בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 12.05.2026
מס' מינוי: 1562-2025
מספרנו: 1321

לכבוד המבקשת,
חב' פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ
המיוצגת ע"י מר ספי רביב וגב' דניאלה פז ארז, שמאי מקרקעין
במייל: office@krs-realestate.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת השרון
המיוצגת ע"י מר אומיד עודד סולימני וגב' לימור גרינברג, שמאי מקרקעין
במייל: omid@app-land.co.il

שומה מכרעת -

גוש 6415 חלקה 41,

מגרש A105 (תכנית 553-0849612),

שדרות ויצמן 6 פינת רח' זלמן שניאור 2,

<u>רמת השרון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 16.07.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין בקשה לשומת מידע מוקדם (פרה-רולינג).

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, מיום 01.05.2025, שנערכה ע"י השמאים מר אומיד עודד סולימני וגב' לימור גרינברג, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 07.01.2026.

2.2. שומת המבקשת, חב' פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ, מיום 02.09.2025, שנערכה ע"י השמאים מר ספי רביב וגב' דניאלה פז ארז.

2.3. בתאריך 21.01.2026 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 08.05.2026.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
553-0849612	23.03.2024

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6415
חלקה	41
שטח רשום	2,122 מ״ר ברוטו
שטח נטו מצב קודם	1,813 מ״ר (תכנית רש/208)
שטח נטו מצב חדש	1,909 מ״ר (תכנית 553-0849612)
מתחם	A1 בתחום תכנית ״לב העיר״״
מגרשים	A105 (מגורים, תעסוקה ומבני ציבור)
זכויות	בעלות
מהות הנכס	מתחם התחדשות עירונית
כתובת	שדרות ויצמן 6 פינת זלמן שניאור 2, רמת השרון

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר רמת השרון, במפגש הרחובות שד׳ ויצמן וזלמן שניאור.

6.2. הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים עד 4 קומות מעל קומה מסחרית, שטחי מסחר, הסעדה, שצ״פ, וכן מבני מגורים חדישים בני 8-7 קומות ומבני מגורים בבניה נמוכה.

6.3. שד׳ ויצמן הינו רחוב ראשי ומרכזי, המחבר בין הצטלבות הרחובות סוקולוב ושד׳ ביאליק ממזרח לבין הצטלבות הרחובות ז׳בוטינסקי ולמרחב במערב. הרחוב דו סטרי עם שטח ציבורי במרכזו.

6.4. רחוב זלמן שניאור הינו רחוב צדדי המסתעף משד׳ ויצמן בדרום ועד רחוב אלי כהן בצפון.

6.5. בסביבה מקודמת כיום תת״ל/101/ג - קו מטרו M1 (מקטע צפוני), העתיד לחבר, בין היתר, את מרכז העיר לאזורי התעסוקה בגוש דן. בסמוך למפגש הרחובות סוקולוב-ויצמן מתוכננת תחנת סוקולוב של המטרו.

6.6. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.7. גבולות המתחם:

מצפון שביל פנימי (המשכו של רחוב בשן), מדרום שד׳ ויצמן, ממזרח רח׳ סוקולוב, וממערב רח׳ זלמן שניאור.

6.8. צורת החלקה מלבן רגולרי, והיא בעלת חזית דרומית לשדרות ויצמן וחזית מערבית לרחוב זלמן שניאור.

6.9. על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות, מעל קומת ביניים, קומת עמודים מפולשת ושתי קומות מרתף בשימוש מסחרי.

מדרום וממערב לחלקה קיימים 27 מקומות חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6.10. הנכס הנדון מהווה את מתחם A1, מגרש A105, בתכנית 553-0849612.

זכויות הבניה למגרש A105:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מרכיבות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת		
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות						
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	105A	1,909	16,370	4,950	10,270	214	-	-	-	צידי-ימני- (2) צידי- שמאלי- (2) אחורי- (2) קדמי- (2)	2,568
	מסחר	105A	1,909	622	248	-	-	-	-	-	-	-
	סה"כ	105A	1,909	16,992	5,198	10,270	214	60	16	5	-	2,568

גבולות המתחם:

מצפון החלקה גובלת בחלקות 482 ו-32 (מגרש A104, יעוד מגורים ומבני ציבור).

מדרום - שד' ויצמן.

ממערב - רחוב זלמן שניאור.

ממזרח - חלקה 42 (מגרש A103 - יעוד תעסוקה, מסחר ומבני ציבור ומגרש A102 ביעוד כיכר עירונית).

7. <u>מצב תכנוני (תכניות רלוונטיות)</u>

מצב קודם

7.1. תכנית רש/208 פורסמה למתן תוקף ביום 25.02.1965 (י.פ 1161).

התכנית מסמנת להפקעה שטח של 309 מ"ר מחלקה 41 לטובת הרחבת שד' ויצמן.

בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית, שטח הנטו של חלקה 41 הינו 1,813 מ"ר.

7.2. תכנית רש/210/א פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ 1708).

תכנית המתאר של העיר.

חלקה 41 כלולה בייעוד של אזור מגורים ג'.

להלן הוראות התכנית הרלבנטיות:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.

אחוזי בניה: 25%

מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מספר יחידות למגרש:	9
מספר בתים:	בית אחד. הוועדה המקומית רשאית לאשר שני בתים באישור הוועדה המחוזית.
מרפסות:	שטח מרפסות פתוחות ומקורות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
קווי בניין:	צידי 4 מ'

במגרש פינה - מגרש הנמצא בצומת שתי דרכים או יותר, לא יהיו מרווחים עורפיים (אחוריים) כי אם צדדיים.

גובה קומת מפולשת 2.20 מ' מפני גובה הכביש.

7.3. תכנית רש/521 פורסמה למתן תוקף ביום 14.02.1980 (י.פ 2604).

התכנית מאפשרת תוספת חדרי גג בשטח של 15 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

7.4. תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1980 (י.פ 2606).

מטרת התכנית הינה לקבוע אחוזי שטחי המרפסות באזורי המגורים א' ב' ג' וחזית מסחרית.

שטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימות בכל אזור.

7.5. תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף ביום 21.05.1981 (י.פ 2713).

שינוי תקנות המתאר, קביעת אחוזי בניה הכוללים מרפסות.

באזור מגורים ב1, ג' ומסחרי חלוקת האחוזים בין הקומות תהיה שווה.

אחוזי הבניה:

אזור מגורים ב': 25% לקומה X 2 קומות, סה"כ 50%.

תורשה בניית מרתף מתחת לבניין אולם במקרה וייבנה מרתף, ייבנה המקלט במפלס המרתף.

באזור מגורים ב', ב1, ייבנה בניין של שתי קומות על עמודים, ייבנה מרתף כמחסן לדיירים בלבד. במקרה זה תורשה הקמת חדר אחסנה לעגלות וכד' בקומת העמודים בשטח 3 מ"ר לפחות צמוד ליחידת הדיור, אולם לא יעלה על 5 ממ"ר.

בכל מקרה תיבנה מרפסת שירות בשטח 4 ממ"ר לפחות לכל יחידת דיור.

7.6. תכנית רש/526/ה פורסמה למתן תוקף ביום 04.03.1982 (י.פ 2792).

מטרת התכנית, בין היתר, הפקעה לצורך הרחבת רח' זלמן שניאור בין החלקות 41, 182, 183 מ-5 מ' ל-11 מ'. קו בניין יהיה 5 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.7. תכנית רש/521/א' פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ 3431).

התכנית קובעת כי ניתן לבנות חדרי יציאות לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה , בכפוף לאישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.8. תכנית רש/679 התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.1994 (י.פ 4186).

התכנית קובעת הנחיות למתן היתרים לבנייה שעיקרם הינו בנושא מרתפים, פרגולות ומחסנים דירתיים. להלן האלמנטים הרלוונטיים לנכס הנדון:

<u>מחסנים דירתיים - כשטחי שירות</u>:

בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות ככל אחד מאזורי הבניה למגורים בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או בקומת המרתף.

בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע, שטח מחסן של 4 מ"ר ליח"ד.

שטחי המחסנים מותנים בכך שיישמר שטח הדרוש לחניה עפ"י תקן חניה, וכל שטחי השירות הדרושים עפ"י כל דין (חדר מעליות, מקלט, ממ"ד, חדר הסקה).

שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחי שירות.

<u>פרגולות</u>:

לא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג בגגות בבתי דירות.

שטחי הפרגולות יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים.

גובה מירבי - 2.20 מ'.

הפרגולה תיבנה בנסיגה של לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג.

<u>מרתפים - כשטחי שירות</u>:

בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים למקלטים לחניה למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשטחי שירות בבניין וזאת, בכל אזורי הבניה במרחב התכנון המקומי.

מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים.

שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית, בכפוף לאמור להלן (סעיף 3.7).

במבנה מסחרי ו/או תעשיה, תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש ובתנאי שתקרת המרתפים בחלקים הבולטים מקונטור הבניין לא תבלוט מעל גובה פני הקרקע סביב הבניין.

לגבי בקשות להיתר לבניית מרתף החורג מקווי הבניין, בכפוף לנקיטת נוהל הקלה שאינה סטיה ניכרת. באזורי מגורים לא יחרוג כלל המרתף מקונטור המבנה שמעליו.

גובה מירבי של קומת המרתף לא יעלה על 220 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

בבניינים המשמשים למסחר ותעשיה (עם או בלי שימושים נוספים) לפחות 50% משטח המרתף ישמש למקלט, חניה ומתקנים הנדסיים, ואילו יתרת השטח תשמש לאחסנה הצמודה לשימוש בקומה, או בקומות שמעליו, ובכל מקרה תרשם כיחידה אחת עם השטח לשימוש העיקרי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

באזור מגורים עם חזית מסחרית -

המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו. שטח המרתף ישמש כמקלט, חניה, או שטחי שירות, מתקנים הנדסיים, ואילו יתרת השטח תשמש לאחסנה הצמודה לשימוש שבקומה שמעליו וכן לשימוש מחסנים דירתיים.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר בניית מרתף אחד בלבד, ואם יש צורך בחניה נוספת יהיה מותר מרתף נוסף לחניה בלבד.

במקום שבו יבנה מרתף, ובליטת תחתית תקרת המרתף תהיה גבוהה מ-0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים או פני הרחוב הגובל, אזי קומת מרתף זו תחשב כקומת בניין רגילה ותכלל באחוזי הבניה של הבניין גם אם השימושים אינם למסחר, למגורים או להפקת רווחים או למשרדים.

סעיף 3.7 - הוראות תכנית זו לא יחולו על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט לרבות תכניות נקודתיות. התכנית לא תחול על תכניות שבהם נכללו בהוראותיהן כל שטחי הבניה (שטח בניה מכסימלי או גרפי - תשריט בינוי) באותם מקרקעין ישארו בתקפן התכניות החלות עליהם.

<u>חישוב כמות הדירות - השלמת "חלקי דירות":</u>

חלק דירות מעל מחצית הדירה יעוגל כלפי מעלה.

7.9. תכנית רש/781 פורסמה למתן תוקף ביום 11.03.1999 (י.פ 4736).

תיקון לתכנית מתאר רש/210א' ו-רש/679.

הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים, כמפורט להלן:

א. לאפשר הקמת מרתפים בכל יעודי הקרקע לבניה עד קווי בניין "0" למעט אזורי בניה צמודת קרקע (מגורים א, א-1, א-מיוחד, מגורים ב, מגורים ב-1, מגורים ב-מיוחד).

ב. לאפשר נטיעות וחלחול מים למי תהום.

ג. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.

ד. לקבוע שימושים מותרים במרתפים.

ה. לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.

ו. לאפשר הקמת מרתף בתחום תכנית רש/698.

הוראות התכנית, בין היתר:

<u>שטחי בניה מותרים במרתפים:</u>

(1) סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח יהיה לא מבונה ויאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.

(2) ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה כדלקמן:

א. בניית שטחי אחסנה בכל אחד מהיעודים מותנית בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.

ב. באזור מסחר - בקומת המרתף העליונה בלבד ובמיתווה היחידה המסחרית שמעליה.

באזור מגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ולבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

באזור לתעסוקה - (משרדים תעשיה ומלאכה) עד 50% משטח קומת המרתף העליונה והיתרה לחניה.

באזור ספורט ונופש ובנייני ציבור - בשטח מיתווה הבניין שמעליו. במידה ומשולב בחניון 50% משטח קומת המרתף העליונה.

בשטח פרטי פתוח תותר בניית מרתף מתחת לאזור בגודל עד 90% משטח המגרש.

<u>מספר קומות המרתף</u>:

בכל היעודים 2 קומות מרתף. הוועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.

<u>קווי בניין לקומות מרתף</u>:

תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים המפורטים.

<u>גובה קומות המרתף</u>:

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'.

הוועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור, במקרה וקומת מרתף זו משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר.

<u>יחס התכנית לתכניות תקפות</u>:

א. עם אישור תכנית זו יבוטלו כל הסעיפים בתכניות המתאר התקפות שקבעו הוראות ביחס למרתפים כדלקמן:

ב. תכנית רש/210, רש/541 ותכנית רש/679, למעט ההוראות בענין מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע (מגורים א', א-1, א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ב-1, מגורים ב' מיוחד).

ג. אין בתכנית זו להקטין זכויות בניה לבנית מרתפים עפ"י תכניות תקפות או שהופקדו קודם לאישור תכנית זו.

7.10. החלטת ועדה - תוספת שטחי שירות לתכנית רש/210/א', ישיבה מס' 8/2001 מיום 04.04.2001.

ביחס לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע נקבע כי יש להסתמך על תכנית רש/781 אשר התירה שתי קומות מרתף.

ביחס לשטחי שירות מעל פני הקרקע:

בלמסחר - מעל פני הקרקע בקומת הקרקע 25% משטח המגרש ובכל קומה 10% משטח המגרש.

במגורים לבנייה רוויה מעל 3 קומות מעל קומת עמודים - בשיעור של 60% משטח המגרש לכל הבניין.

נספחים ומחסנים כלולים בתוך מניין השטחים. ייגבה היטל השבחה בגין הרחבת הזכויות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.11. תכנית רש/997 פורסמה למתן תוקף ביום 30.01.2007 (י.פ 5621).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 40 מ"ר לכל דירה עליונה ולא תעלה על 65% משטחו. שטחי המצללות המותרות לבניה לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

7.12. תכנית רש/1164 (553-0864767) פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.2023 (י.פ 11443). פורסמה בעיתונים ביום 11.08.2023.

הסדרת נושא מרפסות בתחום העיר רמת השרון על ידי תוספת שטח למרפסת ליחידת דיור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לתוספת שטח של עד 3 מ"ר למרפסות ביעוד מגורים ג' ומגורים ד', וזאת מעבר לשטחים הקבועים בתכניות תקפות.
2. קביעת הוראות בינוי למרפסות בייעודי קרקע למגורים ג' ו-ד'.
3. קביעת הוראות לנושא תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות לבניין קיים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

שימושים:

תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע ואינה מוסיפה או גורעת שימושים מיעודים קיימים.

הוראות בינוי:

1. למען הסר ספק תוספת השטח מכח תכנית זו תאושר לתוספת שטח למרפסות שקועות וגזוזטראות בלבד. כל בקשה לניוד שטח מרפסות לשימוש מגורים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
2. אין בתכנית זו משום הרשאה לסגירת מרפסות בהיתר או של סגירת מרפסות שנעשתה בלא היתר.
3. לא תותר בניית מרפסות שקועות/גזוזטראות באזורים בהם חלות הוראות ומגבלות מכח תב"ע תקפה לנושא עיצוב אדריכלי.
4. הוספת מרפסות לחזיתות הבניין, תאושר לכל החזית במלואה ותבוצע בהינף אחד.
5. יותר פיצול שטח המרפסות הכולל למספר מרפסות בכל יח"ד, ובלבד ששטח המרפסת הכולל לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שגם הפיצול יבוצע באגפים שלמים בבניין.
6. קווי הבניין למרפסות יהיו עפ"י תכניות תקפות או עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה. הקלות יתאפשרו בהתאם לתקנות התקפות לעת היתר בניה.
7. לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

הוראות בינוי:

1. תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות:

א. במבנים בבניה רוויה (אנכית או אופקית) במגורים ג' ומגורים ד', תותר הקמת גזוזטראות ומרפסות שקועות בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. הגאומטריה וחומרי הגמר של גזוזטראות ומרפסות שקועות יהיו זהים בכל אגפי הבניין.

ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות הקמת גזוזטראות בבניין קיים בעבודות בניה נוספות הנוגעות לחזית הבניין ו/או מראהו החיצוני.

תנאים בהליך הרישוי:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט לכל חזיתות ו/או אגפי המבנה, הבקשה תכלול תכניות, חזיתות, חתכים, הדמיות, פירוט חומרי גמר. הבקשה תכלול מבנים שכנים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לנושא עיצוב האדריכלי.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות לסקר עצים בשטח הבקשה וכן אישור קונסטרוקטור ובטיחות לתוספת המרפסות.

מצב חדש

7.13. תכנית שמספרה 553-0849612 פורסמה למתן תוקף ביום 06.03.2024 (י.פ 12155).

מתחם "לב העיר"" סוקולוב רמת השרון

<u>תכנית שהוכנה, הוגשה ואושרה ביוזמת הוועדה המקומית</u>, <u>להלן עיקרי התכנית:</u>

<u>דברי ההסבר:</u>

"מתחם "לב העיר" בצומת הרחובות ביאליק וסוקולוב הינו "לב העיר"" ההיסטורי ו"לב העיר"" העתידית.

המתחם מאופיין כיום בבניה דלילה מאוד ונמוכה ובתכנון עתידי של תחנות מטרו, וציר מתע"ן מוטורי בכיוון צפון דרום. תכנית מטרו המתוכננת במקום תהווה מנוע ומחולל תנועה במרחב, בנוסף תכניות פיתוח עתידיות במזרח ובמערב העיר יחזקו את מפגש הדרכים ביאליק וסוקולוב ויהפכו אותו ל"לב העיר"" שוקק שמעביר אלפי דרכו אלפי אנשים מידי יום.

תכנית זו, הינה פועל יוצא של מסמך מדיניות שהוכן ע"י לשכת התכנון ת"א לתכנון בסביבת קווי מתע"ן ותחנות מתע"ן אשר מנחה לתכנון העצמת זכויות והוספת שימושי קרקע סביב תחנות מתע"ן.

התכנית כוללת 1,154 יח"ד במרכז העיר רמת השרון, לצד שטחי משרדים, תעסוקה ומסחר וכן שטחים לשימושים ציבוריים. התכנית הינה מתארית ומגדירה 4 מתחמים לאיחוד וחלוקה בתכניות עתידיות מתוקפן יהיה ניתן להוציא היתרי בניה.

התכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון".

<u>מטרת התכנית:</u>

העצמת זכויות בניה והוספת שימושים ב"לב העיר" למבני מגורים, שטחי תעסוקה, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. קביעת מרחב ציבורי לרווחת התושבים וחלוקת שטח התכנית לתתי מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי ייעוד ממגורים ג', מסחרי, מסחרי מיוחד, שצ"פ ודרך לייעודים מעורבים הכוללים מגורים, תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך ושצ"פ.

ב. קביעת תכליות ושימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ג. קביעת שטחי בניה המותרים בשטח התכנית.

ד. קביעת קווי בניין והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים.

ו. קביעת הוראות פיתוח ונוף והוראות לנושא העצים.

ז. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

ח. קביעת שלביות פיתוח.

ט. קביעת תתי מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>

<u>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (מגרש 105A):</u>

שימושים:

1. דירות מגורים.
2. דיור מוגן.
3. שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובגלריה בלבד, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.
4. יותרו כל שימושי התעסוקה לרבות: משרדים, הוראה והדרכה, מוסדות פיננסיים, תעשיה עתירת ידע.
5. מלונאות.
6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ודת.
7. בתת הקרקע: חניות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים. יותרו שימושי מסחר ו/או מעבר לתחנת המטרו.
8. מערכות ואמצעים לניהול נגר.

הוראות:

א. בינוי ו/או פיתוח:

תותר המרת זכויות בניה לתעסוקה לשימוש מלונאות בכפוף לעמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ב. מרתפים:

קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 6.5 מ' נטו ולא יותר מ-8 מ' ברוטו, תשמש כחצר משק, בנוסף לחניות הדרושות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים מעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	105A	1909	16370	4950		10270		214				(2)	(2)	(2)	(2)	2568
מגורים מעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	105A	1909	622	248												
מגורים מעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	105A	1909	16992	5198		10270		214	60	16	5					2568

היתרים והרשאות: התכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

איחוד וחלוקה: תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

<u>הוראות נוספות:</u>

<u>הוראות מתאריות:</u>

א. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תידרש לכלול את הנושאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם, ובכלל זה התייחסות לנושאים הבאים: מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח וכניסות לחניונים, מיקום חניות אופניים והגישה אליהם.
2. נספח בדיקה מיקרו-אקלים וכן בחינת שילוב אנרגיה מתחדשת.
3. תכנית לדיגום גזי קרקע באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
4. נספח עצים, לרבות תכנית לשתילת עצים במרחב הציבורי בהתאם למדיניות מחוז תל אביב.
5. טבלאות איחוד וחלוקה.
6. נספח ניהול נגר וניזוק לכלל המתחם.
7. בחינת פתרונות לטיפול מתחמי פסולת, לרבות מערכת פניאומטית.
8. תכנית מפורטת במתחם A תקבע הוראות לנושא תלת מימד, על מנת לאפשר חניון תחת תא שטח A104.
9. תכנית הכוללת שימוש מלונאי תבטיח הוראות בהתייחס לבעלות אחודה לשימוש המלונאות.

ב. תיאומים במסגרת תכנית מפורטת מכח תכנית זו:

1. תכנית מפורטת החלה באזור חשוד בזיהום (רגישות להחדרת מי נגר עילי), תועבר לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת מי נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.
2. הגורם הסטטוטורי לעניין המטרו.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. בתכנית הכוללת מבנה ו/או הקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח - תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
4. דיון בוועדה המקצועית למים וביוב לעדכון תכנית הרב למים וביוב, כתנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה.

ג. כל מתחם יחוייב בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ואשר תפרט, בין היתר, את נושא החזיתות הירוקות.

