה מאור לנכס בהלסינקי 15.

10.6.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>**

בהתאם לשומת המבקשת התכנית אינה משביחה, וזאת בבחינת השווי בכ״א ממצבי התכנון, בכפוף למפורט להלן:

נטען כי במצב קודם, יש להביא בחשבון את שטח הדירות הבנויות, את יתרת הזכויות בהתאם לתכנית תא/2383 ואת הזכויות להקמת דירות הגג בהתאם לתכנית תא/ג/1, כמו גם את הזכויות מכח תמ״א 38 (לחיזוק עמדתו, הפנה לפס״ד לוויתן עמ״נ 22-12-18618).

בהתייחס לשווי מצב חדש, נטען כי יש להביא בחשבון את המפורט להלן:

- מקדם הדחייה, צריך לשקף את מרכיב המושע[39] ואת הדחייה ליצירת זמינות תכנונית, הנובעת מהתנאים להיתר. יש להביא בחשבון דחיה של לפחות 4 שנים בגין יצירת זמינות להוצאת היתר. לחיזוק עמדתו, הפנה להכרעת השמאי המכריע דוד דדון לנכס בגו״ח 6204/408-410, אשר קבע דחייה של 5 שנים עד לתחילת הקמת פרויקט, וכן ציין את פרק הזמן שחלף בפועל מיום אישור התכנית ועד המימוש בהיתר בנשוא שומה זו.
- בהתייחס למרכיב[40] שימוש הביניים, נטען כי את שווי המקרקעין יש לבחון בהתאם לחלופת השימוש המיטבי שהוא או שווי המבנה במצבו או שווי הקרקע כריקה ופנויה. תוספת מרכיב שימוש ביניים על שווי הקרקע הריקה (גם כדחויה) יש בה כפל במרכיבי השווי אשר ברובו מגולם בשווי. עוד לגישתו, הרי שלעניין היטל ההשבחה מדובר בהכנסה חיצונית לתכנית. בעניין זה הפנה להחלטות ועדת ערר ובית המשפט המחוזי כשבתו כבית משפט לענייניים מינהליים כערכאת ערעור בעניין טבנצ׳יק[41], וכן להכרעות שמאים מכריעים[42] התומכים בעמדתו.

  בהתייחס להחלטת ועדת הערר בעניין מגרנית אחזקות בע״מ, נטען כי יש בכוונת עיריית אשדוד להגיש ערעור על ההחלטה. עוד נטען, כי השמאית נאוה סירקיס לא הסכימה לקביעה כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים.
- עלות הריסת הבניין הקיים מסתכמת בסך של 637,200 ₪ (סך השטח הבנוי כולל שטחי מדרגות ומקלטים הינו 1,593 מ״ר * עלות הריסה בסך של 400 ₪/למ״ר).

[39] מדובר ב-24 יח״ד, כאשר הדחיה הינה לצורך התארגנות והסכמות לפרויקט המתוכנן.

[40] עוד צוין כי השווי בתקופת שימוש ביניים שהביאה בחשבון שמאית המשיבה הינו על הצד הגבוה ביותר.

[41] בערר (ת״א) 8750-09-19 מיום 11/11/2021, ובעמ״נ 55750-12-21 מיום 18/01/2023.

[42] הכרעות השמאי המכריע אלי כהן לנכסים בגו״ח 901/95 מיום 17/05/2023; ומיום 24/12/2019 לנכס בגו״ח 2190/12 (טרם פסה״ד בעניין טבנצ׳יק); הכרעת לילך בן פורת לנכס בגו״ח 6901/95 מיום 17/05/2023.

- עלויות עודפות:
  - עלות טיפול בעצים לשימור בתחום המגרש הינה בסך של 88,000 ₪ (22 עצים[43] * 4,000 ₪[44]);
  - עלות פיתוח שטח של כ-92 מ״ר עבור זיקת הנאה ותשלום חד פעמי עבור תחזוקת השטח בסכום של כ-124,000 ₪.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי שווי מ״ר בנוי במצב קודם הינו בסך של 20,000 ₪, בנטרול[45] פוטנציאל תמ״א 38 ו/או תכנית ההרחבות, וזאת בהתבסס על 10 עסקאות השוואה בבניינים גבוהים אשר נבנו עד לשנת 1980, בגושים 7241-7244 משנת 2019.

עוד נטען כי שווי מ״ר מבונה הינו בסך של 8,200 ₪, וזאת בהתבסס על ניתוח בגישת החילוץ[46] משווי מ״ר בנוי בסך של 24,000 ₪, אשר התקבל מעסקאות השוואה משנת 2019, בפרויקטים חדשים בסביבה (חלקות 10,11, 18 ו- 19 בגוש 7241; ברחוב מעפילי אגוז). בענייו זה צוינה גם הכרעת השמאי המכריע ברק שוורצברד לנכס בגו״ח 6133/467 אשר קבע שווי למ״ר מבונה למגורים בסך של 7,435 ₪ למועד הקובע 17/04/2020.

לגישתו, בהתאם לעסקאות ההשוואה שפורטו, שווי מ״ר מבונה מגלם את שטחי הגינות הצמודות לדירות הגן ואת מרפסות הגג של דירות הפנטהאוז, ועל כן, אין להוסיף את השטחים הללו בשווי המצב החדש.

---

[43] בהתאם להחלטה מס׳ 18 של ועדת המשנה לתו״ב מס׳ 0001-23-2 מיום 11/01/2023.

[44] בהתאם להכרעה של השמאי המכריע ברק שוורצברד בגו״ח 6636/700 למועד הקובע 29/07/2020.

[45] לעניין זה נטען, כי בדומה לקביעתו של השמאי המכריע דוד בריל בשומתו לנכס בגו״ח 6164/33-34, עמ״נ לאמוד את השווי אשר מנטרל את עליית הערך הנובעת מפוטנציאל מימוש תמ״א 38 או מתכנית ההרחבה, יש לבחון את השווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מכך. הסבירות לממש את התמ״א ו/או תכנית ההרחבות בבניינים גבוהים שאינם חדשים בני 8-5 קומות נמוכה מאוד, לפיכך, ככלל מחירי הדירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכנית אלה.

[46] מע״מ 17%; יזמות 14%; ע. בניה 9,750 ₪ (ישירות ועקיפות); בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד בריל לנכס בגו״ח 6164/33-34, שם קבע שמאי המשיבה לנכס ע. בניה בסך של 9,750 ₪ בהתאם לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן לנכס בגו״ח 6133/431-432 בה נקבע ע. בניה של 9,500 ₪ למועד הקובע 25/06/2019. השמאי המכריע קיבל את עמדת שמאי המשיבה בדבר הרווח היזמי בשיעור של 14% וזאת בהתאם לתקן 21.1 ומסמך השמאי הממשלתי, בדבר הרווח היזמי במתחמי פינוי בינוי בהתאמה לעיר ת״א. (לאור העובדה שתקן 21.1 פורסם ביוני 2022 לאחר המועד הקובע) חילוץ יזמות בשיעור 14% הינו על הצד הזהיר..

תחשיב:

מצב קודם				
מהות	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי ב-₪	מקדם	סה"כ שווי
דירות קיימות	1,344	20,000	1	26,880,000
זכויות בניה בגין תכנית ההרחבות	576	8,200	*0.9	4,250,880
זכויות בניה בגין תמ"א 38/1 - חיזוק ותוספת	1,644	8,200	*0.9	12,132,720
סה"כ שווי המצב הקודם, במעוגל				43,260,000
מצב חדש				
מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע	6,356.00	8,200	1.00	52,119,200
עיקרי למועדון דיירים	60.00	8,200	0.50	246,000
סה"כ שווי המצב החדש לפני עלויות הריסה ודחיה להוצאת היתר בניה, במעוגל				52,360,000
עלויות הריסת הבניין הקיים				-637,200
עלות טיפול ושימור העצים בתחום החלקה				-88,000
תשלום בגין "פיצוי נופי"				-116,764
תשלום עבור תחזוקת השטח בזיקת ההנאה				-124,000
סה"כ שווי מצב חדש לפני דחיה להוצאת היתר בניה במעוגל				51,394,036
סה"כ שווי מצב חדש בדחיה (4 שנים ; 6%)			0.79	40,710,000

*מקדם לזכויות בניה במצב הקודם - מקדם חדש על ישן

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת לעיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

- **תמ"א 38:** אין מחלוקת כי תמ"א/38 גרמה להשבחה של דירות המגורים הקיימות ולכן יש לתת לכך ערך בעת אומדן השווי במצב הקודם. בשומת המבקשת הוצגו נתוני שווי ממבנים שאינם זכאים לתמריצי תמ"א/38. השווי הבנוי בבניינים ישנים אלה (שאינם זכאים לתמריצי התמ"א) מייצג שווי של 20,000 ש"ח למ"ר בנוי. לטענת שמאית המשיבה הבניין הנדון מסומן להריסה לפי תכנית 4427 ולכן אינו זכאי לתמריצי תמ"א. המצב הקודם, הינו המצב התכנוני ערב תכנית 4427, ולפי התכניות החלות עד מועד זה הבניין לא סומן להריסה. יש לפעול לאור פס"ד "לויתן" שניתן אך לאחרונה וכן עפ"י עמדת היועמ"ש, לפיה יש להביא בחשבון את פוטנציאל תמ"א/38. יש להביא בחשבון את כלל האצבע, לפיו שווי מצב קודם בבניין ישן ללא פוטנציאל תמ"א מהווה כ-80%, משווי מצב חדש בבניין חדש, אף הוא ללא תמ"א.

  במקרה הנדון לפני הכנת התכנית הנדונה, פנו בעלי הזכויות למסלול תמ"א, אולם הוא ננטש ביוזמתם, לאור הרצון לפעול לקידום פרויקט פינוי בינוי, במסגרת תב"ע.
- **ערכי שווי מצב חדש:** בהתייחס לטענת שמאית המשיבה, כי מדובר במחירי "פרי סיילי", נטען כי לא ברורה טענת המשיבה בעניין זה. בכל הפרויקטים החדשים נמכרות דירות באופן זה כפי הנהוג בשוק. אין מדובר במכירת דירות למקורבים וכו'. העסקאות אליהן מפנה שמאית המשיבה ברח' לה גווארדיה, הן במיקום שונה לחלוטין.
- **דחיה:** התכנית הינה משנת 2019, ולמרות שהדיירים היו מאוגדים והיזם שנבחר מתמחה בפרויקטים מסוג זה, לקח 4 שנים להוציא את היתר הבניה.
- **שימוש ביניים**: מפנה בנוסף לערר 8011-02-22 "הועדה לתו"ב אשדוד נ' מרגלית אחזקות בע"מ", התומך לגישתו בעמדתו.

10.6.3. **<u>הכרעה:</u>**

התכנית נועדה לעודד תהליך התחדשות עירונית באמצעות מתן אפשרות להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש במקומו. זכויות הבניה שמעניקה התכנית מאפשרת הקמת מבנה ובו עד 85 דירות בגובה עד 18 קומות בשטח על קרקעי כולל של 6,414 מ״ר עיקרי.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, להלן הכרעותיי בסוגיות שבמחלוקת:

1. באשר לשאלה אם יש להתחשב בזכויות הבניה מכח תמ״א 38 במצב קודם:

שמאית המשיבה נקטה בשווי בנוי המגלם לגישתה את יתרת זכויות הבניה מכח תכנית ההרחבות, לרבות פוטנציאל לזכויות מכח תמ״א 38 ככל שקיים. מנגד, שמאי המבקשת אמד כל רכיב שווי בנפרד כאשר, לגישתו, יש להביא בחשבון במצב הקודם שווי מ״ר בנוי ללא פוטנציאל בתוספת זכויות בניה להרחבת הבינוי מכח תכנית ההרחבות ומכח תמ״א 38 (חיזוק ועיבוי).

בסוגיה העוסקת בלקיחת תמ״א 38 בחשבון במסגרת חישוב שווי מצב קודם, קיימות החלטות סותרות של ועדת הערר ואף פסקי דין סותרים של בתי המשפט, האחרון שבהם הוא פסה״ד שניתן ביום 08/01/2024 בעניין לויתן אליו הפנה שמאי המבקשת, במסגרתו נקבע[47]:

> ***״לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ״א 38, בעת קביעת המצב הקודם של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ״א 38 ב״מצב קודם״ תלויה <u>בבחינה שמאית</u> שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל״*** (הדגשה במקור).

בפסקה 75 נקבע כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה וזאת הן בהתייחס לפן הקנייני והן בהתייחס לפן התכנוני. כך גם בפסקה 78, נקבע כי השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ״א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר בניה מכח תמ״א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה.

על פסק דין זה הוגשה לבית המשפט העליון ביום 07/03/2024 בקשת רשות ערעור במסגרת תיק בר״מ 1975/24. בקשת רשות הערעור טרם הוכרעה, כך שכיום מונחת הסוגייה לפתחו של בית המשפט העליון. לאור עובדה זו כמו גם לאור העקרונות שהותוו בפס״ד אליק רון, אני

[47] עמנ (ת״א) 18618-12-22 –״ לויתן אדיב שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב״; ראה פס׳ 81.

סבור כי אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם, כפשוטו - היינו חישוב זכויות הבניה מכח התמ"א והוספתם לשווי המקרקעין. לעניין זה אפנה לעמ"נ 14306-09-23 "בולקינד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב" שנידון בפני כב' השופט גלעד הס בבית משפט לעניינים מנהליים תל אביב מיום 11/02/2024, בו נקבע[48]:

" מכאן, לשיטתי, עולה כי קיימת הצדקה מהותית ליתן פטור מהיטל השבחה כאשר האזרח בוחר לפסוע במסלול הוצאת היתר מכוח תמ"א 38, ואין הצדקה למתן פטור שכזה כאשר האזרח מבקש לממש זכויות מכוח תכנון קיים.
המחוקק ביקש ליצור תמריץ לממש זכויות מכוח תמ"א 38, מימוש אשר מבטיח לא רק שימומשו זכויות האזרח, אלא שהאזרח גם יימלא את חובותיו מכוח תמ"א 38, בראש ובראשונה חיזוק המבנה, אך לא רק חובה זו, אלא מלוא קשת החובות שקובעת תמ"א 38, אשר מטרתן להבטיח כי מימוש הזכויות וחיזוק המבנה יאוזן עם הסביבה ולא יפגע בשכנים.
הרצון ליצור תמריץ לממש זכויות מכוח תמ"א 38 על זכויותיה, אך גם על חובותיה, הוא זה שעומד מאחורי קביעת הפטור בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, פטור הבא לעודד את האזרח לפסוע במסלול בקשה להיתר המבטיחה את העמידה בחובות תמ"א 38.
לפיכך, אין כל הגיון, או תכלית, ליתן פטור שכזה לאזרח המממש זכויות באופן רגיל, מבלי שהוא כפוף לחובות ולמגבלות של תמ"א 38.
מכאן, לטעמי, אין לפניי מקרה בו לאזרח שני דרכים זהות לקבלת היתר בניה, אשר פסיעה מקרית באחת מהן מובילה לחיוב בהיטל השבחה והאחרת מעניקה פטור. אלא בשני דרכים שונות, האחת בעלת מכשולים, אולם מעניקה פטור מהיטל ההשבחה, והאחרת פשוטה יותר, אולם מחייבת בתשלום היטל ההשבחה".

[קביעתי זו מייתרת את יתר הסוגיות שבמחלוקת לעניין תחולת התמ"א באשר לסימון המבנה להריסה ו/או היעדר קיומו של היתר].

2. מחלוקות נוספת בין הצדדים הינה ביחס להפחתות השונות אותן יש להביא בחשבון במצב חדש.

בהתייחס לעלויות הריסת הבניין הקיים, עלות טיפול ושימור עצים בתחום החלקה, ותשלום בעבור תחזוקת השטח בזיקת ההנאה, הרי אלו הן פועל יוצא של מימוש התכנית. לאור סבירות העלויות שהובאו בחשבון בשומת המבקשת, אני מאמץ את רכיבי ההפחתה כפי שהובאו בשומת המבקשת בשלמותם, למעט קיזוז עלות עץ לשימור אחד[49].

בהתייחס למקדם הדחייה: קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי מקדם הדחייה, צריך לשקף את מרכיב המושע[50] ואת הדחייה ליצירת זמינות תכנונית, הנובעת מהתנאים להיתר, כפי שאלה באים לידי ביטוי

[48] מפנה למסקנה דומה שהגיעה ועדת הערר במחוז ירושלים בערר (י-ם) 463/13 ברקוביץ' אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם במאגר נבו](4.2.2014)

[49] בהתאם לטבלת העצים המפורטת בהחלטת הועדה לשימור ישנם 21 עצים בלבד.

[50] מדובר ב-24 יח"ד, כאשר הדחיה הינה לצורך התארגנות והסכמות לפרויקט המתוכנן.

במועד הקובע. בעניין זה ראוי לציין כי עולה מהנסח שביחס לכלל בעלי הזכויות נרשמה הערת אזהרה ס' 126 בגין הסכם פינוי בינוי (ביחס ל-23 תת חלקות, ככל הנראה, הרישום בוצע כבר בשנת 2019 וביחס לתת חלקה אחת ככל הנראה[51] הרישום בוצע בשנת 2020). לפיכך, אני סבור כי מקדם דחיה של 3 שנים (בש.ה 6%) הינו מקדם ראוי בנסיבות העניין.

3. בהתייחס לתרומת דמה"ש בתקופת הדחייה, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. השווי במצב החדש הינו כקרקע ריקה ופנויה. אולם עד לקבלת היתר הבניה להריסה ולבניה (הכפוף כאמור לדחייה של 3 שנים), הרי שיש לבעלי הזכויות תרומה כפועל יוצא משימוש הביניים בבינוי הקיים.

לעניין זה אפנה להחלטה מאוחרת להחלטות בעניין טבצ'ניק ובעניין מרגנית אחזקות. בערר (ת"א) 8219-08-19 "הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חוה רודניק" מיום 01/06/2023, פורטו מספר שיטות להערכת שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי (ראה טבלה בפס' 20 ; שם). בשיטה ב' – "עפ"י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ"י התכנית" נקבע כי תובא בחשבון דחייה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה ובמקביל יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים.

שמאית המשיבה הציגה נתוני היצע לדמ"ש בסביבה. לאחר בחינתם, אני סבור כי דמ"ש מקובלים בסביבה הינם בגבלות של 4,500 ₪/לחודש ליח"ד ששטחה 56 מ"ר. ההיוון יבוצע לתקופת הדחיה המקבילה של 3 שנים (בש.ה. 4%).

[51] (ראה מספר שטר לכל תת חלקה).

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין ערכי השווי.

במספר שומות מכריעות שערכתי בסביבת הנכס, קבעתי ערכי שווי כמפורט להלן:

כתובת הנכס	גו״ח	מועד קובע	דמ״ש	שווי מ״ר בנוי במצב קודם **<u>ללא</u>** זכויות בניה נוספות	שווי מ״ר מבונה
לה גוארדיה 54	6133/458	25/06/2019	4,500[52]	26,298	11,000 (*)
דרך השלום 92 / ברנפלד שמעון 24	6164/115	28/07/2021		26,300	12,500 (**)
דרך השלום 94 / ברנפלד שמעון 22	6164/21	11/08/2021		26,300	12,500 (**)

(*) שווי במצב החדש. בשים לב לעובדה כי שווי זה למ״ר מבונה מגלם, חניה, מרפסת ומחסן בבניין חדש, בנטרול רכיבים אלו ולצורך אומדן שווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בדירה הקיימת הבנויה, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 10,000 ₪ ובנוסף הופעל מקדם אקווי׳ של 0.7 בגין בינוי חדש על ישן ומגבלת הבניה בהינף אחד.

(**) המגלם שטחי מרפסות וחניות.

בשים לב למיקום הנכס שבנדון ומאפייניו, איני מוצא לסטות מקביעותי באשר לשווי מ״ר בנוי בסך של 26,300 ₪.

השווי למ״ר מבונה במצב חדש בסך של 11,500 ₪ שנקבע בשומת המשיבה למועד הקובע 11/01/2020, מצוי במתחם הסבירות, ועל כן אאמצו.

בשים לב לעובדה כי שווי זה למ״ר מבונה מגלם, חניה, מרפסת שמש ומחסן בבניין חדש, בנטרול רכיבים אלו ולצורך אומדן שווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בדירות הקיימות הבנויות, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של 10,500 ₪, ובנוסף הופעלו מקדמי הפחתה בגין בינוי חדש על ישן ובגין מגבלת הבניה בהינף אחד.

[52] שטח דירה דומה בקירוב.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מצב קודם							
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**בינוי על קיים**	**דחייה למימוש**	**סה"כ במ"ר אקווי'**	**שווי למ"ר בנוי/מבונה ב-₪**	**סה"כ**
סה"כ שטח בנוי למגורים בקומות טיפוסיות	1,344.00	1.00	1.00	1.00	1,344.00	26,300	35,347,200
יתרת ש"ע מכח תכנית 2383	576.00	1.00	0.80	0.70	322.56	10,500	3,386,880
ש"ע ג'1	358.80	1.00	0.80	0.75	215.28	10,500	2,260,440
מרפסת גג	193.20	0.25	0.80	0.75	28.98	10,500	304,290
סה"כ שווי במצב קודם[53]							41,298,810
מצב חדש							
מהות			שטח	שווי מ"ר מבונה		מקדם	סה"כ
מגורים עיקרי עפ"י תכנית (מגלם מרפסות)			6,414.00	11,500		1.00	73,761,000
גינות (50 מ"ר שטח אקפקטיבי * 2יח"ד) / ג'גות (עפ"י היתר)			361.32	11,500		0.25	1,038,795
סה"כ שווי המצב החדש לפני עלויות הריסה ודחיה להוצאת היתר בניה, במעוגל							74,799,795
עלויות הריסת הבניין הקיים							-637,200
עלות טיפול ושימור העצים בתחום החלקה							-84,000
תשלום עבור תחזוקת השטח בזיקת ההנאה							-124,000
סה"כ שווי המצב הקודם לפני דחיה להוצאת היתר בניה במעוגל							73,954,595
סה"כ שווי מצב חדש בדחיה (3 שנים ; 6%)						0.84	62,093,704
שווי בשימוש בתקופת הדחייה (3 שנים ; 4%)							3,596,518
סה"כ מצב חדש							65,690,222
ההשבחה ב-₪							**24,391,412**

[53] מתקבל כי שווי למ"ר בנוי המגלם יתרת זכויות בניה לא מנוצלות הינו בסך של 30,728 ₪

10.7. **<u>הקלות למועד הקובע 28/07/2021</u>**

10.7.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>**

- **העברה של ש"ש על קרקעי לש"ע:** ההקלה חושבה בגין תוספת של 392 מ"ר עיקרי.
- **מצללת הגג תתוכנן עד חזית המבנה לצורך השלמת נפח הבינוי ולא תשמור על מרווח של 1.2 מ' בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה:** ההשבחה בגין שטח המצללה החורג המסתכם ב-18.72 חושבה בכפוף למקדם השבחה 0.1.
- **המשך בינוי רציף בפינות קומת הגג ונסיגה רק בחלק מהחזיתות:** השטח אשר אינו בנוי בנסיגה מסתכם ב-14.4 מ"ר, חושב בכפוף למקדם השבחה 0.15.

<u>ערכי שווי:</u>

נטען כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 12,370 ₪, בגישת החילוץ[54] משווי מ"ר בנוי בסך של 29,497 ₪ אשר התקבל מעסקאות בדירות מגורים חדשות (גוש 7241 ; שנת 2022).

תחשיב:

תוספת שטח עיקרי	392	392
שטח בנוי בחריגה	14.4 מ"ר * 0.15 =	2.16
שטח פרגולה	18.72 מ"ר * 0.1 =	1.872
סה"כ:		396.032
שווי מ"ר מבונה		12,370
סה"כ ההשבחה בגין ההקלות ב-₪		4,898,916

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

- **עלויות בניה:** עלויות הבניה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ בשומת המשיבה בסך של 9,750 הינן על הצד הגבוה. עלות בניה ישירה נכון למועד הקובע הינה 8,517 ₪ לפי החישוב הבא: עלות בניה ישירה 5,420 ₪ , בתוספת שטחי שירות בשיעור של כ- 20% ועלויות עקיפות בשיעור של 30%. שמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה בסך של 13,000 ₪ למ"ר וזאת בדומה לבניין ברחוב השופטים 1 שהינו בנין יוקרתי ואינו בר השוואה.
- **תוספת ש"ע מקדם במצב קודם:** שווי פרוייקט נקבע בהתאם להיקף השטח לשיווק. שטחי שירות אינם מהווים שטח לשיווק אלא מגולמים בשווי. יש לשים לב כי שטחי שירות יכולים לשמש גם למחסנים אולם במקרה זה היזם תכנן מחסנים בקומת המרתף ולכן השימוש היחיד בשטחי השירות יכול להיות רק להגדלת חדרי מדרגות/לובי אשר לא

[54] בניכוי מע"מ 17% יזמות 14% וע. בניה 9,750 ₪.

היו תורמים לשווי אלא להיפך, להגדלת עלויות הבניה. לפיכך, מקדם ההשבחה הינו -1.

עוד בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי ניתן היה להשתמש בשטחי השירות צורך הקמת מחסנים בקומת הקרקע, נטען כי כל שטח שהיה ליזם אפשרות לנצל בקומת הקרקע, נוצל בפועל לבניית דירות מגורים ולראיה המימוש למחסנים הוא במרתף. כמו כן צוין כי בהוראות התכנית נקבע שיש להקצות שטח שבין 50-100 מ״ר לשימוש ציבורי לדיירי הבניין (מועדון דיירים).

באשר לטענת זכויות לממ״דים אשר לא נוצלו, נטען כי לא בטוח שאותם 600 מ״ר שטחי שירות היו אמורים לשמש כממ״דים, שכן אם הדבר היה נכון, הדבר היה כתוב בהוראות התכנית. משעה שמדובר על מימוש בדרך של היתר בניה, ככל שהיה מדובר במימוש של ממ״דים בפרויקט, הרי שהוא היה פטור עפ״י דין, לא כך הדבר ביחס לשטח עיקרי. לכן ההשבחה צריכה להיות מלאה.

10.7.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>**:

- **תוספת ש״ע:** השטח לחיוב נובע מהמרת שטח שירות קיים בתכנית. לפיכך יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.5 המגלם הפחתה ש״ש קיימים.
- **שטח בנוי בחריגה / פרגולה:** אין מחלוקת באשר לתרומות ההקלות מבחינת מ״ר מבונה אקווי׳.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 29,500 ₪. נטען כי בגישת החילוץ השווי למ״ר מבונה הינו בסך של 9,100 ₪, בכפוף לעלות בניה (ישירה ועקיפה) ריאלית אשר לגישתו[55] הינה בסך של 13,000 ₪.

עוד באשר לעלויות הבניה, נטען כי חוזה הביצוע היום מצביע על עלויות גבוהות הרבה יותר מאלה של המשיבה וגם אם נצמיד לאחור לאור הבדלי המועדים, נגיע לערכים גבוהים בהרבה.

[כאן המוקם לציין כי באשר לעלויות הבניה, שמאית המשיבה טענה כי חוזה הביצוע אינו סמוך למועד הקובע].

[55] בהתייחס לעלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הן ביחס לתכנית תא/4427 והן ביחס להקלות, נטען כי לא סביר כי עלויות הבניה לא השתנו בין המועדים הקובעים 12/01/2020 ו-11/01/2023. את עלויות הבניה בשומתו קובע בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בשומתו לנכס בגו״ח 6951/30 בה שמאי המשיבה קבע עלות בניה בסך של 13,000 ₪ למועד הקובע 19/10/2022 ובהתאם לשומה מכרעת של השמאית אורית גלן לנכס בגו״ח 6133/432 בה נקבעה עלות בסל של 9,500 ₪ למועד הקובע 25/06/2019.

תחשיב:

תוספת שטח עיקרי	392*0.5 =	196
שטח בנוי בחריגה	14.4 מ״ר * 0.15 =	2.16
שטח פרגולה	18.72 מ״ר * 0.1 =	1.872
סה״כ:		200.032
שווי מ״ר מבונה		9,100
סה״כ ההשבחה בגין ההקלות ב-₪		1,820,291

עיקרי עמדת שמאי המבקשת בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:

שטח השירות שניתן היה לניצול אינו שווה 0 כפי שטוענת שמאית המשיבה, לשטח זה קיים שווי. אין ספק שבמצב הקודם ניתן היה לבנות מחסנים השווים כ-0.7, משווי מ״ר רגיל. בחירת היזם למקם את המחסנים בקומת המרתף, הינה בחירה סובייקטיבית, שאינה מאיינת את שווי שטחי השירות. נטען כי שטחי שירות אלה כוללים שימושים נרחבים, כולל מחסנים.

הבניין הנדון מתוכנן עם ממ״קים, לכן מדובר בשטחי ממ״דים שהתפנו, ולכן שטחי שירות אלה היו אף אמורים להילקח במקדם 1 או 0.9, במצב הקודם.

בתוכנית הותרה המרה של 600 מ״ר שטחי שירות לעיקרי, ההמרה מומשה לגבי 392 מ״ר בלבד.

10.7.3. **<u>הכרעה</u>**

ועדת משנה לתו"ב מס' 0001-23-2 מיום 11/01/2023 החליטה לאשר את הבקשה להריסת הבניין והקמת בניין חדש. במסגרת הבקשה הוחלט לאשר את ההקלות הבאות:

1. העברה עד 600 מ"ר משטחי השירות על קרקעיים לשטח עיקרי. בהתאם לתכנית עיצוב והתכנית המאושרת.
2. מצללת הגג תתוכנן עד חזית המבנה לצורך השלמת נפח הבינוי ולא תשמור על מרווח של 1.2 מ' בין מעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה. בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.
3. המשך בינוי רציף בפינות קומת הגג ונסיגה רק בחלק מהחזיתות הקומה בהתאם לתכנון, בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת.

הצדדים אינם חלוקים ביחס לתרומת שתי ההקלות 2 ו-3 דלעיל. בעניין זה קיבלתי את עמדתם. בהתייחס למחלוקת ביחס להקלה 1, לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, להלן הכרעתי:

העברת שטחים: התכנית מאפשרת זכויות בניה בהיקף של 6,414 מ"ר עיקרי. במסגרת המימוש ממומשים 6,807.92 מ"ר עיקרי. דהיינו, שטח של 393.92 מ"ר עיקרי, הוסבו מש"ש על קרקעיים לשטחים עיקריים. סך שטחי השירות העיליים שנקבעו במסגרת התכנית הינם בהיקף של 2,600 מ"ר, מתוכם שטחים סחירים: 1,020 מ"ר ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד * 85 יח"ד) ו-680 מ"ר לאחסנה (לפי 6 מ"ר שטח אפקטיבי ליח"ד * 85 יח"ד). מתוך השטחים הסחירים מנוצלים בפועל 488.53 מ"ר למרחבים מוגנים (כולל קירות) ו-481.42 מ"ר מחסנים. משעה שמדובר במימוש בהיתר, לעניין ההקלה להסבת ש"ש לש"ע, אני סבור כי לא ניתן ליחס יתרה כלשהי לשווי זכויות הממ"דים שלא נוצלו (שכן נוצלה במקומם חלופה של ממ"קים). על כן אני מוצא לחייב בגין שטח של 28.58 מ"ר במקדם השבחה 0.5, ובגין יתרת השטח במקדם השבחה 1.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה. כמפורט בהכרעות שביצעתי בסביבת הנכס הנדון, והמפורטות לעיל במסגרת הכרעתי לעניין ערכי השווי לתכנית 4427, אני סבור כי השווי שנקבע בשומת המשיבה מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמצו.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תוספת שטח עיקרי		393.92
מתוכם:		
ע"ח הסבת אחסנה	28.58 מ"ר * 0.5 =	14.29
ע"ח ש"ש לא סחירים	365.4 מ"ר * 1 =	365.34
שטח בנוי בחריגה	14.4 מ"ר * 0.15 =	2.16
שטח פרגולה	18.72 מ"ר * 0.1 =	1.872
סה"כ:		383.662
שווי מ"ר מבונה		12,370
סה"כ ההשבחה בגין ההקלות ב-₪		**4,745,899**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בתל אביב – יפו.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 23 בגוש 7241, ברחוב דרך הטייסים 92, אליעז רפאל 12, בתל אביב, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
1680	25/12/1981	70	35
2383	23/12/1988	49,997	24,998
ג'1	04/09/2007	306,360	153,180
4427	11/01/2020	24,391,412	12,195,706
הקלות	11/01/2023	4,745,899	2,372,949

באשר לסוגיית הפטור לפי ס' 19 ג' לתוספת השלישית, כאמור הנני סבור שאין באפשרותי לדון בסוגיה זו, בין היתר לאור היעדר אסמכתאות לעניין זכאות לפטור. ככל וקיימת לבעלים זכאות לפטור, אשר תיבחן באופן פרטני ע"י הוועדה המקומית, הרי שבגין אישורן של תכניות 1680, 2383, ג'1 ו-4427, יחול פטור מהיטל השבחה, בגין דירות הבעלים.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך הזמן בו התנהל ההליך בפניי.

ולראיה באתי על חתום,

יעקב פז, שמאי קרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב