יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין

תאריך: 30 אוקטובר, 2025
מספר מינוי: 944-2024
מספרנו: 554 מכרעת

לכבוד
קרתא מגורים נכסים בע"מ (המבקשת)
באמצעות ירון ספקטור, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- yaron@yaron-spector.co.il

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (המשיבה)
באמצעות יעקב כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- kobco@inter.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש שומה 30049 חלקה 196, רחוב הלל 7, ירושלים

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

בתאריך 15.9.2024 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, ב"כ הצדדים, יועצי בטיחות וכיבוי אש, אדריכל הפרויקט ונציגי המבקשת. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

בתאריך 5.8.2025 התקבלה תגובת שמאי המבקשת לשומת ההשבחה הקודמת שנערכה לתתי חלקות 1-7 בחלקה הנדונה.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות 101-0052555 (לתת חלקה 8 בלבד) ו-101-0941732.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
101-0052555	5.7.2015
101-0941732	5.6.2022

3. ביקור בנכס

נערכו מספר ביקורים בנכס וסביבתו ע"י החת"מ ולאחרונה בתאריך 17.7.2025 יחד עם נציג המבקשת.

4. פרטי הנכס

גוש שומה:	30049
חלקה:	196
שטח החלקה הרשום:	449.13 מ"ר
תתי חלקות:	1-8
מהות הנכס:	מבנה מגורים
מיקום:	רחוב הלל 7, מרכז העיר, ירושלים

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, בניין מגורים ותיק הממוקם בחלקה 196 בגוש שומה 30049 ברחוב הלל 7 שבמרכז העיר ירושלים.

רחוב הלל הינו רחוב חד סטרי שתחילתו ברחוב המלך ג'ורג' ממערב וסופו ברחוב בן סירא ממזרח.

הסביבה מאופיינת במבנים בני 4-5 קומות, הכוללים בחלקם שימושים מסחריים בקומת הקרקע, ובקומות העליונות שימושים מעורבים.

שטחה הרשום של החלקה-449.13 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות ע"ג הקרקע וקומת מרתף.

הבנין רשום כבית משותף הכולל 8 תתי חלקות המחולקות לדירות מגורים.

מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו.

בניין המגורים בנוי בצמוד לשני מבנים קיימים, ממזרח ומדרום.

החלקה כלואה בין חלקות שונות וללא חזית לרחוב הלל. הגישה לחלקה הינה באמצעות דרך מעבר פנימית בין שני מבנים ברוחב של כ-3 מ'.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית מתאר 62</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.07.1959.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי.

שימושים- כבאזורי מגורים, בתנאי שלא יותר מגורים בקומת הקרקע של בית אלא באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית, משרדים, חנויות, בתי מלאכה, מלאכה ותעשיות, בתנאי ששימושם יהיה בשימוש הרשום בנספח התוכנית תחת הכותרת "אזור מסחרי".

להלן הוראות הבניה:

תכסית:	50%
סה"כ אחוזי בניה:	150%
מספר קומות מקסימלי:	3

מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר, קירור או חימום, אפשר לבנות תחת כל חלק של בית.

- מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית יהיה צמוד לדירות באותו בית.
- שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.
- הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש חלוקת המחסן לתאים לשימושי הדירות בבית.

אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.

מקום שמקימים גג משופע על בית כלשהוא, אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מיכלי המים.

6.2. <u>תוכנית 5022</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4393 מיום 22.3.1996.

התוכנית מתירה בניה של מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים, בתנאים.

6.3. <u>תוכנית מק/5022א'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4847 מיום 30.1.2000.

התוכנית מהווה עדכון לתוכנית 5022 ומשנה את ההוראות בדבר התנאים לביצוע מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים.

6.4. <u>תוכנית 5166</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.1.2004.

התוכנית קובעת את תקן החניה בעיר ירושלים.

הנכס הנדון מסומן באזור המע"ר.

6.5. <u>תוכנית 5166ב'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052 מיום 21.1.2010.

התוכנית משנה את תקן החניה שנקבע בתוכנית 5166 במטרה לעודד את השימוש במערכת הסעת ההמונים ואת פיתוח מרכז העיר.

6.6. <u>תמ"א 38</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5397 מיום 18.5.2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007, תיקון 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010, תיקון 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012 ותיקון 3א' פורסם בי.פ. 7416 מיום 13.12.2016.

התוכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בהוראות התוכנית.

6.7. <u>תוכנית 10038</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף לראשונה בי.פ. 6811 מיום 2.6.2014. הודעה מתוקנת פורסמה בי.פ. 7572 מיום 22.8.2017.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, התאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בניה ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות ס' 23 לתמ"א 38. תוכנית זו אינה מקנה זכויות בניה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בניה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

התוכנית קובעת תוספות בניה ותנאים למתן תוספות בניה למבנים קיימים הטעונים חיזוק לשיפור עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת בתנאי שיחוזקו כנדרש בתקן, בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים. התוכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע ומאפשרת הריסת מבנים וקובעת זכויות בניה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות מכוח התוכנית.

התוכנית מפרטת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, תנאים להיתר וכוללת בין היתר הוראות להריסת מבניים קיימים ומתן היתרי בניה למבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות בניה לפי התוכנית, הוראות לעידוד שדרוג הנדסי מלא למבני מגורים קיימים, הוראות להתאמת תמ"א 38 לתנאים המיוחדים של ירושלים, הוראות לעידוד וחיזוק מבני מגורים בשכונות פריפריה

ובאזורים בהם שווי הקרקע נמוך, הגבלת תוספת יחידות דיור חדשות ותוספת קומות בעיר העתיקה, באזורים המיועדים להתחדשות עירונית ובמבנים בבניה נמוכה צמודת קרקע, הוראות לעידוד חיזוק במבנים שאינם למגורים, במבנים המשמשים בחלקם למגורים ובמבנים שניתן להם היתר לאחר 1.1.1980, הוראות שיאפשרו מתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו ומכוח תמ״א 38 לשינויים ולתוספות בניה במבנים קיימים לצורך חיזוקם בהתאם לעקרונות התכנון ולתנאים המיוחדים של ירושלים.

הנכס הנדון מסומן בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור.

התוכנית מאפשרת תוספות בניה ובין היתר הרחבת יח״ד קיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, כולל מרחב מוגן ותוספת של קומה וחצי.

6.8. <u>תוכנית 101-0052555</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7060 מיום 18.6.2015 ובעיתונות ביום 19.6.2015.
התוכנית הינה תוכנית נקודתית לחלקה, המשנה את יעוד החלקה מאזור מסחר לאזור מעורב למגורים מיוחד ומסחר.
התוכנית מוסיפה 3 קומות על הבניין הקיים, 6 יח״ד ו-11 יחידות למסחר/ משרדים/מרפאות.
התוכנית מסמנת 4 עצים לשימור בתחום המגרש.
להלן הוראות הבינוי:

גודל מגרש-	415 מ״ר
שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת-	1,184.19 מ״ר
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת-	327.81 מ״ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת-	33.6 מ״ר
תכסית-	52%
מס׳ יח״ד-	16
מס׳ קומות-	7
גובה המבנה-	23.05 מ׳
מרחב מוגן-	228 מ״ר

<u>שימושים</u>

בנין בשימוש מעורב למסחר/משרדים/מגורים/מרפאות.

<u>הוראות</u>

- גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- מס׳ יחה״ד המירבי בתוכנית הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות. מיקום יחה״ד בבנין אינו מחייב.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
- גודל כל יח״ד לא יעלה על 45 מ״ר, כולל ממ״ד. חריגה מגודל זה תחשב כסטיה ניכרת.

עיצוב אדריכלי

- תותר הרחבת יחידות קיימות בקומות קרקע, א', ב' וג' תוך הוספת שטחי שירות.
- נספח הבינוי הינו מנחה למעט מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, קווי בנין מרביים ומבנים להריסה שהינם מחייבים.

חיזוק מבנים תמ"א 38

למבנים שניתן היתר לפני 1.1.1980 ו/או שלא נבנו על פי התקן הישראלי 413, תנאי להיתר בניה הינו מילוי הוראות תמ"א 38 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת, בכפוף לתנאים.

6.9. תוכנית 101-0941732

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10504 מיום 10.5.2022 ובעיתונות ביום 20.5.2022.

התוכנית הינה תוכנית נקודתית לחלקה המוסיפה קומות, יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה ומחסנים.

להלן הוראות הבינוי:

שימוש	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	תכסית	מספר יח"ד	גובה מבנה	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
		עיקרי	שרות	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	
מגורים		1,200	630	288	2,118		30				170
מסחר ותעסוקה		415	173		588						
סה"כ	449	1,615	803	288	2,706	62%	30	26.7	8	1	170

שימושים

מגורים מסחר ומשרדים ומרפאות, צרכי רווחה וקהילה כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים.

הנחיות מיוחדות

תמהיל הדירות בתוכנית יקבע באופן הבא: 30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל.

בהתאם לחוו"ד של מח' מדיניות התכנון יש להפריש שטח ציבורי מבונה בגודל של כ- 60 מ"ר עבור צרכי רווחה וקהילה, כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תוכנית זו יירשמו בבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן.

באם לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

השימושים בקומות קרקע ו-א' ישמשו לחנויות/משרדים/מרפאות כפי הצורך.

סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.
- שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל שינוי מהם יהווה סטיה ניכרת.

חניה- התוכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.

חיזוק מבנים, תמ"א 38- היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

שלבי ביצוע- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7. רישוי

7.1. היתר הבניה המקורי לבנין לא אותר.

7.2. בשנת 1951 הוגשה בקשה להיתר לתוספת קומה מעל למבנה הקיים.
במכתבו מיום 21.8.1951 של ראש העיר ליו"ר הוועדה המחוזית נכתב כי הוועדה המקומית דנה בבקשה לתוספת קומה בישיבתה מיום 4.3.1951 והחליטה להמליץ לאשר מאחר שבסביבה קיימים בתים בני חמש קומות.
עם זאת, במכתבו מיום 23.4.1953 של מהנדס העיר לבעלי הנכס נכתב כי הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 21.4.1953 לא אישרה את הבקשה.
במכתב מיום 23.9.1953 של מ"מ מהנדס העיר לבעלי הנכס נכתב כי הסיבה לסירוב הבקשה היה בגלל הצפיפות הרבה בבנין.

7.3. תיק תיעוד ראשוני
בתאריך 31.8.2017 נערך לנכס תיק תיעוד ראשוני ע"י אדריכלית אנה לדיז'נסקי.
לפי תיק תיעוד זה, המבנה המקורי נבנה בשנות ה-20 המאוחרות של המאה הקודמת.
הבית בנוי בשיטה מודרנית בה משתמשים ביציקת בטון וברזל. קירות הבית הפונים לחצר הכניסה בנויים מבטון עם חזית אבן והקירות הפונים לחצר האחורית, מטויחים.
הבית שומר במידה רבה על צורתו המקורית. אין שינוים בפרטיו המקוריים העיקריים, חדר המדרגות של הבית נשמר בצורתו המקורית.
הבית בדומה למרבית בתי האזור מהווה חלק ממתחם של בית טורי עם חצר כניסה פנימית ומשתלב במרקם השכונה הן מבחינת חזותו והן מבחינת נפח הבניה שלו.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 16.5.2024 שטח חלקה 196 שבגוש שומה 30049, הינו 449.13 מ״ר.

להלן פירוט של תתי החלקות בבנין:

תת חלקה	קומה	שטח הדירה במ״ר	שטחים נוספים		סה״כ שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
			תאור	שטח במ״ר		
1	קרקע	99			99	50/375
2	קרקע	71.25	מחסן שאינו הצמדה	10.9	82.15	41/375
3	ראשונה	116.85			116.85	58/375
4	ראשונה	76			76	38/375
5	שניה	92.25			92.25	46/375
6	שניה	100.35			100.35	50/375
7	שלישית	83.9	מרפסות לא מקורות	6.65	90.55	42/375
8	שלישית	91.7	מחסן שאינו הצמדה	8.15	99.85	50/375
			מרפסות לא מקורות	7.2		
			הצמדה של גג שטוח	191(*)		

(*) הצמדה המסומנת באות א׳ בשטח של 173.95 מ״ר והצמדה המסומנת באות ב׳ בשטח של 17 מ״ר.

הבעלות בתתי חלקות 1-7 רשומות ע״ש קרתא מגורים נכסים 2020 בע״מ ובתת חלקה 8 רשומה ע״ש שמואל סמדז׳ה - שראל אחזקות בע״מ.

על תתי חלקות 1-8 רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שקד בהלל בע״מ.

על תת חלקה 8 רשומה הערת אזהרה תמ״א 38 ביחס לקרתא מגורים נכסים 2020 בע״מ בגין התחייבות במסגרת תמ״א 38 מיום 22.11.2020.

8.2. בהתאם לתקנון הבית המשותף, כל אחוזי הבניה הקיימים ו/או העתידיים שאושרו ו/או יאושרו ע״י הרשויות המוסמכות על הגג צמודים במלואם ליחידת משנה 196/8. כל בעלי הזכויות אשר בבית לא יתנגדו לניצול אחוזי הבניה ע״י בעלי יחידה 196/8.

8.3. בתאריך 29.6.2022 נמכרו תתי חלקות 1-7 בתמורה ל-30,000,000 ₪ בתוספת מע״מ.

היטל ההשבחה הן לפני מועד עריכת ההסכם והן לאחריו יחול וישולם ע״י הקונה.

8.4. בתאריך 29.6.2022 נמכרה תת חלקה 8 הכוללת את הגג ואת זכויות הבניה מתוכנית 101-052555 הצמודות לגג בתמורה ל-3,600,000 ₪. ככל שיחול מע״מ על העסקה הוא ישולם ע״י הקונה אשר תפיק חשבונית עצמית.

היטל ההשבחה הן לפני מועד עריכת ההסכם והן לאחריו יחול וישולם ע״י הקונה.

במסגרת ההסכם צוין כי ביום 22.11.2020 התקשרה המוכרת בהסכם תמ״א 38 עם קרתא מגורים נכסים 2020 בע״מ.

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
101-0052555	5.7.2015	6,723,265 ₪ (*)	לא חלה השבחה
101-0941732	5.6.2022	19,036,719 ₪	לא חלה השבחה

(*) ההשבחה הינה ביחס לתת חלקה 8 בלבד.

9.2. עמדת שמאי המשיבה

9.2.1. תוכנית 101-0052555

המימוש הנדון הינו בגין מכר של תת חלקה 8.

לתתי חלקות 1-7 נערכה שומת השבחה בגין תוכנית זו לאחר מימושן, במסגרת תיק היטל מס' 2015/04552.009.

מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת תוספת של 3 קומות לרבות שטחים עיקריים, מרפסות מקורות וממ"דים.

שמאי המשיבה ציין כי הביא בחשבון את האפשרות להקמת גזוזטראות מכוח תוכנית מתאר 62.

הובאו בחשבון עלויות חיזוק והתאמה בהתבסס על עלויות חיזוק והתאמה למ"ר שנקבעו בשומות מכריעות לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.

זאת ועוד, צוין כי לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מושע ודחיה למימוש הזכויות בהינף אחד מאחר שבמועד הקובע הנישום הינו הבעלים של הבניין בשלמות.

הובא בחשבון כי שווי המחוברים מתקזז בין מצבי התכנון.

ערכי שווי

- הוצגו נתוני עסקאות לדירות מגורים מהסביבה כפי שדווחו באתר רשות המיסים שנבנו בשנים 1930- 2016 בשטחים הנעים בין 45 מ"ר-78 מ"ר ובתמורה הנעה בין כ- 21,400 ₪ למ"ר ועד לכ- 31,400 ₪ למ"ר.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן ברחוב הלל 11 (גו"ח 30049/192) נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של 13,000 ₪ למועד קובע 23.12.2015.

בהתאם לאמור לעיל שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי למ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח אקוי'
שטח עיקרי + שירות קומה ד'	216
שטח עיקרי + שירות קומה ה'	216
שטח עיקרי + שירות קומה ו'	216
סה"כ שטח אקוי'	648
שווי מ"ר מבונה	13,000
עלויות חיזוק + התאמה (*)	1,700,735
ההשבחה	6,723,265
היטל ההשבחה	3,361,633

(*) 850 מ"ר (שטח דירות קיים ברוטו עפ"י תשריט הבית המשותף) X 2,000 ₪ למ"ר

9.2.2. **<u>תוכנית 0941732-101</u>**

התוכנית מאפשרת תוספת קומות, יח״ד, שטחי מסחר ותעסוקה ותוספת מחסנים.
שמאי המשיבה הביא בחשבון כי בנכס הנדון השימוש היעיל והטוב לשימושים שאינם מגורים הינו לתעסוקה/מרפאות.
הובא בחשבון כי עלויות ההתאמה והחיזוק הנדרשות מתקזזות בין שני מצבי התכנון למעט הרחבת קומת המחסנים שבתת הקרקע.
בהתאם לבקשה להיתר הנמצאת בשלבים ראשוניים, חלק משטחי התעסוקה מבוקשים בקומת מרתף (-1) לכן, הובא בחשבון כי בינוי זה מהווה את השימוש היעיל והטוב בנכס הנדון.
הובא בחשבון מקדם אי סחירות ומגבלת שימושים לדירה המיועדת לצרכי הקהילה בתוכנית.
שמאי המשיבה ציין כי בהתאם להנחיית מחלקת היטל השבחה בעיריית ירושלים ככל ששטח דירה זו ייכלל בהסכם העברה ללא תמורה לעירייה, יופחת שטח זה מתחשיב ההשבחה.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

- הוצגו נתוני 16 עסקאות כפי שדווחו באתר רשות המיסים לדירות מגורים מהסביבה שנבנו בין השנים 2017 -2022 בשטח שנע בין 45 מ״ר-52 מ״ר ונתון של עסקה נוספת לדירה בשטח של 101 מ״ר מהם הגיע לשווי מ״ר בנוי בממוצע של כ-48,000 ₪ ולאחר ניכוי מע״מ (17%), רווח יזמי (18%) ועלות בניה למ״ר של 9,000 ₪ ובהתחשב במקדם התאמה לגודל (היקף בניה) התקבל שווי למ״ר מבונה בסך של כ-24,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אפרת שלז ברחוב בן הלל 1/המלך ג׳ורג׳ 7 (גו״ח 30049/249) נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים בסך של 18,400 ₪ למועד קובע 6.2019 בנכס שאינו כולל מרתפי חניה ושטח דירות המגורים הינו כ- 45 מ״ר.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד ברחוב ראובן 12 נקבע שווי למ״ר מבונה למגורים בסך של 21,000 ₪ למועד קובע 5.6.2021.

בהתאם לאמור לעיל שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 24,000 ₪.

<u>תעסוקה</u>

- הוצגו עסקאות כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

גו״ח	תאריך	תמורה	מהות	שנת בניה	שטח	שווי למ״ר
30049/100	17/10/2018	8,500,000	משרד	2018	578	14,706
30049/100	17/10/2018	8,500,000	משרד	2018	578	14,706
30049/100	14/08/2019	8,800,000	משרד	2019	604	14,570
ממוצע						**14,659**

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן ברחוב יפו 60 (גו״ח 30050/63) נקבע שווי למ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה בסך של 4,100 ₪ למועד קובע 7.9.2020.
- עפ״י דו״ח נת״מ למחצית השניה של שנת 2019, ממוצע דמ״ש למ״ר משרדים בדירוג CLASS A באזור העיר של ירושלים הינו בגבולות של 84.25 ₪, בהתחשב בשיעור תשואה של 6.9%[1] למרכז העיר מתקבל שווי מ״ר בנוי של כ-14,652 ₪.

לאור האמור לעיל שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה בסך של 4,300 ₪.

[1] לפי שיעור תשואה של 7% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית השניה של שנת 2019.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם- תוכנית 101-0052555</u>

סה"כ שטח עילי (שירות +עיקרי)-		1,512 מ"ר
11 יחידות לתעסוקה לפי תוכנית 101-0052555- 216 מ"ר X 3 קומות=		648 מ"ר
שווי מ"ר מבונה תעסוקה-		₪ 4,300
סיכום ביניים תעסוקה-		₪ 2,786,400
יתרת שטח למגורים בתוכנית 101-0052555 (1,512 מ"ר – 648 מ"ר)-		864 מ"ר
יתרת שטח דירתי- 16 יח"ד X 45 מ"ר-		720 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים-		₪ 24,000
שווי חלק המגורים-		₪ 17,280,000
סה"כ שווי מצב קודם-		₪ 20,066,400

<u>מצב חדש- תוכנית 101-0941732</u>

סה"כ שטח עילי (שירות+עיקרי)-		2,418 מ"ר
שטח עילי לתעסוקה-		263 מ"ר
שטח לתעסוקה בקומה (1-)-	264 מ"ר X 0.75 =	198 מ"ר
סה"כ שטח אקוי' לתעסוקה-		461 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה-		₪ 4,300
סה"כ שווי מרכיב התעסוקה-		₪ 1,982,300
שטח דירתי למגורים- 1,200 מ"ר עיקרי + 30 יח"ד X 12.5 ממ"ד=		1,575 מ"ר
הפחתת שטח דירת מגורים לצרכי קהילה-		(60 מ"ר)
שטח אקוי' למגורים-		1,515 מ"ר
שטח דירת מגורים לצרכי קהילה ואוכלוסיית רווחה (60 מ"ר X 0.75)=		45 מ"ר
שטח אקוי' למגורים-		1,560 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים-		₪ 24,000
סה"כ מרכיב המגורים-		₪ 37,440,000
סה"כ שווי מצב חדש-		₪ 39,422,300
ההשבחה-		₪ 19,355,900

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

חישוב ההשבחה למחסנים ומרפסות:

מצב קודם מחסנים-	34 מ״ר X 0.4=	13.44 מ״ר
מצב חדש מחסנים-	220 מ״ר (לפי מדידה מנספח הבינוי) X 0.4=	88 מ״ר
תוספת שטח אקוי׳ למחסנים בכפוף לעלויות התאמה (מקדם 0.8)=		59.65 מ״ר[2]
מצב קודם מרפסות-	274 מ״ר X 0.3=	82.20 מ״ר
מצב חדש מרפסות-	170 מ״ר X 0.3=	51 מ״ר
תוספת שטח אקוי׳ למרפסות-		(31.20 מ״ר)
סה״כ תוספת שטח אקוי׳ למחסנים ומרפסות-		28.45 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למגורים-		24,000 ₪
ההשבחה למחסנים ומרפסות-		682,752 ₪
ההשבחה הגולמית-		20,038,625 ₪
בהתאמה לעירוב שימושים לרבות דירה לצרכי קהילה/רווחה וצורך בתאום תכנון (0.95)-		19,036,719 ₪
היטל ההשבחה-		9,518,360 ₪

[2] (88 מ״ר-13.44 מ״ר)X 0.8

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

9.3.1. **<u>תוכנית 101-0052555</u>**

התוכנית מאפשרת בנית 3 קומות נוספות (קומות רביעית עד שביעית) וקובעת 16 יח״ד למגורים + 11 יחידות למסחר/משרדים/מרפאות.
סה״כ שטח המגורים המוצע בתוכנית הינו 720 מ״ר (16 יח״ד X 45 מ״ר ליח״ד).
בפועל, בקומת הקרקע ועד לקומה השלישית בנוי שטח למגורים בהיקף דומה. לפיכך, שמאי המבקשת בדעה כי את יתרת זכויות הבניה בשטח של 648 מ״ר[3] (תוספת קומה רביעית ועד שביעית) יש לייחס להקמת 11 יחידות נוספות לשימושי מסחר/משרדים/מרפאות.
בשומתו הובא בחשבון שימוש לתעסוקה.
בנוסף, הופחת בתחשיב ההשבחה שטח עיקרי למגורים בקומה השלישית בהיקף של 36 מ״ר המסומן כהפחתה בטבלת הזכויות לתוכנית.

<u>כיבוי אש ובטיחות</u>

בהתאם להוראות התוכנית גובה הבניין החדש מוגדר כבנין גבוה.
לאור מגבלות שטח המגרש כמגרש כלוא, אין בו רחבה לכיבוי אש ודרך גישה תקנית ברוחב של כ-4 מ׳ ההכרחית עפ״י תקנות התכנון והבניה לקבלת היתר בניה.
קיימת דרישה לדרך גישה ברוחב של 4 מ׳ ולמקום היערכות לכיבוי אש ברוחב של 6 מ׳ ואורך של 12 מ׳.
תנאים אלו אינם מתקיימים במגרש שבנדון ולכן לא ניתן לקבל היתר בניה.
שמאי המבקשת הציג חוו״ד שנערכה ע״י הגב׳ אפרת וייסקופף הנדסאית אדריכלות, המשמשת כיועצת בטיחות אש בפרויקט הנדון לגבי היתכנות למימוש זכויות הבניה במגרש.
בהתאם לחוות הדעת במקרה שבנדון מאחר שאין אפשרות למקם רחבת היערכות ומאחר שרוחב דרך הגישה לא עולה על 3 מ׳, אין מוצא חוקי להקמה של המבנה החדש בתצורה המוצעת ומימוש כל הקומות המותרות על פי התוכנית.
בנוסף, הוצגה חוו״ד נוספת של מר אורן לוגסי, מוסמך לבטיחות אש ע״י הרשות לכבאות והצלה ואשר עוסק בייצוג וליווי פרויקטים לבניה, לפיה אין אפשרות לקבל היתר בניה לפי התוכניות להקמתו של מבנה העולה על 13 מ׳ וכי המסלול היחיד שניתן לגשת אליו הוא בבניה לפי תמ״א 38א׳ בה ישנה הקלה בנושא רחבת היערכות של כיבוי אש.

עוד ציין שמאי המבקשת כי בבדיקה שערכו בעלי הזכויות במשרדי הוועדה, נמסר להם כי במקרקעין שבנדון לא ניתן להגיש כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה עפ״י זכויות בניה מאושרות בתוכניות הנדונות והוועדה לא תדון בכל בקשה כזו, לאור העובדה כי קיימת מגבלת בניה במספר נושאים, בין היתר, בנושא העדר רחבת הכיבוי.
בנוסף, שמאי המבקש ציין כי הוצגה בפניו הודעה מטעם רמ״ד מרכז בדיקת תוכניות מדור הגנת אש מחוז ירושלים, ממנה עולה כי במידה והמבקשת לא תוכל לבצע את הדרישות לדרכי גישה ורחבת היערכות עפ״י הנדרש בתקנות, כיבוי אש לא יוכלו לתת אישור להיתר.

[3] 216 מ״ר ברוטו X 3 קומות= 648 מ״ר

בהתאם לאמור לעיל, לעמדת שמאי המבקשת התוספת אינה ברת מימוש ועל כן לא חלה כל השבחה מתוכנית 101-0052555.

לחילופין, שמאי המבקשת הציג תחשיב השבחה חלופי בהתעלם מדרישות כיבוי אש, כמפורט להלן.

<u>עלויות התאמה ומורכבות הבניה</u>

במגרש בנוי בנין בבניה ותיקה מאוד שככל הנראה הוקם לפני כ-100 שנים[4] במצב פיזי ירוד (התפוררות בטון וחישוף ברזלי זיון) וקיים ספק אם יש אפשרות להוסיף ולנצל את יתרת זכויות בניה על גבי המבנה הקיים. כמו כן, יהיה צורך בקבלת אישור מראש של מהנדס/ קונסטרוקטור וככל שיתקבל אישור, יהיה צורך בעבודות חיזוק ושיקום של השלד/המבנה הקיים.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי בהוראות התוכנית נקבע שלמבנים שניתן להם היתר לפני שנת 1980, תנאי להיתר הבניה הינו חיזוק הנדסי מלא של המבנה עפ"י הוראות תמ"א 38 לחיזוק מבנים (היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו, יחד עם התוספת).

לכן, בכדי להוסיף 3 קומות מעל הבניין הקיים, יש להביא בחשבון עלויות גבוהות לחיזוק המבנה הקיים על מנת שיוכל לשאת את התוספת המוצעת ביחס לכלל הבניין כולל התוספת.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי במגרש קיימים תנאי שטח מגבילים בהיבט מורכבות ומשך זמן הבניה המוצעת, כגון:

- הגישה למבנה הינה בדרך מעבר ברוחב של כ-3 מ' בלבד המהווה חזית וגישה למס' חנויות, ולכן נדרשים כלים ייחודיים לצורך שינוע חומרי הבניה לתוך ומחוץ לאתר.
- המבנה כלוא בתוך המתחם, ולכן אין רחבת התארגנות סבירה.
- המבנה בנוי בצמוד ל-2 בניינים סמוכים ב-2 קירות משותפים ולכן יש לבצע הריסות ותיאום עם המבנים הצמודים, גורם המקשה על הליך הבניה.

לפיכך, יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות ביחס לתוספת המוצעת.

<u>בניין לשימור</u>

הוכן תיק תיעוד ראשוני וכן דף מידע אתר לשימור, מהם עולה כי למבנה קיימת חשיבות היסטורית, המבנה המהווה את בית ד"ר משה ניימן עפ"י תיק התיעוד, בנוי בבניה ותיקה ויתכן שיידרש שימור של חלק מחזיתות המבנה.

שמאי המבקשת ציין כי לא ידוע בשלב זה עדיין היקף השימור הנדרש לבניין (שימור חזיתות מלא/חלקי/ עבודות שימור נוספות וכו').

<u>הפסד הכנסות משכירות</u>

בהתאם להוראות התוכנית ועפ"י נספח הבינוי נקבע כי מעבר לתוספת הבניה על המבנה הקיים, יש לבצע גם הריסה פנימית במבנה הקיים (בקומות הקיימות). לכן, יש להביא בחשבון את הפסד השכירות בתקופת הבניה, שכן לא יהיה ניתן להשכיר את היחידות בתקופה זו (או לעשות בהם כל שימוש אחר בזמן הבניה).

בנוסף, יש להביא בחשבון עלויות פיצוי ושיפוי למבנים הצמודים אשר יפגעו אף הם בתקופת הבניה (ככל שבעלי הזכויות בהם לא יגישו התנגדויות להיתר ולביצוע העבודות).

[4] בהתאם לדף מידע של מחלקת שימור, המבנה הוקם בין השנים 1917 - 1948 בתקופת השלטון הבריטי.

בנכס ישנן 8 דירות מגורים המושכרות בשכירות חופשית. לכן, ומאחר שנדרש לבצע שינויים פנימיים בדירות אלו, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפסד הכנסה בתקופת הבניה בסך של 360,000 ₪ לשנה X שלוש שנים ובסה"כ 960,000 ₪.

כופר חניה

בהוראות תוכנית 101-0052555 אין התייחסות לפטור ממקומות חניה זאת בניגוד לתוכנית 101-0941732 בה נקבע כי יש פטור ממקומות חניה. מכאן שמאי המבקשת הסיק כי בתוכנית הנדונה יש צורך בהתקנת מקומות חניה.

מאחר שאין במגרש יכולת להתקין מקומות חניה (לאור העדר גישה לכלי רכב), יש להביא בחשבון הפחתה בגין תשלום כופר חניה לוועדה המקומית של 2 מקומות חניה לתוספת שטחי התעסוקה X 70,000 ₪/למקום חניה = 140,000 ₪.

דחיה לקבלת היתר וסיכון

יש להביא בחשבון דחיה וסיכון לקבלת היתר בניה (ככל שינתן היתר בניה), התנגדויות השכנים במבנים הצמודים, גישה מוגבלת לבניה במגרש כלוא וכו', המוערכים במקדם של 0.9.

שווי מ"ר מבונה

תעסוקה

בשומת השמאית המכריעה אורית גולן לנכס ברחוב המלך ג'ורג' 55-53 (גו"ח 35/30037) נקבע שווי למשרדים בסך של 3,500 ₪/למ"ר מבונה ברוטו במיקום עדיף לשימוש למשרדים.

בהתאמה למיקום הנכס שבנדון (הפחתה של 15% למיקום) שמאי המבקשת בדעה כי שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו כ- 3,000 ₪.

בנוסף, בהתחשב בבינוי של חדש על ישן המתבטא באילוצי תכנון והתאמה לשלד מבנה קיים, עירוב שימושים עם שימושי מגורים בקומות, עלויות בניה גבוהות חריגות כמפורט לעיל, שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של כ- 1,500 ₪ לתעסוקה המגלם גורמים אלו.

מגורים

על אף ששמאי המבקשת סבור כי אין לייחס את תוספת השטחים ליעוד מגורים הוצגה התייחסות לשווי שנקבע בשומת המשיבה בהתאמות הנדרשות מהן הגיע לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 9,000 ₪, כדלקמן.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של 13,000 ₪ המבוסס על שני מקורות, עסקאות מכר של דירות ושומה מכרעת ברחוב הלל 11 (גו"ח 30049/192).

עסקאות מכר של דירות מגורים

שמאי המבקשת סבור כי השווי למ"ר מבונה על בסיס העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון הינו כדלקמן:

ממוצע עסקאות לפי שומת המשיבה כ-	26,400 ₪ למ"ר בנוי
התאמה למיקום ומצב המבנה הנדון (7%)(*)-	24,550 ₪ למ"ר בנוי
לאחר הפחתת מע"מ (17%) ויזמות (15%) מתקבל כ-	18,250 ₪ למ"ר בנוי
עלויות בניה (ישירות + עקיפות)-	10,000 ₪ למ"ר
סה"כ שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ-	8,200 ₪ למ"ר במעוגל

(*) הפחתה להתאמה למיקום, מצב פיזי של המבנה והיקף בניה.

הכרעת השמאי המכריע ארז כהן למבנה ברחוב הלל 11 (גו"ח 30049/192)

בשומת השמאי המכריע ארז כהן נקבע שווי בסך של 13,000 ₪/למ"ר מבונה עיקרי לנכס ברחוב הלל 11, בהתייחס להקלה לתוספת דירת פנטהאוז יוקרתית בשטח של 158 מ"ר עיקרי+ 91 מ"ר מרפסות, בקומה עליונה של הבניין (קומה 9 מעל קומת קרקע) הכולל גם מעלית נוסעים, בבנין הבנוי ברמת גמר ותחזוקה עדיפה על המבנה הנדון.

לעמדת שמאי המבקשת היה צריך להביא בחשבון מקדם התאמה לסוג הדירה, הקומה העליונה בבניין ולקבוע שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, הכולל מגבלות בניה מהותיות ועלויות בניה חריגות, הנמוך בכ-25% דהיינו 9,750 ₪ למ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור כי השווי למ"ר מבונה למגורים בהתאם לשומה המכרעת הנ"ל ולגישת החילוץ הינו בסך של 9,000 ₪/מ"ר.

תחשיב ההשבחה

סה"כ תוספת שטח ברוטו לתעסוקה בקומות ד' - ו'	648
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בקומות הנוספות	1,500
סה"כ שווי תוספת הזכויות לתעסוקה בקומות ד' - ו'	972,000
בניכוי שטח עיקרי למגורים אשר הופחת (קומה 3) - 36 מ"ר * 28,000 ₪/ מ"ר בנוי	-1,008,000
סה"כ שווי תוספת הזכויות	-36,000
בניכוי הפחתה בגין מורכבות הבניה, סיכון ודחיה בפרויקט שבנדון	90%
סה"כ שווי תוספת זכויות הבניה במעוגל	-30,000
עלות חיזוק והתאמה מבנה קיים ותוספת (עפ"י הוראות התוכנית)	
עלות חיזוק והתאמה מבנה קיים (מגלם גם עלויות שימור קירות חוץ והריסת קירות פנים) (*)	2,929,500
עלות חיזוק והתאמה תוספת בניה חדשה על בינוי קיים (**)	324,000
א. סה"כ עלויות חיזוק והתאמה, במעוגל	3,250,000
ב. הפחתה בגין כופר חניה (2 מקומות חניה)	140,000
ג. הפסד הכנסות מדמי שכירות בתקופת ההריסה והבינוי (לתקופה של 3 שנים, לפי דמ"ש של 360,000 ₪/לשנה)	960,000
סה"כ הפחתות (א'+ ב'+ ג')	-4,350,000
סה"כ השבחה	אין השבחה

(*) עלות חיזוק ושימור מבנה קיים- 837 מ"ר X 3,500 ₪/מ"ר = 2,929,000 ₪

(**) עלות התאמה לתוספת הבניה המוצעת- 648 מ"ר X 500 ₪/מ"ר= 324,000 ₪

מהתחשיב הנ"ל עולה כי גם בהתעלם מדרישות כיבוי אש, תוספת של 3 קומות לתעסוקה תוך הפחתה של 36 מ"ר בנוי למגורים, בניה על גבי בנין קיים, תשלום כופר חניה והפסד הכנסה משכירות, לא חלה השבחה לפי תוכנית 101-0052555.

שמאי המבקשת ציין כי לראייה חלפו 7 שנים מהמועד בו אושרה תוכנית 101-0052555 ועד שאושרה תוכנית 101-0941732 ובעלי הזכויות בנכס לא מימשו את התוספת המוצעת של 3 הקומות לתעסוקה.

בנוסף, צוין כי תוכנית 10038 שאפשרה בינוי לפי תמ"א 38 אושרה רק בשנת 2017.

<u>עיקרי התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה</u>

<u>שטח תוספת הבניה</u>

שמאי המשיבה קבע השבחה לתוספת זכויות של כ-648 מ״ר ברוטו למגורים (216 מ״ר ברוטו לקומה X 3 קומות). עפ״י נספח חישוב שטחים של התוכנית, שטח כל קומה מוצעת (קומות ד׳, ה׳, ו׳) הינו כ-153 מ״ר עיקרי+ 63 מ״ר שירות, סה״כ 216 מ״ר ברוטו לקומה.

דהיינו על פי שומת המשיבה סה״כ תוספת השטח העיקרי הינה 459 מ״ר (153 מ״ר עיקרי X 3 קומות).

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כי בהתאם לנספח חישוב שטחים, בקומה ג׳ קיימת הפחתה של 36 מ״ר עיקרי בנוי, כך שסה״כ תוספת השטח העיקרי הינה 422 מ״ר ולא 459 מ״ר.

<u>יעוד/שימוש שטח תוספת הבניה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו כי תוספת זכויות הבניה ב-3 הקומות הנוספות מעל המבנה הקיים, הינה ביעוד מגורים.

על פי הוראות תוכנית 101-0052555 המגרש הנדון הינו ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה והשימושים המותרים בבנין הם למגורים, מסחר, משרדים ומרפאות.

בהוראות התוכנית נקבע כי המבנה יכלול 16 יח״ד מגורים+11 יחידות למסחר/משרדים/מרפאות מבלי שנקבע מיקום לשימושים השונים וניתן להציע את מיקומן בכל אחת מהקומות בבנין.

מאחר שהקומות הקיימות במבנה משמשות כיום למגורים, מבחינה כלכלית/אדריכלית/הנדסית, קיימת עדיפות שיחידות אלו ימשיכו לשמש למגורים, ותוספת הבניה החדשה בקומות ד׳-ו׳ תשמש למסחר/משרדים/מרפאות, כפי ששמאי המשיבה קבע במצב הקודם לתוכנית 101-0941732.

המשמעות של סיווג 3 הקומות העליונות למגורים הינה כי שטח למגורים קיים בקומות התחתונות (648 מ״ר בנוי) ישונה לתעסוקה, שינוי הכרוך בהפחתת שווי ממגורים בנוי בסך של 28,000 ₪/מ״ר לשווי למ״ר תעסוקה בנוי בסך של 9,000 ₪, הפחתה המוערכת בסך של 17,000 ₪/מ״ר X 648 מ״ר= כ- 11 מיליון ₪.

<u>מורכבות עלויות הבניה בפרויקט שבנדון</u>

מהות התוכנית הינה תוספת של 3 קומות על בניין קיים.

הבניין הקיים בנוי בבניה ותיקה מאוד, מצבו הפיזי ורמת הגמר בו ירודה.

ככל שיתקבל אישור מהנדס לתוספת בניה על המבנה הקיים, יהיה צורך בעבודות חיזוק ושיקום של השלד/המבנה הקיים.

בין התנאים שנקבעו להיתר בניה על פי הוראות התוכנית, נקבע כי למבנים שניתן להם היתר לפני שנת 1980, היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו, יחד עם התוספת.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין עלויות חיזוק והתאמה בסך של 2,000 ₪ למ״ר לשטח של 850 מ״ר קיים בלבד ומבלי להביא בחשבון עלויות חיזוק והתאמה לכלל המבנה כולו (1,498 מ״ר בהתאם לשומת המשיבה).

כמו כן, לאור העובדה כי מדובר במבנה הבנוי בבניה ישנה ויש צורך לשמר את המעטפת החיצונית של המבנה הקיים, יש להביא בחשבון כי להבדיל מחיזוק מבנה סטנדרטי, הנעשה באמצעות התקנת עמודי תמך/קירות במעטפת החיצונית של מבנה, במקרה הנדון נדרשים גם לחיזוק פנימי הדורש עבודות בתוך הדירות הקיימות, כאשר עלות חיזוק פנימי גבוהה פי כמה מעלות חיזוק חיצוני ולכן העלות שקבע שמאי המשיבה בסך של 2,000 ₪ למ״ר אינה מספיקה לעלויות חיזוק והתאמה למבנה ישן.
בנוסף, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שמעבר לעלויות החיזוק וההתאמה במבנה הקיים, יש להביא בחשבון גם עלויות הריסה פנימיות במבנה הקיים בהתאם להוראות התב״ע ונספח הבינוי.

גישה מוגבלת למגרש שבנדון- שמאי המשיבה לא התייחס ולא הביא בחשבון עלויות בניה למבנה ״כלוא״ ללא גישה לכלי רכב, בלי גישה לרחוב וללא שטח התארגנות אפקטיבי.
דרך הגישה הצרה למבנה שבנדון, משמשת גם כדרך גישה למבני המגורים הצמודים. בנוסף דרך המעבר מהווה חזית וגישה למספר חנויות, כך שיכולת השימוש בה להעברת ציוד וחומרי בניה הינה מוגבלת.
המבנה בנוי בקיר משותף עם שני בניינים צמודים, וקיים צורך בעלויות הקמה הכוללות התקנת אמצעי הגנה על המבנים הצמודים.
<u>מטלות בניה עקב שינוי הגדרת המבנה לבניין גבוה</u>
גובה הכניסה לקומה העליונה הקיימת במבנה הינו כ-10.5 מ׳ שאינו מהווה בניין גבוה עפ״י ההגדרה בתקנות, לעומת זאת הבניין המוצע בכל אחת מהתוכניות החדשות, הכוללות בין השאר תוספת קומות למבנה הקיים, הופך את הבניין הקיים לבניין גבוה הכרוך בשינוים ובתקנות שונות.
<u>דחיה לקבלת היתר וסיכון</u>
יש להביא בחשבון דחיה וסיכון לקבלת היתר בניה, ככל שיינתן היתר בניה, התנגדות השכנים במבנים הצמודים, גישה מוגבלת לבניה במגרש כלוא וכו׳.

9.3.2. **<u>תוכנית 101-0941732</u>**

<u>מצב קודם</u>

המצב הקודם מהווה שטח בנוי של דירות מגורים בהיקף של כ-837 מ״ר + כ-58 מ״ר מרפסות.
שמאי המבקשת בדעה כי בהתאם **לערר (י-ם) 403/17 אהרון ברק ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים ואח׳** מיום 5.9.2020 אין להתעלם מתמ״א 38 במצב הקודם אשר אינה חייבת בהיטל השבחה (בכפוף להוראות חיזוק המבנה).
עפ״י תוכנית 10038 (המתאימה להוראות סעיף 23 של תמ״א 38), ניתן לקבל תוספת של קומה וחצי וכן הרחבת הדירות הקיימות, בהיקף כולל של כ-524 מ״ר, כמפורט להלן:

קונטור הקומה הקיימת בתוכנית 101-0052555- 216 מ״ר X 1.5 קומות=	324 מ״ר
הרחבה של 8 דירות מגורים קיימות X 25 מ״ר/דירה=	<u>200 מ״ר</u>
סה״כ זכויות בניה עפ״י תוכנית 10038=	524 מ״ר

בהתאם לאמור לעיל המצב הקודם כולל 837 מ״ר בנוי + זכויות בניה בהיקף של 524 מ״ר.

<u>מצב חדש</u>

עפ״י הוראות התוכנית מוצעת הריסת מרבית שטחי הבניין הקיימים והקמת בנין חדש בן 8 קומות מעל לקומת קרקע לשימושים מעורבים של מגורים/מסחר ותעסוקה באופן בו אין תרומת שווי לבינוי הקיים, אלא כשווי זכויות בניה בלבד.
סה״כ השטח העיקרי המוצע למגורים הינו 1,200 מ״ר.
חישוב תוספת שטחי ממ״דים עפ״י התוכנית:

מצב קודם-	16 ממ״דים
מצב חדש-	30 ממ״דים
ניכוי ממ״ד עבור דירת הקהילה-	<u>(1 ממ״ד)</u>
סה״כ תוספת-	13 ממ״דים
שטח לממ״ד-	12.5 מ״ר
סה״כ תוספת שטח לממ״דים-	163 מ״ר

בנוסף, ניתן להקים 588 מ״ר ברוטו למסחר ותעסוקה.

<u>כיבוי אש ובטיחות</u>

כאמור לעיל, לעמדת שמאי המבקשת התוספת אינה ברת מימוש לאור היעדר דרך מעבר מספקת ורחבת היערכות ולכן לא ניתן לקבל היתר בניה בנכס ואין כל השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.
לחילופין, שמאי המבקשת הציג תחשיב השבחה חלופי בהתעלם מדרישות כיבוי אש, כמפורט להלן.
יחד עם זאת יתכן שניתן יהיה לממש זכויות בניה נוספות במגרש במסלול של תמ״א 38 מאחר ובמסלול זה יתכן ויתקבלו הקלות בנושא רחבת כיבוי אש ודרך גישה. לפיכך, הוצגה חלופה נוספת סבירה שקונה יביא בחשבון לאור אפשרות ניצול הזכויות הנוספות מעבר לשטח הקיים והשטח המותר עפ״י תמ״א 38.

<u>עלויות התאמה</u>

במגרש בנוי בנין בשטח של 837 מ״ר. בהתאם להוראות התוכנית יש להביא בחשבון את עלות הריסתו.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי במגרש תנאי שטח מגבילים בהיבט מורכבות ומשך זמן הבניה המוצעת, כגון:

- המבנה בנוי בניה ותיקה ברמה פיזית ירודה (יש לשמר חלק מחזיתות המבנה).
- הגישה למבנה הינה בדרך מעבר ברוחב של כ-3 מ' בלבד המהווה חזית וגישה למס' חנויות, ולכן נדרשים כלים ייחודיים לצורך שינוע חומרי הבניה לתוך ומחוץ לאתר.
- המבנה כלוא בתוך המתחם, ועל כן אין רחבת התארגנות סבירה.
- המבנה בנוי בצמוד ל-2 בניינים סמוכים ב-2 קירות משותפים, ולכן יש לבצע הריסות ותיאום עם המבנים הצמודים, גורם המקשה על הליך הבניה.

לפיכך, יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות ביחס לתוספת המוצעת.

<u>בניין לשימור</u>

הבניין הבנוי במגרש, המהווה את בית ד"ר משה ניימן עפ"י תיק התיעוד, בנוי בבניה ותיקה ויתכן שיידרש שימור של חלק מחזיתות המבנה.

<u>הוראות ותנאים בתוכנית</u>

יש להביא בחשבון כי על פי הוראות התוכנית תנאי להיתר בניה הינו שימור עצים וכי היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.

<u>דחיה לקבלת היתר וסיכון</u>

יש להביא בחשבון דחיה וסיכון לקבלת היתר בניה (ככל שבכלל ינתן היתר בניה), התנגדויות השכנים במבנים הצמודים, גישה מוגבלת לבניה במגרש כלוא וכו', המוערכים במקדם של 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

בשומות המכריעות, אליהן התבסס שמאי המשיבה, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 18,400 ₪/למ"ר ו- 21,000 ₪/למ"ר, ובממוצע 19,700 ₪/מ"ר.

שומות מכריעות אלו נערכו למועדים קובעים מוקדמים יותר (שנים 2019-2021).

בשומתה של אפרת שלז מדובר בנכס הכולל 2 חזיתות לרחובות בן הלל והמלך ג'ורג' ולא בנכס כלוא ללא גישה כמו הנכס הנדון.

שומתו של יהודה פלד מתייחסת לנכס בנוי ברחוב ראובן בשכונת בקעה המהווה שכונה יוקרתית ומבוקשת המאופיינת בבניה נמוכה/צפיפות נמוכה ביחס לנשוא השומה. לכן, מדובר במיקום ובינוי עדיף על הנכס שבנדון.

בנכסים אלו אין מגבלת בניה מהותית בדומה לנכס שבנדון (דרך גישה צרה, ללא שטח התארגנות, בניה בסמוך ל-2 בניינים עם קירות משותפים, שימור חזיתות וכו') וחלקם במיקום עדיף ביחס לנכס שבנדון.

לפיכך, שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של 19,000 ₪, בהתחשב במגבלות הפיזית הקיימות במגרש כמפורט לעיל.

<u>תעסוקה</u>

לפי הכרעות שמאים מכריעים (לדוגמא ברחוב יפו 60) שווי מ"ר מבונה לתעסוקה הינו בסך של 4,100 ₪/מ"ר.

בהתחשב במגבלות הבניה בנכס שבנדון, הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה לתעסוקה בסך של 3,000 ₪ במגרש שבנדון.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

סה״כ שטח מגורים בנוי (בניה ותיקה) 837 מ״ר מגורים + כ- 58 מ״ר מרפסות 0.3 X	854
סה״כ שווי למ״ר בנוי בניה ותיקה	35,000
סה״כ שווי שטח מגורים בנוי	29,904,000
סה״כ זכויות בניה למגורים (תוכנית 10038)	524
שווי מ״ר זכויות בניה למגורים	19,000
סה״כ שווי זכויות בניה (תוכנית 10038)	9,956,000
סה״כ שווי לפני עלות חיזוק	39,860,000
עלות חיזוק והתאמה מבנה קיים (מגלם גם עלויות שימור קירות חוץ והריסת קירות פנים) (*)	-3,766,500
עלות חיזוק והתאמה תוספת בניה חדשה על בינוי קיים (**)	-366,800
סה״כ הפחתה בגין עלויות חיזוק והתאמה, במעוגל	-4,130,000
סה״כ שווי זכויות בניה במצב הקודם	35,730,000
בניכוי הפחתה בגין מורכבות הבניה, סיכון ודחיה בפרויקט שבנדון	90%
סה״כ שווי במצב הקודם	32,157,000

(*) עלות חיזוק ושימור מבנה קיים- 837 מ״ר X 4,500 ₪/מ״ר = כ- 3,770,000 ₪

(**) עלות התאמה לתוספת הבניה המוצעת- 524 מ״ר X 700 ₪/מ״ר= כ- 370,000 ₪

מצב חדש

סה״כ שטח מגורים עפ״י תוכנית 101-0941732	1,363
הפחתה בגין דירה לצרכי קהילה המיועדת להפקעה	-60
סה״כ שטח מגורים	1,303
שטח מחסנים (180 מ״ר X מקדם אקוי׳ 40% למחסן תת קרקעי)	72
שטח מרפסות (170 מ״ר X מקדם אקוי׳ 30% למרפסת)	51
סה״כ שטח מגורים מחסנים ומרפסות	1,426
שווי מ״ר מבונה מגורים	19,000
סה״כ	27,084,500
הפחתה להקמת שטח של 60 מ״ר לצרכי הקהילה - 60 מ״ר X 10,000 ₪/ למ״ר בגמר מלא	-600,000
סה״כ שווי חלק מגורים	26,484,500
סה״כ שטח תעסוקה קומת מרתף 264 מ״ר (מקדם 0.6 למשרד במרתף)	158
סה״כ שטח תעסוקה קומת קרקע 263 מ״ר	263
סה״כ שטח תעסוקה	421
שווי מ״ר מבונה תעסוקה	3,000
סה״כ שווי תעסוקה	1,264,200
סה״כ שווי לפני עלויות הריסה ופינוי	27,748,700
עלות הריסה ופינוי (לפי 837 מ״ר X 500 ₪ / מ״ר הריסה ופינוי מורכבים) + עלות שימור חזיתות (כ-800,000 ₪)	-1,218,500
סה״כ שווי זכויות הבניה במצב החדש	26,530,200
הפחתה בגין מורכבות הבניה, סיכון ודחיה בפרויקט שבנדון	90%
סה״כ שווי במצב החדש	23,877,180

סיכום

שווי מצב קודם- 32,160,000 ₪

שווי מצב תכנוני חדש- 23,880,000 ₪

ההשבחה- אין השבחה

חלופה נוספת לתוכנית 101-0941732

לחילופי חילופין, מאחר שיתכן שניתן לממש זכויות בניה נוספות במגרש בעזרת תמ"א 38 (כאשר במסלול זה יתכן שיתקבלו הקלות בנושא רחבת כיבוי אש ודרך גישה) ויתכן שיהיה ניתן לממש זכויות נוספות, הוצגה חלופה נוספת שקונה יביא בחשבון לאור אפשרות ניצול הזכויות הנוספות מעבר לשטח הקיים והשטח המותר עפ"י תמ"א 38. וזאת בדומה לעקרונות בעת"מ 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בע"מ, בה נקבע כי יש לגבות היטל השבחה רק על שטחים שמקורם בתוכנית אחרת, לאחר שמוצו כל הזכויות שהעניקה התמ"א.

מצב קודם- שטח קיים 837 מ"ר + שטח זכויות בתוכנית 10038 (תמ"א 38) 524 מ"ר, ובסה"כ 1,361 מ"ר.

מצב חדש- שטח מוצע עפ"י תוכנית 101-0941732 הינו 1,200 מ"ר מגורים + 527 מ"ר תעסוקה, ובסה"כ 1,727 מ"ר.

יתרת שטחי התעסוקה (527 מ"ר) הובאו בחשבון במקדם סיכון (כ-20%) אשר קונה יביא בחשבון מאחר שהשטח חורג מעבר לקיבולת המותרת במסלול השטח הקיים ושטחי התמ"א.

מצב קודם

סה"כ שטח מגורים בנוי (בניה ותיקה) 837 מ"ר מגורים + כ- 58 מ"ר מרפסות X 0.3	854
סה"כ שווי למ"ר בנוי בניה ותיקה	35,000
סה"כ שווי שטח מגורים בנוי	29,904,000
סה"כ זכויות בניה למגורים (תוכנית 10038)	524
שווי מ"ר זכויות בניה למגורים	19,000
סה"כ שווי זכויות בניה (תוכנית 10038)	9,956,000
סה"כ שווי לפני עלות חיזוק	39,860,000
עלות חיזוק והתאמה מבנה קיים (מגלם גם עלויות שימור קירות חוץ והריסת קירות פנים) (*)	-3,766,500
עלות חיזוק והתאמה תוספת בניה חדשה על בינוי קיים (**)	-366,800
סה"כ הפחתה בגין עלויות חיזוק והתאמה, במעוגל	-4,130,000
סה"כ שווי זכויות בניה במצב הקודם	35,730,000
בניכוי הפחתה בגין מורכבות הבניה, סיכון ודחיה בפרויקט שבנדון	90%
סה"כ שווי במצב הקודם	32,157,000

(*) עלות חיזוק ושימור מבנה קיים- 837 מ"ר X 4,500 ₪/מ"ר = כ- 3,770,000 ₪

(**) עלות התאמה לתוספת הבניה המוצעת- 524 מ"ר X 700 ₪/מ"ר= כ- 370,000 ₪

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

מצב חדש

סה"כ שטח מגורים עפ"י תוכנית 101-0941732	1,363
הפחתה בגין דירה לצרכי קהילה המיועדת להפקעה	-60
סה"כ שטח מגורים	1,303
שטח מחסנים (180 מ"ר X מקדם אקוי' 40% למחסן תת קרקעי)	72
שטח מרפסות (170 מ"ר X מקדם אקוי' 30% למרפסת)	51
סה"כ שטח מגורים מחסנים ומרפסות	1,426
שווי מ"ר מבונה מגורים	19,000
סה"כ	27,084,500
הפחתה להקמת שטח של 60 מ"ר לצרכי הקהילה - 60 מ"ר X 10,000 ₪/ למ"ר בגמר מלא	-600,000
סה"כ שווי חלק מגורים	26,484,500
סה"כ שטח תעסוקה קומת מרתף 264 מ"ר (מקדם 0.6 למשרד במרתף) X מקדם הפחתה לסיכון 0.2	127
סה"כ שטח תעסוקה קומת קרקע 263 מ"ר X מקדם הפחתה לסיכון 0.2	210
סה"כ שטח תעסוקה	337
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	3,000
סה"כ שווי תעסוקה	1,011,360
סה"כ שווי לפני עלויות הריסה ופינוי	27,495,860
עלות הריסה ופינוי (לפי 837 מ"ר X 500 ₪ / מ"ר הריסה ופינוי מורכבים) + עלות שימור חזיתות (כ-800,000 ₪)	-1,218,500
סה"כ שווי זכויות הבניה במצב החדש	26,277,360
הפחתה בגין מורכבות הבניה, סיכון ודחיה בפרויקט שבנדון	90%
סה"כ שווי במצב החדש	23,649,624

סיכום

שווי מצב קודם-	32,160,000 ₪
שווי מצב חדש-	23,650,000 ₪
ההשבחה-	אין השבחה

עיקרי התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה

- קיימת אי התאמה בין היעוד והשווי למ"ר מבונה לתוספת זכויות של 648 מ"ר בתחשיב השבחה לתוכנית 101-0052555 לבין היעוד והשווי של אותן זכויות בתחשיב המצב הקודם בתוכנית זו.
- למרות שלפי הוראות ונספח הבינוי של תוכנית 101-0052555 הזכויות הן של 1,545 מ"ר, שמאי המשיבה ציין כי השטח במצב קודם הינו 1,512 מ"ר בלבד ובפועל חישב רק שטח של 1,368 מ"ר (מאחר שמתוך שטח של 864 מ"ר המיועדים למגורים לפי שמאי המשיבה, הובא בחשבון השווי רק 720 מ"ר).
- שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כי במצב הקודם ישנו בנין מגורים הכולל 8 דירות בשטח בנוי כולל של 837 מ"ר המהווה את השווי המיטבי.
- לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה זכויות מכוח תוכנית 10038 בהיקף של 524 מ"ר (הרחבת 8 יח"ד X 25 מ"ר + תוספת קומה וחצי). בגין תוספת זכויות בניה לפי תוכנית 10038, יש להביא בחשבון עלויות חיזוק המבנה הקיים וכן עלויות התאמה לתוספת הבניה.

- בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין 220 מ״ר שטח שירות למחסנים תת קרקעי על פי מדידה מנספח הבינוי. אלא שעפ״י הבקשה להיתר מבוקש רק 180 מ״ר שטח שירות מחסנים תת קרקעי ולכן יש להפחית מההשבחה 40 מ״ר שירות מחסנים.

9.4. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

להתייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת צורפו חוות דעת של אינג׳ משה שבת יועץ ומהנדס בטיחות, לעניין דרישות כבאות והצלה בנכס הנדון וחוות דעתה של עו״ד הילה סירוטה ליבנה בנוגע לטענות המשפטיות.

9.4.1. <u>כיבוי אש</u>

הוצגה חוות דעת אינג׳ משה שבת יועץ ומהנדס בטיחות, לדרישות כבאות והצלה בנכס הנדון. לאחר שבחן את עמדות היועצים מטעם המבקשת, ואת התקנות הרלוונטיות בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש״ל-1970, הגיע למסקנה כי לא כל בנין גבוה מחויב בדרישות המפורטות בתקנה 3.8.28.1 והציג מסקנות לכל אחת מן התוכניות כמפורט להלן.

<u>תוכנית 101-0052555</u>

- בקשה להיתר מכוח התוכנית מחויבת לעמוד בדרישות תמ״א 38 (שהיתה בתוקף במועד אישורה).
- התוספת הינה ליותר מקומה אחת (3 קומות).
- הפרש גובה בין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר למפלס קומת הכניסה הינו 20.01 מ׳ ולכן, הבניין עומד בהגדרות תקנה 3.8.30.4, והוא לא יוגדר כבניין גבוה.
- אם לבניין הקיים לא נדרשו דרך גישה, רחבת היערכות וחלונות חילוץ בהיתר המקורי (ככל הנראה שלא מאחר שנבנה לפני כ-100 שנים), אזי לא נדרש גם לבניין החדש עם התוספת של 3 קומות.

<u>תוכנית 101-0941732</u>

- בקשה להיתר מכוחה מחויבת לעמוד בדרישות תמ״א 38.
- התוספת הינה ליותר מקומה אחת (4 קומות).
- הפרש גובה מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר למפלס קומת הכניסה הינו 22.5 מ׳ ולכן, הבניין אינו עומד בהגדרות תקנה 3.8.30.4, והוא יוגדר כבניין גבוה.

יחד עם זאת ניתן לפתור סוגיה זו במספר חלופות:

<u>חלופה א׳</u>- להקטין את הגובה של כל קומה חדשה בפחות מ- 20 ס״מ בלבד, כך שהגובה הכולל לא יחרוג מ-22 מ׳ ובכך הבניין יעמוד בהגדרות תקנה 3.8.30.4 והבניין לא יחשב כבנין גבוה.

<u>חלופה ב׳</u>- לתכנן את הדירה העליונה כך שהיא תהיה דירה דו קומתית המקיימת את דרישות תקנה 3.7.1.1 ואזי הבניין לא יחשב מלכתחילה כבניין גבוה וממילא לא יידרש לעמוד בדרישות דרך גישה ורחבת היערכות מאחר שהגובה שיחשב יהיה נמוך משמעותית מ- 22 מ׳.

<u>חלופה ג׳</u>- קיימת אפשרות להתבסס על רחבת היערכות במידות המוגדרות בתקנות ולגבי המרחק בין רחבת ההיערכות לבניין (גדול מהנדרש בתקנות), לפנות בצורה מנומקת ומקצועית (לבצע ניהול סיכונים ולהגדיר אמצעי בקרה שיהוו חלופות ״פיצוי״ כגון: מתזים

בכל הבניין/פינוי עשן מכל מבואה קומתית/חדר מדרגות מוגן וכו') למהנדס הוועדה המקומית לצורך אישור מרחק גדול יותר בין רחבת ההיערכות לבניין בהתאם לתקנה 3.7.5.1 (6) (ב) ובסמכותו לאשר את החריגה, לאחר שיתייעץ עם רשות הכבאות, אולם אין חובה חקוקה לקבל את דעתם.

יישום כל אחת מהחלופות שלעיל נותן מענה ומאפשר הקמת הבניין עפ"י התוכניות בהיבט של דרך הגישה ורחבת היערכות.

היועץ ציין כי משיחתו עם נציג הכבאות, עולה כי לא הובהר לו שמדובר בבניין אשר בקשה להיתר להקמתו עומדת בדרישות תמ"א 38 ותשובתו התייחסה לתוספת קומות בבקשה להיתר שאינה עומדת בדרישות תמ"א 38.

בנוסף, בתאריך 3.7.2024 רמ"ח הגנה מאש מחוז ירושלים שלח חוו"ד עדכנית לסגן מהנדס העיר וסגן ראש מינהל תכנון לביצוע רישוי בעיריית ירושלים, בו הוא מאשר כי "במידה ויגיש הבקשה במסגרת תמ"א 38 ומפלס הכניסה לדירה העליונה לא יעלה על 22 מטר, התוכנית תעמוד בדרישות התקנות" כאשר כוונת דבריו הינה לבקשה אשר עומדת בדרישות תמ"א 38 כאמור בתקנה 3.8.30.4 הנ"ל.

כ"כ, במצב של תמ"א 1/38 או בהריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש תחתיו בגובה של עד 29 מטר, נקבעו כללים ייחודיים של רשות הכבאות והוצאו הנחיות המפורטות במסמך מאת רמ"ח חקיקה ובקרה: "רוחב דרך – הבהרה" בתאריך 14.5.2018 לגבי רוחב דרך גישה צר יותר מהרשום בתקנות, נדרש להתקנת מתזים בכל הבנין + ע"ב שימוש ברכבי כיבוי צרים הקיימים בכבאות (היועץ ציין כי נמסר לו שגם הדרישה לרכב כיבוי צר בוטלה).

לסיכום חוות דעתו- בשתי התוכניות קיים תנאי להגשתן להיתר בניה במילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה, מכאן שההיתר מבוסס על חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38, ומשכך, תקנה 3.8.30.4 הינה מתאימה לבקשה.

9.4.2. <u>פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם</u>

לעמדת המשיבה עפ"י ההלכה שנקבעה בבית המשפט העליון **ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון**, אשר לא שונתה עד כה, יש לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 ותוכנית 10038 משווי המצב הקודם. לעמדת המשיבה יש לחשב את שווי הזכויות בחלקה בהתאם לזכויות עפ"י התוכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תוכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תוכניות החיזוק.

תמ"א 38 אינה תוכנית ודאית ואינה קונקרטית ולכן הזכויות מכוחה אינן זכויות מוקנות אלא מסורות לשיקול דעתם של מוסדות התכנון, לפיכך, לא ניתן להתחשב בשינוי השווי הנובע מהאפשרות להוסיף זכויות בניה בשל עצם תחולתה במגרש מסוים, טרם סיום ההליך התכנוני הכרוך בה.

צוין בהקשר זה כי שאלה זו נדונה והוכרעה **בערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובערר (תל אביב- יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל** שעסקו בשאלה זו והגיעו לתוצאות שונות.

בערר אהרון ברק קבעה וועדת הערר כי אין לנטרל תוספת שווי שמקורה בציפייה הכללית מכוח תמ"א 38, שאינה חלק מהליכי תכנון פרטניים במקרקעין. לעמדת המשיבה קביעתה של ועדת הערר התעלמה מאופי מימוש הזכויות בדרך של מכר ולמעשה מביאה לכך שגם במימוש במכר קיים פטור לזכויות תמ"א 38.
זאת ועוד, ועדת הערר התעלמה מפסיקת בית המשפט העליון בעניין מהותה של תמ"א 38 ותוכנית 10038 שאינן חלות באופן קונקרטי על מקרקעין מסוימים ואין מקום לחייב בתשלום היטל השבחה עבור תוספת זכויות אפשרית מכוחן במימוש במכר נוכח העובדה שזכויות התמ"א אינן מתגבשות כל עוד לא אושר היתר בניה למימושן ואף מפסיקת בית המשפט המחוזי בהקשר זה כמפורט להלן.

לעמדת המשיבה, ועדת הערר הניחה כי קיימת השבחה שמקורה בציפייה הכללית ללא שהשבחה כאמור הוכחה בפניה, ללא שהתמודדה עם ההלכה לפיה זכויות הבניה הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות וצמצומן אינו מהווה פגיעה בזכות הקניין ומבלי להביא בחשבון כי ספק אם ציפייה כללית כאמור מהווה השבחה תכנונית רלוונטית וכי מועד תפוגת התמ"א נקבע לחודש אוקטובר 2023.
ועדת הערר הניחה כי קיימת השבחה שמקורה בציפייה הכללית מבלי שהתמודדה עם עמדת השמאי הממשלתי הראשי מיום 8.7.18 בקשר להיטלי השבחה במיזמי פינוי בינוי, לפיה במסגרת התייחסות לשווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

עוד צוין כי כנגד ההחלטה בערר אהרון ברק תלוי ועומד ערעור מנהלי **עמ"נ 25955-11-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אהרון ברק** וכנגד ההחלטה בערר לויתן הוגש ערעור מנהלי **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** בגינו ניתן ביום 8.1.2024 פסק דינו של בית המשפט לענייני מנהליים אשר קבל את הערעור.
כנגד פסק הדין הוגשה ביום 7.2.2024 בקשת רשות ערעור **בבר"מ 1975/24 תל אביב -יפו הוועדה המקומית לתכנון ובניה נ' לויתן אדיב שמואל**, לבית המשפט העליון אשר טרם הוכרעה.
בנוסף, ב"כ המשיבה הפנתה להחלטות נוספות בערכאות שונות שדנו בסוגיה זו.
לעמדת המשיבה אין מקום שהשמאי המכריע יכריע בשאלה זו נוכח הנסיבות המפורטות לעיל ולפיכך לכל היותר יש לערוך שני תחשיבים חלופיים בהקשר זה.

9.4.3. <u>מגבלות גישה</u>

באזור הוקמו מבנים דומים למוצע בנשוא השומה. לדוג', ברח' מבוא המתמיד 28' וברח' מבוא המתמיד 4א'.
שטח התארגנות לבניה יכול להיות חלק מהרחבה שבין המבנים ויכול להיות בחלק המערבי של הבניין (חצר בנין המגורים). שמאי המשיבה ציין כי השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומתו הינו בכפוף למקדם התאמה של 5% בתנאי המגרש הנדון.

9.4.4. <u>בניה בצמוד לקירות שכנים</u>

בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה בנכס, אין פגיעה בקירות המשותפים ואין פגיעה במבנים השכנים.

9.4.5. מצבו הפיזי של המבנה ועלויות חיזוק והריסה

שומת המשיבה נערכה בהתבסס על בקשה להיתר שהוגשה בנכס הנדון. לפי הבקשה הקירות הגובלים עם המבנים השכנים וגרעין המבנה נותרים, קירות חיצוניים נהרסים ועליהם מוצעת תוספת בניה.

הובאו בחשבון עלויות חיזוק בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים (השמאית המכריעה אוולין דודזון בגו"ח 5/30103).

9.4.6. הוראות שימור

המבנה אינו מסומן לשימור.

בנספח הבינוי המנחה של תוכנית 101-0941732 המבנה מסומן ברובו להריסה (השימוש הטוב והיעיל הוא לפי הבקשה להיתר- תוספת בניה על הקיים).

לעמדת שמאי המשיבה במבנה לשימור לא מסמנים הריסת קירות חוץ ולא מאשרים תוספת בניה לפי תמ"א 38.

9.4.7. שטח בנוי קיים

לעמדת שמאי המשיבה השטח הבנוי אותו ציין שמאי המבקשת הינו בהתאם לנספח הבינוי המנחה. שמאי המשיבה הציג פירוט שטחי בניה בהתאם לבקשה להיתר משנת 1951.

9.4.8. תוכנית 101-0052555

השימוש המיטבי

לעמדת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל הוא כמסומן בנספח השטחים ובנספח הבינוי של התוכנית אותה יזם הבעלים כפי שאף עולה מנספח הבינוי בתוכנית 101-0941732 המאוחרת יותר, שגם אותה יזמו הבעלים, וגם בבקשה להיתר בניה שהוגשה ל- 4 קומות עליונות למגורים ובכללן תוספת של 3 קומות מכוח תוכנית זו בה 3 קומות ראשונות למסחר/ מרפאות/משרדים.

לעמדת שמאי המשיבה הביקוש למרפאות/ מסחר הוא בקומות קרקע/תחתונות. לדירות המגורים יתרון ושווי גבוה יותר בקומות הגבוהות.

כמו כן, התוכנית קובעת דירות קטנות בשטח של עד 45 מ"ר (כולל ממ"ד), חלופה של מגורים בקומות התחתונות תצריך התאמות רבות בתוך הדירות הקיימות הבנויות, לרבות הפיכת 2 דירות ברישוי ל- 4 דירות הכוללות העתקה ותוספת של מטבחים, מקלחות ושירותים, החלפת כל הצנרת והריצוף, שבירת קירות וכד'. בנוסף, קיים הפסד שטח דירתי בנוי עבור מבואות כניסה משותפים לחלוקת הדירות המוצעת מחד, ומאידך בחלופה של בניה בקומות הגבוהות בניה חופשית בקומות שמעל.

ההתאמות בדירות קיימות שבקומות התחתונות לשימושי מרפאות/תעסוקה צפויות להיות בעלות פחותה יותר מהתאמה ל- 4 דירות מגורים קטנות.

הפחתה של 36 מ"ר למגורים

שומת המשיבה נערכה רק לתוספת זכויות בניה בגג המבנה המשויכות לתת חלקה 8 ותוספת הזכויות בקומות תחתונות שייכות למימוש קודם (שהיה בתתי חלקות 7-1).

<u>השימוש היעיל והטוב</u>

שמאי המשיבה הציג שתי חלופות להערכת יתרת הזכויות לחיוב במימוש הנדון:

חלופה א'- תוספת של 3 קומות מגורים לפי השימוש הטוב והיעיל של שטח דירתי בקומות הנוספות (כפי שנערכה בשומת המשיבה).

חלופה ב'- לפי שווי תוספת זכויות הבניה. קרי, תוספת 3 קומות מגורים מעל גג המבנה הקיים, הפיכת קומה ג' ל- 4 דירות והפיכת 3 קומות תחתונות למרפאות.

בחלופה זו הוצג תחשיב לפי פרוגרמה המתייחסת לכלל שטחי התב"ע הניתנים לניצול בבניין ולא רק לתוספת.

לעמדת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת שטח של 3 קומות למגורים.

45 מ"ר לדירה X 4 דירות בקומה ב- 4 קומות, אחת קיימת + 3 נוספות.

לגבי הקומה הקיימת, ההשבחה היא בשל האישור לדירות קטנות. שווי מ"ר דירה קטנה בשטח 45 מ"ר, באזור זה גבוה בכ- 25% משווי דירה סטנדרטית בשטח של כ- 93 מ"ר.

לעמדתו, יש לחשב את השווי לשטח דירתי בלבד, דהיינו, 45 מ"ר X 4 דירות לקומה X 4 קומות = 720 מ"ר דירתי.

לגבי שטח מסחר/מרפאות/תעסוקה- יש לחשב שווי בנוי ברוטו בקומות קרקע, א' וב'- 216 מ"ר X 3 קומות.

<u>הפסד הכנסה בזמן הבניה</u>

מרגע הוצאת היתר הבניה, מביאים בחשבון את שווי הבנוי/ הזכויות כזמינות ואין להביא בחשבון תוספת מלאכותית של שכירות/שימוש ביניים.

<u>כופר חניה בגין תוספת שטחי התעסוקה</u>

בתוכנית 5166 ב' החלה על נשוא השומה, אשר תוכנית 101-0052555 כפופה לה, נקבע כי יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר פטורה מהחובה להתקין מקום חניה.

כל יחה"ד המוצעות בתוכנית 101-0052555 הן בשטח של עד 45 מ"ר, כולל ממ"ד.

שטחי התעסוקה מחליפים דירות קיימות. תקן החניה למשרדים במע"ר הינו מקום חניה אחד לכל 280 מ"ר, תקן הנמוך מתקן החניה לדירות הקיימות.

לפיכך, אין להביא בחשבון עלויות כופר חניה.

<u>שימור</u>

אין הוראת שימור בתוכנית.

9.4.9. <u>תוכנית 101-0941732</u>

לעניין השטח הבנוי הקיים- שמאי המבקשת ציין שטח ברוטו כולל מחסנים. לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון רק שטח דירתי בהיתר-746.4 מ"ר.

לעניין יתרת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 - בהתאם לפס"ד בענין הבית ברח' שמעוני כל עוד לא ניתן היתר בניה אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א.

ככל שהשמאי המכריע ירצה להציג חלופה נוספת הכוללת את זכויות תמ"א 38, שמאי המשיבה הציע לבחון חיוב דו שלבי:

בשלב א'- תוכנית 101-0941732 יוצרת זכויות בניה אותם יש לחייב (בכפוף לצורך בהליך רישוי לפי תמ"א 38) במקדם 90%.
בשלב ב'- בעת אישור הבקשה להיתר הבניה (מימוש בהיתר) חישוב ההשבחה ייערך בכפוף להוראות תמ"א 38 במצב קודם והפטורים שיוכרו, במקדם 10%.

זכויות בניה לממדי"ם- שמאי המבקשת ציין 13 ממ"דים. לעמדת שמאי המשיבה התב"ע מתירה 30 דירות ו-30 ממ"דים.

<u>מטלה של הקצאת שטח של 60 מ"ר לצרכי קהילה</u>
בשלב אישור התוכנית דירה זו נשארת בבעלות המבקשת ויש לה תרומה לשווי.
שמאי המשיבה בדעה כי ניתן להכיר בעלות הדירה רק לאחר הצגת כתב התחייבות חתום מול עיריית ירושלים וכי הליך ההפקעה הוא הליך נפרד מחיוב בהיטל השבחה.

9.5. **<u>התייחסות ב"כ המבקשת לחוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה</u>**

מטעם המבקשת הוצגה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד בנימין זלמנוביץ, המתייחסת לשתי סוגיות- שאלת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם והמשמעות המשפטית של אי היכולת לממש את התוכנית בשל נתונים פיזיים במקרקעין.

בהתייחס לשאלת פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, ב"כ המבקשת סבור כי יש לבחון שאלה זו הן מבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית.
לעמדתו, אין מחלוקת שתמ"א 38 השפיעה על שווים של המקרקעין.
ביחס לבחינה המשפטית לפיה השאלה היא האם בהינתן שתמ"א 38 השפיעה על שווים של המקרקעין, יש לנטרל השפעה זו משווים של המקרקעין.
שאלה זו הוכרעה, **בעמ"נ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** בה נקבע כי בעת דיון בתוכנית המעניקה זכויות, יש להתחשב בזכויות לפי תמ"א 38 במצב קודם ולכן גם במקרה הנדון במצב הקודם יש לבחון את סל הזכויות בהתאם לתוכניות שבתוקף ובכללן תמ"א 38 ולהביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38, וזאת לאור העובדה כי טרם אישורה של התוכנית, הבניין עמד בתנאי התמ"א.

בהתייחס להשפעת הנתונים הפיזיים והמיקום על שווי המקרקעין ויישום התוכנית נטען כי יש להתייחס לשתי סוגיות נפרדות.
האחת- החובה המעוגנת בפסיקת בית המשפט העליון, לפיה יש להביא בחשבון כל הוצאה שנדרשת להוצאת היתר בניה מכוח התוכנית שקונה סביר היה מביא בחשבון בעת רכישת המקרקעין המבנה דורש פתרונות הנדסיים מורכבים בשל תנאי השטח ואופי הבינוי, עלות הפתרונות ההנדסיים גבוהה ומהווה עלות עודפת ביחס לעסקאות ההשוואה ויש להביאה בחשבון בהתאם לפסיקת בית המשפט **העליון בבר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אורלי בורנשטיין ואח' וכן ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ** בהם נקבע שיש להפחית מההשבחה את ההוצאות הנדרשות למימוש התוכנית.

השניה- בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי כאשר ישנן זכויות בניה מוקנות בתוכנית ולא ניתן לנצלן ללא הליך תכנוני נוסף אין לתת להם ערך, אפילו לא חלקי, אף אם הן הביאו לעליית ערכם של מקרקעין. בהתאם לפסיקה זו, בעת אירוע המס העוקב יגבה היטל השבחה על מלוא שווי זכויות אלה.

לעמדת ב"כ המבקשת, אין מחלוקת שמימוש התכנון המבוקש מכוח התוכניות מחייב אישור הקלה ולחילופין תוכנית למימוש זכויות התוכניות או היתר לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038.

אלא שבמקרה שכזה בהתאם **לעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ** אין להביא בחשבון זכויות בניה שלא ניתן לממשן ללא אקט תכנוני נוסף כאשר בהקשר זה אקט תכנוני נוסף הינו, הקלה או תוכנית או היתר בניה לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038.

10. <u>הכרעה</u>

10.1. **<u>כללי</u>**

א. <u>התחשבות בתמ"א 38/ תוכנית 10038 במצב הקודם</u>

הצדדים חלוקים אם יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, כמפורט לעיל.

לאחרונה, ניתן פס"ד בביהמ"ש העליון **בברמ 1975/24, ברמ 25-04-25226 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל** שדן בבקשת רשות ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי תל אביב-יפו בעמ"נ 22-12-18618 ובבקשת רשות ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי שניתן בעמ"נ 22-11-25955 בסוגיה:

"האם בהערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 להעלאת שוויים (מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה), או שמא יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 ולחשב את שווי המקרקעין במצב הקודם בהתאם למצב התכנוני שחל עליהם לפני אישורה של תמ"א 38?"

בפסק דינו קבע בית המשפט כדלקמן:

"62. ברי הוא כי הסיבה שבגינה טיפס שווי המקרקעין והגיע ל"מצב קודם" אינה רלבנטית ועליית ערך זו אינה מחויבת בהיטל השבחה, כל אימת שבמעלה הדרך לא התקיים אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. אם יימצא במעלה הדרך אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אזי ניתן להבין מדוע יש "לנטרל" את עליית הערך הכרוכה בו בשומת "המצב הקודם", שכן, כאמור, הנטרול מאפשר לגבות את המס המחויב בגין עליית ערך זו. ומכאן להיפוכם של דברים: באין אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אין לנטרל דבר או חצי-דבר משווי "המצב הקודם". זאת, כאמור, מפני שהמצב הקודם הוא תולדה של כוחות השוק (אשר מייחסים, במקרים מסוימים, שווי לפוטנציאל התכנוני הגלום בעצם אישורה של תמ"א 38) ואינו תולדה ישירה של פעולה תכנונית-שלטונית אשר מוגדרת בחוק ככזאת אשר מקימה חבות בהיטל השבחה.

ובהמשך:

"65. בנקודה זו, מקום יש עמנו לשאול: האם עליית השווי שמקורה בתמ"א 38 (ללא הוצאת היתר בניה) טומנת בחובה אירוע מס של השבחה אשר מצדיק לנטרל רכיב זה בשומת "המצב הקודם" באופן שיאפשר גביית היטל בגינה? כמו כן, האם עליית השווי שצמחה בעקבות אישור תמ"א 38 מקיימת את התנאי ההכרחי של קשר סיבתי ישיר לפעולה התכנונית שבגינה נגבה ההיטל – היא אישור התכנית האחרת? דומני כי לא יכולה להיות מחלוקת כי התשובה לשתי השאלות הללו היא לאו מוחלט.

66. ראשית, כפי שכבר נפסק בעניין רון, אישור תמ"א 38, ככל שלא הוצא מכוחה היתר בניה, אינו מגבש אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, ולא ניתן לגבות בגינו היטל השבחה במועד מכירת המקרקעין (ראו: עניין רון, בפסקה 57). מאחר שעליית השווי בשל אישור תמ"א 38 אינה מכוננת אירוע מס, אין היא שונה מכל גורם שוקי אחר המשפיע על שווי המקרקעין, שאותו, כמובן, אין לנטרל (ואין

לגבות בגינו היטל השבחה). שנית, עליית השווי שצמחה בעקבות אישור תמ"א 38 בוודאי אינה מקיימת קשר סיבתי ישיר, או קשר כלשהו, לתכנית האחרת אשר באה לעולם אחרי שצמחה ההשבחה מכוח התמ"א. מכאן עולה כי גישת הנטרול חוטאת לעיקרון היסוד המחייב בגביית היטל השבחה ובגביית מיסים בכללותם: "אין מס ללא חוק" (ראו: בר"מ 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, פסקה 42 [נבו] (15.3.2018)). גישת הנטרול לא יכולה אפוא לעמוד".

בסיכומו של פסק הדין נקבע כדלקמן:

"סוף דבר

94. סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".

בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון הנ"ל תיבחן ההשבחה במקרה הנדון.

לאור החלטה זו אשר ניתנה לאחרונה[5], מתייתר הצורך בעריכת שני תחשיבים חלופיים לעניין המצב הקודם.

לפיכך, באומדן ההשבחה יובא בחשבון שווי המצב הקודם בהתאם לזכויות בניה אפשריות מכוח תוכנית 10038 המהווה תוכנית מכוח ס' 23 לתמ"א 38, בכפוף לעלויות התאמה וחיזוק.

בשומת המבקשת, הזכויות מכוחה של תוכנית 10038 הובאו בחשבון במצב הקודם לתוכנית 101-0941732 שאושרה בשנת 2022, אולם תוכנית 10038 פורסמה למתן תוקף לראשונה ביום 2.6.2014 ואושרה פעם נוספת בתאריך 22.8.2017. לכן, הזכויות מכוח תוכנית זו יובאו בחשבון במצב הקודם לתוכנית 101-0052555 הנדונה[6].

[5] בתאריך 16.10.25 ולאחר עריכת שומות הצדדים

[6] ר' גם פסקה 76 להחלטת ועדת הערר בעניין אהרון ברק בנוגע לתוכנית 9988 (תוכנית רחביה) שאושרה בשנת 2015.

ב. <u>כיבוי אש</u>

הצדדים חלוקים בדבר אפשרות מימוש בניה בנכס לאור מגבלות הנובעות מתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

מטעם המבקשת הוצגו שתי חוות דעת, האחת של הגב' אפרת וייסקופף הנדסאית אדריכלות, המשמשת כיועצת בטיחות בפרויקט הנדון, והשניה של מר אורן לוגסי המוסמך לבטיחות אש ע"י הרשות לכבאות והצלה ואשר עוסק בייצוג וליווי פרויקטים לבניה.

עפ"י חוות דעת אלו לא ניתן לממש בניה בנכס בהתאם לתוכניות הנדונות מאחר שהמבנה המתוכנן הינו מבנה גבוה[7] ובמבנה מסוג זה קיימות דרישות של גישה ורחבת הערכות אשר לא ניתנים למימוש בנכס הנדון לאור מיקום המגרש כמגרש פנימי ללא חזית לרחוב ועם שביל גישה צר.

יחד עם זאת, בחוות דעתו של מר לוגסי צוין כי לדעתו המסלול היחיד בו ניתן לקדם היתר הוא במסלול לפי תמ"א 38 א' בו ישנה הקלה בנושא רחבת ההיערכות.

מנגד, הוצגה חוות דעת מטעם המשיבה שנערכה ע"י אינג' משה שבת יועץ ומהנדס בטיחות ממנה עולה כי התוכניות ברות מימוש, מהטעמים הבאים.

לגבי תוכנית 101-0052555 הבנין לא יוגדר כבנין גבוה ומאחר שלבניין הקיים לא נדרשו דרך גישה, רחבת היערכות וחלונות חילוץ בהיתר המקורי ולפיכך בהתאם לתקנות לא יחולו דרישות אלו גם לבניין החדש עם תוספת של 3 קומות.

לגבי תוכנית 101-0941732 נקבע כי מאחר שגובה מפלס הקומה הגבוהה ביותר למפלס קומת הכניסה הינו 22.5 מ', הבניין יוגדר כמבנה גבוה אך קיימים פתרונות שיאפשרו את מימוש הבניה, כמפורט לעיל.

כ"כ, בבניה לפי תמ"א 1/38 או בהריסת בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש תחתיו בגובה של עד 29 מ', נקבעו כללים ייחודיים של רשות הכבאות והוצאו הנחיות מפורטות לגבי רוחב דרך גישה צר יותר מהרשום בתקנות (במקרה הנדון 2.7-3.5 מ'), נדרשת התקנת מתזים בכל הבניין + שימוש ברכבי כיבוי צרים הקיימים בכבאות (דרישה שבוטלה).

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים לרבות התקנות אליהן הפנו הצדדים, מצאתי לקבל את חוות הדעת מטעם המשיבה לפיה התוכניות ברות מימוש מהטעמים שפורטו שם בהרחבה ומהטעמים הבאים.

בפרוטוקול ההחלטה להפקדה של תוכנית 101-0941732 מיום 13.10.2021 הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. בין התנאים שנקבעו להפקדת התוכנית היה השלמת חוות דעת מטעם גופים שונים כמו עתיקות, חשמל וכבאות.

כמפורט לעיל, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון זכויות מכוח תוכנית 10038 המהווה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אשר לגביה אין מחלוקת מהותית בין הצדדים כי בבניה לפי התמ"א קיימים כללים ייחודיים והנחיות מפורטות שמכוחן ניתן לממש את הבניה במגרש.

[7] מבנה בו הפרש המפלסים בין קומת הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לדירה שבקומה הגבוהה ביותר בבנין עולה על 13 מ'

יתירה מכך, באתר הוועדה המקומית אותרו בקשות להיתר במגרש הנדון לרבות התייחסות גורמי התכנון וככל שהיתה מגבלת מכוח תקנות כיבוי האש סביר כי הליכי הרישוי בבקשות אלו לא היו מקודמים.
לפיכך אני סבור כי במועדים הקובעים לשומה, רוכש סביר לא היה מביא בחשבון אפשרות להעדר מימוש בשל דרישות כיבוי אש.

10.2. **<u>תוכנית 101-0052555</u>**

התוכנית הינה תוכנית מפורטת החלה על החלקה הנדונה ומאפשרת תוספת של 3 קומות לבניין קיים תוך קביעת 16 יח״ד בשטח פלדלת של 45 מ״ר ו-11 יחידות לשימושי מסחר/ משרדים/ מרפאות.
התוכנית מאפשרת גמישות תכנונית באשר למיקום היחידות השונות בבניין.
המימוש הנדון מהווה מימוש במכר של תת חלקה 8 בלבד לה צמודות זכויות הבניה בגג הבנין.
כאמור לעיל, לתתי חלקות 1-7 נערכה שומת השבחה ע״י הוועדה המקומית ביום 26.9.2021 בעקבות מימושן.
לפיכך, ההשבחה תחושב ביחס לתת חלקה 8 בלבד ולזכויות הצמודות לה.

א. <u>מתודולוגיה לתחשיב ההשבחה</u>

התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בבנין הכולל שימוש מעורב למסחר, משרדים, מגורים ומרפאות בשטח כולל מעל לקרקע של 1,512 מ״ר (1,184.19 מ״ר עיקרי + 327.81 מ״ר שירות).
אין מחלוקת בין הצדדים כי תוספת השטח לחיוב הינה 648 מ״ר ברוטו (216 מ״ר לקומה X 3 קומות).
המחלוקת הינה לגבי השימוש בשטחים שנוספו. שמאי המשיבה חישב את תוספת השטחים בשימוש למגורים ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שימוש למשרדים לתוספת שטח זו.

השימוש בשטחים הבנויים בבנין הקיים הינו למגורים.
אני סבור כי לאור הבינוי הקיים המשמש למגורים לרבות דירות עם חצרות (דירות גן), וההתאמות הנדרשות, תוספת הזכויות בקומות הנוספות תהיה למשרדים. בינוי של משרדים בקומות עליונות בבניינים ותיקים, נפוץ בסביבת הנכס.

יצוין כי כפי שעולה מפרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות מס׳ 2014024 מיום 12.6.2014, בדיון הנ״ל ביקשו מגישי התוכנית שהתוכנית תאפשר גמישות בשימושי הקרקע בקומות הקיימות ובפרט בשל מיקום המבנה, לגביו קיים ספק בנוגע למידת ההצלחה של השימושים המסחריים בקומת הקרקע. לכן, התבקשה ועדת המשנה לאפשר שימוש למגורים בקומות התחתונות, במקרה שמסחר או משרדים לא יצליחו להשתלב בבניין.

עוד יצוין כי בעקבות מימוש זכויות בתתי חלקות 1-7 נערכה בשנת 2021 שומת השבחה מטעם הוועדה המקומית לתוכנית הנדונה בה חושבה ההשבחה לתתי חלקות אלו בקומות הבנויות

לתוספת מרפסות וממ"דים לפי שווי בשימוש למגורים. כך שגם לפי גישה זו, יתרת הזכויות למימוש בקומות העליונות הן לתעסוקה.
כ"כ, בתחשיב ההשבחה לתוכנית 101-0941732, הביא בחשבון שמאי המשיבה את שטח התוספת של 648 מ"ר במצב הקודם, כשטח לתעסוקה.

לאור כל האמור לעיל, יובא בחשבון שימוש למשרדים בתוספת השטח.

אני סבור כי בנוסף לשטח המוסכם הנ"ל של 648 מ"ר יש להביא בהתאם לטבלת השטחים שבנספח חישוב השטחים את שטחי המרפסות המצוינות בקומות ד' וה' בשטח כולל של 88 מ"ר[8].

במצב הקודם יובאו בחשבון זכויות מכוח תוכנית 10038 וזאת בהתייחס לתת חלקה 8 בלבד המהווה את המימוש הנדון.
כאמור לעיל, לתת חלקה זו צמוד הגג וכל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות.
קיבלתי את שטח תוספת 1.5 קומות שחישב שמאי המבקשת לפי 216 מ"ר X 1.5 = 324 מ"ר.
בהתייחס לתוספת 25 מ"ר ליח"ד, מאחר שהמימוש הנדון הינו לתת חלקה 8 בלבד יש לבחון את התוספת לתת חלקה זו בהתייחס לבינוי הקיים.
בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שהוגשה בנכס הנדון, תוספת השטח להרחבת הבינוי הקומתי מכוח תוכנית 10038 הינה כ-33 מ"ר לקומה ובהתייחס למיקומה של תת חלקה 8 בחלק הצפון מזרחי של הבנין, תוספת השטח הינה 8.93 מ"ר.
לפיכך, סה"כ השטח שיובא בחשבון מכוח תוכנית 10038 הינו 332.93 מ"ר.

ב. <u>שטח עיקרי לזיכוי</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש להפחית בתחשיב ההשבחה שטח עיקרי למגורים של 36 מ"ר בקומה השלישית כפי שמסומן בנספח חישוב השטחים לתוכנית.
בבחינת נספח חישוב השטחים, המהווה מסמך מחייב, עולה כי בקומה השלישית הופחתו 36 מ"ר עיקריים משטחי הבניה, אולם בד בבד נוספו שטחים בהיקף זהה כשטחי שירות לחדרים מחוזקים במפלס הקומה. לפיכך, ומאחר שהמימוש הנדון הינו במכר, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת להפחתת השטח הנ"ל.

ג. <u>כופר חניה</u>

שמאי המבקשת סבור כי מהיעדר הוראה בתוכנית 101-0052555 הפוטרת מהתקנת חניות לעומת תוכנית 101-0941732 בה נקבע במפורש פטור מהתקנת חניות, נדרשת התקנת מקומות חניה בבנין הנדון.
בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2014024 מיום 12.6.2014 אשר דנה, בין היתר, בהתנגדויות לתוכנית 101-0052555 דחתה ועדת ההתנגדויות התנגדות לגבי גודל הדירות וקבעה בין היתר בהתייחס לחניות, כי תוכנית 5166/ ב' מאפשרת מתן פטור מהקצאת מקומות חניה עבור יחידות אלו, היחידות הקטנות.

[8] 40 מ"ר + 48 מ"ר.

ד. <u>עלויות התאמה ובינוי חדש על ישן</u>

הצדדים הביאו בחשבון בשומותיהם הפחתה בגין תוספת הבניה בגין עלויות התאמה ובינוי חדש על ישן.

לעמדת שמאי המשיבה, עלויות החיזוק וההתאמה הן לפי 2,000 ₪ למ״ר X 850 מ״ר המהווה את שטח הדירות הקיים ברוטו, עפ״י תשריט הבית המשותף.

שמאי המבקשת ציין כי עלות זו מתבססת על עלות שנקבעה בשומה מכרעת בגו״ח 30103/5 אשר התבססה על חוות דעת הנדסית.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם של 0.9 בגין מורכבות הבניה, סיכון ודחיה בפרויקט וכן עלות חיזוק והתאמה למבנה קיים המגלם גם עלויות שימור קירות חוץ והריסת קירות פנים לפי 3,500 ₪ למ״ר ובנוסף עלות חיזוק והתאמה לתוספת בניה חדשה על בינוי קיים בסך של 500 ₪ למ״ר. סה״כ עלות חיזוק והתאמה בסך של 3,250,000 ₪, לא כולל את ההפחתה למורכבות הבניה, סיכון ודחיה.

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים, אני סבור כי יש להביא בחשבון שטח בנוי לחיזוק של 816 מ״ר המהווה את השטח הקיים בהתאם לנספח חישוב השטחים ללא שטח בנוי במרתף וכן עלות בינוי חדש על ישן לתוספת השטח.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות של 3,500 ₪ למ״ר המגלמת גם עלויות שימור קירות חוץ והריסת קירות פנים אלא שתחשיב ההשבחה נערך לתוספת השטח בקומות מעל למבנה הקיים ובהתייחס לתת חלקה 8 בלבד ולכן הריסת קירות הפנים המיוחסת לתתי חלקות 1-7 אינה רלוונטית למימוש הנדון. לפיכך מצאתי לקבל את עמדת המשיבה המתבססת על הכרעה בה הוצגה חוות דעת הנדסית כאמור לעיל.

בנוסף, תובא בחשבון עלות לבינוי חדש על ישן לתוספת השטח הן במצב החדש והן לתוספת הזכויות במצב הקודם.

קיבלתי את עלות ההתאמה שקבע שמאי המבקשת בסך של 500 ₪ למ״ר המשקפת התייקרות שבין 10% ל-15% מעלות בניה ישירה לפי מחירון דקל לחודש 7/15.

<u>הפסד הכנסות מדמי שכירות</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפסד דמי שכירות מהבינוי הקיים בתקופת ההריסה והבינוי לתקופה של 3 שנים אלא שמרבית השטח הבנוי מהווה את תתי חלקות 1-7 אשר ממוקמות בקומות התחתונות ואינן מהוות את המימוש הנדון.

<u>התאמה לסיכון, מורכבות ודחיה</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין מורכבות, סיכון ודחיה, כמפורט לעיל.

אין חולק כי קיימת מורכבות במימוש הבניה בנכס הנדון בשל מאפייניו ומיקומו. אני סבור כי המקדם שנקט שמאי המבקשת של 0.9 הינו סביר למקרה הנדון.

ה. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נקט בשווי למ״ר מבונה למגורים בסך של 13,000 ₪ על בסיס עסקאות בדירות מגורים ושומה מכרעת ברחוב הלל 11.

לעומתו שמאי המבקשת נקט בשווי למ״ר מבונה בסיסי למשרדים בסך של 3,500 ₪ על בסיס שומה מכרעת לנכס ברחוב המלך ג׳ורג׳ וביצע הפחתה של 15% למיקום ובנוסף התאמה לבניה על מבנה ישן וקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 1,500 ₪ למ״ר מתואם לנכס הנדון.

ביחס לשווי למ״ר מבונה למגורים, קבע שווי של 9,000 ₪ למ״ר כמפורט לעיל.

להלן נתוני עסקאות של משרדים בסביבת הנכס כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח ארנונה	קומה	תמורה	שווי מ״ר בנוי
4.12.2017	30049/268/57	הלל 23	23	1	299,145	13,006
2.8.2016	30049/268/73	הלל 23	90	3	1,420,000	15,778
27.7.2014	30049/268/58	הלל 23	23	1	305,000	13,261
29.4.2014	30049/268/53	הלל 23	34	1	499,999	14,706
4.3.2014	30049/268/71	הלל 23	34	2	520,000	15,294
11.2.2015	30048/166/8	בן יהודה 34	22	16	288,136	13,097
11.8.2014	30048/166/11	בן יהודה 34	124	11	1,200,000	9,677
14.5.2014	30048/166/517	בן יהודה 34	20	5	305,000	15,250
ממוצע במעוגל						13,800

מחילוץ נתוני עסקאות אלו מתקבל שווי למ״ר מבונה של כ-3,500 ₪.

בשומה מכרעת בגו״ח 30035/167 ברחוב כורש 9 קבעה השמאית המכריעה דנה שיחור שווי למ״ר מבונה למשרדים בסך של 4,200 ₪ למ״ר עיקרי למועד הקובע 4.6.2015.

בשומה מכרעת בגו״ח 30037/35 ברחוב המלך ג׳ורג׳ 53, 55 קבעה השמאית המכריעה אורית גלן שווי למ״ר מבונה למשרדים בסך של 3,500 ₪ למ״ר ברוטו ולמגורים 13,000 ₪ למ״ר, למועד הקובע 29.4.2015.

לאחר שבחנתי את הנתונים שלעיל, יובא בחשבון שווי למ״ר מבונה למשרדים בסך של 3,500 ₪ וסך של 13,000 ₪ למ״ר מבונה למגורים.

ו. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש	
מהות	**סה"כ**
שטח לחיוב	648
מרפסות קומה ד' ו-ה' (88 מ"ר X 0.3)	26
סה"כ שטח אקוי'	674
שווי למ"ר מבונה למשרדים	3,500
סה"כ גולמי	2,360,400
עלות התאמה וחיזוק:	
שטח בנוי ללא קומת מחסנים	816
עלות למ"ר (בהתאם לשומת המשיבה)	2,000
עלות חיזוק	1,632,000
עלות התאמה לתוספת השטח (648 מ"ר X 500 ₪/מ"ר)	337,200
שווי מצב חדש	**391,200**
מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שטח מכוח תוכנית 10038	332.93
שווי למ"ר מבונה למגורים	13,000
סה"כ שווי מצב קודם	**4,328,090**
עלות התאמה וחיזוק:	
שטח בנוי ללא קומת מחסנים	816
עלות למ"ר (בהתאם לשומת המשיבה)	2,000
עלות חיזוק	1,632,000
עלות התאמה לתוספת השטח (332.93 מ"ר X 500 ₪/מ"ר)	166,465
סה"כ שווי מצב קודם	**2,529,625**

מהתחשיב שלעיל עולה כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית 101-0052555[9].

[9] עוד בטרם הבאה בחשבון של מקדם הפחתה למורכבות.

10.3. **<u>תוכנית 101-0941732</u>**

א. <u>מתודולוגיה לתחשיב ההשבחה</u>

בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית 101-0941732, התוכנית מציעה שינוי המבנה המאושר, תוספת קומות, יח״ד, שטחי מסחר ותעסוקה והרחבת קומת מחסנים תת קרקעית.
התוכנית מציעה עירוב שימושים איכותי יותר ותוספת יח״ד קטנות, כולל דירות להשכרה, באופן התורם לחיזוק מרכז העיר וליצירת תמהיל פתרונות דיור עירוניים.
התוכנית קובעת סה״כ 30 יח״ד בבנין תוך קביעת תמהיל שטחי הדירות.

במועד אישורה של התוכנית, בנוי בחלקה מבנה בן 4 קומות המשמש למגורים. בנוסף קיימות בחלקה זכויות בניה שטרם נוצלו מכוח תוכנית 101-0052555 בה סומנו תוספות לממ״דים וחדרים מחוזקים בהיקף הבנין. מתחת למפלס הכניסה התירה התוכנית שטח של 33.6 מ״ר המהווה את השטח הקיים של 20.6 מ״ר + 13 מ״ר מוצע[10].

בהתאם להוראות תוכנית 101-0941732 השימושים בקומות קרקע ואי ישמשו לחנויות/משרדים/מרפאות כפי הצורך, לפיכך הקומות העליונות ישמשו למגורים.
מתחת למפלס הכניסה התירה התוכנית שטח של 288 מ״ר לאחסנה.

לאור הוראות בינוי אלו, אני סבור כי בעת אומדן ההשבחה יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון את שווי השטחים הבנויים בהתאם לשימוש המותר בהם תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות + שווי ליתרת הזכויות הניתנות לניצול בשני מצבי התכנון.
שמאי המשיבה קבע כי תרומת הבינוי מתקזזת בין שני מצבי התכנון אלא שבתוכנית זו נקבע כי בקומות התחתונות השימוש המותר הוא לחנויות/משרדים ומרפאות ואילו בתוכנית הקודמת ניתנה גמישות לשימושים ובפועל השטח הבנוי בקומות התחתונות משמש למגורים.
לפיכך, בתחשיב שיוצג להלן יובא בחשבון שווי השטח הבנוי במצב הקודם כשווי למגורים בבניה ותיקה ואילו במצב החדש יובא בחשבון שווי בקומות קרקע ואי כשווי למשרדים בנויים בניכוי עלות התאמה ממגורים למשרדים אופייניים במבנים אלו, בסך של כ-1,500 ₪ למ״ר.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון את שטחי התעסוקה בהתאם לתוכנית בקשה להיתר שהוגשה וטרם אושרה, בסך של 527 מ״ר ברוטו (263 מ״ר + 264 מ״ר תת קרקעי).
מאחר שהמימוש הנדון הינו בגין מכר ובתוכנית נקבע כי שטחי החנויות/משרדים/מרפאות יהיו בקומת קרקע וקומה א׳ ללא הוראה המאפשרת הקמתם במפלס תת קרקעי, שימושים אלו יובאו בחשבון מעל לקרקע.

לאור האמור לעיל בעת אומדן השווי במצב הקודם יובאו בחשבון השטחים הבנויים בתוספת זכויות הבניה שטרם נוצלו ויתרת זכויות מכוח תוכנית 10038 לתתי חלקות 1-7.

[10] בהתאם לנספח חישוב השטחים של התוכנית.

במצב החדש יובאו בחשבון הוראות וזכויות הבניה עפ"י תוכנית 101-0941732 תוך הבחנה בין השטח הבנוי ויתרת הזכויות לניצול.

<u>דירה לצרכי רווחה</u>

התוכנית קובעת כי יש להפריש שטח ציבורי מבונה של כ-60 מ"ר עבור צרכי רווחה וקהילה, כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים.

עוד נקבע כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות הרשות המקומית ובמידה ולא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

שמאי המשיבה סבור כי כל עוד לא בוצע הליך קנייני של העברת הדירה לעירייה, הדירה ברשות המבקשת וקיימת לה תרומה לשווי בשיעור של 75% משווי דירה ללא מגבלה זו.

מנגד, בשומת המבקשת הופחת שטח הדירה לצרכי רווחה ובנוסף הובאה בחשבון עלות הקמתה לפי 10,000 ₪ למ"ר בגמר מלא.

לאחר שבחנתי את הוראות התוכנית, איני מקבל את גישת המשיבה.

הוראות התוכנית קובעות מפורשות כי יש להפריש שטח ציבורי מבונה בגודל של כ-60 מ"ר עבור צרכי רווחה וקהילה, כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים.

לפיכך שטח הדירה יופחת במצב החדש מסך הזכויות ובנוסף תובא בחשבון עלות הקמת שטח זה.

בהתאם למחירון דקל לחודש אפריל 2022, עלות בניה ישירה למבנה מגורים בן 3-8 קומות הינה 5,050 ₪. לאחר העמסת שטחי שירות, עלויות עקיפות, מע"מ ובהתחשב בבינוי המורכב קיבלתי את העלות שקבע שמאי המבקשת.

<u>עלויות התאמה ובינוי חדש על ישן</u>

בשני מצבי התכנון תובא בחשבון עלות חיזוק והתאמה לצורך ניצול יתרת הזכויות.

שמאי המשיבה קבע כי בתוכנית זו עלויות החיזוק וההתאמה שהובאו בחשבון בתוכנית 101-0052555 מתקזזות בשני מצבי התכנון למעט הרחבת המחסנים התת קרקעיים להם הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 משווי מ"ר מבונה למגורים של 24,000 ₪ המשקף עלות התאמה של 4,800 ₪ למ"ר אקוי' ((1- 0.8) X 24,000 ₪).

איני מקבל עמדה זו.

בתוכנית הנדונה קיימות זכויות בניה העולות על הזכויות בתוכנית 101-0052555 ומשכך קיים הפרש בעלויות ההתאמה, כ"כ המועד הקובע הינו כ-7 שנים לאחר אישורה של תוכנית 101-0052555 בהן עלויות הבניה עלו.

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם שטחים בנויים לעומת קרקע ריקה במצב החדש. עם זאת, בתחשיב ההשבחה לתוכנית 101-0052555 הובאה בחשבון תוספת שטח על הקיים ללא הריסת המבנה, כאשר התוכנית הנדונה מוסיפה קומה אחת בלבד לעומת המצב הקודם. בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שהוצגה מבוקשת תוספת בניה ולא הריסה.

כ"כ התוכנית מסמנת הריסת קירות פנימיים לצורך התאמה לתוכנית אך לא סומן הריסת המבנה.

ב. ערכי שווי

להלן נתוני עסקאות כפי שדווחו באתר מידע נדל"ן.

מגורים

דירות חדשות

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שנת בניה	חד'	קומה	תמורה	שווי למ"ר
21/11/2023	30049/305/32	הלל 15	53	2024	2	4/9	3,050,000	57,547
23/11/2023	30049/305/28	הלל 15	55	2024	2	3/9	2,850,000	51,818
06/12/2023	30049/305/24	הלל 15	53	2024	2	3/9	2,810,000	53,019
06/12/2023	30049/305/14	הלל 15	53	2024	2	2/9	2,760,000	52,075
21/11/2023	30049/305/12	הלל 15	53	2024	2	2/9	2,670,000	50,377
21/11/2023	30049/305/4	הלל 15	53	2024	2	1/9	2,620,000	49,434
21/11/2023	30049/305/3	הלל 15	53	2024	2	1/9	2,850,000	53,774
24/04/2021	30037/166/3	מאיר שחם 5	54	2020	2	6/10	3,300,000	61,111
24/06/2021	30037/166/2	מאיר שחם 5	37	2020	2	6/10	2,200,000	59,459
24/06/2021	30037/166/1/6	מאיר שחם 5	37	2020	2	6/10	2,000,000	54,054
04/08/2021	30037/166	מאיר שחם 5	37	2020	2	2/10	2,100,000	56,757
20/03/2022	30037/164/3	מאיר שחם 3	69	2023	2	26/27	4,002,000	58,000
21/06/2022	30037/164	מאיר שחם 10	45	2022	2	4/24	2,500,000	55,556
01/09/2022	30037/164	מאיר שחם 2	45	2020	2	4/32	2,300,000	51,111
04/01/2022	30037/153/405	מאיר שחם	82	2022	3	4/14	4,900,000	59,756
17/02/2022	30037/153	מאיר שחם 2	60	2023	2	10/14	3,170,000	52,833
ממוצע			**52**					54,793
התאמה למיקום ואיפיון הפרויקט							0.85	46,574
בניכוי מע"מ							1.17	39,807
הפחתת רווח יזמי							1.15	34,614
עלות בניה								10,000
שווי למ"ר מבונה, במעוגל								**24,600**

דירות ותיקות

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שנת בניה	חד'	קומה	תמורה	שווי למ"ר
21/02/2023	30049/228/6	הלל 3	53	1960	3	2/4	2,300,000	43,396
24/05/2022	30049/228/4	הלל 3	51	1960	2	1/5	1,800,000	35,294
15/07/2021	30049/220/6	בן יהודה 24	68	1920	3	4/4	2,050,000	30,147
02/05/2021	30049/219/38	בן יהודה 23	23	1960	1	1/5	610,000	26,522
19/01/2021	30049/195/11		86	1960	3	3/5	1,900,000	22,093
11/05/2023	30049/192	הלל 13	76	1960	3	2/4	2,620,000	34,474
21/07/2021	30049/182	בן יהודה 16	42	1940	2	4/4	1,760,000	41,905
19/07/2021	30049/132/22	דורות הראשונים 2	35	2009	3	7/7	1,370,000	39,143
13/06/2023	30049/120/8	שמאי 1	45	1940	2.5	4/5	1,500,000	33,333
14/08/2023	30049/106/15	בן הלל מרדכי 15	35	2012	1	6/6	1,400,000	40,000
14/08/2023	30049/106/14	בן הלל מרדכי 15	60	2012	3	5/7	2,100,000	35,000
11/05/2022	30049/106/4	בן הלל מרדכי 15	33	1970	2	1/7	1,150,000	34,848
06/02/2022	30049/23/61	שמאי 12	56	1970	3	3/5	2,190,000	39,107
17/06/2021	30049/23/50	שמאי 12	20	1960	1	2/4	676,000	33,800
17/06/2021	30049/21/31	שמאי 8	59	1950	4	4/4	2,015,000	34,153
ממוצע במעוגל								**35,000**
בניכוי מע"מ במעוגל (*)								**30,000**

(*) לאור מאפייני הפרויקט והבינוי, שווי הבנוי יובא בחשבון ללא מע"מ.

תעסוקה

שמאי המשיבה קבע שווי של 4,300 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות שדווחו באתר רשות המיסים, הכרעת השמאי המכריע טיגרמן בגו״ח 30050/63 שקבע שווי למ״ר מבונה של 4,100 ₪ למועד 9/2020 ודו״ח נת״מ למחצית השניה של שנת 2019.

לעומתו שמאי המבקשת קבע שווי של 3,000 ₪ בהתבסס על ההכרעה בגו״ח 30050/63 הנ״ל תוך הבאה בחשבון של מגבלות הבניה בנכס הנדון.

להלן נתונים נוספים מאתר רשות המיסים:

בתאריך 1.1.2020 נמכר משרד בשטח של 323 מ״ר ברחוב הסורג 2 בגו״ח 30035/153 בשטח של 323 מ״ר בתמורה לסך של 4,925,000 ₪ המשקף כ-15,250 ₪ למ״ר.

בתאריך 27.12.2021 נמכר משרד בשטח של 31 מ״ר ברחוב המלך ג׳ורג׳ 3 בגו״ח 30049/30 בתמורה לסך של 400,000 ₪ המשקף כ- 12,900 ₪ למ״ר.

לאור הנתונים הנ״ח מתקבל שווי למ״ר ממוצע של כ-14,100 ₪ ובחילוץ לפי רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 7,500 ₪ למ״ר מתקבל כ-4,250 ₪ למ״ר מבונה.

סיכום

לאור הנתונים שלעיל, יובאו בחשבון הערכים הבאים:

שווי למ״ר בנוי למגורים בבניה ותיקה, ללא מע״מ-	30,000 ₪
שווי למ״ר מבונה למגורים-	24,000 ₪
שווי למ״ר בנוי לתעסוקה-	14,000 ₪
שווי למ״ר מבונה לתעסוקה-	4,250 ₪

ג. תחשיב ההשבחה

מצב קודם

הערה	מהות	שטח	מקדם אקוי׳	שווי מ״ר מבונה/בנוי	סה״כ
(1)	אחסנה למגורים בנוי	20.6	0.4	30,000	247,200
(1)	אחסנה למגורים מבונה	13	0.4	24,000	124,800
(1)	עיקרי בקומות קרקע - ג׳	761.73	1	30,000	22,851,900
(1)	מרפסות בקומות א׳-ג׳ למגורים	138	0.4	30,000	1,656,000
(1)	שטח שירות מוצע (ממ״דים) קומות תחתונות	84	1	24,000	2,016,000
(2)	זכויות 10038 (תתי חלקות 7-1 X 25 מ״ר ליח״ד)	100.42	1	24,000	2,410,080
(1)	מרפסות בקומות עליונות לתעסוקה	88	0.3	4,250	112,200
(1)	זכויות לתעסוקה ברוטו	648	1	4,250	2,754,000
סה״כ					**32,172,180**
עלויות חיזוק		816		3,000	2,448,000
עלות התאמה		933.42		700	653,394
סה״כ עלות					3,101,394
סה״כ שווי מצב קודם					**29,070,786**

מצב חדש

הערה	מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר בנוי /מבונה	סה"כ
	אחסנה	288			
	אחסנה למגורים	267.4	0.4	24,000	2,567,040
(1)	אחסנה למגורים בנוי	20.6	0.4	30,000	247,200
(3)	**תעסוקה/ משרדים**	464			
(1)	שטח בנוי כולל מרחב מוגן (לאחר הפחתת עלות התאמה)	408	1	12,500	5,100,000
(2)	יתרת שטח למשרדים	56	1	4,250	238,000
	מגורים				
(4)	מגורים כולל ממ"ד בניכוי דירת רווחה	1,500			
(1)	שטח עיקרי קיים בקומות	377.64	1	30,000	11,329,200
	יתרת שטח מגורים	1,122	1	24,000	26,936,640
	מרפסות	170	0.4	24,000	1,632,000
סה"כ					**48,050,080**
עלויות חיזוק		816		3,000	2,448,000
עלות התאמה		2,080		700	1,455,832
סה"כ עלות					3,903,832
סה"כ					**44,146,248**
עלות הקמת דירת רווחה		60		10,000	-600,000
סה"כ שווי מצב חדש					**43,546,248**

הערות

(1) בהתאם לטבלת השטחים שבנספח השטחים של תוכנית 101-0052555.

(2) זכויות תמ"א 38 בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר.

(3) השטח למסחר ותעסוקה הינו 415 מ"ר עיקרי + 173 מ"ר שירות, סה"כ 588 מ"ר. שטח זה ממוקם בקומות קרקע וא'. בהתאם לנספח הבינוי סה"כ השטח לתעסוקה בקומות אלו הינו 464 מ"ר הכולל את שטחי המרחבים המוגנים. יתר השטחים הינם שטחי מעברים ולובי הבנין המשמש גם למגורים.

(4) (1,200 מ"ר + 30 יח"ד X 12 מ"ר)- 60 מ"ר לדירת רווחה

סיכום

ההשבחה הגולמית-	₪ 14,475,462
הפחתה למורכבות-	0.9
סה"כ ההשבחה-	₪ 13,027,916
היטל ההשבחה-	₪ 6,513,958

11. <u>שומה</u>

11.1.לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורן של תוכניות 101-0052555 ו- 101-0941732, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
101-0052555 (תת חלקה 8 בלבד)	5.7.2015	לא חלה השבחה	
101-0941732	5.6.2022	₪ 13,027,916	₪ 6,513,958

11.2.היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com