ד. תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם A יהיה הבטחת רישום של זיקת ההנאה למעבר רכב, על מנת להבטיח כניסה לרכב לחלקה 528 אשר מצפון.

<u>בינוי:</u>

<u>תמהיל יחידות דיור:</u>

1. 40% מהדירות, לכל הפחות, יהיו דיור מכליל כהגדרתו בסעיף 1.9 (סעיף הגדרת תכנית).
2. 20% מהדירות תהיינה בשטח כולל ממוצע שלא יעלה על 85 מ"ר.

במתחם B כל הדירות יהיו דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו .

<u>בינוי:</u>

1. בכל אחד מתאי שטח C102, A103, ו-A104 יבנו 2 מבנים, בין חזיתות המבנים בכל תא שטח ישמר מרחק של 8 מ' לפחות. יתאפשר חיבור של שני המבנים באותו תא שטח, כדוגמת המופיע בנספח הבינוי, כל עוד נשמר גובה של 5 מ', לכל הפחות , ממפלס הקרקע המפותחת.
2. קומת הקרקע תקבע כחזית פעילה לרחוב כהגדרתה בתכנית זו בכל האזורים המסומנים בתשריט, למעט המבואות למבנים. לא יותרו שימושים תפעוליים בחזית הפונה לרחוב.
3. שטחים מבונים לצרכי ציבור יקבעו בקומות התחתונות.
4. קומת הקרקע תכלול קולונדה בקו בנין 0 לאורך הרחוב ותהיה רציפה ולכל אורכה. בשטח זה יקבע זיקת הנאה.
5. לא יותרו גינות גן בשטח התכנית.
6. אחסנה:

א. מחסנים לשימושי מגורים יותרו בתת הקרקע בלבד, למעט אחסנה משותפת (כדוגמת חניית אופניים, חדרי עגלות וכד') אשר יותרו בקומת הקרקע בלבד.

ב. מחסנים למסחר יותרו בתת הקרקע בלבד.

7. בניה על הגג:

א. שטח כולל של קומת הגג לא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

ב. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-4 מ' מקווי החזית הקיימים של קומת הגג התחתון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ג. הגובה המירבי של קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

8. רמפות הכניסה לחניונים יחלו מחזית המבנים בפועל ולא בתחום המדרכה ו/או זיקת ההנאה.

9. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים והמשרדים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

10. מבנים הכוללים עירוב שימושים יוקמו בהינף אחד לכלל השימושים.

<u>בינוי (סימון בתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי):</u>

1. בשטח זה מגבלות הבינוי יהיו בהתאם להוראות תתל/101/ג.

2. כל עבודה בתחום שטחים אלו נדרשת לתאום עם הגורם הסטטוטורי לנושא המטרו.

<u>חניה:</u>

1. לא תותר כניסה לחניונים תת קרקעיים מהרחובות סוקולוב ויצמן.

בהתייחס למתחם D בלבד, ככל ומוסד התכנון ישתכנע כי לא ניתן לספק פתרונות אשפה, תפעול ושימושים טכניים מרחוב ביאליק, יותר מענה לפתרונות אשפה ותפעול בלבד מרחוב סוקולוב, תוך הבטחת צמצום ההפרעה להולך הרגל ככל האפשר.

2. תקן חניה לרכב:

א. לשימושי המגורים יוגדר תקן חניה לכל היותר 1:1 ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. תקן חניה לדירות קטנות ע"פ הגדרתן בתכנית זו יהיה 0.

ג. ליתר השימושים – בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לאזור מוטה מתע"ן.

3. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יקבע בטווח הגבוה של התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניון האופניים יקבע בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף העליונה וישמש כחניון ציבורי.

4. מספר מקומות החניה הדרושים יוסדרו בתחום המתחם בלבד.

5. תקן החניה למתחם B יהיה 0. פתרונות פריקה וטעינה למסחר יקבעו ברחוב סוקולוב.

6. החניונים למגורים יופרדו מהחניונים המשמשים לשאר השימושים (מסחר, תעסוקה וכד').

7. לא תותר חניה עילית בשום מקרה פרט להעלאת והורדת נוסעים וחניית רכב חירום.

8. חניה תפעולית לכל שימוש תהיה תת קרקעית בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זיקת הנאה:

1. בשטחים מסומנים בתשריט כשטחי זיקת הנאה לציבור יובטח מעבר חופשי ללא כל הגבלה.
2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.
3. בשטחים אלו לא יותר מעבר רכב למעט רכבי חירום והצלה.
4. שטחים אלו יפותחו תוך שמירה על רצף פיזי נגיש וללא גדרות למעבר חופשי לציבור.
5. בתחומי שטחים אלו יותרו נטיעות, מצללות קבועות וריהוט רחוב.

תשתיות:

1. מערכות וקווי התשתיות בתכנית יהיו תת קרקעיים בלבד, למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כגון אנטנות סלולר, עמודי תאורה וכדו'. המערכות ישולבו כחלק אינטגרלי בבינוי, וללא הטלת מגבלות על השימושים המוצעים בתכנית, ובמסגרת הזכויות המוצעות בתכנית.
2. תותר העברת תשתיות ציבוריות בין קו בנין לגבול מגרש.

שמירה על עצים בוגרים:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינוי סיווג העץ בהליך הרישוי בכפוף לאישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.

חלוקה ו/או רישום:

1. שטח התכנית חולק ל-4 מתחמים שונים, כמסומן בתשריט.
2. כל מתחם יפותח בנפרד וללא תלות הדדית במימוש מתחמים אחרים.
3. שטחים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.
4. המצב הנכנס בטבלאות לאיחוד וחלוקה בתכנית שתקודם מכח תכנית זו יהיה כפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו.

שימושים חורגים:

השימושים המותרים כדין ערב אישור התכנית יותרו עד להוצאת היתרי בניה מכח תכנית מפורטת שתקודם מכח תכנית זו.

ביצוע התכנית:

שלבי ביצוע:

תאור השלב - כל מתחם יפותח בנפרד וללא תלות הדדית במימוש מתחמים אחרים.

התנייה - כל מתחם יקצה את השטחים המבונים הציבוריים כמענה לפיתוחו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מימוש התכנית:

15 שנים מיום אישורה.

ככל שלא תאושר תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה - התכנית תפקע.

ככל שתאושר תכנית מפורטת, התכנית לא תפקע ותותר לצמיתות.

בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית ל-3 שנים נוספות.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון בוועדה המקומית נמצאו היתרי הבניה הבאים[1]:

8.1. היתר מס' 1626 מיום 31.12.1964 ניתן להקמת קולנוע תת קרקעי בשטח 1,414.09 מ"ר, מקלטים בשטח 150.76 מ"ר, קומת חנויות ו-2 קומות משרדים בשטח כולל (כולל מרפסות) של 671.05 מ"ר, ו-3 קומות מגורים בשטח כללי של 1,850.01 מ"ר.

8.2. היתר מס' 9303 מיום 20.02.1986 לשינויים בזמן בניה ללא תוספת שטח.

8.3. היתר מס' 9841 מיום 11.03.1988, לביצוע שינוי בשימוש במבנה מכניסה לקולנוע, מזנון ושירותים לשימוש מסחרי בקומת קרקע בשטח 166.46 מ"ר.

8.4. היתר מס' 9934 מיום 23.05.1988 לשינוי שימוש במבנה קיים בקומת מרתף ממטרת קולנוע למטרת מרכז חנויות. בקומת מרתף תחתון: 618.98 מ"ר, בקומת מרתף עליון: 827.65 מ"ר.

8.5. היתר מס' 9956 מיום 01.02.1989 לשינוי שימוש במבנה קיים בקומת מרתף ממטרת קולנוע למטרת חנויות. בקומת מרתף תחתון: 499.17 מ"ר, בקומת מרתף עליון: 830.32 מ"ר.

התכליות המותרות יהיו כמפורט בתכנית מתאר רש/210/א, ופרט לחנויות למכירה של דברי מאכל וירקות ופירות ו/או הגשתם. היתר זה מבטל את היתר מס' 9934.

8.6. היתר מס' 10003 מיום 27.06.1989 לשינוי תכנית חלוקת החנויות בקומת מרתף חתון וקומת מרתף עליון.

פירוט השטחים:

מרתף תחתון: 547.37 מ"ר

מרתף עליון: 858.20 מ"ר

סה"כ 1,405.57 מ"ר

התכליות הנותרות יהיו כמפורט בתכנית המתאר רש/210/א פרט לחנויות למכירה של דברי מאכל, ירקות פירות ו/או הגשתם.

8.7. היתר מס' 10287 מיום 15.07.1990 - ניתן לעשות שימוש במפרץ החניה המתוחם בקו כחול בתשריט לשימוש חניה לדיירי הבית ולהתקין עמודים ושרשרת בגבול החלקה.

[1] תשריט ההיתר וטבלת השטחים לא אותרו בתיק הבניין. לאור פערים בשטחים בין הצדדים, נעזרתי בחוות דעת דסה-נייר שהוכנה על פי תקן 21. ראה התייחסות בהכרעתי להלן

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **המצב המשפטי**

9.1. בהתאם לנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 10.07.2025 עולה כדלהלן:

גוש: 6415

חלקה: 41

שטח רשום: 2,122 מ"ר

בעלות: רשומים בעלים שונים.

הערת אזהרה לפי ס' 126 לחוק רשומה לטובת פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ, על כל תתי החלקות למעט תת"ח 12, 52, 54, 62, 64, 65, 66, 67, 72, 74, 76, 78, 82, 83.

יוער כי מספרי תתי החלקות אינו רציף.

9.2. **הסכם בין היזם לבעלי החלקה נערך ביום 11.08.2019:**

הצדדים:

פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ ח.פ. 515134930 ("היזם" או "החברה")

לבין:

בעלי היחידות בבניין שברחוב ויצמן 6, רמת השרון ("בעלים"/"הדיירים"/"יחידי הבעלים/ "יחידי דיירים").

הדיירים הנם הבעלים הרשומים או זכאים להירשם כבעלים של הזכויות בבניין הקיים, כהגדרתו להלן וכן של חלק יחסי ברכוש המשותף הצמוד ליחידה בבניין הקיים, המצוי ברח' ויצמן 6 ברמת השרון, במקרקעין הידועים כחלקה 41 בגוש 6415.

ברצון הצדדים להתקשר בהסכם, לפיו בכפוף לאמור בהסכם זה, היזם יפעל לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה שתחול בין היתר על החלקה אשר במסגרתה יתווספו זכויות בנייה ובכפוף למילוי כל התחייבויות החברה במלואן ובמועדן ולהתקיימות כל התנאים המתלים שבהסכם זה, הבעלים יפנו את יחידות הנוכחיות ולאחר מכן יהרוס היזם את הבניין הקיים, ויבנה עבור הדיירים את יחידות הדיירים החדשות, תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות למקרקעין לרבות מכח תמ"א 38 ולרבות הזכויות שיאושרו בתכנית החדשה במסגרת הפרויקט, כהגדרתו להלן, וכמו כן ירשום היזם את זכויות הבעלות של במרשם המקרקעין ביחידה החדשה על שמם של הדיירים, בהתאם להוראות הסכם זה בתמורה לכך יעבירו הדיירים ליזם את מלוא זכויותיהם בממכר, כהגדרת מונח זה והכל במסגרת עסקת פינוי בינוי או עסקת קומבינציה (לרבות תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש), שתהא כפופה ומותנית באישורה של התכנית, כהגדרתה להלן ובתנאים מתלים נוספים הקבועים בהסכם זה ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו של היזם כלפי הדיירים.

המקרקעין:

חלקה 41 בגוש 6415 עליה בנוי כיום בניין אחד הכולל מסחר, משרדים ומגורים ובסה"כ 67 יחידות נוכחיות.

הפרויקט:

פרויקט בניה מסוג פינוי בינוי או קומבינציה (לרבות תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש) משולב מגורים, משרדים ומסחר ושימושים נוספים, ככל ויאושרו במסגרת התכנית החדשה והיתר בניה כדין, שיבצע היזם, בין היתר במקרקעי המתחם, ואשר יכלול בין היתר הליך פינוי בינוי במסגרתן יהרוס

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היזם את הבניין הקיין ויקים במקומו במתחם, בין היתר את הבניין החדש בו יבנו יחידות הבעלים החדשות ויחידות היזם בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולמפרט הטכני.

זכויות הבניה:

מלוא זכויות הבניה המוקנות למקרקעין ומלוא זכויות הבניה שיוקנו למקרקעין ו/או לפרויקט, בין מכוח תכניות בניין עיר שיקדם היזם ביחס למקרקעין ו/או למתחם ו/או למקרקעי היזם ובין מכוח כל תכנית בניין עיר שתחול על המקרקעין ו/או המתחם ו/או מקרקעי היזם, לרבות שינויים בתכניות, הקלות ו/או שימושים חורגים קיימים ו/או שיאושרו במסגרת היתר/י הבניה שיופקו לצורך בניית הפרויקט. מובהר כי זכויות הבניה לא ינוצלו ע"י היזם במסגרת הבניין החדש לאחר קבלת טופס 4 לבניין הנ"ל.

הממכר:

ככל ובהתאם להוראות הסכם זה יבוצע הפרויקט ע"י היזם במסגרת עסקת פינוי בינוי, יכלול הממכר את מלוא זכויות הדיירים במקרקעין וביחידות הנוכחיות כהגדרתן לעיל (בהתאם להוראות סעיפים 49 כ ו- 49 כב לחוק מיסוי מקרקעין), לרבות מלוא זכויות הבנייה, כהגדרת מונח זה לעיל. לחילופין ככל ובהתאם להוראות הסכם זה יבוצע הפרויקט ע"י היזם במסגרת הסכם קומבינציה (לרבות תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש), יכלול מונח זה את מלוא זכויות הדיירים במקרקעין וביחידות הנוכחיות כהגדרתן לעיל, לרבות מלוא זכויות הבנייה, כהגדרת מונח זה לעיל, למעט אותו חלק מהמקרקעין המשקף את הזכויות הנדרשות לבניית יחידות הדיירים החדשות, כהגדרתן לעיל שיוותר בידי הדיירים וישמש על מנת לבנות את יחידות הדיירים החדשות, בהתאם להוראות הסכם זה.

כמו כן ישלם היזם את כל המיסים וההיטלים אשר חלים עליו בהתאם להוראות הסכם זה , ישלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות, יממן עלויות הובלת תכולת היחידה הנוכחית ליחידה הזמנית ובחזרה ליחידת הדיירים החדשה, יבצע רישום הבניין החדש והפרויקט כבית המשותף וירשום את זכויות הדיירים ביחידות הדיירים החדשות ואת זכויות רוכשי יחידות היזם על שמם של רוכשי יחידות היזם.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, בתמורה וכנגד למילוי התחייבות היזם כלפי הדיירים כמפורט בהסכם זה, מוכרים הדיירים ליזם את מלוא זכויותיהם בממכר, ואת כל זכויות הבניה, כשזכויות אלו נקיות מכל זכות לטובת צד שלישי (למעט משכנתאות לטובת בנקים מסחריים אשר תוסרנה בהתאם להוראות הסכם זה). ככל והפרויקט יבוצע במסגרת עסקת קומבינציה (לרבות תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש), לא ימכרו הדיירים ליזם את זכויות הבניה הנדרשות לצורך בניית יחידות הדיירים החדשות.

מובהר בזאת כי עקרון יסוד של הסכם זה הינו שכל העלויות ו/או ההוצאות ו/או המיסים ו/או התשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין הסכם זה וכל הקשור והכרוך בו ובמימושו (לרבות אלו החלים על פי דין הדיירים) יחולו כולם ובמלואם על היזם, אשר מקבל אותם על עצמו והיזם מתחייב לשלם את כולם במועדם ובהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי ההוצאות בהן יישא היזם כוללות בין היתר: מס הכנסה, מס רווחי הון, מס ערך מוסף, מס שבח מקרקעין (לרבות זה שחל על הדיירים בגין מכירת הממכר), מס רכישה (לרבות זה שחל על הדיירים בגין היחידה החדשה), אגרות פיתוח, היטלי השבחה, אגרות בנייה, הוצאות תכנון, עלויות בניה על כך הקשור והכרוך בכך, רישום פרצלציה ובתים משותפים, דמי תיווך, עמלות, שכר טרחת עו"ד היזם, שכ"ט עו"ד הדיירים, שכר טרחת שמאים, ו/או דמי היתר ו/או דמי שינוי יעוד וניצול ו/או כל תשלום לכל גוף ו/או אדם לרבות הוצאות ו/או תשלומים ו/או פיצויים בגין פינוי דיירים ו/או מחזיקים אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או ניהול הליכים כנגדם. כמו כן, יישא היזם בתשלום שכר דירה לדייר בהתאם להוראות הסכם זה וייתן ערבות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנקאית להבטחת תשלום דמי השכירות וכן יממן את הוצאות ניוד מיטלטלין של הדייר מן היחידה הקיימת ליחידה המושכרת וחזרה ליחידה החדשה (ניוד, הובלה ואריזה) לעניין היטל השבחה ומיסוי - האמור בכפוף לנכונות האמור בשאלון המס של המוכרים.

תנאים מתלים:

התנאי המתלה הראשון (חתימת ההסכם על ידי הדיירים):

כי לא יאוחר מ- 10 חודשים מיום חתימת הסכם זה על ידי ראשון הדיירים, ייחתם הסכם לביצוע הפרויקט בין היזם ובין 85% מכלל הדיירים בבניין הקיים.

התנאי המתלה השני:

התכנית החדשה תופקד בוועדה המחוזית לתו"ב עד לא יאוחר מ- 18 חודשים מהמועד הקובע.

התכנית החדשה תאושר ותפורסם סופית ברשומות בתוך עד ולא יאוחר מ- 20 חודשים מהפקדתה בוועדה המחוזית לתו"ב.

התנאי המתלה השלישי:

בתוך 12 חודשים מאישור התכנית החדשה יתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

- המקרקעין הוכרזו כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016.
- יינתן פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין מימוש הזכויות שיאושרו בתכנית החדשה בכין המקרקעין.
- יינתן פטור מלא מתשלום מע"מ בגין שרותי הבנה שייתן היזם לדיירים על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו 1975.
- הסכם זה נחתם ע"י 100% מהבעלים.

התנאי המתלה הרביעי (חתימת הסכם ליווי בנקאי):

תוך 6 חודשים מהמועד בו יידרש היזם לשלם אגרות והיטלים לשם הוצאת היתר הבניה נתקבל אישור סופי מהבנק המלווה, להעניק ליווי פיננסי ליזם לביצוע הפרויקט ונחתם הסכם הליווי בין היזם ובין הבנק המלווה.

התנאי המתלה החמישי היקף הפרויקט וקבלת היתר בניה:

הוועדה המקומית אישרה את הבקשה להיתרי הבניה לביצוע הפרויקט והנפיקה חשבון אגרות שעם תשלומו תפיק הועדה המקומית את היתר הבניה לפרויקט וזאת בתוך לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה בהתאם להראות הסכם זה.

התנאי המתלה השישי (כדאיות כלכלית):

בכל שלב ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת חשבון אגרות, כהגדרת מונח זה לעיל, רשאי היזם לבדוק את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט. ככל שיוחלט על ידי היזם כי הפרויקט לא כדאי כלכלית, בין אם התקיימו התנאים המפורטים לעיל ובין אם לאו, יהיה היזם רשאי להודיע על ביטול הסכם זה.

הוצאות, מיסים ותשלומים שונים:

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, למילוי התחייבות הדיירים, להצהרותיהם בהסכם זה ולקבלת כל היתרי הבניה והאישורים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, יישא היזם בכל ההוצאות,

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המסים, האגרות וההיטלים הדרושים לצורך תכנון וביצוע הפרויקט עד להשלמתו (למעט הוצאות שהוטלו במפורש על הדיירים), כפי שיפורט להלן:

היטל השבחה, ככל שיחול, ישולם על ידי היזם בכפוף לאמור בסעיפים 5.3 , 5.6 , 9.2.10 לעיל.

חניות:

בכפוף להוראות רשויות התכנון לכל דין ותקני החניה המחייבים, לכל דירה מדירות הדיירים החדשות תוצמד חניה אחת.

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
553-0849612	23.03.2024	₪ 166,910,149	אין השבחה

11. טענות הצדדים והכרעה

11.1. שמאי המשיבה:

תכנית זו הינה פועל יוצא של מסמך מדיניות שהוכן ע"י לשכת התכנון ת"א לתכנון בסביבת קווי ותחנות מתע"ן אשר מנחה לתכנון העצמת זכויות והוספת שימושי קרקע סביב תחנות מתע"ן. התכנית כוללת 1,154 יח"ד במרכז העיר רמת השרון, לצד שטחי משרדים, תעסוקה ומסחר וכן שטחים לשימושים ציבוריים.

מצב קודם

חלקה 41 ביעוד מגורים ג' (לפי רש/210/א), עליה קיים מבנה בן 3 קומות מגורים מעל קומת ביניים, קומת קרקע ושתי קומות מרתף בשימוש מסחרי.

בחינת השימוש הטוב והיעיל ביותר:

בחינת זכויות הבניה בחלקה:

מהות	שטח במ"ר/ % בניה	תכנית
שטח חלקה	2,122	
אחוזי בניה	75%	רש/210/א
סה"כ שטח עיקרי	1,591.5	
מרפסות סגורות (מהשטח המותר)	30%	רש/443
	477.45	
סה"כ שטח עיקרי (כולל מרפסות סגורות)	2,068.95	רש/541
מרפסות שירותים (25 יח"ד לפי 4 מ"ר)	100	
סה"כ שטח בנין (25 יח"ד- שטח ממוצע כ-86 מ"ר ליח"ד)	2,168.95	
שטח קומה	722.98	3 קומות
חדר יציאה לגג (לפי 8 יח"ד בקומה עליונה)	320	רש/997
מרפסות גג	402.98	
מרתף אחסנה למגורים בניכוי מקלט (3.5 מ')	250	רש/781
מרפסת זיז	75	רש/1164
סה"כ זכויות בניה בייעוד מגורים ג'	**2,488.95**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחינת הקיים בחלקה + יתרת זכויות בניה[2]:

רישוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם התאמה	שטח אקו'
מרתף -2 (ברוטו)	547.37	0.5	1	273.685
מרתף -1 (ברוטו)	858.2	0.7	1	600.74
קרקע (ברוטו)	612	1	1	612
סה"כ שטח אקו' מסחר (ברוטו)	**2,017.57**			
סה"כ שטח אקו' משרדים (ברוטו)	**263**	**1**	**1**	263
א	677	1	1	677
ב'	677	1		677
ג	555	1	1	555
חדרי יציאה לגג	280	1	0.8	224
מרפסת גג	275	0.4	1	110
מרפסות זיז (לפי 14 יח"ד קיימות)	42	0.5	0.64	13.44
סה"כ שטח אקו'	**2,464.00**			**4,005.87**

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל ביותר הינו הקיים בפועל + יתרת זכויות הבניה הניתנות למימוש.

לטענת שמאי המשיבה, שטחי הבנייה והשימושים שנלקחו בחשבון נקבעו בשומתם בהתאם להיתרי הבנייה המאושרים ולמצב החוקי של הנכס, ולא על פי המצב הבנוי בפועל (במדידה ע"י מודד מוסמך).

לפיכך, נדרש להתבסס אך ורק על המצב החוקי, כנקודת ייחוס מקצועית ומהימנה, ולא על המצב הקיים בפועל, אשר אינו משקף את זכויות הבנייה כפי שהן רשומות ומאושרות.

ראוי להדגיש כי במצב הנדון לא קיימת כל אפשרות יישומית או כלכלית להריסה ובנייה מחדש במסגרת הזכויות שיכרו לפי תמ"א 38 עבור בניין נשוא חוות הדעת.

למעשה, שווי המבנה וזכויות הבנייה במצב הקיים גבוה יותר מאשר המצב המוצע להריסה ובניה מחדש לתמ"א 38, וזאת בין היתר בשל מאפייני המבנה עצמו, וכן נוכח שטחי המסחר בקומת הקרקע ובקומות המרתף.

ערכי שווי למגורים:

אין מחלוקת בין הצדדים על שווי מ"ר בנוי בסך 29,000 ₪.

ערכי שווי למסחר:

אין מחלוקת בין הצדדים על שווי מ"ר בנוי בסך 36,500 ₪.

ערכי שווי לתעסוקה (למצב הקודם):

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר בנוי למשרדים במצב הקודם בסך של 19,500 ₪.

הערת הח"מ - שמאי המבקשת לא חלק על כך, כי לטענתו המשרדים משמשים למגורים והשווי נגזר ממגורים.

[2] בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון שטחי המסחר ושטחי התעסוקה לפי שטח נטו בהנחה כי שיעור ההעמסה של נטו/ברוטו הינו 20%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

מיקום המתחם:

מיקום המתחם ב"לב העיר" רמת השרון, בקרן הרחובות וויצמן וסוקולוב המהווים רחובות ראשיים ומרכזיים בעיר.

מתחם נשוא חוות הדעת עתיד להנות מגישה ישירה וצמודה אל תחנת המטרו באמצעות מגרש A102 ובנוסף על ציר וויצמן עתידה לקום כניסה נוספת לתחנת המטרו העתידית.

המגרש המוקצה:

כאמור, התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו ולכן לא קיימת במועד הקובע טבלת הקצאות המחלקת את זכויות הבניה.

יחד עם זאת, מבדיקה שנערכה ובהצלבה בין המצב הקיים בשטח לבין תשריט התכנית (מצב מוצע) עולה כי חלקות המקור מהוות על פי תכנית 553-0849612 (מתחם "לב העיר"" סוקולוב רמת השרון) את מגרש A105, ביעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

לאור האמור לעיל יובא בחשבון במצב החדש הזכויות שנקבעו בתכנית למגרש זה.

הבהרה: במועד כתיבת חוות הדעת, התכנית המפורטת טרם הופקדה וטרם אושרה.

היתכנות ניצול זכויות:

אנו במידע מוקדם לפני מכר. זה תכנון מס לגיטימי וגם תעלול לגיטימי. יש להם קרקע, והטענות שעולות בסופו של דבר יתנגשו בהיתרי הבניה שלהם.

הפרויקט הוא מתחם הכי טוב ומבוקש. מיקום אסטרטגי, על תחנת המטרו. מגרש ריק וזמין.

השיווק התחיל והם לקראת היתר בניה. הדמיית הפרויקט באתר האינטרנט של היזם מראה את המטרו ואת אופן שיווק הפרויקט. יש מסחר ומגורי יוקרה יוצאי דופן, חנויות אופנתיות, פיתוח חדשני, חווית מגורים ועוד.

זה משפיע על המקרקעין. את זה הוא רואה וזה מה שקונה סביר רואה.

לעניין טענת שמאי המבקשת לפיה הזכויות שאושרו במסגרת התכנית המשביחה, אינן ניתנות לניצול בפועל, כך ששטח מגורים עיקרי של 1,776 מ"ר ושטח מסחר כולל של 160 מ"ר, אינם ניתנים לניצול, טוענים שמאי המשיבה כדלהלן:

מדובר בתכנית מתארית ולא בתכנית מפורטת.

יחד עם זאת, יש לזכור כי מדובר בתכנית שאושרה וקודמה אך לאחרונה, תכנית עדכנית ומודרנית, אשר חזקה עליה כי בחנה סוגיות אלו לעומקן במסגרת הליך התכנון.

יתרה מכך, טענה זו אינה מתיישבת עם הוראות התכנית המפורטת המצויה בהליכי הכנה.

בהתאם לתכנית זו, במגרש A105 מוצע שטח בנייה עילי כולל למסחר בהיקף של 1,305 מ"ר (בנוסף נקבעה הוראה כי ניתן להמיר שטחים בהיקף של 435 מ"ר ממסחר למגורים) ושטח בניה עילי כולל למגורים בהיקף של 20,885 מ"ר.

יובהר כי מעיון בתכנית המפורטת המקודמת עולה כי התכנון האדריכלי במתחם מציג תמונה מיטיבה, המאפשרת ניצול של שטחי מגורים בהיקף גבוה יותר מזה שנלקח בחשבון הן בחוות דעתנו והן בחוות הדעת מטעם הנישומים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

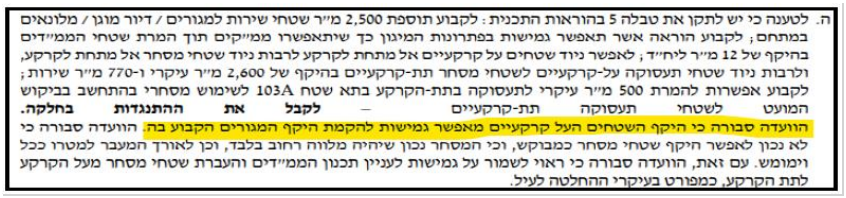
כך למשל, בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון היקף של 18,938 מ"ר שטחי מגורים עיקריים (כולל ממ"ד), בעוד שבמסגרת התכנית המפורטת מבקשים הנישומים לממש זכויות בהיקף של 20,885 מ"ר שטחי מגורים.

בנסיבות אלו, מוטלת על השמאי המכריע החובה לבחון נתונים אלה לעומק ולבצע שומה עצמאית מטעמו, המבוססת על התשתית התכנונית העדכנית והרלוונטית.

זאת ועוד, קבלת טענה זו עלולה לשמש כ"חרב פיפיות" בעת ביצוע תחשיב ההשבחה במועד מימוש הזכויות על פי התכנית המפורטת, וליצור חוסר עקביות בין קביעות השומה במצבים התכנוניים השונים.

מעיון בפרוטוקול ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב, בישיבה מס' 1410 מיום 29.01.2024 (שנערכה ערב אישור התכנית הנדונה), עולה כי המבקשת הגישה התנגדות במסגרתה נתבקש תיקון טבלה 5 להוראות התכנית, בדרך של הוספת 2,500 מ"ר שטחי שירות למגורים / דיור מוגן / מלונאות במתחם.

הוועדה קיבלה את ההתנגדות באופן חלקי, תוך שקבעה כי היקף השטחים העל-קרקעיים המאושרים בתכנית מאפשר גמישות תכנונית מספקת להקמת היקף יחידות המגורים שנקבע בה.


ה. לטענה כי יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית: לקבוע תוספת 2,500 מ"ר שטחי שירות למגורים / דיור מוגן / מלונאים במתחם; לקבוע הוראה אשר תאפשר גמישות בפתרונות המיגון כך שיתאפשרו ממ"קים תוך המרת שטחי הממ"דים בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד; לאפשר ניוד שטחים על קרקעיים אל מתחת לקרקע לרבות ניוד שטחי מסחר אל מתחת לקרקע, ולרבות ניוד שטחי תעסוקה על-קרקעיים לשטחי מסחר תת-קרקעיים בהיקף של 2,600 מ"ר עיקרי ו-770 מ"ר שירות; לקבוע אפשרות להמרת 500 מ"ר עיקרי לתעסוקה בתת-הקרקע בתא שטח 103A לשימוש מסחרי בהתחשב בביקוש המועט לשטחי תעסוקה תת-קרקעיים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הוועדה סבורה כי היקף השטחים העל קרקעיים מאפשר גמישות להקמת היקף המגורים הקבוע בה. הוועדה סבורה כי לא נכון לאפשר היקף שטחי מסחר כמבוקש, וכי המסחר נכון שיהיה מלווה רחוב בלבד, וכן לאורך הממעבר למטרו ככל וימומש. עם זאת, הוועדה סבורה כי ראוי לשמור על גמישות לעניין תכנון הממ"דים והעברת שטחי מסחר מעל הקרקע לתת הקרקע, כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

מן האמור עולה מסקנה ברורה: הן בשלב ההתנגדויות לתכנית המתאר (הנישומה בהליך דנן) והן בשלב קידום התכנית המפורטת שטרם אושרה, מבקשים הנישומים היקפי שטחים וזכויות בניה גבוהים מאלו שאושרו בפועל. בנסיבות אלה, הטענה לפיה זכויות הבנייה שאושרו אינן ניתנות לניצול אינה ברורה ואינה מתיישבת עם השתלשלות ההליכים התכנוניים, וזאת אף אם היקף הניצול בפועל ניתן לכימות מדויק רק במסגרת תכנית מפורטת כפי שמקובל ונהוג בכל תכנית מתאריית.

לטענת שמאי המשיבה, כל השטחים נכנסים.

תכנית מפורטת לא מוסיפה ולא גורעת שטחים. בתכנון מפורט שלהם מקבלים את אותם שטחי מגורים. התחשיב נערך לקולא לפי שטחים נמוכים יותר עם אפשרות להמרה.

עוד לדבריהם שטח המשיבה, הטענות האלה של שמאי המבקשת, כשנמצאים בלחץ זמנים אטומי כי כבר התחילו בשיווק ובמיתוג הפרויקט, ואז טוענים ל-50% הפחתה. צריך להיות פרקטיים. רואים שהשטחים נכנסים. יש תכנית מפורטת והשטחים נכנסים. העירייה יזמה תכנית בשיתוף עם היזם. הטענה שהשטח נכנס או לא, אנו לא בודקים את זה בשום שלב.

במפורטת יגידו שבמצב הקודם זה היה כלול. קונה היה סביר רואה זכויות שנכנסות.

התחילו בשיווק, הם לקראת היתר בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחייה ומושעא:</u>

בהתאם להעתק הרישום מפנקס הבתים המשותפים, הרשום כבית משותף, בחלקה קיימות 67 תתי חלקות לנכסים בשימושים שונים (מגורים, מסחר ותעסוקה). לאור האמור לא הובא בחשבון מקדם מושע.

תקופת הדחיה:

תקופת הדחיה: מפנים לסעיף 7.1 לתקנון התכנית.

אישור תכנית מפורטת: מפנים לסעיף 6.1 לתקנון התכנית.

בהתאם לנקבע בתכנית הובאה בחשבון דחייה אשר מגלמת בין היתר את המרכיבים הבאים:

הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם.

הכנת טבלאות איחוד וחלוקה.

תכנית מפורטת במתחם A אשר תקבע הוראות לנושא תלת מימד על מנת לאפשר חניון תחת תא שטח A104.

תיאום מול הגורם הסטטוטורי לעניין המטרו.

תכנית עיצוב אדריכלית אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם A, הבטחת הרישום של זיקת הנאה למעבר רכב לחלקה 528.

לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכח תכנית זו.

לא קיים מרכיב מושעא לאור בעלות יחיד (פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ) בכל חלקות נשוא חוות הדעת.

מיקום התכנית, במתחם "לב העיר" המהווה מיקום מרכזי ואסטרטגי בעיר, בין היתר, בשל הקרבה לתחנת המטרו העתידית.

לאור כל האמור לעיל, המסקנה הינה כי הדחייה הצפויה להכנת תכנית מפורטת הינה כשלוש שנים בשיעור של 0.84.

<u>בניה בהינף אחד/שוליות/גודל ומורכבות פרויקט:</u>

בהתאם לנקבע בסעיף 6.3 (10), מבנים הכוללים עירוב שימושים יוקמו בהינף אחד לכלל השימושים.

השטחים הסחירים במגרש A105:

מגורים: 16,370 מ"ר עיקרי המהווים 214 יח"ד

מסחר: 622 מ"ר עיקרי

לאור האמור לעיל, הובא מקדם משוקלל של 0.7 לשטחים אלו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום מקדמים -

במסגרת חוות הדעת נקבע מקדם מימוש של 0.7 וכן מקדם דחייה של 0.84, כך שנקבע מקדם משוקלל כולל של 0.588 למימוש הזכויות, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

קיזוז היטל ההשבחה הצפוי:

הוצגה בפני הח"מ התייחסות משפטית שהתקבלה מאת משרד הררי טויסטר ושות'.

שימוש ביניים

בהתאם לתקן 21.1 נקבע כי כאשר קיימת תקופת דחייה יש להביא בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי, לתקופה שלא תפחת מחצי שנה מתקופת הדחיה שנקבעה.

נכון למועד הקובע, במתחם שטחי מסחר פעילים הכוללים שוכרים לתקופות שונות, זאת ועוד, במתחם 14 יח"ד.

הובאו בחשבון תקבולי השכירות בפועל של שטחי המסחר, בהתאם לתקבול הנקבע בסמוך למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שימוש ביניים בהתבסס על הסכמי השכירות המצורפים.

שמאי העוררים מציינים מספר החלטות שניתנו לעניין שימושי ביניים, ובין היתר מפנים לפסק הדין בת"א 8211/06/21 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, אשר ניתן ביום 26.06.2025.

יובהר כי פסק דין זה ניתן כחודשיים לאחר מועד הפקת חוות הדעת, ומשכך לא נכללה כל התייחסות אליו במסגרת חוות הדעת.

בתגובה טוענים שמאי המשיבה כי יש לפעול לפי פס"ד נועה לב.

עלות הריסה:

הובא בחשבון הפחתה בגין עלות הריסה לשטחים הבנויים בסך 520 ₪ למ"ר (בהתאם לתמחור דקל לעלויות בניה למ"ר מהדורה 2024).

קיזוז אגרות והיטלים:

הובא בחשבון קיזוז אגרות והיטלים בגבולות 350 ₪.

לעניין ההתכללות:

שמאי העוררים מביאים בחשבון מקדם התכללות בשיעור של 7.5% משווי המצב החדש.

אולם, יש להבהיר כי המונח "התכללות" אינו מהווה מילת קסם ואין בהעלאתו כשלעצמה כדי להצדיק הפחתה בשווי, אלא יש לבחון את תחולתו לאור נסיבות המקרה הקונקרטי.

ראשית, יצוין כי בהוראות התכנית עצמה נקבעה אפשרות להארכת תקופת המימוש ב- 5 שנים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נוספות, כך שתקופת התוקף עשויה להגיע עד ל- 10 שנים[3].

שנית, מדובר בתכנית המאפשרת מימוש זכויות בקרקע זמינה וריקה מבחינת הבעלים, בייעוד למגורים ובהיקפי בנייה משמעותיים ביותר, לרבות הקמת בניינים בני כ- 20 קומות במקום חנויות חד קומתיות הניתנות לפינוי מיידי.

בנוסף, המקרקעין ממוקמים בצמידות לתחנת מטרו בעיר רמת השרון, מיקום בעל יתרון תכנוני וכלכלי מובהק.

חשוב להדגיש כי במתחם נשוא חוות הדעת קיים ביקוש גבוה במיוחד לשימושי מגורים, זאת לצד רמות מחירי מכירה גבוהים.

בנסיבות אלו, ישימות מימוש התכנית אינה בגדר אפשרות תיאורטית בלבד, אלא מהווה ודאות תכנונית וכלכלית של ממש. יתרה מכך, ניתן להעריך בסבירות גבוהה כי מדובר באחד המתחמים הראשונים אשר יממשו את זכויות הבנייה המאושרות, וזאת בפרק זמן קצר יחסית.

לעניין זה יצוין כי בימים אלו מקודמת על-ידי בעלי הזכויות תכנית מפורטת, ואף הוגשה בקשה לעריכת שומה מוקדמת ביחס למימוש הזכויות במתחם.

מצב דברים זה שונה בתכלית מתכניות נקודתיות להריסה ובנייה של מבני משרדים באזורים המאופיינים בביקושים נמוכים וברמות מחירים נמוכות, שבהם עשוי להתקיים קושי ממשי במימוש זכויות הבנייה לאורך זמן.

זאת ועוד, טענה זו של חברת "אורנים" נדחתה אף בועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בישיבה מס' 1410 מיום 29/01/2024 , כדלהלן:

> טז. לטענה כי לאור ריבוי הבעלויות והעובדה כי כל המתחמים מיועדים לפינוי-בינוי, יש להגדיל את היקף השנים במימוש התכנית מ-5 שנים ל-10 שנים – **לדחות את ההתנגדות.**
> מדובר בפרק זמן משמעותי לאשר תכנית מפורטת. מטרת הסעיף הינה להבטיח את מימוש התכנית.

לבסוף, אין להתעלם מהעובדה כי התכנית נשוא הדיון לא "נולדה ביום אחד."

התכנית הופקדה ביוזמת העירייה והבעלים ביום 26.12.2022 ואושרה ביום 06.03.2024 , פרק זמן שבמהלכו יכלו בעלי הזכויות להיערך למימוש הזכויות בפועל, לרבות התאמת הסכמי השכירות הקיימים והכללת הוראות לפינוי מיידי של החנויות החד קומתיות.

התכנית לכל מתחם "לב העיר". צריך תכנית ראשונה בכל המתחם. יש מגרש ריק, בעלים אחד, בלי מושע. אין דיירים מוגנים או פולשים. השוכר ייצא לפי החוזה שמתחדש כל שנה.

נגיד רק הפרויקט הזה - מוכיח שתוך 5 שנים אפשר לבנות.

היזם מכין תכנית מפורטת, עושה תכנית שיווק, וחשוב לו מאוד להתקדם כדי שלא תיגרם לו דחיה.

כל המגרשים בבעלות של גורם אחד.

יש 20 קומות מגורים ולא משרדים במיקום פחות אטרקטיבי. זו מסה של שטחי מגורים בלב רמת השרון במיקום הכי מבוקש ליד תחנת המטרו.

[3] הערת הח"מ - כך כתב בתגובתו, ככל הנראה בטעות. תקופת ההארכה הינה 3 שנים, וסה"כ 8

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מגורים:

<u>תמהיל יח"ד</u>

מפנים לסעיף 6.2 לתקנון התכנית.

מעיון בהוראות התכנית, לא קיימת הגדרה לדיור מכליל.

מפנים לסעיף 1.9 לתקנון התכנית בו נקבעו הגדרות, בין היתר לדירות קטנות ולשטח כולל.

לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר נבחן את תמהיל יח"ד במגרש A105 בגישה הבאה:

- 40% דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד)
- 20% דירות בשטח של עד 85 מ"ר (כולל ממ"ד)
- 40% דירות ששטחן עולה על 85 מ"ר (כולל ממ"ד)
- הנחת עבודה - שטח ממ"ד ליח"ד 12 מ"ר.

מס' יח"ד	214
ממ"ד ליח"ד	12
סה"כ שטח לממ"דים	2,568
שטח עיקרי למגורים	16,370
סה"כ שטח פלדלת למגורים	18,938

מהות	אחוז מהדירות	מס' יח"ד	מס' יח"ד במעוגל	שטח דירה במ"ר/ שטח ממוצע לדירה (כולל ממ"ד)	סה"כ שטח במ"ר לדירות
דירות עד 65 מ"ר	40%	85.6	86	65	5,590
דירות בשטח שמעל 65 מ"ר ועד 85 מ"ר	20%	42.8	42	85	3,570
דירות גדולות בשטח שמעל 85 מ"ר	40%	85.6	86	114	9,778
סה"כ	**100%**	**214**	**214**		**18,938**

<u>יח"ד כלואות:</u>

ערכי השווי המותאמים שנקבעו בחוות הדעת מגלמים את מכלול מאפייניו של נשוא חוות הדעת, ובכלל זה את מיקום הנכס, סביבתו האורבנית ותמהיל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות.

בהקשר זה יודגש כי ככל שקיים מקום לגלם בשווי גם דירות בעלות מאפיינים ייחודיים מסוג "דירות כלואות", הרי שיש לגלם במקביל גם את תרומתן לשווי של דירות מיוחדות, לרבות פנטהאוזים ומיני פנטהאוזים, המהוות חלק בלתי נפרד מתמהיל יחידות הדיור בפרויקט נשוא חוות הדעת.

<u>אחסנה למגורים:</u>

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי האחסנה לדירות המגורים יהיה בתת הקרקע.

שטחי האחסנה לא הובאו בחשבון כחלק מהמצב החדש לאור העובדה שאינם ממוקמים בצמוד לדירות המגורים והתועלת משטחי האחסנה מתקזז עם עלות הקמתם/ מגולמים הם בשווי למ"ר עיקרי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בניה על הגג</u>

בהוראות התכנית נקבע בין היתר כי שטח קומת הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

תמהיל יח"ד המוצג לעיל כולל את דירות הגג אך לא ניתן מקדם אקו' לדירת הגג לאור העובדה כי ערכי השווי מגלמים שטח קומה ממוצעת בקומה ממוצעת.

<u>ערכי שווי למגורים:</u>

עסקאות מכר במרכז העיר רמת השרון:

שמאי המשיבה ניתח עסקאות מכר של דירות שנערכו בבניינים שעברו פרוייקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) ובניינים חדשים, וערך חלוקה לפי שטחי הדירות - עד 65 מ"ר, עד 85 מ"ר, עד 107 מ"ר ומעל 107 מ"ר.

לדבריהם, עסקאות אלו משקפות שווי מ"ר מבונה של בניינים בדגש על בניינים חדשים בבנייה נמוכה של עד 8 קומות - דירות חדשות בפרויקטים של בנייה והריסה במסגרת תמ"א 38, דהיינו בנוסף להיותם דירות חדשות שניתוח החילוץ בהן קל יחסית (דירות קבלן ללא פחת) אזי גם דירות אלו מימשו את פוטנציאל ההתחדשות העירונית.

זאת ועוד, עסקאות אלו מתייחסות לדירות המצויות במיקומים נחותים ביחס למיקום נשוא חוות הדעת, אשר ממוקם במרכז העיר, בצמידות למתחם המטרו, בו עתידה להיות בניה גבוהה של כ-20 קומות, לרבות דירות מיוחדות.

מנגד, עסקאות ההשוואה משקפות בניינים בגובה ממוצע נמוך, של עד קומה רביעית.

לפיכך, על ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בחוות הדעת (בהתאם לשטחי הדירות הממוצעים השונים), יש להחיל מקדם התאמה בגין מיקום (צמידות לתחנת מטרו ומרכז העיר) ובגין קומה ממוצעת גבוהה (כ־קומה 10), בשיעור כולל של כ־ 15% .

עם זאת, ולשם הזהירות השמאית, יושם במקרה הנדון מקדם התאמה משוקלל ומתון יותר, בשיעור של 10% בלבד.

עוד בעניין חילוץ עלויות הבניה מעסקאות ההשוואה:

קיימת חובה לבצע חילוץ תואם גם ביחס לעלויות הבנייה של הבניינים אשר שימשו כבסיס להשוואה. משמע, ככל שמחירי המכירה מגלמים בנייה נמוכה, יש להביא בחשבון עלויות בנייה התואמות לבניינים נמוכים. מנגד, הפחתת עלויות בנייה המשקפות בניינים גבוהים כדוגמת נשוא חוות הדעת מחייבת, בהכרח, גם הסתמכות על מחירי מכירה של דירות בבניינים מסוג זה, אשר מטבעם משקפים רמות מחירים גבוהות יותר. בשלב זה, בשוק העיר רמת השרון, מוצר מגורים מסוג זה אינו קיים ומשכך אין מקום לשילוב בין מחירי מכירה של בניינים נמוכים לבין עלויות בנייה של בניינים גבוהים, באופן היוצר חוסר הלימה מתודולוגי ותוצאה שאינה משקפת את תנאי השוק בפועל.

נותחו עסקאות מכר בשכונת "מורשה".

הובאה בחשבון חוות דעת מקיפה לנכס בגו"ח 6550/258 (רח' החלוץ 19-17 רמת השרון) מיום 14/10/2024 בה הוצגו נתוני מכר לדירות מגורים מפרויקט "רמות השרון" ופרויקט "אאורה רמת השרון" מהשנים 2023-2024.

נותחה עסקת מכר לקרקע מיום 29.09.2024 ברחוב סמטת הגינה 6 , גו"ח 6417/251 שכונת "הדר".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נותחה עסקת מכר לקרקע ציום 26.12.2021 ברחוב בראשית 14-12, בחלקות 669 ו-670 בגוש 6415.

נותחו בנוסף גם עסקאות מכר ממתחם "**רצועת הנופש- מערב**", עליו חלה תכנית רש/ 1010, וכן הובאה בחשבון שומה מכרעת של אלי כהן שנערכה באותו מתחם במגרש תמורה מס' 28, גו"ח 6617/13.

הנכס הנדון לא במתחם רובע אלון ולא תמ"א 38. זה בנייני פאר, מגורים יוקרה, 20 קומות, רמת חיים אחרת. זה מוצר אחר לגמרי שלא קיים ברמת השרון, מוצר איכותי, על המטרו, מיקום מעולה. מי שישום את הפרויקט לא היה יוצא מדירות באוסישקין.

נותחו עסקאות השוואה במודולים של דירות שונות. בדיוק מה שהתב"ע מתירה. נותח שווי של כל דירה. חולצו עלויות בניה של דירות ההשוואה. אם הן דירות ישנות אז עלויות הבניה בהתאם.

חלק מהם בניינים של תמ"א 38 עם שטחי שירות נמוכים מאוד, הקומה הממוצעת היא קומה 2.

נתנו מקדם התאמה לדירות קטנות מול גדולות. דירות שנמכרו על הנייר.

דירות 4 חדרים במורשה, שהיא שכונה נחותה יותר ממרכז העיר, אלה מחירים נמוכים משמעותית.

עסקאות במתחם בראשית - מכרו לפי 18,000 ₪ למ"ר.

אי אפשר לקחת מחירי מכירה של בניין ישן ולהפחית עלויות בניה של בניין יוקרתי.

צריך שתהיה הלימה בין מחיר המכירה לעלויות הבניה.

מחירים מתמ"א 38 זה לא שיא הפאר, אבל אם יוצאים מזה, צריך להתאים לדירות יוקרה, לנוף פתוח ועוד.

לא מדובר בדירות סלאמס של רובע אלון. זה מתחם יוקרתי והמחירים בהתאם.

נותחו נתונים מהמתחם עצמו.

מדובר במתחם ב"לב העיר", פרויקט במיקום נהדר, לצד תחנת המטרו שבגבולות החלקה, עם גישה נוספת בציר ויצמן. זה חלק מהשיווק של הפרויקט. זה משפיע על שווי המקרקעין.

נכון שהיא לא זמינה אבל היא קיימת.

ערכי השווי שנקבעו למ"ר מבונה: סך של 26,000 ₪ לדירות קטנות בשטח 65 מ"ר, סך של 23,900 ₪ לדירות בין 65 מ"ר ל-85 מ"ר, וסך של 21,300 ₪ לדירות גדולות מעל 85 מ"ר.

מסחר

ערכי שווי למסחר:

אין מחלוקת על נתוני השווי למסחר בסך 36,500 ₪ למ"ר בנוי במצב הקודם ובסך 28,000 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש.

המחלוקת הינה על תוספת השווי הנגזרת ממיקום הנכס.

לטענת שמאי המשיבה, הנתונים מתייחסים לעסקאות ברחבי העיר והשווי מתואם למיקום.

למסחר יש חלק נגיש וחלק פחות. לטענתם, הלכו לקולא.

מקדמי המסחר בשטחי המרתף וקומות הביניים, הם סבירים ועל הצד הנמוך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גלריה למסחר:

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בלבד.

לאור האמור לעיל, חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי שטח הגלריה מהווה כ-40% משטח המסחר.

אחסנה למסחר:

בהוראות התכנית נקבע כי שטחי האחסנה למסחר יותרו רק בתת הקרקע בלבד, יחד עם זאת בטבלת הזכויות לא נקבעו שטחי שרות למסחר בתת הקרקע. לאור האמור לעיל הובא בחשבון כי שטחי האחסנה הינם חלק משטחי השרות המאושרים.

ריכוז נתוני שווי:

ריכוז ערכי שווי (משקף מיקום וקומה ממוצעת)	
שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים מבניה ותיקה	29,000 ₪
שווי מ"ר מבונה דירות עד 65 מ"ר	26,000 ₪
שווי מ"ר מבונה דירות מעל 65 מ"ר ועד 85 מ"ר	23,900 ₪
שווי מ"ר מבונה דירות מעל 85 מ"ר	21,300 ₪
שווי מ"ר בנוי מסחר קומת קרקע מגלם חשיפה ומיקום (נטו)	36,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר מגלם חשיפה ומיקום (נטו)	28,000 ₪
שווי מ"ר בנוי תעסוקה (נטו)	19,500 ₪
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (נטו)	9,000 ₪

טענה לירידת ערך בגין אישור תכנית 553-0849612:

מדובר בטענה אשר בנסיבות העניין הינה אבסורדית וממחישה את חוסר הסבירות המהותי בתחשיבי שמאי המבקשת.

זאת ועוד, בנכס הנדון פעלו הנישומים באופן אקטיבי לאיגוד הדיירים ולקידום הפרויקט נשוא התכנית. נכון למועד עריכת חוות הדעת, חברת "אורנים יזמות בבניה בע"מ" רשומה בהערת אזהרה ביחס ל- 53 דירות מתוך 67 דירות במתחם, נתון המשקף כ- 88% מהרכוש המשותף וכ- 79.1% מכלל בעלי הזכויות בחלקה.

די בנתון זה לבדו כדי להוות אינדיקציה ברורה וחד משמעית לזמינות הפרויקט, לרמת הוודאות הגבוהה במימושו ולכדאיותו הכלכלית, באופן השולל כל טענה לירידת ערך עקב אישור התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם:

מצב קודם- זכויות בניה/ היתרי בניה			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי למגורים (א' + ב' + ג') - היתר בניה	1,909	1	1,909
שווי מ"ר בנוי- בניה ותיקה			₪ 29,000
סה"כ שווי מגורים בנוי			**₪ 55,361,000**
חדרי יציאה לגג (בגילום התאמה)	280	0.8	224
מרפסות גג	275	0.4	110
מרפסת ז'ז (מגלם התאמה, הינף אחד ומרפסת)	42	0.32	13
סה"כ שטח אקו' למגורים			347
שווי מ"ר מבונה			₪ 21,300
סה"כ שווי זכויות בניה למגורים (יתרת זכויות בנייה)			**₪ 7,400,472**
סה"כ שווי מגורים (קיים + יתרת זכויות בניה)			**₪ 62,761,472**
שטח קומת ביניים- משרדים (היתר בניה)	219	1	219
שווי מ"ר בנוי- משרדים (נטו)			₪ 19,500
סה"כ שווי משרדים			**₪ 4,273,750**
שטח עיקרי למסחר ק"ק נטו	510	1	510
שטח עיקרי למסחר קומת מרתף עליונה נטו	715	0.7	501
שטח עיקרי למסחר קומת מרתף תחתונה נטו	456	0.5	228
סה"כ שטח אקו' למסחר			1,239
שווי מ"ר בנוי למסחר			₪ 36,500
סה"כ שווי מסחר			**₪ 45,212,094**
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 112,247,316**

שווי מצב חדש:

מצב חדש- מתחם 105A "לב העיר"			
מגרש 105A			
שימוש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שווי דירות מגורים עד 65 מ"ר (כולל ממ"ד)	5,590	₪ 26,000	₪ 145,340,000
שווי דירות מגורים מעל 65 מ"ר ועד 85 מ"ר (כולל ממ	3,570	₪ 23,900	₪ 85,323,000
שווי דירות מגורים מעל 85 מ"ר (כולל ממ"ד)	9,778	₪ 21,300	₪ 208,271,400
סה"כ זכויות בניה למגורים (עיקרי + ממ"ד)			₪ 438,934,400
סה"כ שווי רכיב המגורים			**₪ 438,934,400**
זכויות בניה למסחר (עיקרי)			622
זכויות בניה לגלריה	**248.8**	**0.4**	**99.52**
סה"כ שטח אקו' למסחר (עיקרי)			722
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר (נטו)			₪ 28,000
סה"כ שווי רכיב המסחר			**₪ 20,202,560**
סה"כ שווי מגרש 105A			**₪ 459,136,960**
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים	4,190	₪ 350	₪ 1,466,350
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בבניינים קיימים	4,190	₪ 520	₪ 2,178,576
סיכום ביניים			**₪ 458,424,733**
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרוייקט ומושעא וכיוצב		0.7	₪ 320,897,313
דחייה להכנת תכנית מפורטת			0.84
שווי הנכס הנדון			**₪ 269,553,743**
שימוש ביניים			₪ 9,603,722
שווי הנכס במצב החדש			**₪ 279,157,465**

סיכום ההשבחה:

סיכום השבחה והיטל השבחה	
שווי הנכס במצב החדש	₪ 279,157,465
שווי מצב קודם (קיים + יתרת זכויות בניה הניתנות למימוש)	₪ 112,247,316
השבחה	₪ 166,910,149
היטל השבחה (מועד קובע 23/03/2024)	**₪ 83,455,075**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **<u>שמאי המבקשת:</u>**

המועד הקובע לשומה הינו ביום 23.3.2024 - מועד אישורה של התכנית המשביחה.

<u>רקע כללי למצב השורר בארץ בסמוך למועד הקובע:</u>

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, נכון לתאריך הקובע השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני - פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-01.01.2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל": למלחמה השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. מידת אי-הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים גדולה מאוד וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות.

לגורמים אלו השפעה על שווי המקרקעין, במיוחד ביחס לשטחי התעסוקה/משרדים אך גם על יתר השימושים.

כאמור, במועד הקובע לחוות הדעת ולאחריו, המשק נמצא במלחמה מתמשכת שלה השפעות על הפעילות הכלכלית, חוסר וודאות גדולה והריבית של בנק ישראל הינה בשיעור 4.75%.

לנושא של השפעת הריבית במועד הקובע משמעות דרמטית שכן נתוני ההשוואה, המהווים בסיס לשומת הועדה, לקוחים ממועדים קודמים, שבהם הריבית של בנק ישראל הייתה אפסית או שואפת לכך.

גם בתי המשפט וועדות הערר הכירו בכך שבעת ביצוע התאמה לשווי הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה, יש להביא בחשבון את שיעור הריבית, כך למשל ראה את הפסיקות הבאות:

- ערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל נגד הועדה המקומית יוקנעם.
- עמ"נ 39445-12-21 הועדה המקומית הרצליה נגד אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

המשמעות של ריבית גבוהה הינה דרמטית לעניין קביעת שווי השימושים של דיור מוגן ודיור להשכרה אך בעלת השפעה גם על שווי שימושי התעסוקה ואף מגורים. הביטוי של ריבית גבוהה מסתכם בעיקר בהתייקרות של עלויות ההקמה הכוללות ובצינון שוק הרוכשים.

נוכח האמור לעיל ולאור העובדה כי במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה בשיעור של 4.75%, בעוד שהריבית במועד עסקאות ההשוואה של שמאי הועדה הייתה הנמוכה ביותר בישראל, מרבית נתוני הוועדה השווי המיוחס לשימושים השונים איננו תואם נתוני השוק נכון למועד הקובע.

לסוגיית הריבית מצטרפת השפעת המלחמה הגוררת התייקרות ניכרת של עלויות ההקמה ואי ודאות כללית המצננת את שוק המגורים (לפחות נכון למועד הקובע) ואת שוק הנכסים התפעוליים (דיור מוגן, דיור להשכרה, תעסוקה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נקודות הסכמה עם שמאי הועדה:

להלן הנתונים, המקדמים וערכים שאינם במחלוקת:

הנתון	השווי/מקדם
הפחתה לדחיה	0.84
הפחתה לגודל ומורכבות	0.7
שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה ותיקה בש"ח[2]	29,000
שווי מ"ר בנוי למסחר קומת קרקע בש"ח	36,500
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח	28,000
מקדם למסחר במרתף עליון	0.7
מקדם למסחר במרתף תחתון	0.5
הוצאות הריסה	520 ₪/ למ"ר
זיכוי אגרות	350 ₪ /מ"ר

הערת שוליים 2 - בהתבסס על שומות מכרעות:

השמאי המכריע	השווי למ"ר בנוי	מועד	כתובת
חיים מסלתי	27,000	12.04.22	גולומב 7
יעקב פז	28,000	06.12.22	אוורבוך 8
דוד דולן	29,000	13.06.23	גולומב 38
בועז ברזילי	30,000	28.03.23	ביאליק 34

מצב קודם:

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הבניין הקיים וכן ביצוע פרויקט חיזוק ותוספת בניה (תמ"א 38) על גבי המבנה הקיים. לפיכך, שווי מצב קודם חושב בהתאם לשטחים הבנויים בתוספת יתרת זכויות לא מנוצלת מכוח תכנית רש/ 3838[4].

לאור העובדה שהשומה שבנדון נערכה בשל בקשה למידע מוקדם ההשבחה חושבה בתוספת שטחי ממ"ד, בהתאם למספר יח"ד הקיימות בפועל, בהתחשב במקדם התאמה לבינוי חדש על ישן.

בהתאם לסעיף 4.1 (3)(ב) לתכנית רש/ 3838 נקבע היקף זכויות למגרשים ביעוד מגורים ג' במסלול חיזוק ועיבוי כדלקמן:

"סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 2 קומות וקומה חלקית עליונה".

בפסקי הדין בעניין עמ"נ (תל אביב-יפו) 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 08.02.2024) וכן עמ"נ (ירושלים) 25955-12-22 **ברק ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים** (נבו)[5] נקבע כי בחישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כחלק משווי מצב קודם, זאת בהתחשב בהפחתות הנדרשות (כגון דחייה, ודאות לקבלת היתר, עלויות עודפות וכו') בהתייחס לכל מקרה לגופו.

בשומות המכריעות של הח"מ לתכניות הרובעים של תל אביב[6] נקבע באופן חד משמעי כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם.

[4] תכנית רש/3838 הינה תכנית מכוח סעיף 23 ולפיכך הינה תכנית פטורה מהיטל השבחה
[5] יצוין כי פסקי הדין בעניין "לויתן" ו"ברק" לעיל תלויים ועומדים ערעורים בבית המשפט העליון בעניין בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית תל אביב-יפו נ' לויתן אדיב שמואל [נבו], וכן בר"מ 25226-04-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ו-46 אח' [נבו].
[6] תא/3616/א' ו-תא/3729/א'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן ציטוט מתוך ההכרעה של הח"מ אשר התקבלה לאחרונה[7] (12.05.2025):

"בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38 ככאלה המשפיעות על השווי. יודגש כי כך קבעתי גם בהחלטתי לתת חלקה 9 בבנין הנדון".

כמו כן מפנים לפסיקת בית המשפט העליון שהתקבלה לאחרונה **בבר"מ 1975/24 ביום 16/10/2025:**

> 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 תורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה.

לאור האמור, בחישוב שווי מצב קודם הובא בחשבון זכויות תכנית רש/ 3838 בהתחשב במקדם הפחתה משוקלל של 0.4 המגלם את כלל ההפחתות הנדרשות במקרה הנדון (דחייה, בנייה על קיים, מושע וכו'). כמו כן, הובא בחשבון כי מימוש זכויות תכנית רש/ 3838 מבטל את האפשרות למימוש זכויות תכנית רש/ 997 (חדרי יציאה לגג), שכן זכויות אלה מנוצלות כחלק מהקומה העליונה החלקית.

להלן טבלת שטחים בנויים ויתרת שטחים לניצול:

שטחים בנויים				
קומה	שטח	שימוש	מס' יח"ד	הערות
מרתף (נטו)	456	מסחר		תואם לשומת הוועדה
קרקע תחתונה (נטו)	715	מסחר		
קרקע (נטו)	510	מסחר		
ביניים	219	מגורים	2	תואם לשומת הוועדה מלבד השימוש. היות והשימוש עפ"י תשריט הבית המשותף הינו למגורים מזה שנים רבות, הנחת העבודה כי שטח קיבל היתר למגורים במהלך השנים אלם אינו קיים בתיק הבניין.
א'	654	מגורים	7	עפ"י תשריט בית משותף ראשון המסתמך על תכנית בקשה להיתר
ב'	654	מגורים	7	
ג'	507	מגורים	6	
מרפסת גג קומה ג'	147	מגורים		
סה"כ מגורים	**2,034**		**22**	שטח עיקרי ולא כולל מרפסת גג

יתרת שטחים לניצול לפי תכנית רש/3838	
סעיף	שטח במ"ר
שטח קומה טיפוסית (עיקרי - ללא מעברים)	654
שטח קומה מורחבת (7 יח"ד * 25 מ"ר)	829
שטח 2 קומות מורחבות	1,658
שטח קומה עליונה חלקית (65% מקומה מורחבת)	539
מרפסת קומת גג	290
השלמה קומת ביניים מורחבת	610
השלמה קומה ג' מורחבת	322
הנחת עבודה כי יימצא פתרון חניה בתחום המגרש	

[7] שומה מכרעת בגוש 6951 חלקה 7 רחוב המלך ג'ורג' 76 תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יתרת שטח למגורים - רש/ 3838 (ללא ממ"ד לדירות קיימות)	2,326	0.4	930
דירות גג- רש/ 3838	539	0.48	259
מרפסת גג	290	0.1	29
שטח ממ"ד דירות קיימות (בגילום מקדם התאמה)	264	0.4	106
שטח אקוו' יתרת זכויות			1,323

לסיכום, השווי במצב קודם יחושב כדלהלן:

שווי השטחים הבנויים חושב בהתאם למדידות המודד:

סיכום שטחים	
קומה	שטח במ"ר
מרתף -2	465.54
מרתף -1	638.50
קרקע	576.00
ראשונה	732.00
שניה	732.00
ביניים	243.00
שלישית	686.50
סה"כ	**4,073.54**

הפער בין שטחי המודד (סה"כ כ- 4,074 מ"ר) לשטחים בהיתר הבניה (סה"כ כ- 4,085 מ"ר) הינו כ- 12- מ"ר, זניח לחלוטין.

אין מחלוקת כי שווי המבנה וזכויות הבניה גבוה יותר מאשר חלופת ההריסה.

ערכי שווי למגורים:

אין מחלוקת בין הצדדים על שווי מ"ר בנוי בסך 29,000 ₪.

ערכי שווי למסחר:

אין מחלוקת בין הצדדים על שווי מ"ר בנוי בסך 36,500 ₪.

ערכי שווי לתעסוקה:

שמאי המבקשת לא התייחס לשווי, מהסיבה שלטענתו המשרדים משמשים למגורים והשווי נגזר ממגורים.

מצב חדש:

המגרש המוקצה:

במצב החדש הזכויות בגין החלקות התקבלו במגרש תמורה A105 שבו ניתן לבנות:

-מסחר בשטח עיקרי של 622 מ"ר+ 248 ש"ש, סה"כ 870 מ"ר ברוטו.

-מגורים בשטח עיקרי של 16,370 מ"ר +שטחי המרה בגין בניה של ממ"קים בסך של 8 מ"ר לדירה וסה"כ 1,712 מ"ר, שטח הפלדלת הכולל הינו 18,082 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היתכנות לניצול הזכויות:

זכויות הבניה שאושרו במסגרת התכנית המשביחה, אינן ניתנות לניצול בפועל, ראה פירוט והרחבה בנספח לשומה. להלן זכויות הבניה הניתנות לניצול במגרש:

מגרש	ייעוד	שטח לפי תב"ע במ"ר	שטח לפי ניצול במ"ר	הפרש במ"ר
מגורים - 105A ומסחר	מגורים - עיקרי בלבד (=פלדלת)	18,082	16,306	1,776
	מסחר - שטח בנייה כולל	870	710	160

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות תכנית "לב העיר" שהתקבלו במתחם A1 (מגרש A105).

לעניין התכנית המפורטת:

כל הקשור לתכנית המפורטת שמקודמת אינו רלוונטי שכן היא טרם הופקדה. אין ודאות שהיא תתאשר וממילא היטל השבחה הוא למועד הקובע בחודש 3/2024.

התב"ע החדשה המקודמת מתקנת בדיוק את ה"עוולות התכנוניות" העולות מתכנית "לב העיר" - מוסיפה גובה ומשפרת בינוי על מנת שניתן יהיה לנצל את הזכויות, להפחית את מס' הדירות הכלואות בקומה וכל ההפחתות התכנוניות שהתייחסנו אליהן במצב החדש של תכנית "לב העיר".

לעניין טענת השטחים, שמאי הוועדה מציג את השטח הכולל של 38,200 מ"ר - זהו "שטח כולל" = עיקרי + שירות מעל הקרקע כפי שהיה בתכנית "לב העיר" וללא תוספת של מ"ר. שמאי הוועדה מייצר מצג שווא כאילו הוסיפו זכויות (כמות הזכויות שהוא נוקט בה היא כל העיקרי + 12 מ"ר כפול מס' הדירות), בעוד שאנו סופרים שטחי מגורים - עיקרי + המרת 8 מ"ר משטחי שירות עקב הממ"קים.

עדיין הטענה שלא ניתן לבנות ממ"דים בבינוי המוצע עומדת בעינה (11 דירות בקומה) ועל כן לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה (עיקרי + ממ"ד).

לעניין ההתנגדות של חברת אורנים לתכנית "לב העיר" הרי שזה מחזק את מה שטוענים כעת קרי כבר אז החברה ידעה שיש מחסור בשטחי שירות בתכנית המתארית - ולראיה - החברה ביקשה כ-2,500 מ"ר. זה תואם בקירוב למספר של 2,221 מ"ר שמשתקף בשומה הנגדית, למעשה טיעונו של שמאי הועדה כעת מחזק, לדבריהם, את עמדתם.

לעניין העובדה שהועדה החליטה לא לקבל את ההתנגדות ועל כן ניתן לנצל את הזכויות - הטיעון הזה של הוועדה איננו קשור לכלום ובוודאי איננו תומך בעמדת הוועדה.

תחשיב השומה יערך בהתאם לשטחים האמורים.

צפיפות קומתית:

לטענתם, צפיפות הקומתית היא 12-10 יח"ד, כאשר במתודולוגיה ויתרו על מרפסות כי השימוש הטוב והיעיל הוא שטחי בניה.

כתגובה לטענת שמאי הועדה שהתכנית החדשה שהיזם מתכנן תכלול יותר שטחים, טוענים שמאי המבקשת כי היא לא מדויקת. זו תכנית שמשנה את גובה הבניין, וזו תכנית שעדיין לא נדונה. בכל מקרה גם בתכנית הזו לא ייכנסו כל המטרים.

היתה התנגדות של היזם בה ביקשו תוספת שטחים, וגם תוספת קומות, כדי שאפשר יהיה להכניס את השטחים. הטענה נדחתה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם דחיה:

כאמור, אין מחלוקת על מקדם הדחיה, 0.84.

מקדם גודל ומורכבות פרויקט:

כאמור, אין מחלוקת על מקדם גודל ומורכבות 0.7.

בהתייחס להיקפי הבניה הגדולים והמורכבות הקיימת בנשוא השומה, המקדם הראוי הינו 0.7. מקדם זה נקבע גם בשומת הוועדה המקומית אשר נערכה לחלקה הסמוכה (גו"ח 6415/30).

מדובר בשטח של כ-4 דונם שמאפשר היקפי בניה נרחבים של כ-53,000 מ"ר עילי ועוד 8 קומות מרתפים, מבני ציבור, עירוב שימושים ותנאים, אז עצם טענת המשיבה אינה סבירה. לא ניתן להגיד שלא צריך להביא בחשבון מורכבות.

אין ברמת השרון בניין שיש בו 3 קומות מרתף. בטח לא 8.

לא מסתכלים על מגרש ריק אלא על התב"ע.

יש תב"ע שנותנת קווי בניין ותנאים. זה צריך לבוא לידי ביטוי במורכבות. לא קשור שזה מגרש ריק. נושא המושע לא נטען ולא רלוונטי.

הטענה לפיה אין להביא בחשבון מורכבות בתכנית מתארית (שמאשרת היקפי בניה נרחבים של כ-53,000 מ"ר שטח בניה עילי בלבד + 4,120 מ"ר מבני ציבור וכן עירוב שימושים ותנאים כגון 5 שנים לאישור מפורטת, 8 קומות מרתפים, על מגרש בשטח של כ- 4 דונם בלבד ועוד), איננה סבירה בעיני שמאי המבקשת.

מקדם ההתאמה בגין גודל ומורכבות שהובא בחשבון הינו מקדם נורמטיבי בתכניות שכאלו והינו על הצד הזהיר.

במסגרת השומה הנגדית ערכנו סימולציית דו"ח אפס אשר מביאה את הבינוי והמורכבות של הפרויקט לידי ביטוי: עלויות תת קרקע, שטחי שירות בשל בינוי מעורב שימושים וריבוי דירות בקומה, הוצאות מימון לאור משך הבנייה הארוך ועוד, כל אילו מבטאים תקציבית את עלות המורכבות.

מפנים למקדמים שנקבעו ב-6 הכרעות של החי"מ.

קיזוז היטל ההשבחה הצפוי:

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר (ת"א) 86023-04-23 מיום 29.5.2025 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ**[8], במסגרת ערר זה נדונה סוגיית קיזוז "היטל השבחה צפוי". ועדת הערר בראשות עורך הדין הלל גלקופ קבעה כי "השמאי המכריע יתבקש לבחון את היטל ההשבחה הצפוי הן במצב החדש של התכנית הראשונה והן במצב הקודם של התכנית החדשה".

החלטת ועדת הערר קבעה כי:

"נוכח האמור בהחלטה בעניין צפרירי ונוכח העובדה כי הוועדה המקומית נקטה

[8] מצורף כנספח לשומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אף היא בגישה זו של קיזוז היטל ההשבחה הצפוי במסגרת שומתה, ואף במסגרת תגובתה לערר לא טענה כנגד שיטה זו, הרי שאנו קובעים כי השומה המכרעת תושב לשמאי המכריע בסוגיה זו".

לאור החלטה זו, במסגרת תחשיב השומה יש להפחית את היטל ההשבחה הצפוי בעת אישור התכנית המפורטת.

הועדה טוענת להחלטה סותרת.

החלטת בובליל הינה מחודש 06/2025 לעומת החלטת ועדת הערר לעניין עיריית עופרי שהינה מחודש 06/2020 ככה שלפחות מבחינה כרונולוגית יש עדיפות לערר בובליל.

הערר האמור של עירית עופרי דן במקרה של בית פרטי בצהלה שחויב בהיטל השבחה בגין תכנית 5000 וזה דומה למקרה שלפנינו.

הטענה בדבר ערר עופרי נדונה גם בשומה מכרעת של השמאי יהודה פלד לנכס ברח' דרך השלום 145 בתל אביב, להלן מתוך הפסיקה של מר פלד:

*"בתגובת שמאית המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון התחשבות בהיטל ההשבחה הצפוי בגין תוכנית האיחוד והחלוקה. כתימוכין הפנתה שמאית המשיבה **לערר תא/ 0919 / 81024 עירית עופרי נ' הוועדה המקומית ת"א** שם נקבע, בין היתר, כי לא נפל כל פגם בקביעת השמאית המכריעה לפיה אין להפחית מן החיוב כיום, סך כלשהו בגין היטל עתידי.*

*בניגוד למקרה שנדון שם, המתייחס להשבחה מכוח תוכנית 5000 לגבי נכס צ.ק. הרי שבמקרה הנדון, עריכת תוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש הינה חלק מהליך מימוש הבניה במתחם ובלעדיה אין אפשרות לממש את התוכנית. לפיכך, ברי כי לאחר אישורה של תוכנית תא/ 4386 , קונה סביר היה מביא בחשבון כי נדרשת הכנת תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה אשר בגינה יידרש לשלם היטל השבחה. בעניין זה ראוי להפנות **לערר (חי 8081/16) יפים השקעות בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה**".*

תימוכין נוספים בדבר ההפחתה הנדרשת של היטל ההשבחה הצפוי:

השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7153/372+373 בפסיקתו מיום 30.6.2025 קבע במקרה דומה כי:

"רוכש פוטנציאלי יביא בחשבון כי בגין תכנית האיחוד וחלוקה יחול חיוב בהיטל השבחה ולכן השווי בטרם הכנת תכנית איחוד וחלוקה יביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין זמינות."

השמאי גיל הרצברג לנכס ברחוב שבטי ישראל **ברמת השרון** בגוש 6551 חלקות 377-378,384-386,400,406,443,464-468) . גם בהכרעה זו קבע השמאי המכריע כי קונה סביר במצב הקודם יביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי שעליו לשלם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שימוש ביניים</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו שימוש ביניים למשך תקופת הדחייה.

בתגובתם טוענים שמאי המשיבה כי יש לפעול לפי פס"ד נועה לב.

לטענת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון שווי זה כחלק מ"המצב החדש".

עמדתם הינה שהפעלת מקדם על ההשבחה ולא על המצב החדש זו טעות ובהקשר זה מפנים לשומה המכרעת של הח"מ לעניין חברת "אזורים" בהרצליה. במסגרת שומה זו יש ניתוח מעמיק של הסוגיה, כולל דוגמא מספרית והמסקנה של השמאי הינה כי הדרך שבה נקט כב' השופט קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי כלכלי ביחס לדרך של כב' השופט הס שקבע שיש להפעיל דחיה הן במצב החדש והן במצב קודם ובהתאם לכך , פ"ד הנכון הינו של טבצ'ניק ולא של נועה לב.

אותה מסקנה אומצה גם בפסיקה של השמאי המכריע קוט מיום 10.11.2025 לנכס ברחוב החצב 4 בחולון וגם בה יש הסבר מקיף מדוע התוצאה של יישום פסק הדין לעניין נועה לב איננו סביר.

בהתאם לעמ"נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק** והחלטות ועדות ערר אשד/8011/0222 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ** ותא/82115/0621 יחד עם תא/82112/0621 **נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, לא הובא שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

לחיזוק עמדתם, מפנים לשומה מכרעת של הח"מ - שד' ירושלים 129 ת"א גו"ח 7050/160, רח' יגאל אלון 46 פינת רח' לה גווארדיה 36 ת"א גו"ח 7098/19:

> *"סיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת.*
> *אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.*
> *לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש בגישת שמאי המשיבה"*

וכן מפנים להכרעת הח"מ ברח' השקד 21 ת"א גו"ח 6933/139:

> *"להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחייה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחייה.*
>
> *כך או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני מצבי התכנון ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.*
>
> *לחלופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מצב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סוניה אברומביץ בפסיקתו של השופט פוגלמן.*
> *הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?*
>
> *אם התשובה היא "הערכת שווי שוק", ייתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי*

העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי השימוש לאורך אותה תקופה.

אך אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש ותו לא!.

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחייה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שוויים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

לסיכום, הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

*לאור האמור לעיל, **לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים** בקביעת שווי המצב החדש".*

<u>עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב [9]:</u>

לאחרונה ניתן פסק הדין בערעור שהוגש על עניין נועה לב - עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב. פסק הדין עסק בסוגיית התחשבות בשימוש ביניים, בעקבות ערעור שהוגש על החלטת ועדת הערר בעניין נעה לב. בית המשפט קבע שאין לקבוע שימוש ביניים במקרה הנדון, והותיר את הכרעת ועדת הערר על כנה.

עם זאת, בית המשפט התייחס לשאלת אופן קביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי במימוש מלא בדרך של היתר (ולא מכר דירה בודדת, כפי שהיה בעניין נעה לב).

להלן התייחסות שמאי המבקשת לפסק הדין:

- ראשית יצוין כי בשורה התחתונה, ערעור הוועדה המקומית נדחה, ובית המשפט קבע כי אכן לא היה מקום להביא בחשבון את שימוש הביניים.
- אמנם, שלא כחלק מעיקר פסק הדין, אלא כאוביטר, דן בית המשפט בשאלת אופן חישוב היטל השבחה במקרה של מימוש מלא בדרך של היתר בתכניות פינוי בינוי (נושא שלא עמד לבחינה בפניו, וככל הידוע לח"מ הצדדים אף לא טענו בפניו בעניין זה), וקבע קביעות שונות ביחס לכך. בקצרה, על פי בית המשפט, יש להחיל את מקדם הדחייה על ההשבחה, ולא על המצב היוצא.
- כאמור, קביעה זו אינה חלק מפסק הדין, וזאת בניגוד לקביעות הברורות של בית המשפט בעניין טבצ'ניק, המהוות רציו, ולכן מהוות הנחיה לערכאות דלמטה.
- בית המשפט עצמו בעניין נועה לב ציין את המורכבות באופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים לפינוי ובינוי (ראו סעיף 65 לפסק הדין).
- גם לגופם של דברים לטעמנו שגה בית המשפט בקביעותיו אלה, ואלו עיקרי טעמנו:

[9] צורפה התייחסותו של עורך הדין עופר טויסטר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- הפעלת מקדם על ההשבחה (בניגוד להפעלת מקדם על מצב חדש או מצב קיים) היא בלתי קבילה הן שמאית והן משפטית. מקדם הוא ערך כלכלי ביחס למרכיב שווי "בעולם האמיתי". כך, מקדם הפחתה למושע הוא מקדם שנקבע כאשר הקרקע היא במושע בין בעלים, ומגלם את העלות הנוספת שיש לקרקע מסוג זה. השבחה, אינה מוצר. היא הפער המספרי בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם. לכן לא נכון לקבוע מקדמים ביחס למרכיב זה, אלא רק ביחס למצב החדש או המצב הקיים.
- הפעלת מקדם על ההשבחה ולא על המצב החדש היא גם לא נכונה במישור העובדתי. היא מביאה בחשבון חישוב מצב חדש של זכויות מלאות זמינות - כאשר הזכויות במצב החדש אינן זמינות כלל! הן מחייבות התארגנות מורכבת ביותר, יזם, הסכמים, התגברות על דיירים סרבנים ועוד - הליכים שאורכים שנים. שיטת החישוב מתעלמת מכך, ומביאה זכויות זמינות, וגוזרת את ההשבחה ממצב שלא קיים במציאות.
- המשמעות של קביעת מקדם דחייה ביחס להשבחה, היא קביעת מקדם דחייה הן למצב הנכנס והן למצב היוצא. זאת בעוד מקדם הדחיה צריך להיקבע אך ורק ביחס למצב החדש, כיוון שהדחיה קיימת רק במצב החדש.
- אין מחלוקת, כי קיימים מקרים בהם פרויקטים לא יוצאים לפועל בשל העדר כלכליות מובהק במצב החדש - נכון למועד הקובע. רק כאשר המחירים יעלו, ניתן יהיה לממש את הפרויקט. לפי גישת בית המשפט, גם פרויקטים כאלה, בהכרח, משביחים, כיוון שהוא בוחן את המצב החדש כזמין, ומפעיל את מקדם הדחיה רק ביחס להשבחה. זה כמובן לא תואם את הדין בהיבט ערכי השווי שיש לבחון אותם בעת אישור התכנית.
- גם במבחן התוצאה פסק הדין בלתי סביר. בעוד שבעניין לב עצמו קבע בית המשפט כי בהתאם לשיטת החישוב שנקבעה בפסק הדין היה מקום להפחית את ההשבחה ביחס לשומה המכרעת, אשר לא הביאה בחשבון שימוש ביניים, הרי ששיטת החישוב על פי בית המשפט במימוש בהיתר, תוביל להשבחה גבוהה יותר משיטת החישוב המביאה בחשבון שימוש ביניים (וגבוהה בהרבה מכזו שאינה מביאה בחשבון שימוש ביניים). זאת, כאשר על פניו ההשבחה בשני המקרים צריכה להיות דומה.

גם בפסיקה של הח"מ בחצב 4 בחולון יש את אותה מסקנה, והסבר מדוע היישום של פס"ד נועה לב מעוות ובלתי סביר.

מטעמים אלו ונוספים, עולה כי שיטת החישוב התיאורטית שקבע בית המשפט בעניין לב ביחס למימוש מלא (שלא נבחן בפניו) - שגויה.

לסיכום, בהתאם לפסק הדין בעניין טבצ'ניק יש להתעלם משימוש הביניים במצב החדש.

בהתאם לאמור לעיל, בתחשיב השווי של שמאי המבקשת במצב חדש לא הובאה בחשבון תוספת בגין שימוש ביניים, ולא חושבה דחיה על כלל ההשבחה אלא על המצב החדש בלבד.

<u>עלות הריסה:</u>

אין מחלוקת.

<u>קיזוז אגרות והיטלים:</u>

אין מחלוקת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התכלות</u>:

בהתאם לסעיף 7.2 לתקנון תכנית "לב העיר" (התכנית המשביחה), ככל ולא תאושר תכנית מפורטת תוך 5 שנים מיום אישור התכנית הרי שהיא תפקע.

לפי הוועדה, עקב כך שמדובר בתכנית עם היקפי בניה גדולים וליד מטרו, יש לכך יתרון תכנוני ולכן לא חושבה סוגיית ההתכלות.

לטענתם של שמאי המבקשת יש כמה סוגיות -

המבחן הבסיסי הוא המנחה והוא הקונה הסביר. אם לקונה סביר היתה מוצגת אפשרות לתב"ע ללא התכלות, הוא יבחר בה. יהיה מוכן לשלם יותר אם לא חלה עליו מגבלה.

נושא הארכת התקופה זה תלוי באויר, חסר ודאות. מותנה בשיקול דעת הוועדה.

לטענתם בשל ההיקפים הגדולים והמורכבות שמקשים על יישום התכנית, גורמים לכך שהתנאי של 5 שנים לאישור תכנית מפורטת יוצר מגבלה על בעל הקרקע, וקונה פוטנציאלי היה לוקח את זה בחשבון. נציין שעברו כבר שנתיים וטרם התקיים דיון לגבי התכנית המפורטת.

המתחם כולו לא בבעלות אחת אלא כ-67 בעלים שונים, חלק בנוי עם בית משותף. אנחנו כבר 10 שנים באירוע ואין לנו 100% חתימות ואנו רחוקים מהיתר בניה.

צריך לבצע את שני תתי המתחמים בנפרד.

יש שני מרתפים שיורדים עמוק, עם קיר מפריד, כניסות נפרדות, ומהותית זה משפיע על מורכבות הפרויקט.

יש עירוב שימושים ענק, אחרי הפרדת השפ"פ וויצמן 6, נשאר פחות מ-4 דונם, עם עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר, חניון. זה מתחם קטן ל-3 מגדלים של 22 קומות.

זה מרכז העיר, עם בניה אינטנסיבית מסביב. בכל מקום מפריעים לעבוד.

הכלל הבסיסי הינו של קונה מרצון שיציעו לו 2 נכסים זהים לחלוטין עם אותה תב"ע, ייעודים ושימושים כאשר באחת יש סעיף התכלות כאמור ובשניה אין, האם אותו קונה יהיה מוכן לשלם משהו נוסף עבור התב"ע ללא הסעיף? הסבירות היא שהתשובה הינה שכן.

ומכאן שיש להפחית בגין סעיף זה.

לגבי האפשרות להאריך התקופה הרי שזה מותנה בשיקול דעת ועדה ואין לענין זה כל וודאות.

הנושא של היקף בניה גדול שלגביו טוען שמאי הועדה שיוצר וודאות כלכלית ולכן אין התכלות, שמאי המבקשת סבורים שזה בעל השפעה הפוכה, קרי ההיקף הגדול והמורכבות מקשים על היישום ולכן מועד של 5 שנים לאישור מפורטת הינו סעיף בעייתי המצריך התחשבות ולטעמם כל קונה היה מביא בחשבון הפחתה בגין כך.

יצוין כי עברו כמעט שנתיים ממועד אישור \המתארית וטרם נקבע דיון במקומית בתכנית המפורטת.

האבחנה שעושה שמאי הועדה בין מבני משרדים למגורים איננה רלוונטית.

ביחס לטענה בדבר התכנית "שלא נולדה ביום אחד" הרי שטיעון כאמור נכון לכלל תכניות בנין הערים והראייה לעמדתם הינה ששמאים מכריעים מביאים בחשבון את נושא זה בהפחתה בשומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביחס לתכנית המפורטת הרי שעברו כשנתיים והיא טרם הופקדה.

יש לא מעט דוגמאות לתכניות שהתכלו, רק כדוגמא נציין את תכנית מתחם אמבסדור (תא/3641/מח) וגם תכנית תא/ 4108 לרח' הירקון 27-23 שבה נכלל הסעיף הבא:

7.2 מימוש התכנית
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה כלל בתחום תכנית זו, תתבטלנה הוראות מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית. הועדה המחוזית רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות, על ההחלטה להתקבל בתוך תקופת 5 השנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

ביחס לאבחנה בין מגורים למשרדים - אין לזה רלוונטיות.

כל תכנית לא נולדת ביום אחד. שמאים מכריעים לוקחים את הסוגיה הזו בהפחתות.

מפנים לתקדים במתחם אמבסדור, ובירקון 23, תכניות תא/3641 ותא/4108, שכללו התכלות, ובפועל הוועדה לא הסכימה להאריך תוקף והתכניות בוטלו.

להתכלות יש השלכה ישירה על שווי המקרקעין.

בעניין התכלות תכנית התקבלו מספר החלטות ועדות ערר, מפנים להחלטה בערר שהתקבל לאחרונה, (ת"א) 86007-02-23 **מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים** (פורסם בנבו, 27.07.2025), בו נקבע כדלקמן:

"ראשית, לטעמנו דינה של טענת הועדה המקומית בעניין שגגה שכביכול נפלה בשומות המכריעות עת הובא מקדם בגין סיכון להתכלות התכנית, להידחות.

מושכלת יסוד בהיטל השבחה היא, כי בחינת ההשבחה נעשית למועד "אירוע המס" הוא המועד הקובע ובעניינינו מועד אישור התכנית ועל כן אין נפקות לאירועים שהתרחשו לאחר המועד הקובע.

סעיף 7.2 לתכנית בי/517 קובע ביחס למועד מימוש התכנית כדלקמן:

7.2 מימוש התוכנית
א. התכנית תתכלה תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף, אם לא הוצא היתר בניה עד למועד זה. ב. בסמכות הועדה המקומית להאריך את מועד ההתכלות ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהחחלטה התקבלה בתוך התקופה.

הנה כי כן, התכנית שבנדון כוללת סעיף פקיעה, על כן לטעמנו במועד קובע, רוכש סביר ייקח בחשבון את העובדה שתכנית זאת עלולה להתכלות בעתיד, שכן, הוא אינו מודע במועד אישור התכנית כי יוצא בהכרח היתר בסופו של דבר מכוחה, ובהתאם יביא בחשבון הפחתה בשל הסיכון להתכלות התכנית, זאת בשונה מרוכש קרקע עליה חלה תכנית דומה ללא סעיף התכלות, ועל כן, העובדה שבסופו של יום התכנית יצאה אל הפועל, אינה משנה את העובדה שבמועד קובע היה קיים סיכון שיש להתחשב בו ולהביאו בחשבון."

בניגוד לנקבע על ידי ועדות הערר, שמאי הועדה לא הביא בחשבון הפחתה בגין ההתכלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנים לריכוז מקדמי התכלות כפי שנקבעו בשומות מכרעות על ידי הח"מ.

לאור האמור הובא בחשבון מקדם התכלות של 7.5% מהשווי במצב חדש.

<u>מגורים:</u>

<u>ערכי שווי:</u>

בסיס הנתונים נלקח מניתוח של עסקאות מכר של דירות מגורים ברובע אלון.

לדירות בתחום רובע אלון היתרונות הבאים, ביחס לנשוא השומה:

- עירוב שימושים: בעוד שבדירות ברובע אלון השימוש הינו למגורים בלבד, בנשוא השומה שימושים מעורבים של מסחר ומוסדות ציבור.
- מספר דירות בקומה: בעוד שברובע אלון רוב המבנים מכילים 4 דירות בקומה, בנשוא השומה עשרות דירות בקומה, כולל דירות כלואות.
- ברובע אלון לדירות קיים ממ"ד ואילו בנשוא השומה, יבנו ממ"קים בלבד.
- בפרויקט הנדון, לאור מגבלות תכנוניות, לא יבוצעו מרפסות לדירות.

בשומת המשיבה מוצגות שתי עסקאות מכר של קרקעות.

<u>סמטת הגינה 6 - חלקה 251 בגוש 6417:</u>

החלקה נמכרה ביום 29.09.2024 בתמורה של 28 מיליון ₪. בהתאם לשומת הועדה ניתן לבנות בחלקה כ-1,358 מ"ר (13 יח"ד) ולפיכך שווי מ"ר מבונה הינו 20,600 ₪.

להלן התייחסות שמאי המבקשת:

ביום 06.06.23 אישרה הועדה המקומית מסמך מדיניות להתחדשות עירונית ל"לב העיר", המסמך נועד לייצר בסיס תכנוני להעצמת זכויות סביב ציר המטרו.

בהתאם לתשריט, חלקה 251 כלולה בבלוק C המיועד להתחדשות עירונית ביחד עם חלקות 618 ו-619 בגוש 6417 ונקבעו התנאים לקידום תכנית מפורטת, הצפיפות נקבעה ל-21.4 יח"ד לדונם נטו.

ביום 1.07.2025 נדונה בוועדה המקומית תכנית מס' 553-1441997, התכנית חלה על שטח של 1,252 מ"ר שכולל את חלקה 251 בשטח של 1,069 מ"ר וחלקה 253 שהינה בייעוד שצ"פ בשטח של 183 מ"ר.

מטרת התכנית - הקמת בנין מגורים בן 42 יח"ד.

מהאמור לעיל מתברר כי ניתוח השווי, כפי שנערך בשומת הועדה לפיו התמורה מגלמת אפשרות בניה של 13 יח"ד אינו נכון שכן התמורה מגלמת פוטנציאל לבניה של הרבה יותר יחידות דיור, הן בהתאם לתכנית המוצעת והן בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המקומית שלפיו כלולה החלקה ביחד עם 2 חלקות נוספות בבלוק שבו הצפיפות הינה 21.4 יח"ד לדונם נטו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>בראשית 14-12 חלקות 669 ו-670 בגוש 6415:</u>

החלקות נמכרו ביום 26.12.2021 בתמורה של 121.5 מיליון ₪.

בהתאם לשומת הועדה, התמורה משקפת שווי מ"ר מבונה עיקרי של 18,600 ₪ נכון ל-12/2021.
להלן התייחסות שמאי המבקשת:

עסקת "בראשית" נדונה זה מכבר אצל שמאים מכריעים.

יש שתי פסיקות שמאים מכריעים.

ביום 18.04.2024 הוצאה שומתו של השמאי המכריע אליהו כהן ביחס לחלקה 790 בגוש 6415, מגרש 402 במתחם בראשית.

מפנים להכרעה של השמאית חגית רבינסון מיום 17.4.2023 לנכס ברח' גולומב 23+21.

מכאן, שניתוח השווי, כפי שנערך בשומת הועדה לפיו התמורה מגלמת שווי מ"ר מבונה של 18,600 ₪ אינו נכון שכן, השווי של מ"ר מבונה שנקבע על ידי השמאי המכריע הינו 11,757 ₪.

ביום 13.3.2025 הוצאה שומתו של השמאי המכריע יעקב הלוי ביחס לחלקה 444 בגוש 6418, לפיה העסקה הושפעה מתכנית כוללנית ופוטנציאל.

שמאי המבקשת הפנו לערכי שווי שנקבעו בפסיקות שמאים מכריעים ברובע אלון.

שמאי המבקשת ניתחו נתוני השוואה של דירות חדשות ברובע אלון, לפיהם שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 40,000 ₪. לאחר הפחתת מע"מ, יזמות, ועלות בניה 15,500 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.

אין ברח' סוקולוב בניינים שנבנו בשנים האחרונות. הבניין האחרון משנת 1995.

יש לצאת מהמחירים הכי קרובים, כמו רובע אלון, התחום בין רחוב סוקולוב לאוסישקין. זה "לב העיר". האזור היחיד שיש בו פתרון של דירות מגורים לאוכלוסיה. יש גם במורשה ובמערבית יש רכבות, אבל 95% מהדירות כלואים ברובע אלון.

ההבדל בין רובע אלון לסוקולוב זה כמו ההבדל בין דיזנגוף לרחובות הפנימיים. אין שום יתרון לגור על סוקולוב.

לדעתם רובע אלון עדיף. בנכס הנדון מתוכנן קומפלקס מגורים, משרדים ומבני ציבור, בעוד שברובע אלון זה מגורים בלבד בפרויקטים בני 8-7 קומות, 4 יח"ד בקומה, 2 כיווני אויר. בעוד שבנכס הנדון מתוכננת צפיפות קומתית גבוהה, דירות כלואות, ממ"קים ולא ממ"דים, אין מרפסות, אין חניה לרוב הדירות, ומעל הכל - מיקום.

הוצגו עסקאות השוואה ביחס לנכס עצמו. הרחובות הפנימיים כוללים פסיליטיז שיש בכל שכונה במרחק הליכה, לעומת רחוב סוקולוב שאין בו את היתרונות האלה.

הממוצע בשומות מכרעות הוא 15,500-15,700 ₪ למ"ר מבונה. הממוצע בשומת הועדה 23,650 ₪.

צורפה סימולציית דו"ח 0 עפ"י נתוני הפרויקט. הדו"ח נערך עפ"י היקף השטחים לפרויקט ייחודי מהסוג הזה. שטחי השירות הגדולים, מעל 10 דירות לקומה, גובה שמצריך מערכות, הכל נלקח בחשבון, כולל עירוב השימושים, מסחר, שטח ציבורי, מגורים, משרדים, שפ"פ. הכל הובא בחשבון.

הדו"ח הזה הושווה לבדיקת קרקע עם מקדמים והגענו לרמת תאימות מאוד גבוהה. המורכבות מתבטאת בתוצאות העסקיות של הפרויקט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תוספת השווי לדירות קטנות:</u>

בסעיף 6.2 לתקנון התכנית המשביחה נקבע כי 40% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. שטח פלדלת של המגורים במגרש הינו 25,355 מ"ר ככה שביחס לשטח מגורים של 10,142 מ"ר יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין התאמה לבינוי של דירות קטנות.

שמאי המבקשת ניתחו נתוני השוואה של דירות קטנות, לפיהם שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו 43,700 ₪. לאחר הפחתת מע"מ, יזמות, ועלות בניה 16,200 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪.

מתקבל מקדם התאמה בין דירות קטנות לגדולות של כ-15%[10].

תוספת השווי תחושב לפי מ"ר מבונה של 2,000[11] ₪ ולשטח של 5,525 מ"ר.

סה"כ 11,050,000 ₪.

<u>עלויות הבניה:</u>

ההתייחסות של הוועדה היא בחסר בכל מרכיב בעלויות הבניה.

מדובר בדירות של 40,000 ₪ למ"ר. עלויות הבניה צריכות להיות גבוהות משמעותית. אין בניינים עם 15% שטחי שירות. שטחי שירות מינימליים, גם לפי התקינה, הם לא יורדים מ-25%.

אין כזה דבר 20% עלויות עקיפות. עלויות עקיפות כוללות גם את נושא המימון שקפץ משמעותית, ומעבר לזה יש עלויות של תכנון, שיווק, הנהלה וכלליות, אגרות, בצ"מ, וזה לא יורד מ-35% בשום מקום.

הסה"כ הכללי לא עקבי עם שום נתון שאנו מכירים.

ה-11,000 ₪ נלקח בדירות הגדולות וזה אמור להיות הפוך. לקטנות חושב 15,500 ₪.

מפנים לשומה החי"מ ברחוב הרב ניסים 3 בתל אביב, שם נקבעה עלות בניה למגדל של 48 קומות בסך של 21,000 ₪ למ"ר, נכון למאי 2022. העלות האמורה נקבעה בהתאם לחוזי בניה שהוצגו בפני השמאי המכריע. בהצמדה למועד דכאן, מדובר על כ-22,000 ₪ למ"ר. בהתאמה לבינוי של 22 קומות אצלנו, אז נפחית 30%, ולכן הקביעה על הצד השמרני.

נפלה טעות בהעמסה. העלות העקיפה צריכה להיות 35% ועוד 5% בגין מימון.

עלויות הבניה בדו"ח 0 נלקחו עפ"י דו"ח סימולציה לדו"ח אפס, על בסיס נתונים של מחירון "דקל" ולוח הזמנים הארוך של הפרויקט.

בחילוץ מרובע אלון, גם בהסתכלות על בניין נמוך יותר, העלויות של המשיבה נמוכות מדי.

הטענה שרובע אלון הוא טלאי על טלאי היא חסרת שחר. גרים שם אנשים שגרו קודם במערבית ועברו לדירות.

בהתאם למצגת שנערכה לאחרונה ע"י משרד "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" המלווה פרויקטים רבים בבנייה, עולים הפרטים הבאים:

עלות הבניה בפועל למ"ר מכירה פלדלת (עיקרי + ממ"ד) על בסיס פרויקטים שבליווי משרדו של ירון ספקטור, על בסיס הסכמי בניה פאושלית בתוספת עלויות עקיפות ומימון, הינם בטווח שבין

[10] יוער כי לנכס ברח' סוקולוב 29 ברמת השרון נקבע מקדם התאמה של 13% לשנת 2017 ככה שהמקדם האמור הינו סביר.
[11] 15,000 ₪ - 13,000 ₪ .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

15,000 ₪ ל-25,000 ₪ תלוי היקף הפרויקט, צפיפות, גובה הקומות, מיקום ועוד.

ע"פ הצעת מחיר מיום 08.10.2024 של "קבוצת אשטרום" לעלויות הבניה הישירות להקמת פרויקט לב בבלי בת"א עולה כי סה"כ עלות הבניה הישירה לביצוע הפרויקט הכולל עבודות הריסה והקמת 9 בניינים בני 9 קומות, סה"כ 299 יח"ד מעל חניון משותף דו קומתי ו- 2 גנים פרטיים הינו 424,900,018 ₪. סה"כ שטח פלדלת בפרויקט הינו 31,500 מ"ר ושטח מבנה הציבור הינו 750 מ"ר. מהנתונים לעיל, מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר פלדלת (בניכוי עלות הקמת שטחי הציבור) בגבולות של 13,300 ₪/מ"ר[12] ובתוספת של כ- 40% עבור עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת (כולל עלות בניית מרתפים) של כ- 18,600 ₪/מ"ר. הנ"ל מגלם הפחתה לגודל.

ע"פ חוות דעת בנושא עלויות בניה למגורים שנערכה ע"י משרד "פז כלכלה והנדסה" מיום 02/06/2022 עבור משרד הבינוי והשיכון, נסקרו ונדגמו בפועל עלויות בניה מ-60 פרויקטים מייצגים (הכוללים כ-7,000 יח"ד) מהשנים האחרונות למועד חוו"ד זו.

להלן עיקרי הממצאים:

מחוז תל אביב:

עלות בניה ממוצעת ישירה עילית למ"ר פלדלת 9,600 ₪ (עיקרי + ממ"ד, מגלם ש"ש עילי).

עלות בניה ממוצעת ישירה תת"ק למ"ר 3,000 ₪.

בשקלול העמסת עלויות עקיפות 40% (בדגש על רכיב המימון) מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת ממוצע (מגלם תת"ק - לחניה ומחסן, לרבות העמסת ש"ש) בסך של כ- 15,500 ₪.

בהתבסס על אומדן עלויות בניה של לשכת שמאי המקרקעין:

- עלות בניה למ"ר ברוטו = 7,400 ₪ .
- תוספת 25% לשטח פלדלת = 1,850 ₪ למ"ר.
- עלות בניה לחניה: 45 מ"ר * 3,800 ₪ = 171,000 ₪ למקום. בחלוקה לדירה של 100 מ"ר פלדלת מתקבל כ- 1,700 ₪ למ"ר.
- סה"כ עלות הבניה הישירה: 10,950 ₪
- תוספת של 30% לעלויות בניה עקיפות = במעוגל 14,000 ₪ למ"ר.
- בנשוא השומה הבאנו בחשבון עלות של 15,500 ₪ למ"ר קרי תוספת של 1,500 ₪ למ"ר וזאת בגין מורכבות הפרויקט, היקפי הבניה המצריכים מערכות משותפות, תמהיל הדירות, חניון לא יעיל ביחס לשטח נדרש למקום חניה ועוד.

בעת חישוב בשיטת החילוץ, שמאי הועדה מביא בחשבון תוספת של 20% לעלות עקיפה בעוד שמקובל לחשב לפחות 35%, כך למשל בפסיקה של הח"מ לנכס ברח' הרב ניסים 3 חושבה תוספת של 35% בגין עלויות נלוות מעבר לעלות הבניה הישירה וכן עלויות מימון של 5% (גו"ח 6107/27).

כאמור לעיל, שמאי הועדה קבע העמסת שירות 15%, אחוז העמסה נמוך שאינו מייצג את המקובלות בבנייה חדשה, גם בבנינים נמוכים (אחוז העמסת שטחי שירות מינימלי של 25% ומעלה).

שמאי המבקשת בדעה כי חלה טעות בתחשיב של שמאי הועדה שכן הוא מחלץ לפי עלות של 11

[12] (424,900,018- 750*8,000)/31,500 =13,300 ₪/מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אלף למ"ר בדירות הגדולות ו-9,500 ₪ למ"ר בדירות הקטנות.... בפועל, ככל ששטח הדירה קטן יותר כך העלות למ"ר עולה.

הובאה בחשבון עלות בניה של 15,500 ₪ למ"ר.

מפנים שוב לשומת החי"מ ברחוב הרב ניסים 3 בתל אביב מיום 29.11.2024. במסגרת שומה זו נקבעה עלות בניה להקמת מגדל של 48 קומות בסך של 21,000 ₪ למ"ר נכון לחודש 5/2022 , יצוין כי העלות נקבעה בהתאם לחוזי בניה שהוצגו בפני החי"מ.

בהצמדה של מדד תשומות הבניה למועד השומה מתקבלת עלות של 22,000 ₪ למ"ר.

באם נביא בחשבון התאמה של הגובה ל-22 קומות אזי העלות שחושבה נמוכה מהאמור ב- 30% והינה על הצד הזהיר.

פסיקת שמאי מכריע לענין עלות בניה:

השמאי דוד דדון בפסיקתו מיום 10.2.2025 לנכס ברח' אחד העם 27 בתל אביב קבע עלות בניה ליום 17.1.2024 בסך של 18,200 ₪ למ"ר.

<u>הפחתה בגין יח"ד "כלואות":</u>

בבינוי המתוכנן נוצרו יח"ד כלואות, הכוללות כיוון אוויר אחד, במגרש A 105, בהתאם לנספח הבינוי מתוכננות בכל קומה 12-14 דירות מהן 8-10 דירות כלואות בעלות כיוון אוויר אחד, סה"כ כ- 15 קומות טיפוסיות יהיו בפרויקט לכל הפחות 150 יח"ד כלואות שבגינן תחושב הפחתה (ישנן 4 דירות שלא ניתנות לניצול).

נתוני ההשוואה הן דירות ברובע אלון ואין שם דירות כלואות. לכן הנתונים אינם מגלמים.

הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין השווי של דירות אלו וזאת בהתאם לפסיקתו של החי"מ מיום 29.11.2024 לנכס[13] ברח' הרב ניסים 3 תל אביב.

ההפחתה בשווי תחושב בהתאם לשטח של 150 דירות כלואות בשטח של 65 מ"ר קרי סה"כ 9,750 מ"ר.

<u>מקדם התאמה בגין העדר פתרונות חניה לחלק מהדירות:</u>

בהתאם לנספח התנועה של התכנית נקבע תקן החניה לדירות קטנות - אפס, כאשר נקבע בתכנית כי 40% מהדירות יהיו דירות קטנות.

[13] גוש 6107 חלקות שונות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מקום חניה לשטחי המגורים:

בהתאם ל"מחקר דלפי" אשר פורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בפברואר 2017, שווי יח"ד ללא חניה נמוך בכ-**10%** משווי יח"ד עם חניה צמודה.

במועד הקובע אנו במרץ 2024.

בהתאם לדוח התקדמות פרויקט המטרו שהוכן ע"י משרד התחבורה, הצפי להפעלת המטרו הינה בשנת 2042 קרי כ- 18 שנים לאחר המועד הקובע, וככל הנראה גם מועד זה ידחה.

המשמעות הינה שכל קונה מרצון במועד הקובע יביא בחשבון שהמשתמשים במתחם, הן במגורים והן בתעסוקה לא יוכלו להסתמך על המטרו כפתרון תחבורתי, בוודאי שלא במשך השנים הראשונות להפעלת המתחם ככה שעדכון תקני החניה המיידי שנערך מייצר הפחתה בשווי ביחס למצב הקודם.

<u>מפנים לשומות מכרעות בהן נקבע שווי מקום חניה בשנים קודמות, באזורים בהם קיים ביקוש לחניה:</u>

בהתאם לשומה מייעצת לתביעת פיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב שנערכה ע"י השמאית המכריעה רמה מאור, מיום 26.04.2024, עבור מקרקעין ברח' בן יהודה 114 בת"א (7078/9), הוערך שווי מקום חניה למגורים לאוק' 2020 בסך של 367,000 ₪.

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה נורית ג'רבי, מיום 22.12.2019, עבור מקרקעין ברח' מלצט פינת מזא"ה (7451/12), הוערך שווי מקום חניה למגורים לאוק' 2016 בסך של 400,000 ₪.

בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר תמיר שדה מיום 10.12.19 ביחס עם הנכס ברח' שד' נורדאו 28 בת"א עולה כי שווי מקום חניה למגורים הינו בגבולות 400,000 א' ₪.מהווה כ 8% משווי דירות בשטח של כ 100 מ"ר.

בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר ארנון גולדברג למועד קובע 20.11.21 ביחס לנכס ברח' שינקין 71 בת"א, עולה כי שווי מקום חניה למגורים הינו בגבולות 380,000 א' ₪.

בהתאם לפסיקת שמאי מכריע מר דוד בריל למועד קובע 28.12.22 ביחס לנכס ברח' מוהליבר 35 בת"א, עולה כי שווי מקום חניה למגורים הינו בגבולות 400,000 א' ₪.

קביעות השמאים המכריעים הנ"ל משקפות שווי של כ-10% למקום החניה ביחס לשווי הדירה הממוצעת במועד הקובע (של כ-90 מ"ר).

בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ לנכס ברח' ז'בוטינסקי 47 בר"ג, למועד קובע 11/2019, נקבע כי מקדם ההפחתה לשווי מ"ר מבונה למגורים בהעדר מקום חניה צמוד הינו 0.9.

לאור האמור לעיל תובא בחשבון הפחתה בשווי של כל הדירות (85 סה"כ) שלהם אין חניה בשיעור של 10% ביחס לשווי מ"ר מבונה. השטח של הדירות יחושב לפי 65 מ"ר קרי סה"כ 5,525 מ"ר שטחי מגורים ללא חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מסחר:

ערכי שווי:

השווי למ"ר מבונה בשומת הועדה לקביעת המרכיב המסחרי מבוסס על 4 נתונים:

- מכרז משנת 2020 למרכז מסחרי בתחום רצועת הנופש.

- סקרי מחירי חנויות שנמכרו ברח' סוקולוב וחילוץ מ"ר מבונה.

- הכרעה ראשונה משכונת מורשה.

- סקר נתוני שכירות.

לדבריהם, גישת ההשוואה הישירה בשילוב של גישת החילוץ היא הגישה האמינה ביותר במקרה זה וההסתמכות על נתונים ממקומות אחרים איננה סבירה לעניין השווי המסחרי.

המחלוקת מצומצמת. כל עסקאות ההשוואה מרחוב סוקולוב ולכן לא צריך התאמה.

מתודולוגית -

מתודולוגית, רוב התגובה של המשיבה התבססה על מצגת מאתר האינטרנט של המבקשת.

בהתאם לאמור, השווי התבסס על נתוני המכר של חנויות ברחובות סוקולוב ושד' ויצמן.

בהתאמה למיקום בשד' ויצמן, השווי למ"ר מבונה מסחרי יחושב לפי 28,000 ₪, בהתאם לשומת הוועדה.

טעות תחשיבית בשטחי המסחר:

בהתאם לתקנון התכנית המשביחה ניתן לבנות שטח מסחרי של 622 מ"ר עיקרי במגרש A105 .

בתחשיב השווי במצב החדש בשומת הועדה הובאו בחשבון שטחי גלריות בשטח של 248.8 מ"ר, וזאת בנוסף לשטח העיקרי של 622 מ"ר. שמאי המבקשת סבורים שהתחשיב האמור מוטעה שכן השטח העיקרי כולל את שטחי הגלריות והן אינן בנוסף.

כמו כן, החילוץ בשומת הוועדה לא הוצג, אלא בתגובה. לדעתם נפלה שם טעות.

נקבע 15,837 ₪ ולאחר חילות משווי ברוטו, כשמגיע למ"ר מבונה מוסיף 30%. זו טעות.

טענה לירידת ערך:

ידוע שלא ניתן להרוס בניין ללא הסכמה של 100%, כך שדווקא נתון זה מעיד על כך שיש עוד לא מעט קשיים בדרך למימוש התכנית.

לעצם הטענה של ירידת ערך הרי שהגורם העיקרי שמאיין את ההשבחה הינה ההבאה בחשבון של שטחי הבניה בגין התמ"א במצב קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השווי במצב קודם:

שווי הבניין הקיים					
קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אק'	השווי למ"ר	השווי בש"ח
מרתף -2	465.54	0.5	232.77		
מרתף -1	638.50	0.7	446.95		
קרקע	576	1	576		
סה"כ מסחר			1255.72	36,500	45,833,780
ראשונה	732	1	732	29,000	21,228,000
שניה	732	1	732	29,000	21,228,000
ביניים	243	1	243	29,000	7,047,000
שלישית	686.50	1	686.5	29,000	19,908,500
סה"כ שווי הבניין					**₪ 115,245,280**
שווי זכויות הבניה					
סה"כ שטח אקוויולנטי 1,323 מ"ר * 13,000 ₪ למ"ר					₪ 17,199,000
סה"כ השווי במצב קודם					**₪ 132,444,280**

השווי במצב חדש:

מגרש 105A			
מהות	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים	16,306	₪ 13,000	₪ 211,978,000
תוספת שווי לדירות קטנות סעיף 8.8	5,525	₪ 2,000	₪ 11,050,000
מסחר	710	₪ 28,000	₪ 19,880,000
סך ביניים			**₪ 242,908,000**
הפחתות			
דירות "יכלואות" - סעיף 8.6	9,750	₪ 1,300	₪ -12,675,000
דירות ללא חניה - סעיף 8.7	5,525	₪ 1,300	₪ -7,182,500
סה"כ שווי מגרש 105A			**₪ 223,050,500**

שומה וסיכום:

סיכום שווי זכויות מצב חדש			
סה"כ שווי זכויות סחירות במגרש 105A			₪ 223,050,500
זיכוי אגרות בהתאם לשומת הועדה	₪ 4,190	350	₪ 1,466,500
זיכוי עלות הריסה בהתאם לשומת הועדה	₪ 4,190	520	₪ -2,178,800
סיכום ביניים			₪ 222,338,200
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט		0.7	₪ 155,636,740
דחיה להכנת תכנית מפורטת		0.84	₪ 130,734,862
סה"כ השווי לפני הפחתת היטל השבחה ולאחר דחייה			**₪ 130,734,862**
הפחתת היטל השבחה- סעיף 7.8 לאחר היוון 3 שנים		0.08	₪ -8,781,401
שווי הנכס במצב החדש			₪ 121,953,461
התכלות- סעיף 7.11		0.925	₪ 112,806,951
סיכום השבחה והיטל השבחה			
שווי הנכס במצב החדש			**₪ 112,806,951**
שווי זכויות בניה מצב קודם			**₪ 132,444,280**
השבחה			₪ -19,637,329
היטל השבחה (מועד קובע 23.3.2024)			**₪ -9,818,664**

לאור האמור לעיל הגיעו שמאי המבקשת לכלל דעה כי **לא נוצרה השבחה** בנכס עקב אישורה של תכנית "לב העיר".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקשת הציגו בנוסף תחשיב כלכלי כבקרה לשווי מצב חדש, בגישת החילוץ.</u>

הובא בחשבון תקציב הפרויקט, בהנחה של קבלן מפתח, בהתאם לרמת הגמר בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה ואופי הבינוי המתוכנן. התקציב לקח בחשבון את העלויות הייחודיות של הפרויקט: חניון לא יעיל ורב מפלסי (מעל 6 מפלסים), קומת מרתף -2 בגובה 4.5 מטר בשל מערכת אשפה פנאומטית, תיאום מול נת"ע בדופן המזרחית בחפיפה לתת"ל 101 ובינוי צפוף של דירות קטנות המחייב ממ"קים. עלות הבנייה הישירה בהתאם למחשבון "דקל" למ"ר אליו הוזנה פרוגרמת הפרויקט.

הובא בחשבון תמהיל הדירות עפ"י התב"ע, פריסת דירות בהתבסס על תכנית הבינוי ובהתאמה למגבלת ניצול השטחים.

הובאה בחשבון שוליות שטחים לדירות, יחודיות לדירות הפנטהאוז, היתכנות לממ"ק במקום ממ"ד, בהתחשב במועד הקובע לאור מלחמת "חרבות ברזל" והביקוש לדירות עם ממ"דים.

הובאו בחשבון מגבלות ניצול וקווי בניין בגינם לא ניתן לממש זכויות בניה למרפסות, בעוד שנתוני ההשוואה הינם לדירות עם מרפסות.

לאור האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון הפחתה לדירות ללא ממ"ד וללא מרפסות של 0.95.

הובאו בחשבון צפיפות קומתית, עירוב שימושים (מגורים מעל מסחר ומבני ציבור), ובכלל זה מטרדים צפויים.

לאור האמור לעיל, ועל הצד הזהיר, הובאה בחשבון הפחתה לציפוף ועירוב שימושים של 0.95.

הובאה בחשבון הפחתה בגין דירות כלואות.

הובא בחשבון מקדם התאמה בגין היעדר פתרונות חניה לחלק מהדירות.

בחילוץ מרכיב שווי קרקע במצב החדש התקבל שווי קרקע גולמי לפני הפחתות בסך של 142,100,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **<u>הכרעה</u>**:

מצב קודם:

ישנה מחלוקת על זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (כולל תמ"א 38) ועל השטחים הקיימים.

<u>שטחי הבניה הקיימים:</u>

התייחסותי הינה לבינוי הקיים בבניה ולא לשימוש בפועל/מדידה בפועל.

לעניין השטח הבנוי והשימוש הקיים, אני מפנה ל*"נספח שמאי-כלכלי על בסיס תקן 21 של הוועדה לתקינה שמאית לצורך בדיקת היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי במסגרת תכנית מתאר מקומית מוצעת מס' 553-0849612 מתחם "לב העיר" סוקולוב רמת השרון"*, שנערך ע"י השמאים אלי קריסטל ואריק דסה ממשרד השמאים דסה-נייר, נכון ליום 08.05.2022:

בעמוד 9 לחוות הדעת מופיע תיאור החלקות הסחירות המרכיבות את מתחם A1 - במצבן הקיים:

גוש	חלקה	כתובת	שטח חלקה רשום	שטח החלקה לאחר הפקעות קיימות	אורך החלקה	רוחב החלקה	מיקום החלקה ביחס לרחוב הגובל	כמות ח"מ / בעלים	ייעוד	בנוי בפועל: שנת בניה	קומות	מספר	מספר בתת הקרקע	משרדים	מגורים	כמות יח"ד	שטח יח"ד ממוצע
6415	43	סוקולוב 71 ויצמן 2	1,062 מ"ר	670 מ"ר	55.5 מ'	12 מ'	בגובה פני מפלס הרחוב	2	מסחרי	1950	חד קומתי	107.70 מ"ר					
6415	42	ויצמן 4	1,060 מ"ר	1,030 מ"ר	55.5 מ'	18.5 מ'	בגובה פני מפלס הרחוב		מסחרי	1950	חד קומתי	107.70 מ"ר					
6415	41	ויצמן 6 שניאור 2	2,122 מ"ר	1,876 מ"ר	55.5 מ'	19 מ'	בגובה פני מפלס הרחוב	67	מגורים ג'	1964	3 מעל חזית מסחרית ו-2 קומות מרתף	612.00 מ"ר	1,405.37 מ"ר	263 מ"ר	1,998 מ"ר	18	111 מ"ר
סה"כ:			4,244 מ"ר	3,576 מ"ר				69				827.40 מ"ר		263 מ"ר	1,998 מ"ר	18	

הנכס הנדון הינו השורה התחתונה - חלקה 41, בה קיים כדלהלן:

מסחר: 612 מ"ר

מסחר בתת הקרקע: 1,405.37 מ"ר (החלוקה בתחשיב תהיה לפי היתר מס' 10003).

משרדים: 263 מ"ר

מגורים: 1,998 מ"ר, סה"כ 18 יח"ד, שטח יח"ד ממוצע 111 מ"ר.

<u>זכויות בלתי מנוצלות:</u>

בין הצדדים ישנה מחלוקת באם להביא בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות בגין חדרי יציאה לגג לפי גישת שמאי המשיבה, או באם להביא בחשבון זכויות בניה בגין תמ"א 38 לפי גישת שמאי המבקשת.

לגישת שמאי המשיבה, במצב הנדון לא קיימת כל אפשרות יישומית או כלכלית להריסה ובנייה מחדש במסגרת זכויות תמ"א 38.

ביום 12.03.2023[14] התקבלה החלטה בערר רמה/1055/0522, מזרחי דגון ביאליק 5 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון ואח', גו"ח 6415/464 בו ביקשו לבצע פרויקט תמ"א 38 (חיזוק).

הבקשה להיתר נדחתה ע"י הוועדה המקומית, והוגש ערר.

ועדת הערר החליטה פה אחד לדחות את הערר, וזאת עקב החלטה שהתקבלה ע"י המועצה הארצית

[14] שנה לפני המועד הקובע לשומה דנן

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנוגע לתחום "מרחב הליבה" המסומן בתמ"א 70, שיש לה השלכה מהותית על הבקשה נשוא הערר.

סוגיה נוספת היתה בנושא פתרונות החניה. בנושא החניה סברה ועדה הערר כי אין כל בטחון שניתן יהיה להגיע לפתרון חניה אשר ייתן מענה לקשיים הרבים במקום.

סוגיית החניה הפכה לשולית עקב אותה החלטה של המועצה הארצית ביחס לתמ"א 70:

תמ"א 70 היא תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.

על חשיבותה של תמ"א 70 ניתן ללמוד מהרקע שפותח את הערות הוועדה המחוזית תל אביב במסמך החלטות מישיבות מליאה מיום 20.2.2023, בו נכתב:

התכנית הינה תהליך משלים לתכניות תשתית לאומית של קווי המטרו, המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב. התכנית קובעת את מתחמי ההשפעה כהגדרתם בחוק המטרו - חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב – 2021המכיל , בין היתר, היבטי מיסוי הרלוונטיים לתחום התכנית.

חזונה התכנוני של תמא/ 70 - יצירת מרחבים עירוניים איכותיים סביב תחנות המטרו. מרחבים מגוונים, נגישים לכל, קומפקטיים ויעילים, תוך איזון בין ערכי המקום להתייחסות מערכתית כוללת – יעילה ומחוברת היטב. כל זאת, תוך מיצוי פוטנציאל הבינוי בסביבת התחנה והגברת השימוש בתחבורה ציבורית.

מתוך החזון שהוגדר, משתקפת ראייה הרואה במרחב העירוני סביב תחנות המטרו, בראש ובראשונה את תמצית העירוניות במיטבה. מערכת תנועתית גדולה, המייצרת הזדמנות לטיוב המרחב העירוני של המטרופולין.

עם יצירת הרשת התחבורתית הכוללת את הרכבות הכבדות, המערכת המתוכננת של המטרו והרכבת הקלה, יהיה המרחב העירוני שונה במהותו, הוא יאפשר תנועה בכל רחבי המטרופולין בזמן קצר, תוך צמצום משמעותי בשימוש ברכב פרטי, והימנעות משהייה בפקקי תנועה, וזיהום האוויר המאפיינים אותו.

בהתאם לחזון זה, מתווה התכנית מדיניות פיתוח בדגש על הנושאים העיקריים הבאים:

א. העצמת הבניה, המתאפשרת בשל המענה לנגישות שיוצרת הקמת מערכת הסעת המונים;
ב. ייעול השימוש בקרקע ובשירותים עירוניים, תוך עירוב שימושים מוגבר ומרובד;
ג. התאמת המרחב הציבורי לתנועת הולכי רגל ויצירת רשת תנועה של תנועות רכות (הליכה ורכיבה) להגברת קישוריות המרחב למערכת המטרו ולאמצעי תחבורה משלימים;
ד. יצירת תמהילי דיור מגוונים;
ה. שינוי מדיניות החנייה;
ו. הנחיות להקצאה של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים ועוד.

כל זאת, במטרה להעצים את פוטנציאל השימוש בתחבורה הציבורית תוך צמצום התלות ברכב הפרטי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביום 2.8.2022 ניתנה החלטת המועצה הארצית בדיון בהעברת תמ"א 70 להערות הועדות המחוזיות. במסגרת החלטתה נקבע:

2. לעניין מגבלות היתרים לפי תמ"א 38 ומכח תכניות סעיף 23 ולפי סעיף 64 ב - המועצה הארצית סבורה כי אכן קיימות חשיבות לוודא כי לא יסוכלו עקרונות התכנון בהתאם לתמ"א 70 בסביבות תחנות המטרו. עם זאת, המועצה הארצית סבורה כי כדי להכריע בנושא זה יש לבצע בחינה מקיפה של מידת ההשפעה העלולה להיגרם

מסמך החלטות המועצה הארצית לתו"ב מס' 677 מתאריך 2.8.2022

מינהל התכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מכוח הוראות מגבילות כאמור, וכן לקבוע מנגנוני גמישות מתאימים למתן היתרים במקרים המתאימים - ככל שיימצא כי אלו נדרשים.

לאור זאת מחליטה המועצה הארצית כי בתוך 45 ימים יעבירו הרשויות שבתחום ההשפעה של תמ"א 70, וכן המחוזות והרשות להתחדשות עירונית, נתונים ביחס להיקף ההיתרים בתחום ההשפעה של תמ"א 70 ומידת ההשפעה שתהיה להגבלה כאמור על פרויקטים של תמ"א 38, וכן הצעותיהן למנגנוני גמישות ובקרה. המועצה תשוב ותדון בנושא בתוך כחודשיים.

בהמשך להחלטה זו, ניתנה ביום 8.11.2022 החלטה נוספת של המועצה הארצית בדיון בנושא מגבלות על היתרים מכוח תמ"א 38 בתחום תמ"א 70 ונקבע כדלקמן:

בהמשך להחלטת המועצה הארצית מיום 2.8.22 בנושא מגבלות למתן היתרים מכח תמ"א 38 ומכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמא (להלן – תכניות), בתחום תמא 70, המועצה הארצית, לאחר שהונחו בפני חבריה ההתייחסויות השונות שנשלחו בעקבות החלטתה הקודמת, ולאחר ששמעה, בין השאר, את נציגי הרשות להתחדשות עירונית, נציגי הרשויות השונות הועדות המחוזיות והחברים, קיימה דיון בנושא והיא מחליטה כלהלן:

המגבלות והתנאים שלהלן למתן היתרי בניה בתחום תמ"א 70, מתייחסים לבקשות להיתרים מכח תמ"א 38 וכן מכח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 – ככל שלא נקבעו בהן זכויות מוקנות (לעניין זה "זכויות מוקנות" – תכנית שניתן להוציא היתר מכוחה ללא הליך של פרסום הבקשה להיתר לציבור).

- המגבלות והתנאים שלהלן לא יחולו על בקשה להיתר לחיזוק מבנה מפני רעידות אדמה, שאיננה כוללת תוספת שטחי בניה, למעט תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי או קומתי, או לצורכי נגישות.
- המגבלות והתנאים שלהלן לא יחולו אם התקבלה החלטה על מתן ההיתר קודם למתן החלטה זו.
- המגבלות והתנאים לא יחולו על היתרים מכח תכניות שתואמות במלואן את הוראות תמא 70. ההתאמה לתמ"א 70 כאמור תפורט במסגרת החלטת הוועדה המחוזית על אישור התכנית, או ביחס לתכניות שכבר הוחלט לאשרן, בהתאם לחוו"ד היו"ר ומתכנן המחוז.

התנאים והמגבלות:

1. **בתחום מרחב הליבה**[1] – לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הנה כי כן, מדובר בהחלטה של המועצה הארצית שאינה מאפשרת בשלב זה את מתן ההיתר שהוא נשוא הערר שבפנינו. זאת, מאחר שהבקשה להיתר מתייחסת למגרש שאין מחלוקת כי הוא מצוי בתחום "מרחב הליבה", והבקשה כוללת תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחים לצורך ממ"דים או נגישות.

בהתייחסות שהגישה העוררת לאחר הדיון השני, היא טוענה שהחלטת המועצה הארצית והמגבלות אותן קבעה להוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 במרחב הליבה "לא נכנסו לתוקף", שכן המגבלות לא פורסמו ברשומות. לטענתה, העדר פרסום ברשומות פוגע בזכות הידיעה של הנפגעים מהחלת המגבלות עליהם ומזכותם להגיש ערר על המגבלות.

נראה כי העוררת מתעלמת מהעובדה שמדובר בהחלטה של המועצה הארצית, בנוגע למגבלות הנובעות מתכנית מתאר ארצית.

טענה לפיה נפל פגם כלשהו בהליך הנוגע להכנת תכנית מתאר ארצית או כי החלטה של המועצה הארצית "לא נכנסה לתוקף", אינה מצויה בסמכותה של ועדת הערר המחוזית, אשר דנה בעררים על החלטות של הוועדה המקומית ביחס להיתרים ולתכניות שבסמכותה של הוועדה המקומית.

לכן וועדת הערר אינה הערכאה המתאימה לדון ולהכריע בטענות העוררת.

בסיכום החלטת ועדת הערר נכתב:

אנו סבורים כי גם אם הערכאה המוסמכת לכך תקבל את טענת העוררת לפיה החלטת המועצה הארצית לא נכנסה לתוקף בשל כך שלא פורסמה ברשומות, הרי שלטעמנו עצם הכללתו של המגרש בתחום "מרחב הליבה" מהווה שיקול בעל משקל רב מדוע לא לאשר בקשה להיתר לפי תמ"א 38 ותכנית רש/3838.

כידוע, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 ושל תכנית רש/3838 אינן זכויות מוקנות. בעת הדיון בבקשה להיתר מסוג זה, רשאי ואף מחויב מוסד התכנון לבחון את מלוא האינטרסים והשיקולים הרלוונטיים, ולערוך ביניהם איזון. אנו סבורים כי יש לתת משקל רב לאינטרס הציבורי שקיבל ביטוי בהחלטתה של המועצה הארצית להגביל הוצאת היתרים בתחום "מרחב הליבה" של תמ"א 70.

אינטרס ציבורי זה, מהווה שיקול נוסף מדוע לא לאשר את הבקשה להיתר נשוא הערר, ומצטרף ליתר השיקולים שפרטנו לעיל (פתרון החניה הלקוי, תכנון מאולץ שמביא לכך שלא מתוכננים ממ"דים לחלק מהדירות והתקרבות משמעותית למגרש הגובל ממזרח).

לפיכך אנו דוחים את הערר.

לאור האמור לעיל, ולאור מיקום הנכס הנדון בתחום ההשפעה של תמ"א 70, אני סבור כי אין כל היתכנות במקום למימוש זכויות מכוח תמ"א 38.

<u>יובאו בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות כדלהלן:</u>

חדרי יציאה לגג לפי 40 מ"ר * 7 יח"ד במקדם 1 = 280 מ"ר אקו'.

מרפסות גג 275 מ"ר במקדם 0.25 = 68.75 מ"ר אקו'.

מרפסות זיז מגולמות בשווי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי למגורים - מצב קודם:

אין מחלוקת על השווי למ"ר בנוי: 29,000 ₪.

ישנה מחלוקת על השווי למ"ר מבונה. נושא זה יפורט בהמשך, בערכי השווי שחושבו במצב החדש.

ערכי שווי למסחר - מצב קודם:

אין מחלוקת על ערכי השווי.

במצב הקודם שווי מ"ר בנוי למסחר: 36,500 ₪.

ערכי שווי לתעסוקה - מצב קודם:

ערכי השווי לתעסוקה בנכס הנדון רלוונטיים רק למצב הקודם.

שמאי המבקשת לא חלקו על ערכי השווי למשרדים שקבעו שמאי המשיבה, בסך של 19,500 ₪.

שווי זה נראה לי סביר בהתייחס לבינוי הקיים.

צפיפות קומתית:

נתוני ההשוואה הם מבנייני מגורים רגילים, בהם 4 יח"ד לקומה.

במצב החדש צפויה הצפיפות להיות בממוצע של 8 יח"ד לקומה בכל בניין (2 מגדלי מגורים).

גם במצב הקיים ישנה צפיפות קומתית.

משכך, בשני מצבי התכנון יחושב מקדם צפיפות שיבטא את ההבדל ביחס לנתוני ההשוואה.

מצב חדש:

המגרש המוקצה:

מגרש A105. אין מחלוקת לעניין זה.

יעוד הקרקע - מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

השימושים המותרים ביעוד זה:

1. דירות מגורים.
2. דיור מוגן.
3. שימושים מסחריים בקומת הקרקע ובגלריה בלבד, לרבות בתי קפה ובתי אוכל.
4. יותרו כל שימושי התעסוקה לרבות: משרדים, הוראה והדרכה, מוסדות פיננסיים, תעשיה עתירת ידע.
5. מלונאות.
6. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ודת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. בתת הקרקע: חניות, מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים .

יותרו שימושי מסחר ו/או מעבר לתחנת המטרו.

8. מערכות ואמצעים לניהול נגר.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

תותר המרת זכויות בניה לתעסוקה לשימוש מלונאות בכפוף לעמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות.

<u>היתכנות ניצול זכויות הבניה:</u>

שמאי המבקשת טוענים כי 4 יח"ד לא ניתן לנצל. הטענה לא הוכחה.

כפי שעולה מהתכנית המאושרת -

שטח מגרש A105 הינו 1,909 מ"ר, עליו אושר ייבנה מגדל מגורים בן 16 קומות מעל הכניסה הקובעת, כולל מגורים ומסחר.

סך השטח העילי המותר - 22,190 מ"ר.

בהתאמה ל-16 קומות מדובר על כ-1,387 מ"ר לקומה. תכסית 72.65%.

סה"כ יוקמו במגרש 214 יח"ד, כך שמתקבלות 13-14 יח"ד לקומה, צפיפות גבוהה, אך יש להתחשב בכך שהמבנה רחב.

אין רלוונטיות אם יש תכנית מפורטת או לא.

הסבירות היא שהתכנית המפורטת תיתן מענה לשטחים/יח"ד שבתכנית המתארית שכרגע לא נכנסים, ככל שישנם כאלו, וכאמור לעיל, **לא מצאתי שטחים/יח"ד כאלו**. הדחיה אינה עד למימוש התכנית המתארית אלא דחיה למימוש הפרויקט, עד ליכולת של התכנית המפורטת לתת היתר בניה. לכן בהתייחס לתכנית המתארית, צריך להביא בחשבון שהתכנית המפורטת היא שתיתן לזה מענה.

<u>דחיה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים על מקדם הדחיה, 0.84 (שלוש שנים, 6%), הדחיה תחושב עד לאישור תכנית מפורטת.

<u>הפחתה בגין מורכבות פרויקט:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ההפחתה, במקדם 0.7.

מדובר בפינוי בניין מגורים קיים הכולל מסחר ותעסוקה, ויש להביא בחשבון מורכבות, כגון הסכמות דיירים, פינוי דיירים תוך תשלום עבור הובלה, דמי שכירות, כולל לשטחי המשרדים והמסחר וכד'.

במקרה זה ברור שישנו צורך בטבלאות איזון, בשל הבינוי הקיים ובעלי הדירות, המשרדים והמסחר במקום.

יוער, כי רוב נתוני ההשוואה הינם מפרויקטים של תמ"א 38 (הריסה) שכוללים פינוי דיירים, כך שמגלמים מורכבות בעצמם, אך מורכבות שונה מזו שצפויה בנכס הנדון, ואף מופחתת שכן אין בהם עירוב שימושים.

לאור האמור, תובא הפחתה במקדם **0.75** לצורך התאמה מסויימת במורכבות בין פרוייקטים של תמ"א 38 לפרויקט הנדון.

<u>קיזוז היטל השבחה צפוי:</u>

הצדדים חלוקים בנושא קיזוז היטל ההשבחה הצפוי שיחול בגין אישור התכנית המפורטת. שמאי המשיבה טוענים שמקדם הדחיה שחושב בתחשיבם מגלם את כל מרכיבי הדחיה, בעוד ששמאי המבקשת טוענים שזה בנוסף, ובהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 29.05.2025 - (ת"א) 86023-04-23, הוועדה המקומית לתכו"ב בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ, אשר מפנה להחלטת ועדת ערר מיום 17.11.2024 - (ת"א) 8016-02-20 הוועדה המקומית לתכו"ב תל אביב-יפו נ' צפרירי ניסים.

הדחיה שחושבה לעיל הינה עד לאישור תכנית מפורטת שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה. עד למועד זה יבוצע פינוי הקרקע מהבנוי עליה. בנוסף הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות.

התכנית המפורטת העתידה להתאשר במתחם, תביא עימה זמינות למתן היתר בניה.

אינני מוצא לנכון לקזז היטל השבחה אשר יחול בגין אותה זמינות.

<u>שימוש ביניים:</u>

הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה, בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס? בדומה להכרעות קודמות שלי בעניין, הכרעתי כדלהלן:

בעניין "שימוש ביניים" אני מפנה לפס"ד "טבצ'ניק"[15] נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הנכס הקיים של הנישום.

יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין הדחיה לתקופה מסוימת למימוש המצב החדש.

בעניין "נועה לב"[16] נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה

[15] עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק
[16] ת"א 8211/06/21 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב מיום 26.06.2025

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם שהציעה לחשב את ההשבחה כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה מחלוקת.

איני מתכוון לדון בעניין המשפטי הכרוך במתן החלטתי. יחד עם זאת, אני כן רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לאחר שקראתי בעיון את הפסיקות השונות ("טבצ'ניק" ו-"נועה לב"), החלטתי שהדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי /כלכלי ואסביר:

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

בכל מקרה, את שימוש הביניים אין להביא בחשבון.

<u>עלות הריסה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

סה"כ תחושב עלות לפי 520 ₪ למ"ר לשטח של 4,190 מ"ר, סה"כ 2,178,800 ₪.

<u>קיזוז אגרות והיטלים:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה.

סה"כ תחושב תוספת לפי 350 ₪ למ"ר לשטח של 4,190 מ"ר, סה"כ 1,466,350 ₪.

<u>התכללות:</u>

עפ"י תקנון התכנית:

- תוקפה 15 שנים מיום אישורה.
- ככל שלא תאושר תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה - התכנית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תפקע.

- ככל שתאושר תכנית מפורטת, התכנית לא תפקע ותותר לצמיתות.
- בסמכות הועדה המחוזית יהיה להאריך את תוקף התכנית ל-3 שנים נוספות.

להבנתי, אפשרות הארכת התוקף היא בהנחה שתכנית מפורטת תוגש אך לא תאושר בתוך 5 שנים. במקרה זה ניתן יהיה להאריך תוקף ל-3 שנים נוספות, בסמכות הוועדה המחוזית.

נכון למועד כתיבת השומה, כמעט שנתיים לאחר אישורה, הוגשה תכנית מפורטת. אך בראייה של המועד הקובע, לפני כשנתיים, אני סבור כי נכון יהיה להתחשב בתנאי ההתכללות של התכנית, במיוחד מהסיבה של אי הוודאות בשוק הנדל"ן, ומלחמת "חרבות ברזל" שברקע.

משכך יחושב מקדם התכללות תכנית 0.95.

מגורים במצב החדש:

<u>ערכי שווי:</u>

ישנה מחלוקת על השווי למ"ר מבונה במצב החדש ועל תוספת השווי בגין דירות קטנות.

להלן התייחסותי לנתוני ההשוואה של הצדדים:

עסקת המכר בסמטת הגינה 6, גו"ח 6417/251 מיום 29.09.2024:

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לעניין פוטנציאל תוספת יח"ד מכוח תכנית 553-1441997 - כפי שעולה מאתר מינהל התכנון, התכנית נמשכה ע"י היזם, אך בהתאם למדיניות העירייה ניתן להוסיף במקום יח"ד ושטח. מאחר שפוטנציאל התוספת אינו ידוע, אוותר על ניתוח העסקה.

עסקת מכר ברחוב בראשית 12-14, גו"ח 6415/669-670 מיום 26.12.2021:

מדובר בעסקה שנערכה מעל שנתיים מהמועד הקובע, בניגוד לאמור בתקינה השמאית, תקן 2.0, ולכן לא תובא בחשבון.

ערכי שווי מפסיקות:

בהתעלם משומות למועדים קובעים שהם מעל שנתיים מהמועד הקובע, מתקבל ממוצע שווי מ"ר מבונה בסך של כ-16,250 ₪[17]. **לפני** התאמה למועד הקובע בנכס הנדון.

בעניין השומה המכרעת של אלי כהן ב"רצועת הנופש מערב", כמו גם עסקאות מכר משם:

לדעתי אלו אינן רלוונטיות. מדובר במתחם חדש, עם גישה ישירה מנתיבי איילון, ובסמוך לשכונת

[17] שומה מכרעת של יעקב הלוי ברחוב מרדכי 7 - 15,000 ₪ ליוני 2023 בפרויקט תמ"א 38 - נוטרלה התאמה 5% לסמיכות למבני ציבור, תיקון טעות סופר בשומה מכרעת של חיים מסילתי ברחוב גולומב 7 - צ"ל להיות 15,347 ₪ למ"ר מבונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

"נווה גן" ולשכונת "תל ברוך צפון" (מדרום ל"נווה גן") ולא דומה למרכז עיר מבחינת פיתוח ואופי סביבה, מה גם שהמתחם בתחילת בניה ואינו מאוכלס, כך שהשווי דחוי. מאחר שיש להביא בחשבון התאמות רבות, התוצאה הסופית עלולה להיות מעוותת.

שומות מכרעות ועסקאות מרובע אלון:

לדעתי מיקום העסקאות הינו בר השוואה לנכס הנדון. המיקום לא רחוק ממרכז העיר ונהנה מגישה טובה הן לסוקולוב והן לאוסישקין.

יש להביא בחשבון התאמה למועד.

ניתוח השווי של שמאי המבקשת לדעתי אינו נכון, לאור עלות בניה גבוהה למדי.

בהתבסס על מחירון "דקל" עלות הבניה במהלך 2024 הינה סביב 5,700 ₪ למ"ר מגורים:

עלות בניה:		
עלות ממוצע למ"ר מגורים	5,700	₪
העמסת שטחי שירות	7,125	₪
העמסת עקיפות 30%	9,263	₪

ניתוח שווי מ"ר מבונה:

ניתוח עסקאות רובע אלון		
שווי מ"ר בנוי	40,000	₪
ניכוי מע"מ 17%	34,188	₪
ניכוי יזמות 20%	28,490	₪
עלות בניה	9,260	₪
שווי מ"ר מבונה	**19,230**	**₪**

בשומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה בגו"ח 6599/1, שכונת "שתיל" בצפון מערב רמת השרון, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 13/07/2024 כדלהלן:

מגורים ג' (6 קומות) בסך של 20,000 ₪.

מגורים ד' (9-10 קומות) בסך של 19,100 ₪ (הפחתה בשיעור 5% ממגורים ג' למגורים ד').

המיקום הינו חטיבת קרקע לא מפותחת עליה מתוכננות להיבנות 285 יח"ד.

בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 6417/862, רח' סוקולוב 25, למועד קובע 09/2017, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 25% בהתאמת נתוני ההשוואה מבחינת מיקום בשכונות שקטות ויוקרתיות לעומת מיקום סואן, בהסכמת הצדדים.

לאור כל האמור לעיל, בהתחשב בשטח המגורים המוצע, מיקום מרכזי אך פנימי, עירוב שימושים, פניה לקהל יעד מגוון, קירבה לתחב"צ וקירבה לתחנת מטרו עתידית, וכן בהתחשב בכך שמדובר בבניין גבוה בן 16 קומות, בשונה מכלל הסביבה הקרובה, אשר יהנה מנוף פתוח, אני קובע שווי מ"ר מבונה בממוצע של **20,500** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שווי יח"ד קטנות:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון תוספת שווי לדירות הקטנות בסך של 2,000 ₪ למ"ר.

יצוין כי אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לכך שיש להביא בחשבון תרומה ל"דירות מיוחדות", שכן נתוני ההשוואה כוללים דירות מיוחדות, אך לא מצאתי עדות בנתוני ההשוואה לדירות קטנות בסדר גודל של 65 מ"ר פלדלת.

מס' יח"ד קטנות במגרש A105:	85 יח"ד
שטח כולל ליח"ד קטנה:	65 מ"ר
סה"כ שטח:	5,525 ₪

<u>תמהיל יח"ד:</u>

במגרש A105 הותר לבנות 214 יח"ד.

עפ"י סעיף 6.2 לתקנון התכנית, תמהיל יח"ד כולל:

40% מהדירות, לכל הפחות, יהיו דיור מכליל כהגדרתו בסעיף 1.9 לתקנון.

20% מהדירות תהיינה בשטח כולל ממוצע שלא יעלה על 85 מ"ר.

בסעיף 1.9 אין הגדרה לדיור "מכליל", אלא קביעה לפיה ייבנו דירות קטנות **<u>בשטח כולל</u>** (שטח עיקרי + שירות) של עד 65 מ"ר.

המשמעות של דיור מכליל הינה יח"ד המוקצות לסוג מסוים.

להבנתי, הכוונה בדיור המכליל אלו אותן דירות קטנות עד 65 מ"ר כולל.

משכך, הובא בחשבון תמהיל כדלהלן:

40% דירות קטנות, קרי 85-86 יח"ד.

20% דירות בשטח כולל ממוצע של 85 מ"ר, קרי 43 יח"ד.

40% דירות בשטח כולל של מעל 85 מ"ר, קרי 85-86 יח"ד.

<u>ממ"ד/ממ"ק:</u>

מאחר ששטח כולל הינו עיקרי + שירות, יונח כי שטח זה כולל את שטח הממ"ד.

בהערה "ב" לטבלת הזכויות בתקנון, נכתב: "שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד".

לאור האמור, יובא בחשבון שטח עיקרי + שטחי ממ"ד לכלל יחה"ד.

לאור האפשרות לבניית ממ"ק במקום ממ"ד תוך המרת שטח זה לשטח עיקרי של 8 מ"ר ליח"ד, הובא בחשבון שמחצית מ-86 יח"ד (כלל יחה"ד הקטנות) ייבנו ללא ממ"ד בשל נסיבות תכנוניות, ולכן יוגדלו ב-8 מ"ר עיקרי.

יחושב שטח כלל הממ"דים במקדם 0.95, כשטח המגלם שטח עיקרי פוטנציאלי מופחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דירות כלואות:</u>

ערכי השווי מגלמים את כלל המאפיינים שישנם בנתוני ההשוואה, אך לא נמצא שנתוני ההשוואה כוללים דירות כלואות.

הצפיפות הקומתית הצפויה תביא למצב בו ייבנו דירות "כלואות", בעלות כיוון אויר אחד.

לאור כך, יש להביא הפחתה בגין דירות כלואות.

עם זאת, יש להביא בחשבון שאחד השימושים המותרים למגורים בתב"ע הוא "דיור מוגן", אשר מאופיין אף הוא בכיוון אויר אחד, לצד שווי גבוה ממגורים.

מאחר שאין מדובר בשלב זה במימוש בהיתר, אין דרך לדעת כמה יח"ד כלואות יתוכננו.

לאור האמור אני אניח שמדובר ביח"ד כלואות שהן יחה"ד הקטנות, להן יחושב סה"כ מקדם 0.95, המביא בחשבון הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>היעדר פתרונות חניה לחלק מהדירות:</u>

עפ"י סעיף 6.5 לתקנון התכנית, תקן החניה לשימושי המגורים יוגדר לכל היותר 1:1 ובהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

תקן חניה לדירות קטנות יהיה 0.

ליתר השימושים - בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לאזור מוטה מתע"ן.

לא תותר חניה עילית בשום מקרה.

חניה תפעולית לכל שימוש תהיה תת קרקעית בלבד.

לאור האמור, יש להביא בחשבון הפחתה נוספת לדירות הקטנות, בשל היעדר מקום חניה, בהתחשב בכך שהבניה זמינה אך המטרו טרם נראה באופק. חושבה הפחתה של 84,500 ₪ (בהתאם לשומת המבקשת[18]) לכל יח"ד קטנה, סה"כ 7,267,000 ₪ ל-85 יח"ד.

<u>אחסנה למגורים במרתף:</u>

אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה לפיה לא חושב שטח אחסנה בתת הקרקע, מהסיבה שהעלות מתקזזת עם התועלת.

<u>בניה על הגג:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה שערכי השווי מגלמים שטח קומה ממוצעת בקומה ממוצעת. לכן לא ניתן מקדם אקו' לדירת הגג.

[18] בשומת המבקשת הופחת סך של 7,182,000 ₪, המתייחס ל-85 יח"ד בשטח 65 מ"ר, סה"כ 5,525 מ"ר, קרי 84,500 ₪ פר יח"ד (7,182,500 / 85 ₪)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מסחר במצב החדש:

אין מחלוקת על ערכי השווי.

במצב החדש שווי מ"ר מבונה למסחר: **28,000** ₪, בהתחשב במיקום שאינו על הרחוב הראשי.

<u>גלריה למסחר:</u>

יותרו שימושי מסחר בק"ק ובק' גלריה. הונח שטח גלריה 40% משטח המסחר. בעניין זה אני מקבל את טענת שמאי המבקשת - שטח זה כלול בשטחי המסחר המותרים ולא בנוסף.

<u>אחסנה למסחר:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה על פי תקנון התכנית נקבע כי שטחי האחסנה למסחר יותרו רק בתת הקרקע, אך בטבלת הזכויות לא נקבעו שטחי שירות למסחר בתת הקרקע. לכן הובא בחשבון שהם חלק משטחי השירות המאושרים.

אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה לפיה לא חושב שטח אחסנה בתת הקרקע, מהסיבה שהעלות מתקזזת עם התועלת.

ריכוז נתוני שווי:

שימוש	שווי מ"ר מבונה	
מסחר בנוי	36,500	₪
תעסוקה בנוי	19,500	₪
מגורים בנוי	29,000	₪
מגורים מבונה	20,500	₪
מסחר מבונה	28,000	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

שווי מצב קודם				
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	
מגורים				
שטח קיים				
שטח קיים למגורים, במקדם התאמה לצפיפות ביחס לנתוני ההשוואה	1,998	0.95	1,898	
שווי מ"ר בנוי קיים			29,000	₪
סה"כ שווי קיים			**55,044,900**	₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות למגורים, כמוסבר בהכרעה				
חדרי יציאה לגג, במקדם התאמה לבינוי	280	0.8	224	
מרפסות גג	275	0.25	68.75	
סה"כ זכויות בלתי מנוצלות במ"ר אקו'			292.75	
שווי מ"ר מבונה למגורים, בממוצע			20,500	₪
סה"כ שווי זכויות בלתי מנוצלות			**6,001,375**	₪
סה"כ שווי מגורים			**61,046,275**	₪
משרדים				
שטח משרדים	263	1	263	
שווי מ"ר בנוי משרדים בבניין מגורים ישן			19,500	₪
סה"כ שווי משרדים			**5,128,500**	₪
מסחר				
שטח מסחר קומת קרקע	612	1	612	
שטח מסחר ק' מרתף עליונה (החלוקה עפ"י היתר 10003)	858.2	0.6	514.92	
שטח למסחר קומת מרתף תחתונה (החלוקה עפ"י היתר 10003)	547.37	0.4	218.9	
מקלטים עפ"י היתר מס' 1626	150.76	0.25	37.69	
סה"כ מ"ר אקו' בנוי מסחר			1,383.6	
שווי מ"ר בנוי מסחר			36,500	₪
סה"כ שווי מסחר			**50,499,867**	₪
סיכום השווי				
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם			**116,674,642**	₪

מצב חדש:

שווי מצב חדש				
מגרש A105 - מגורים, מסחר	**1,909**			
מגורים				
זכויות בניה למגורים - עיקרי	16,370	1	16,370	
זכויות בניה לממ"דים, במקדם הפחתה למקרה של המרת שטח לשטח עיקרי (8 מ"ר עיקרי ליח"ד)	2,568	0.95	2,440	
סה"כ שטח פלדלת	18,938		**18,810**	
סה"כ יח"ד	214			
יח"ד קטנות עד 65 מ"ר, 40% ומעלה	85			
יח"ד רגילות עד 85 מ"ר, 20%	43			
יח"ד גדולות מעל 85 מ"ר	86			
שווי מ"ר מבונה למגורים, בממוצע			20,500	₪
סה"כ ביניים למגורים			385,596,800	₪
תוספת שווי ליח"ד קטנות	5,525	2,000 ₪	11,050,000	₪
סה"כ שווי זכויות למגורים ביניים			396,646,800	₪
התאמה לצפיפות ביחס לנתוני ההשוואה			0.95	
סה"כ שווי זכויות למגורים			**376,814,460**	₪
מסחר				
זכויות בניה למסחר - עיקרי (מגלם גלריה אפשרית)	622	1	622	
שווי מ"ר מבונה למסחר במיקום צדדי			28,000	₪
סה"כ שווי זכויות עיקרי למסחר			**17,416,000**	₪
סיכום				
סה"כ שווי זכויות בניה, מגורים + מסחר			**394,230,460**	₪
הפחתה ליח"ד כלואות, מקדם 0.95	5,525	22,500 ₪	-6,215,625	₪
הפחתה בגין היעדר חניה ליח"ד קטנות	85	-84,500 ₪	-7,182,500	₪
סה"כ שווי מגרש A105			**380,832,335**	₪
תוספת בגין אגרות בניה	4,190	350 ₪	1,466,500	₪
זיכוי עלויות הריסה ופינוי	4,190	-520 ₪	-2,178,800	₪
שווי ביניים			**380,120,035**	₪
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת (3 שנים, 6%)			0.84	
מקדם התכללות תכנית			0.95	
הפחתה למורכבות (פינוי דיירים, משרדים ומסחר)			0.75	
סה"כ שווי מצב חדש			**227,501,841**	₪
סיכום ההשבחה				
סה"כ ההשבחה			**110,827,199**	₪
היטל השבחה			**55,413,599**	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.2. תחשיב ההשבחה הינו בגין בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג).

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישורה + 15 יום, כחוק.

12.4. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס במרכז העיר רמת השרון, ברחוב פנימי יותר ביחס לרחוב סוקולוב.

12.5. הובאו בחשבון נתוניה הפיזיים של החלקה, צורתה, מידותיה, הבנוי עליה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח, הקרבה לתחנת המטרו העתידית וכו'.

12.6. הובא המצב התכנוני של הנכס במצב קודם ומצב חדש.

12.7. הבאתי בחשבון נתוני שווי על פי עסקאות מכר בסביבה.

12.8. השומה לא כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 41 בגוש 6415, מתחם A1, מגרש A105, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
553-0849612	23.03.2024	₪ 110,827,199	₪ 55,413,599

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע