תאריך: 18 דצמבר, 2022
מינוי: 849-2022
מספרנו: מכרעת.492

לכבוד

המבקשת	המשיבה
אשדר חברה לבניה בע"מ	הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י מר שאול רוזנברג,	ע"י גב' גלית אציל-לדור,
שמאי מקרקעין	שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6649 חלקות 229,250,251

רחוב טאגור 2,4,6,8,10

נווה אביבים, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומותיה של שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור, מיום 4 יולי 2019 ומיום 7 אוקטובר 2019[1] וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 1 אוגוסט 2022.
עמדת המבקשת, אשדר חברה לבניה בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג, מיום 9 יוני 2022.

ביום 22 נובמבר 2022 קיימתי דיון בהשתתפות ב"כ המבקשת עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל, מר ארנון פרידמן מנכ"ל אשדר חברה לבניה בע"מ ושמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג ומר ירון ראובן מטעם המבקשת ובהשתתפות ב"כ המשיבה עו"ד ניר בראונשטיין ושמאית המקרקעין גב' גלית אציל לדור מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' תא/3853/מח וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 5 דצמבר 2022.

[1] שומה מיום 4.7.2019 מתייחסת לבקשה להיתר של בניינים חדשים A ו-B ושומה מיום 7.10.2019 מתייחסת לבקשה להיתר של הקמת בנין חדש C.

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

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 16.11.2012, מועד תחילת תכנית מס' תא/3853/מח, 15 יום ממועד פרסומה ברשומות.

4. פרטי הנכס

גוש:	6649		
חלקה:	229	250	251
שטח החלקה במ"ר:	3,129	2,774	2,007
כתובת:	רחוב טאגור 10-2, נווה אביבים, תל אביב		
מהות הנכס:	חלקות עליהן מצויים בהקמה בנייני מגורים בבניה רוויה		

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה אביבים ממוקמת בצפון מערב העיר תל אביב. גבולות השכונה: שדרות קרן קיימת לישראל מצפון, דרך נמיר ממערב, רחוב אינשטיין מדרום ורחוב לבנון חיים ממזרח.
בשכונה מרכזים מסחריים, גני ילדים, בתי ספר, מועדון נוער וגן ציבורי הידוע בשם "פארק טאגור". בסמוך ומדרום ממוקם קניון רמת אביב.
רחוב טאגור מהווה רחוב דו סיטרי, תחילתו ברחוב אינשטיין בדרום וסופו ברחוב לבנון חיים בצפון מזרח. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס נשוא השומה

חלקות 251-250, 229 בגוש 6649 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 7,910 מ"ר, עם חזית מערבית בת כ-146 מ' לרחוב טאגור (בקטע שבין רחוב אנדרסן לרחוב איינשטיין). חזית צפונית בת כ-53 מ' לרחוב אנדרסן וחזית דרומית בת כ-59 מ' לרחוב אינשטיין. ממזרח לחלקות שטח ציבורי פתוח.
על חטיבת הקרקע נשוא השומה חלה תכנית "פינוי בינוי" אשר ייעדה את 5 הבניינים שהיו קיימים על החלקות להריסה[2]. תחת הבניינים האמורים מצויים בשלבי בנייה מתקדמים 3 בנייני מגורים בחלוקה ל-144 יח"ד מעל 3 קומות של מרתפי חנייה משותפים.
בהתחשב במימוש קודם של דירה אחת במכר השומה נערכה עבור מימוש בשיעור 98.5168% מהזכויות, כמפורט בסעיף 9.4 להלן.

[2] בחלקה 251 בנין אחד בחלוקה ל-12 יח"ד. בחלקה 250 שני בניינים בחלוקה ל-12 יח"ד כל אחד. בחלקה 229 שני בניינים בחלוקה ל-12 יח"ד כל אחד.

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

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס' 2371 רמת אביב ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3603 מיום 26.12.1988.

התכנית חלה על שטח של כ-123 דונם.

מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יח"ד. שימור האופי הארכיטקטוני המיוחד ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.

התכנית מסווגת את החלקות בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

גובה- 3 קומות וקומת עמודים.

טיפוס- ג/72.

מס' יח"ד- 60 יח"ד בשלושת החלקות נשוא השומה.

שטח דירה- 72 מ"ר. תותר תוספת שטח של 29 מ"ר כך ששטח דירה מורחבת יהיה 101 מ"ר.

מס' בניינים- על חלקה 251 בנין אחד. על חלקות 229 ו-250, שני בניינים.

היתר בניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד.

6.1.2 תכנית מפורטת מס' 2371 - א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4117 מיום 3.6.1993.

התכנית חלה על שטח של כ-123 דונם.

מטרת התכנית תיקון תכנית מפורטת מס' 2371 כך שניתן יהיה להוציא היתר בניה לתוספת אגף שלם של הרחבות כאשר במקרים מיוחדים ובהסכמת בעלי הדירות הנוגעים בדבר, תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

6.1.3 תכנית מתאר מקומית ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

עפ"י הוראות התכנית, בבניני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

התכנית מחייבת נסיגה של 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין ונסיגה של 1.2 מ' מיתר מעקות הגג החיצוניים.

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

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה מתחת וכן בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

6.1.4 רישוי

בהתאם למסמכים שהוצגו בפניי, מסמכים הסרוקים בתיק הבניין במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב ושומות הצדדים, הבניינים שהיו בנויים על החלקות הוקמו, בין היתר, מכח היתרי הבניה הבאים:

<u>חלקה 250</u>

<u>רחוב טאגור 4</u>

היתר בניה מס' 823 מיום 8.12.1959 להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף למקלט. הבנין בחלוקה ל-12 יח"ד. להלן שטחי הבניה[3]:

קומה	שטח במ"ר		
	בנין	מרפסות	חדר מדרגות
א	249.46	33.4	7.6
ב	249.46	33.4	7.6
ג	249.46	33.4	7.6
מקלט	36.95		
סה"כ	785.33	100.2	22.8

<u>רחוב טאגור 6</u>

היתר בניה מס' 825 מיום 8.12.1959 להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף למקלט. הבנין בחלוקה ל-12 יח"ד. להלן שטחי הבניה[3]:

קומה	שטח במ"ר		
	בנין	מרפסות	חדר מדרגות
א	249.46	33.4	7.6
ב	249.46	33.4	7.6
ג	249.46	33.4	7.6
מקלט	36.95		
סה"כ	785.33	100.2	22.8

<u>חלקה 229</u>

<u>רחוב טאגור 8</u>

1. היתר בניה מס' 1-930115 מיום 17.2.1993 להרחבת אגף אחד שלם (צפון מערב, דירות 1, 5 ו-9), התקנת מעלית בתוך חדר המדרגות, הרחבה פנימית סביב חדר

[3] פירוט ההיתר לפי שומת המשיבה. הוצגה לי תכנית הבקשה להיתר החתומה.

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

המדרגות בכל הקומות לכל הדירות, הקמת חדר יציאה לגג אחד לדירה העליונה הדרום מזרחית עם מדרגות פנימיות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

2. היתר בניה מס' 19950850 מיום 19.10.1995 לתוספת בניה לאגף שלם בן 3 קומות עבור 3 יח"ד (האגף הדרום-מזרחי), לכל דירה חדר וחדרי שרות. בקומת העמודים מחסן עגלות לדיירי הבניין. להלן שטחי הבניה[4]:

קומה	שטח במ"ר
א	379.94
ב	379.94
ג	379.94
חדר על הגג	23.00
סה"כ	1,162.82

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית "ע1"- מרתפים

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

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

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

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

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

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

6.2.2 תכנית מתאר מקומית ג'1 - גגות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג'. התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

כאשר הבניה של השטחים המותרים לבניה על הגג הינה בשלבים, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל

[4] שטחי הבניה בהתאם לשומות המשיבה. לא הועברה לידי תכנית הבקשה להיתר.

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

כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג למעט בבניינים חדשים בהם יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג אשר שטחן לא יפחת מ-80 מ"ר (כולל שטחי שירות).
גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.
בבנייה בשלבים, בבניינים פינתיים, תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. בבניינים פינתיים שגובהם עד 8 קומות תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות, מקווי החזיתות הקדמיות של הבניין. לחלופין, תותר היצמדות לקווי החזיתות הקדמיות, בשיעור של לפחות 1/3 מאורך כל חזית קדמית התימדד מהפינה המשותפת לשתי החזיתות הקדמיות.
התכנית מתירה הקמת פרגולות על גגות בתים בצמוד לחדר היציאה לגג. שטח הפרגולה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג ולא יותר מ-10 מ"ר.
התכנית כוללת נספח הנחיות בניה ועיצוב וקובעת כי כל בקשה להיתר תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו. תכנית הפיתוח תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג.

6.2.3 תכנית מס' תא/3853/מח- מתחם טאגור רמת אביב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6491 מיום 1.11.2012.
התכנית חלה על שטח של 7.91 דונם, גו"ח 6649/229,250-251.
מטרת התכנית שיפור תנאי המגורים הקיימים ותוספת מגורים תוך השתלבות במרקם הקיים. חידוש עירוני ויצירת מנוף לחידוש עירוני באזור ע"י פינוי של 60 יח"ד הקיימות ובניית 144 יח"ד תחתן, הקצאת שטחים למוסדות ציבור או שצ"פ ולדרכים.
שטח התכנית מחולק למגרשים כדלקמן:

ייעוד	מס' מגרש	שטח בדונם
מגורים ד'	1A	5.83
שטח פרטי פתוח	1B	0.49
שטחים פתטחים ומבנים ומוסדות ציבור	3	0.294
סה"כ		6.614

לגבי מגרש מס' 1A בייעוד מגורים ד' בשטח של 5.83 דונם התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:
שימושים- מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות, חניה.

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

שטח עיקרי-	15,720 מ"ר לכלל שימושי המגורים ו-200 מ"ר לחדר כושר ומועדון. ניתן להעביר את השטח עבור חדר כושר ומועדון למתחת לכניסה הקובעת.
שטח שירות-	מעל הכניסה הקובעת- 6,288 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- 21,488 מ"ר. השטח מתחת לכניסה הקובעת מותר לבניה גם במגרש 1B המהווה שטח פרטי פתוח. תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השירות למחסנים עפ"י התכנית.
מרפסות מקורות-	תותר בניית מרפסות זו מעל זו. שטחן יהיה 10-14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר. בסה"כ 1,728 מ"ר בנוסף לשטחים העיקריים. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
צפיפות-	144 יח"ד. לפחות 30 יח"ד יהיו בשטח עיקרי שאינו עולה על 68 מ"ר.
תכסית-	65% מעל מפלס הכניסה.
בינוי-	ייבנו עד 3 מבנים בני 9 קומות ומבנה אחד (צפוני) בן 18 קומות ככל שמהנדס העיר או מי מטעמו ישתכנע לעת הוצאת היתר הבניה כי לא ניתן לממש את הזכויות המוצעות בפחות מ-18 קומות.
גובה-	9-18 קומות, בהתאם לנספח הבינוי המנחה. עד 80 מ' מעל פני הים. מספר הקומות כולל קומת קרקע ואינו כולל קומה טכנית. תותר תוספת עד 2 קומות טכניות ובתנאי שתעוצבנה כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה, שהמתקנים יוסתרו בבנייה קשיחה, שתכסיתם תהווה לא יותר מ-25% מתכסית הגג ושגובהם לא יעלה על 8 מ' כולל מבנה ההסתרה.
מרתפים-	ניתן להקים 4 קומות מרתפים בגבולות מגרש המגורים והשפ"פ, בקו בנין 0. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% מסך שטח המגרשים הפרטיים.
חניה-	החניה תהיה תת קרקעית. נספח התנועה מנחה למעט מיקום הכניסות למרתפים. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. עבור יח"ד ששטחן עד 68 מ"ר עיקרי יוקצו 1.5 מקומות חניה. ליח"ד ששטחן 120 מ"ר עיקרי או יותר יוצמדו 2 מקומות חניה.
נספח בינוי-	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מרחקים מינימליים בין בניינים וגובהם המירבי.

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

תנאי להוצאת היתר- בין היתר, אישור תכנית איחוד וחלוקה. התכנית כוללת הוראות איחוד חלקות. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות.

הריסת מבנים- המבנים המסומנים להריסה בתחום החלקות יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו מגרש או לבניין שבא במקומו.

שלבי ביצוע- תותר בנייה בשלבים ללא תלות בין בניין אחד למשנהו בתוך המגרש. השלמת הריסת בניין או בניינים הכל בהתאם לדרישות מנהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו. בכל שלב יינתן פתרון חניה לפי התקן הנדרש ולפי הוראות התכנית. בשלב הראשון הקמת החניון תעשה מצפון ויעשה שימוש בכניסה המתוכננת.

6.2.4 בקשה להיתר

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. תכנית בקשה להיתר להריסת 5 מבנים קיימים בתחום המתחם הממוקם על שלוש חלקות נפרדות עבור הקמת בניינים חדשים A,B,C. הבניינים בחלוקה ל-144 יח"ד עם רמפת כניסה משותפת בבניין C; חפירה ודיפון עם עוגנים לכיוון חזית קדמית לרחוב טאגור, צידית לרחוב אנדרסון ואחורית לכיוון שצ"פ; הקמת 2 בניינים חדשים (A ו-B) בני 9 קומות כולל קומת קרקע הפונים לרחובות הראשיים טאגור ואיינשטיין, מעל 3 מרתפי חניה משותפים. שני הבניינים בחלוקה ל-71 יח"ד.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

<u>מבנה 1</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר						שטחים לא מקורים במ"ר
	מגורים	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מתקנים, חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים, מבואות וחדרי מדרגות	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מסתור כביסה	סה"כ	
קרקע	165.63	0.63	54.26	220.52	9.00	33.42		15.56	3.28	9.97	71.23	
1	115.16	1.25		116.41	18.00	7.63	11.65	68.09	6.42	4.64	116.44	9.82
2	499.36	3.21		502.57	45.00	8.64		69.47	14.22	13.88	151.20	51.93
3	499.36	3.21		502.57	45.00	8.64		69.47	14.22	13.88	151.20	51.93
4	499.36	3.21		502.57	45.00	8.64		69.47	14.22	13.88	151.20	51.93
5	499.36	3.21		502.57	45.00	8.64		69.47	14.22	13.88	151.20	51.93
6	499.36	3.21		502.57	45.00	8.64		69.47	14.22	13.88	151.20	51.93
7	499.02	3.21		502.23	45.00	9.74		69.47	14.22	16.85	155.27	51.93
8	337.70	1.25		338.95	18.00	3.45		38.85	6.26		66.57	352.59

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

סה"כ	3,614.31	22.37	54.26	3,690.94	315.00	97.46	11.65	539.32	101.26	100.83	1,165.53	674.02

בנוסף התבקש שטח בקומת הקרקע של 190.29 מ"ר לקומת עמודים מפולשת, 65.15 מ"ר לחדר עגלות ו-122.44 מ"ר ללובי.

מבנה 2

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר						שטחים לא מקורים במ"ר
	מגורים	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מתקנים, חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים, מבואות וחדרי מדרגות	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מסתור כביסה	סה"כ	
קרקע	252.87	0.63	55.78	309.27	9.00	39.01		15.47	3.29	7.44	74.20	
1	171.53	1.88		173.41	27.00	12.67	11.95	63.62	11.88	1.17	128.28	9.88
2	497.84	3.13		500.97	45.00	10.38		52.17	14.19	13.25	134.99	49.20
3	497.84	3.13		500.97	45.00	10.38		52.17	14.19	13.25	134.99	49.20
4	497.84	3.13		500.97	45.00	10.38		52.17	14.19	13.25	134.99	49.20
5	497.84	3.13		500.97	45.00	10.38		52.17	14.19	13.25	134.99	49.20
6	497.84	3.13		500.97	45.00	10.38		52.17	14.19	13.25	134.99	49.20
7	497.83	3.13		500.96	45.00	10.38		52.18	14.19	13.25	135.00	49.20
8	328.57	1.25		329.82	18.00	3.31		37.21	6.27		64.79	327.88
סה"כ	3,740.02	22.50	55.78	3,818.30	324.00	117.26	11.95	429.31	106.61	88.10	1,077.22	632.96

בנוסף התבקש שטח בקומת הקרקע של 91.89 מ"ר לקומת עמודים מפולשת, 23.28 מ"ר לחדר עגלות ו-125.83 מ"ר ללובי.

חניון משותף

קומה	שטח שירות במ"ר				
	מתקנים, חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים, מבואות וחדרי מדרגות	חניה/חניון מקורה	סה"כ
-3	205.78	239.18	147.27	2,733.74	3,325.98
-2	91.23	507.74	226.96	3,984.30	4,810.23
-1	125.20	461.59	219.25	4,061.01	4,867.05
סה"כ	422.22	1,208.51	593.48	10,779.05	13,003.25

הוועדה המקומית דנה בבקשה וביום 29.5.2019 בהחלטתה מס' 6-19-0020 החליטה לאשרה בתנאים. ביום 4.11.2019 ניתן היתר בניה מס' 19-0786.

ב. בקשה להיתר להקמת בנין בן 18 קומות הפונה לרחובות הראשיים אנדרסון וטאגור (בנין C) כולל קומת הקרקע, קומה חלקית וקומה טכנית מעל 3 מרתפי חניה משותפים עבור בניינים A-C. הבנין בחלוקה ל-73 יח"ד.

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

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר					שטחים לא מקורים במ"ר
	מגורים	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מתקנים, חדרים ומערכות טכניות	מעברים, מבואות וחדרי מדרגות	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	מסתור כביסה	סה"כ
קרקע	181.02	2.58	95.71	279.31	18.00	103.84	82.55	6.83		211.22
1	297.84	1.49		299.34	18.00	12.19	109.31	6.96	5.93	152.39	18.14
2	572.32	4.89		577.21	54.00	18.36	127.05	21.21	15.84	236.46	60.40
3	562.92	4.89		567.81	54.00	18.38	127.05	21.21	25.22	245.86	60.40
4	562.92	4.89		567.81	54.00	18.38	127.05	21.21	25.22	245.86	60.40
5	562.92	4.89		567.81	54.00	18.38	127.05	21.21	25.22	245.86	60.40
6	562.92	4.89		567.81	54.00	18.38	127.05	21.21	25.22	245.86	60.40
7	562.94	4.89		567.83	54.00	18.36	127.05	21.21	25.22	245.84	60.40
8	548.19	6.21		554.40	36.00	11.47	86.57	14.75	10.41	159.20	218.60
9	488.23	4.70		492.94	27.00	12.35	85.00	11.05	12.08	147.49	58.20
10	552.88	6.21		559.09	36.00	12.15	78.47	14.45	11.04	152.12	78.15
11	552.88	6.21		559.09	36.00	12.15	78.47	14.45	11.04	152.12	78.15
12	552.88	6.21		559.09	36.00	12.15	78.47	14.45	11.04	152.12	78.15
13	552.88	6.21		559.09	36.00	12.15	78.47	14.45	11.04	152.12	78.15
14	552.88	6.21		559.09	36.00	12.15	78.47	14.45	11.04	152.12	78.15
15	464.36	8.43		472.79	27.00	15.99	72.64	10.91	1.90	128.43	157.25
16	379.38	3.63		383.01	18.00	13.94	70.27	6.97	2.45	111.63	106.71
17	247.06	2.63		249.69	9.00	9.35	60.17	3.86	2.45	84.83	153.72
18				0.00		71.87				71.87	239.88
סה"כ	8,757.42	90.07	95.71	8,943.21	657.00	422.03	1,721.15	260.84	232.37	3,293.40	1,705.67

בנוסף התבקש שטח בקומת הקרקע של 114.17 מ"ר לקומת עמודים מפולשת ו-235.92 מ"ר ללובי.

הוועדה המקומית דנה בבקשה וביום 29.5.2019 בהחלטתה מס' 0020-19-6 החליטה לאשרה בתנאים. ביום 7.11.2019 ניתן היתר בניה מס' 0785-19.

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

7. הזכויות בנכס

7.1 נסחי רישום

עפ"י העתקי רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 9 מרץ 2014, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלים	מספר חלקות משנה לרבות הרכוש המשותף	הערות
6649	229	3,129	בעלים רבים	25	על חלק מחלקות המשנה קיימת הערה לטובת אשדר חברה לבניה בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי
	250	2,774		25	
	251	2,007		13	

לחלקות תקנון מצוי.

7.2 הסכם פינוי בינוי

בשנת 2010 נערך ונחתם הסכם בין בעלי וחוכרי הדירות ברחוב טאגור 2-10 תל אביב לבין אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "היזם"). הצדדים התקשרו לצורך הקמת פרוייקט "פינוי בינוי". היזם מעוניין להתקשר עם הבעלים לתכנן תב"ע חדשה ולבצע את תכנית ה"פינוי בינוי". במסגרת ההסכם עיגנו הצדדים את התחייבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות, תוך שינוי חלק מהוראות הסכם קודם אשר נחתם בשנת 2003.

הבעלים מתחייבים למכור ליזם את דירותיהם הקיימות ואת מלוא זכויותיהם במקרקעין. בתמורה מתחייב היזם לבנות ולהקים את יחידות הבעלים.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומות המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3853/מח	16.11.12	₪ 51,106,643	₪ 25,855,951

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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' תא/3853/מח לשווי הנכס

מצב קודם

<u>חלקה 251 (טאגור 2)</u>

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שווי הדירה
1	2	54.1	72	₪ 1,651,104
2	2	54.1	72	₪ 1,651,104
3	2	54.1	72	₪ 1,651,104
4	2	54.1	72	₪ 1,651,104
5	3	54.1	72	₪ 1,684,800
6	3	54.1	72	₪ 1,684,800
7	3	54.1	72	₪ 1,684,800
8	3	54.1	72	₪ 1,684,800
9	4	54.1	72	₪ 1,718,496
10	4	54.1	72	₪ 1,718,496
11	4	54.1	72	₪ 1,718,496
12	4	54.1	72	₪ 1,718,496
סה"כ			864	₪ 20,217,600

<u>חלקה 250 (טאגור 4,6)</u>

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שווי הדירה
1	2	54.1	72	₪ 1,834,560
2	2	54.1	72	₪ 1,834,560
3	2	54.1	72	₪ 1,834,560
4	2	54.1	72	₪ 1,834,560
5	3	54.1	72	₪ 1,872,000
6	3	54.1	72	₪ 1,872,000
7	3	54.1	72	₪ 1,872,000
8	3	54.1	72	₪ 1,872,000
9	4	54.1	72	₪ 1,909,440
10	4	54.1	72	₪ 1,909,440

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

11	4	54.1	72	₪ 1,909,440
12	4	54.1	72	₪ 1,909,440
13	2	54.1	72	₪ 1,834,560
14	2	54.1	72	₪ 1,834,560
15	2	54.1	72	₪ 1,834,560
16	2	54.1	72	₪ 1,834,560
17	3	54.1	72	₪ 1,872,000
18	3	54.1	72	₪ 1,872,000
19	3	54.1	72	₪ 1,872,000
20	3	54.1	72	₪ 1,872,000
21	4	54.1	72	₪ 1,909,440
22	4	54.1	72	₪ 1,909,440
23	4	54.1	72	₪ 1,909,440
24	4	54.1	72	₪ 1,909,440
סה"כ			1,728	₪ 44,928,000

<u>חלקה 229 (טאגור 8,10)</u>

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שווי הדירה
1	2	54.1	100	₪ 1,954,560
2	2	54.1	72	₪ 1,834,560
3	2	54.1	100	₪ 1,954,560
4	2	54.1	72	₪ 1,834,560
5	3	54.1	100	₪ 1,992,000
6	3	54.1	72	₪ 1,872,000
7	3	54.1	100	₪ 1,992,000
8	3	54.1	72	₪ 1,872,000
9	4	54.1	100	₪ 2,029,440
10	4	43.2	56	₪ 1,909,440
11	4	65.11	120	₪ 2,109,440
12	4	54.1	72	₪ 1,909,440
13	2	54.1	72	₪ 1,871,251
14	2	54.1	72	₪ 1,871,251

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

15	2	54.1	72	₪ 1,871,251
16	2	54.1	72	₪ 1,871,251
17	3	54.1	72	₪ 1,909,440
18	3	54.1	72	₪ 1,909,440
19	3	54.1	72	₪ 1,909,440
20	3	54.1	72	₪ 1,909,440
21	4	54.1	72	₪ 1,947,629
22	4	64.5	85	₪ 1,947,629
23	4	43.7	57	₪ 1,947,629
24	4	54.1	72	₪ 1,947,629
סה"כ			1,898	₪ 46,177,280

<u>סיכום</u>

שווי דירות חלקה 251	₪ 20,217,600
שווי דירות חלקה 250	₪ 44,928,000
שווי דירות חלקה 229	₪ 46,177,280
שווי מצב קודם	₪ **111,322,880**

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי ל-30 יח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר	2,040	1.00	2,040
שטח עיקרי ליתרת 114 יח"ד	11,264	1.00	11,264
שטח עיקרי שולי של 20 מ"ר ל-114 יח"ד	2,280	0.90	2,052
שטח שירות עילי משותף	4,646	0.80	3,717
מועדון דיירים	200	0.80	160
גזוזטראות	1,456	0.40	582
295 חניות תת קרקעיות	11,795	0.05	590
מחסנים דירתיים	1,209	0.20	242
שטח עיקרי לפי תכנית ג'1	669	0.90	602
שטח שירות לפי תכנית ג'1	131	0.80	105
מרפסות גג	1,317	0.50	659
סה"כ שטח אקוויוולנטי			22,011
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,000

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

שווי מגרש כזמין (ללא ממ"דים)	198,103,450 ₪[5]
מקדם דחייה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה (5 שנים, שיעור היוון 6%)	0.747
שימוש ביניים (דמ"ש חודשיים 5,000 ₪, 5 שנים, 6%)	15,164,510 ₪
שווי מצב חדש	**163,198,932** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	163,198,932 ₪
שווי מצב קודם	111,322,880 ₪
השבחה במועד הקובע למתחם	51,876,052 ₪
השבחה מיוחסת למימוש קודם במכר (1.4832%)	(769,426 ₪)
השבחה מיוחסת למימוש הנדון	**51,106,643** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תרומת אישור תכנית מס' תא/3853/מח לשווי הנכס

מצב קודם

111,322,880 ₪, כבשומות המשיבה.

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי ל-30 יח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר	2,040	1.00	2,040
שטח עיקרי ליתרת 114 יח"ד	11,264	1.00	11,264
שטח עיקרי שולי של 20 מ"ר ל-114 יח"ד	2,280	0.90	2,052
שטח שירות עילי משותף	4,646	0.80	3,717
מועדון דיירים	200	0.80	160
גזוזטראות	1,456	0.40	582
295 חניות תת קרקעיות	11,795	0.05	590
מחסנים דירתיים	1,209	0.20	242
שטח עיקרי לפי תכנית ג'1	669	0.90	602
שטח שירות לפי תכנית ג'1	131	0.80	105
מרפסות גג	1,317	0.50	659
סה"כ שטח אקוויוולנטי			22,012
שווי מ"ר מבונה			9,000 ₪
שווי מגרש כזמין (ללא ממ"דים)			198,109,350 ₪[5]

[5] צ"ל 198,107,129 ₪.

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

ניכוי הוצאות הריסה (4,490 מ"ר x 400 ₪)	(1,796,000 ₪)
שווי בניכוי הוצאות הריסה	196,313,350 ₪
הפחתה בגין מורכבות הפרויקט	0.9
מקדם דחייה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה (7 שנים, שיעור היוון 6%)	0.665
שימוש ביניים (דמ"ש חודשיים 5,000 ₪, 7 שנים, 6%)	20,096,574 ₪
שווי מצב חדש	**137,600,204** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	137,600,204 ₪
שווי מצב קודם	111,322,880 ₪
השבחה במועד הקובע למתחם	26,277,324 ₪
השבחה מיוחסת למימוש קודם במכר (1.6036%)	(421,374 ₪)
השבחה מיוחסת למימוש הנדון	**25,855,951** ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 שומה מכרעת קודמת במתחם

ביום 6.11.2014 נערכה במתחם הנדון שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע משה נדם בה נבחנה ההשבחה בגין התכנית הנדונה (להלן: "שומת נדם") בגין בקשה למידע מוקדם טרום מימוש.

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע אומדן השווי במצב הקודם כבשומת נדם. אומדן השווי במצב החדש נקבע בהתבסס על שומת נדם תוך עריכת שינויים במרכיבים הבאים: הפחתה בגין עלויות הריסה, הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, שינוי תקופת הדחייה מ-5 שנים ל-7 שנים ושינוי תקופת שימוש הביניים בהתאם.

לטענת ב"כ המשיבה שומת נדם נערכה עבור מידע מוקדם, בגין מימוש במכר של דירה אחת. השומה המכרעת לא מחייבת ביחס לכלל הפרויקט.

בהתייחס לשינוי הנדרש לטענת המשיבה משומת נדם ומשומת ההשבחה שנערכה על ידה, הנוגע לפטור ממ"דים, טען ב"כ המבקשת כי הוועדה המקומית כבולה. עליה לשמור על אחידות מס.

טיעוני המשיבה

שומות המשיבה נערכו בדומה לשומת נדם. לטענת המשיבה, שומת נדם לא בוטלה ונערכה לפי העקרונות שנקבעו בעניין אשדר למרות שנערכה קודם לפסיקה. לצורך שוויון בין הנישומים יש לאמצה. סטייה ממנה מחייבת נימוקים מיוחדים. בהתאם לנקבע ב**עמ"נ (מרכז) 48410-01-14 מנחם מנדל אוברקוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה ואח'** מרגע שקיימת הכרעת שמאי מכריע שומת הוועדה המקומית חלפה מהעולם. השומה המכרעת קובעת וניתן לחייב לפיה. אם מר נדם היה מכהן עדיין כשמאי מכריע הוא היה נדרש להכריע ביחס להשבחה במימוש הנדון. השומה תואמת את הפסיקה ויש לאמצה. טענות המבקשת

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

נוגעות למרכיבים שמאיים שאין להתערב בהם אלא אם כן קיימת בשומה המכרעת טעות מהותית.
בתגובה לשומת המבקשת טענה שמאית המשיבה כי לאור הזמן שחלף ממועד עריכת שומות ההשבחה על ידה ולאור התפתחויות שחלו בדין ובפסיקה יש לעדכן את התחשיב שנערך בשומת נדם ובשומות ההשבחה שערכה, זאת בהתייחס לפטור לשטחי הממ"דים, כמפורט בסעיף 9.3.6 להלן.

הכרעה

ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר **"...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק..."**.
טענות הצדדים יבחנו לאור העקרון האמור. יצוין כי השומה המכרעת ושומות הצדדים, נערכו על בסיס המתודולוגיה שנקבעה ב**עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**. בפסק הדין נקבע כי בבחינת ההשבחה בתכנית פינוי בינוי יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ולאחריה וכי הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

9.2 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

בשומות הצדדים נקבע אומדן השווי במצב הקודם כבשומת נדם וכמפורט בסעיף 8.1 לעיל. שטח הדירות שהובא בחשבון הוא 54.1 מ"ר רשום ו-72 מ"ר בנוי זאת למעט 6 דירות בחלקה 229 אשר הורחבו כמפורט בסעיף 6.1.4 (טאגור 8). ב-6 הדירות האמורות הובא בחשבון השטח לאחר ההרחבה.
בשומת נדם נקבע כי שווי מ"ר בנוי בסיסי לקומה שנייה הוא 26,000 ₪ זאת בהתבסס על נתוני מכר רבים שהוצגו על ידי הצדדים. דהיינו שווי דירה בקומה שנייה בסיסי נקבע על סך של 1,872,000 ₪ (26,000 ₪ x 72 מ"ר). השמאי המכריע קבע מקדמי התאמה כדלקמן: מקדם הפחתה של 0.9 לדירות בחלקה 251 הפונה לרחוב איינשטיין המהווה רחוב ראשי בו מתוכנן נתיב לרכבת הקלה, מקדם תוספת של 1.02 לבניין הפנימי בחלקה 229 הפונה לרחוב אנדרסן המהווה רחוב פנימי ושקט ללא מוצא, תוספת שווי בשיעור של 2% לקומה שלישית והפחתה בשיעור של 2% לקומה ראשונה.

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה, התואמת את שומת נדם.

9.3 אומדן שווי הנכס במצב החדש

בשומות המשיבה נקבע אומדן השווי במצב החדש בהסתמך על העקרונות שבשומת נדם. בשומת המבקשת נקבע השווי במצב החדש בהתבסס על שומת נדם תוך עריכת שינויים

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

במרכיבים הבאים: הפחתה בגין עלויות הריסה, הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, שינוי תקופת הדחייה מ-5 שנים ל-7 שנים ושינוי תקופת שימוש הביניים בהתאם.

9.3.1 שווי המתחם כזמין

בשומות הצדדים המבוססות על שומת נדם הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי כולל בסך 22,011 מ"ר אקו'[6] כמפורט בסעיף 8 לעיל.

בשומות הצדדים הוצגו נתוני השוואה רבים[7] ואומץ הערך שנקבע בשומת נדם, 9,000 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי המתחם כזמין לבניה, בהיותה סבירה ותואמת את שומת נדם. יצוין כי הערך שנקבע בשומת נדם מבוסס על ערכים שנקבעו בהכרעות קודמות של השמאי המכריע, ניתוח מכרזי רמ"י, ערך שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6108/372 (רחוב ויסוצקי) 13,300 ₪ למועד קובע 15.5.2013 והסכמת הצדדים.

9.3.2 הפחתה בגין עלויות הריסה

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסת הבניינים שהיו קיימים על החלקות, זאת לפי 400 ₪ למ"ר ובסך הכל 1,796,000 ₪ (4,490 מ"ר x 400 ₪).

במסגרת הדיון שנערך בפני טען ב"כ המבקשת כי הקביעה בשומת נדם בעניין זה שגויה. בשומה המכרעת נקבע, בניגוד להסכמת הצדדים, כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסת הבניינים הקיימים, זאת בהתחשב בתועלת הנובעת מקיומם של בניינים, קיזוז אגרות והיטלים בעת בקשה להיתר בניה. השמאי המכריע קבע כי העלות והתועלת מקזזות זו את זו. לטענת המבקשת אין להביא בחשבון את האגרות וההיטלים מאחר והם מהווים חלק מהשווי במצב הקודם. התכנית מחייבת הריסת הבניינים לצורך מימוש הזכויות שהיא מקנה. לפיכך יש להביא בחשבון את עלויות ההריסה. המרכיבים שניתן לקזז הם אלו שהתכנית יצרה. זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח בעת בקשה להיתר בניה נובע מחוקי העזר העירוניים ולא מהתכנית. מדובר בהוצאה חיצונית לתכנית.

---

[6] בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח אקוויוולנטי כולל בסך 22,012 מ"ר אקו'. הפער בין הצדדים נובע מעיגול מספרים.

[7] בשומת המשיבה הוצגו ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בגו"ח 6630/588 (12,850 ₪ נכון למועד קובע 11.8.2010) ובגו"ח 6631/208 (11,000 ₪ לתוספת בניה נכון למועד קובע 4.9.2007), נתוני מכר של קרקעות מגושים 6631, 6884-6883, 6886, 7186, נתוני מכר של דירות משנים 2011-2013 מגושים: 6649 (8 נתונים של בניה ותיקה בשטח של 66-79 מ"ר), 7223 (10 נתונים של בניה ותיקה בשטח של 70-145 מ"ר), 6631 (18 נתונים של בניה חדשה בשטח של 100-246 מ"ר), 6630-6629 (14 נתונים של בניה חדשה בשטח של 74-150 מ"ר).

שמאי המבקשת הציג 110 נתוני מכר של דירות מגושים 6631-6630, 6649 משנים 2012-2013 לדירות בשטח של 70-166 מ"ר.

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

במסגרת הדיון שנערך בפני הפנה שמאי המבקשת לשומות מכרעות בגו"ח 7174/163 (חולון) ו-7141/78/80 (בת ים) בהן הופחתו עלויות הריסה במצב החדש בהתאם להסכמת הצדדים וללא דיון בעניין.

טיעוני המשיבה

אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה. בשומת נדם לא הובאו בחשבון עלויות הריסה, על אף הסכמת הצדדים. בהתאם לקביעת השמאי המכריע עלויות ההריסה מתקזזות עם הזיכוי בגין היטלי פיתוח ואגרות בעת בקשת היתר בניה. בפרויקט הנדון קוזזו היטלי פיתוח בגין השטחים שהיו בנויים במצב הקודם, בעת הוצאת היתרי הבניה. לפיכך, אין מקום להפחתה הנטענת בשומת המבקשת. שמאית המשיבה הציגה אסמכתא לקיזוז כאמור בסך 915,200.33 ₪.

יש לבחון את השווי בשני מצבי התכנון. שווי מגרש עם בינוי להריסה עליו דומה לשווי מגרש ריק, מאחר שהתרומה בגין קיזוז היטלי הפיתוח דומה לעלות ההריסה ומקזזת אותה. זיכוי בגין אגרות והיטלים מהווה חלק מהשווי. לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם מחוברים ובמצב החדש להתעלם מהזיכוי שמגיע בגין אגרות והיטלים. בהתייחס לטענת המבקשת כי מדובר במרכיב חיצוני לתכנית, לא מכירים רק בהוצאות המפורטות בתכנית. כראיה הפסיקה בעניין הפחתת כופר חניה שקבעה שיש להביאו בחשבון על אף שאינו מהווה חלק מהוראות התכנית.

בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת לא נדונה טענת הקיזוז.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה התואמת את הקביעה בשומת נדם שיש להתחשב בקיזוז היטלי פיתוח בעת הוצאת היתרי הבניה. לא קיבלתי את טענת המבקשת שאין להביא בחשבון את קיזוז ההיטלים מאחר שהם מהווים לכאורה חלק מהמצב הקודם. בחינת ההשבחה נערכת תוך השוואת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. במצב החדש מצויים על החלקות בניינים אשר מחד קיימת עלות בהריסתם ומאידך קיים קיזוז של היטלים בגינם. על בסיס אותו עיקרון יש להביא במצב החדש הכנסות משימוש בדירות הקיימות בתקופת הדחיה. קביעה עליה המבקשת אינה חולקת.

בחנתי את הטענה כי המרכיבים מקזזים זה את זה ומצאתי שלא כך. עלות הריסה למועד הקובע מוערכת בסך של כ- 290 ₪ למ"ר[8] בעוד שקיזוז היטלי הפיתוח במועד הקובע הוא לפי 225.74 ₪ למ"ר[9].

לאור האמור, אביא בחשבון עלויות הריסה חלקיות בסך 64.26 ₪ למ"ר, בהתחשב בקיזוז היטלי הפיתוח וזאת לשטח של 4,897 מ"ר כבפירוט חיוב היטלי פיתוח שהוצג על ידי המשיבה.

[8] בשומות מכרעות במתחם דפנה נקבעו עלויות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר בשנת 2015.
[9] 225.74 ₪ = 55.93 ₪ תיעול + 132.21 ₪ כביש + 37.6 ₪ מדרכות.

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

9.3.3 מורכבות הפרויקט

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין מורכבות הפרויקט. לטענת שמאי המבקשת בשומת המשיבה הקודמת במתחם (שומת המשיבה בשומת נדם) נקבע מקדם הפחתה כאמור.

לטענת המבקשת בפסיקה בעניין אשדר נקבע כי המבחן הוא ייזום דרך עיני בעלי הדירות בפרויקט. לולא היזם ההסתברות והסבירות להתקיימות הפרויקט נמוכה. במקרה הנדון מדובר ב-60 בעלי זכויות שצריכים להסכים על דרך המימוש ולבחור קבלן. מדובר בפרויקט מורכב שאורך שנים. בהתייחס לטענת המשיבה, תקופת הדחיה נוגעת רק להתמשכות הליכי התכנון. במקרה של ריבוי בעלים במשותף יש להביא בחשבון בנוסף זמן להתארגנות. ככל שלא מביאים בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט יש להביא בחשבון תקופת דחייה ארוכה יותר. בפועל התממשות הפרויקט ארכה 7 שנים וזאת ללא תכנית איחוד וחלוקה.

לטענת השמאי יש שומות מכרעות בהן מביאים בחשבון הפחתה כאמור. במסגרת הדיון שנערך בפני הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת בגו"ח 7174/163 (חולון) בה נקבע מקדם הפחתה של 0.92 בגין מורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים ולשומה מכרעת בגו"ח 7141/78/80 (בת ים) בה נקבע מקדם הפחתה של 0.95 בגין היקף ומורכבות הפרויקט. לטענת שמאי המבקשת בשומה המכרעת בגו"ח 7174/163 הפרויקט נמצא בשלבים מתקדמים יותר, כולל הפקעה לנתיבי איילון, כל הרשויות נרתמו ולכן ההפחתה נמוכה יותר.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאית המשיבה אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה כאמור. ההפחתה מנוגדת לנקבע בשומת נדם. בשומת נדם נקבע כי ככל וקיימים מספר מרכיבי דחייה יש להביא בחשבון את מרכיב הדחייה הארוך ביותר שכן מדובר בתקופות מקבילות. תקופת התארגנות דיירים דומה לפרק הזמן להכנת תכנית איחוד וחלוקה. עוד קבע השמאי המכריע כי מורכבות הנובעת מהרכב בעלות/התארגנות דיירים/סכסוכים פנימיים מהווה נתון סובייקטיבי שאין להביאו בחשבון בחישוב ההשבחה. עלויות ייחודיות ליזם כגון דיור חלוף, הוצאות העברה ועלויות משפטיות אינן חלק מהוצאות התכנית ולפיכך אין להביאן בחשבון.

בהתאם לעקרון שנקבע בעניין אשדר יש לבחון את ההשבחה מנקודת מבט הבעלים ולא היזם. השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת המבנים הקיימים כך שמתקבל מתחם בבעלות משותפת. לבעלים מספר חלופות- להתאחד ולמכור, ליזום בעצמם או להתאחד ולהתקשר עם יזם. הפחתה בגין מושע מגולמת במקדם הדחייה למימוש התכנית.

שומת המשיבה הקודמת, בה הובאה בחשבון הפחתה נפרדת בגין מורכבות הפרויקט, נערכה בשנת 2012 ומהווה את אחת מהשומות הראשונות למתחמי פינוי בינוי. מאז השכלנו. מתבקש לשנות חשיבה. לטענת שמאית המשיבה בתקן שמאי מס' 21 המעודכן

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

אשר עוסק בפירוט מזערי בשומות המבוצעות לצורך בדיקה כלכלית לתכנית פינוי בינוי אין התייחסות נפרדת למורכבות הפרויקט.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. מורכבות פרויקט מתבטאת בתקופת דחיה למימושו. דהיינו, אני סבורה כי המורכבות מגולמת בתקופת הדחיה שמובאת בחשבון ואין מקום להביא בחשבון הפחתה נפרדת בגינה.

9.3.4 דחיה למימוש

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת קבע תקופת דחייה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם דחייה 0.665). לטענת שמאי המבקשת על אף שקבע בשומתו הקודמת במתחם דחיה לתקופה של 5 שנים, אין מדובר בחוכמה בדיעבד. ניתן לטעון אחרת ככל שההנחה המקורית היתה שגויה. בעניין אשדר (מתחם רקאנטי) רק הנושאים התכנוניים מצד היזם ארכו 5-6 שנים. במקרה הנדון גם ללא עריכת תכנית איחוד וחלוקה תקופת המימוש בפועל היא 7 שנים. נמצא פתרון בדרך של רישום תשריט ללא איחוד וחלוקה.

במתחם דפנה המיועד לפינוי בינוי נקבעה בשומה מכרעת תקופת דחייה של 10 שנים. בשומה מכרעת בגו"ח 7174/163 (חולון) נקבעה תקופת דחייה של שנתיים בלבד בגלל מצב הפרויקט והצורך בפינוי דיירים במועד מסוים.

טיעוני המשיבה

שמאית המשיבה קבעה תקופת דחייה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם דחייה 0.747) כבשומת נדם. לטענת שמאית המשיבה את תקופת הדחיה יש לבחון נכון למועד הקובע, כזמן סביר למימוש התכנית ולהתארגנות מבחינה אובייקטיבית ולא בדיעבד מבחינה סובייקטיבית. כך למשל באזור שדה דב נקבעה בשומות המכרעות תקופת דחייה סבירה זאת למרות שבפועל הדחיה למימוש ארכה יותר מ-50 שנה.

במקרה הנדון תקנון התכנית כולל הוראות איחוד וחלוקה. בפועל התקבל היתר בלי הליך של איחוד וחלוקה. בשומת נדם נקבע שיעור היוון של 6% אשר מגלם סיכון לתקופת דחיה ארוכה יותר.

בשומה מכרעת בגו"ח 7174/163 (חולון) נקבעה תקופת דחייה של שנתיים ובשומה מכרעת בגו"ח 7141/78/80 (בת ים) נקבעה תקופת דחייה של 3 שנים.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לתקופת הדחייה שיש להביא בחשבון. בשומות המשיבה הובאה בחשבון תקופת דחייה של 5 שנים (כבשומת נדם) ובשומת המבקשת תקופת דחייה של 7 שנים. שני הצדדים קבעו שיעור היוון של 6%.

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

תקופת הדחיה נקבעת נכון למועד הקובע ובעיני הרוכש הסביר, בהתחשב במגבלות ובמורכבות הפרויקט. אני סבורה כי תקופת הדחיה ושיעור ההיוון שהובאו בחשבון בשומות המשיבה סבירים ומשקפים את מורכבות הפרויקט במקרה הנדון.

9.3.5 הכנסות משימוש ביניים

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי דמי השכירות הראויים לדירה בתקופת הדחיה הם 5,000 ₪ לחודש, בשיעור היוון של 6%.

הכרעה

קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה, בהיותה סבירה ותואמת את שומת נדם.

9.3.6 זכאות לפטור בשטח הממ"דים של דירות היזם

טיעוני המבקשת

לטענת ב"כ המבקשת אין מקום לקבל את טענת המשיבה שעלתה לראשונה בתגובתה לשומה מטעם המבקשת, בנוגע להעדר פטור לממ"דים בדירות היזם. המשיבה כבולה לשומותיה. אין שינוי מהותי בדין ממועד עריכתן. הפסיקה אליה הפנתה המשיבה בתגובתה ותיקה, אין חידוש פסיקתי. הפסיקה לא דנה בפטור לממ"ד ביחס לדירות היזם. בפסק הדין בעניין אשדר טענה הוועדה המקומית, לעניין הרווח היזמי, כי אם הדיירים היו מתארגנים בעצמם לא היה צורך בתשלום ליזם. בית המשפט לא קיבל את הטענה בקובעו כי באותה המידה יכלה הוועדה המקומית לטעון כי לו היה מדובר בדיירים שכולם קבלנים היה נחסך גם התשלום עבור הקבלן. במקרה הנדון, אילו כל הדיירים היו קבלנים ומוציאים היתר בניה בלי להתקשר עם יזם חיצוני היה פטור לממ"דים בגין כל הדירות בפרויקט. טבעו של פרויקט פינוי בינוי הוא התקשרות עם יזם ואופי ההתקשרות לא צריך לשלול פטור בעת מימוש בהיתר. עוד קבע בית המשפט בעניין אשדר, זאת מבלי לקבוע מסמרות, כי אין מניעה להחיל פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית גם בפרוייקטים של פינוי בינוי.

המבקשת הפנתה ל**עמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ ואח'** שם נקבע, כי כאשר נכרת הסכם עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38, אף אם ההסכם תקף ומחייב ממועד עריכתו ואף אם בעת חתימת ההסכם מתרחש לכאורה אירוע מימוש, יש לאפשר לצדדים ליהנות מיתרון המיסוי הגלום בהלכת אקו סיטי[10], דהיינו לעניין היטל השבחה יש להתייחס לזכויות המנוצלות בהיתר הבניה כאל זכויות שאושרו תחילה מכח תמ"א 38. בית המשפט קבע כי כל תוצאה אחרת תסכל את כוונת המחוקק. דהיינו עסקת המכר אינה שוללת פטור לתמ"א 38.

ב**ערר (ת"א) 85061/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ** דנה ועדת הערר בהסכם תמ"א שנחתם לפני אישור התכנית ובמסגרתו העבירו בעלי הזכויות (כולל 4 בעלי זכויות שמכרו את דירותיהם לאחר החתימה על

[10] עת"מ 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית תל אביב ואקו סיטי אס אל יזמות ובניה.

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

ההסכם) את זכויות הבניה ליזם. ועדת הערר קבעה כי על מנת להגשים את עקרון הצדק החלוקתי על כלל היבטיו, חיוב במס אמת לצד פרשנות תכליתית של הפטור, שנועד לעודד יישומה של תמ"א 38, יש לערוך בחינה מהותית של כלל הנתונים ולקבוע כי הפטור לפי סעיף 19 (ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה חל. ועדת הערר קבעה כי עסקאות המכר כפופות לזכות היזם גם אם במסגרת ההסכם קיימים תנאים מתלים. ארבע העסקאות שלובות במימוש התכנית בדרך של היתרים באופן כה הדוק עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים.

ב**ערר (צפון) 885/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה** נקבע כי פרשנות לפיה רק מימוש בדרך של היתר בנייה של פרויקט פינוי בינוי מזכה בפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ב)(2) לתוספת השלישית משמעותה שהפרויקט יחויב בהיטל השבחה בעת ביצוען של עסקאות עם בעלי הדירות למימושו וכך תסוכל מטרת החקיקה ליתן פטור על מנת לעודד מימושם של פרוייקטים מסוג זה. הפטור לממ"דים אינו סוציאלי אך נועד לעודד הקמת ממ"דים המהווים צורך ביטחוני.

בערר 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה קבעה ועדת הערר כי מועד מימוש הזכויות בעסקת קומבינציה הוא מועד אישור התכנית. לפיכך יכול להשתמע שאין פטור לממ"דים. בהחלטה מודגש הצורך ליתן פטור לממ"דים גם בבניה חדשה וכי תכלית הפטור לעודד בנייתם[11]. בהתחשב בצורך הלאומי לעודד בניית ממ"דים ובאופי המחייב של עסקת פינוי בינוי כעסקת קומבינציה יש לראות את בניית הממ"דים כמימוש בדרך של היתר בניה ולהביא בחשבון פטור עבור כל הממ"דים המבוקשים. כל מטרת ההתקשרות בהסכם היא מימוש פרויקט פינוי בינוי, מדובר במקשה אחת[12], כך עולה מהפסיקה העוסקת בתמ"א 38.

לטענת נציג המבקשת אפשרות הדיירים למכור את הדירות לאחר שנחתם הסכם עם היזם, זאת בהתאם לתנאי ההסכם, יש בה כדי להעיד כי ההסכם עם היזם אינו מהווה אירוע מימוש ודאי וחלוט לפיו עוברות הזכויות ליזם. גם מבחינת רשויות המס מועד המכר הוא מועד קבלת ההיתר ומסירת הדירות.

מחד טוענת המשיבה כי שומת נדם מחייבת ומאידך משנה אותה. שומת נדם נערכה בהנחה כי המימוש יהיה בדרך של היתר בניה ולא הביאה בחשבון את שטח הממ"דים. בשומה המכרעת נקבע במפורש בסעיף 14 כי לאור אופיו של הפרוייקט השומה נערכה בהנחה כי המימוש הוא בהיתר בניה ולכן לא הוערכו שטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון.

לטענת ב"כ המבקשת הסכם הפינוי בינוי נחתם בשנת 2010, לפני אישור התכנית. דהיינו לשיטת המבקשת במועד הקובע כל הדירות הן של היזם והמימוש הראשון הוא מימוש בדרך היתר.

[11] ערעור בעניין זה נדחה ראה עמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח'.

[12] רעיון שמירת הרצף נקבע בבר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר ואח'.

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

בהתייחס לשומות המכרעות אליהן הפנתה המשיבה קיימת קביעה אחרת בשומה מכרעת בגו"ח 7141/78,80.

טיעוני המשיבה

בשומות המשיבה הובא בחשבון פטור לכל שטחי הממ"דים המבוקשים, דהיינו בגין 144 יח"ד. במסגרת תגובתה לשומת המבקשת, טענה שמאית המשיבה כי לאור הזמן שחלף ממועד הכנת שומות המשיבה ולאור ההתפתחויות בפסיקה היא סבורה שיש להביא בחשבון פטור לממ"דים רק בדירות הבעלים (59 יח"ד בהתחשב במכירת דירה אחת). בגין הממ"דים ביתרת יח"ד, המהוות דירות היזם, יש לחייב בהיטל השבחה. **בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע כי הפטור לממ"ד, מכח סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה והוא אינו חל במימוש בדרך של מכר. הסכם הפינוי בינוי מהווה מימוש זכויות קודם במכר. עפ"י תנאי ההסכם, הבעלים התחייבו מראש למכור ליזם את דירותיהם הקיימות ואת כל זכויותיהם במקרקעין וזאת עוד טרם הוצאת היתר הבניה. מדובר בעסקה שמהותה עסקת קומבינציה. לטענת המשיבה ההסכם בין הצדדים מתגבש ביום אישור התכנית שכבר אושרה למתן תוקף. אין מחלוקת שהתנאים המתלים התקיימו, יצא היתר המעיד כי ההסכם בתוקף. זאת ועוד, גם הסכם עם תנאים מתלים שטרם התרחשו מהווה מימוש זכויות במכר לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. כתימוכין הפנתה שמאית המשיבה ל**עמ"נ (נצ') 24713-06-15 זוהייר ברגות ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון נצרת**.

שמאית המשיבה הפנתה לשומות מכרעות בגו"ח 7145/11,148-149 (בת ים) ובגו"ח 7174/163 (חולון) בהן נקבע כי יש להביא בחשבון פטור לממ"דים רק בדירות הבעלים ולא בדירות היזם.

לטענת ב"כ המשיבה תחולת הפטור תלויה בסוג המימוש. אין בטענות המבקשת כדי להבהיר כי ההסכם בין הצדדים אינו מהווה אירוע מימוש במכר. בהתאם להלכה בעניין נוה בניין[13] מועד חתימת ההסכם הוא מועד המימוש. בעת בחינת ההשבחה, אין רלוונטיות לתנאים מתלים. הפסיקה אליה הפנה ב"כ המבקשת אינה רלוונטית. פטור בגין תמ"א 38 מטרתו לעודד חיזוק בפני רעידות אדמה. מטרת הפטור לממ"דים היא אחרת. הוא חל ביחס לדירות הבעלים. הפטור לא חל כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד. הבעלים מכרו זכויות במגרש שיהיה ריק ופנוי לאחר הריסת המבנים הקיימים, זאת עוד לפני שהתכנית אושרה.

הכרעה

בשומות המשיבה, כבשומת נדם, הובא בחשבון פטור לכל שטח הממ"דים המבוקש. במסגרת תגובתה לשומת המבקשת חזרה בה המשיבה מקביעתה וטענה כי את הפטור יש להביא בחשבון רק ביחס לשטח הממ"דים בדירות הבעלים. לטענת המשיבה עסקת פינוי בינוי היא עסקת קומבינציה לכל דבר ועניין, לפיכך מימוש שטח הממ"דים בדירות

[13] דנ"א 5182/03 נוה בנין ופיתוח בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "המרכז".

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

היזם (84 יח"ד) נערך במכר. התגבשות ההסכם בין הצדדים היא במועד אישור התכנית. לטענת המבקשת הוועדה המקומית מנועה בשלב זה לתקן את שומתה המקורית. בכל מקרה לשיטתה התגבשות ההסכם היא במועד אישור הבקשה להיתר, לפיכך מימוש שטח הממ"דים בדירות היזם הוא בדרך של היתר בניה ומכאן שיש להביא בחשבון פטור מלא בגין שטח הממ"דים.

בהתייחס לטענת המבקשת כי המשיבה מנועה מלתקן את שומתה, בפסיקה נקבע כי על שמאי מכריע לערוך שומה עצמאית ללא תלות בשומות הצדדים[14]. לאור האמור, אני סבורה כי עלי לדון בטענת המשיבה המאוחרת זאת על אף שלא יושמה בשומתה.

יצוין כי מדובר בסוגיה משפטית לחלוטין שראוי כי הייתה נטענת בפני ועדת ערר. משהובאה בפני אדון ואכריע בה. אין בהכרעתי לפגוע באפשרות הצדדים לטעון טענותיהם בערכאות המתאימות. בכל מקרה אציג תחשיב חלופי למקרה בו יקבע אחרת בערכאה השיפוטית.

בהחלטה בעניין חשדר מגדלי שליטה נקבע כי לפי לשונו של סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ולפי תכליתו הוא חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. בהחלטה נקבע כי **"קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תאורטיות לבניית ממ"ד".** עוד צוין בהחלטה כי תכלית החקיקה ברורה ונהירה והיא עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בפסק הדין בעניין סלונימסקי נקבע כי הפטור לפי סעיף 19 (ב)(9) חל גם בבניה חדשה.

ועדת הערר בעניין סלונימסקי נדרשה לסוגיה האם ניתן לראות בעסקאות קומבינציה אשר נחתמו לפני אישורה של תכנית כמימוש בדרך מכר של חלק מהזכויות שהקנתה או שיש לראות ביזמים שרכשו את הזכויות בהסכם הקומבינציה כגורם החייב בהיטל השבחה וכפועל יוצא כגורם הזכאי ליהנות מהפטור לבניית ממ"דים בעת המימוש בדרך של היתר בניה. ועדת הערר קבעה כי לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים. לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה התכנית, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים. הרציונל שעמד בבסיס ההחלטה הוא שהצדדים ראו לנגד עיניהם את זכויות הבניה העתידיות שהיו צפויות להיווצר בתכנית לאחר מועד כריתת העסקאות. זכויות שנוצרו רק עם תחילת תוקפה של התכנית. ועדת הערר קבעה כי מי שהתעשר הלכה למעשה מהזכויות העתידיות שהיו צפויות להיות מוקנות לפי התכנית היו המוכרים בעסקאות הקומבינציה. הם התחייבו להעניק חלק מהזכויות שהצדדים ציפו כי יוקנו להם בתכנית בתמורה לשירותי בניה על יתרת

[14] ראה לדוגמה עמ"נ (מרכז) 48410-01-14 מנחם מנדל אוברקוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה ואח' ועמ"נ (מרכז) 3279-12-13 ועדה לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אהרון מאיר.

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

המקרקעין שתיצור אותה תכנית. ועדת הערר קבעה כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה של הטלת החיוב על הגורם המתעשר בפועל מהתכנית מצדיקה לראות בהסכמי הקומבינציה מימוש במכר של הזכויות שהוקנו בתכנית עם כניסתה לתוקף.
הצדדים בענייננו חלוקים לעניין מועד התגבשות הסכם הפינוי בינוי. לשיטת המשיבה הסכם פינוי בינוי הוא במהותו הסכם קומבינציה, כך שהתגבשות ההסכם היא במועד אישור התכנית, זאת בדומה לכל עסקת קומבינציה. לשיטת המבקשת התגבשות ההסכם, לצורך חיוב בהיטל השבחה, היא במועד הוצאת היתר הבניה. המבקשת הפנתה לפסיקה לחיזוק טענתה. בין היתר הפנתה לפסק הדין בעניין אשדר אשר לשיטתה תומך במסקנתה כי אופי ההתקשרות עם יזם, המתחייב בכל פרויקט פינוי בינוי, לא צריך לשלול זכאות לפטור. יצוין כי לא מצאתי בפסק דין זה את שהמבקשת מצאה בו, אדרבא, בפסק דין זה קבעה השופטת סרוסי כי כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת[15]. להלן חלק רלוונטי מפסק הדין הכולל את הקביעה אליה הפנתה המבקשת:

"...ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו. לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית)...

בענייננו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים- הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית - ואילו המשיבה מחויבת בתשלום רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת כי יש לייחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים, שבתורם מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבניה שמוענקים להם...".

עוד הפנתה המבקשת לפסיקה בעניין מותג עירוני צהל שעסקה במימוש פרויקט מכח תמ"א 38, בה נקבע כי לעניין תמ"א 38 יש לראות את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה ולא מועד אישור התכנית, זאת אף אם בעת חתימת ההסכם מתרחש לכאורה אירוע מימוש של העברת זכויות במקרקעין. נקבע שכל תוצאה אחרת תסכל את מטרת המחוקק שהעניק חבילת הטבות על מנת לעודד יזמים ליטול על

[15] ראה בין היתר סעיפים 46, 63 ו- 64 לפסק הדין.

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

עצמם פרויקטים מורכבים אלה, לחזק מבנים ולצאת נשכרים. שכן מעורבות יזמים בפרויקטים מכח תמ"א 38 נפוצה ביותר וכי נקודת המוצא של המחוקק הייתה כי בדרך כלל הדיירים יזדקקו לשירותי יזם.

גם בהחלטה בערר בעניין צברים ייזום אשר עסקה בפרויקט מכח תמ"א 38, אליה הפנתה המבקשת, נקבע כי יש לחתור לתכלית הכלכלית האמיתית של החיוב בהיטל לצד תכליתו של הפטור.

בהחלטה בערר בעניין עדירן פיורה נקבע רציונל דומה לפיו פרשנות לפיה רק מימוש בדרך של היתר של פרויקט פינוי בינוי מזכה בפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 (ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה משמעותה סיכול מטרת החקיקה ליתן פטור על מנת לעודד מימושם של פרויקטים מסוג זה. נקבע שיש לפרש את הצו פרשנות תכליתית באופן שמגשים את מטרת החקיקה להוציא אל הפועל פרויקטים של פינוי בינוי.

לשיטתה של המבקשת יש להקיש מהפסיקה שלעיל על המקרה שבפנינו ולקבוע כי בהתחשב בצורך הלאומי לעודד הקמת ממ"דים יש ליתן הפטור גם בגין הסכמי פינוי בינוי, אשר כל מטרתם היא מימוש פרויקטים של פינוי בינוי. לא מצאתי כי ניתן להקיש מהפסיקה אליה הפנתה המבקשת את המסקנה אליה הגיעה. מטרת הפטור לפי סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית היא כאמור עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בפסיקה נקבע מפורשות כי הפטור אינו חל בעת מכר. עוד נקבע כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה מצדיקה לראות בהסכמי קומבינציה מימוש במכר של זכויות שהוקנו בתכנית עם כניסתה לתוקף ושכל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. למען הסדר הטוב יצוין כי פטור לשטח ממ"דים בפרויקטים מכח תמ"א 38 מעוגן בסעיף 19 (ב)(10) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה שיש להביא בחשבון כי מימוש שטח הממ"דים בדירות היזם (84 יח"ד) נערך בדרך מכר וכי לא יחול הפטור לממ"דים בדירות אלו. יחד עם זאת כאמור לעיל, לצורך ייעול ההליך, אציג תחשיב חלופי לפיו יש להביא בחשבון פטור מלא בגין שטח הממ"דים.

9.4 השבחה מיוחסת למימוש קודם במכר

בשומות המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה שיש לייחס למימוש הנדון היא בשיעור 98.5168% מההשבחה המלאה. זאת בהתחשב במימוש קודם במכר בשיעור של 1.4832% וזאת בהתבסס על הערכים בשומת נדם (111,322,880 ₪ / 1,651,104 ₪ שווי דירה בחלקה 251 בקומה ראשונה ביחס לשווי הכולל של המתחם במצב הקודם).

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי ההשבחה שיש לייחס למימוש הנדון היא בשיעור 98.3964% מההשבחה המלאה. זאת בהתחשב במימוש קודם במכר (4,490 / 4,418 מ"ר. 4,418 מ"ר = 72 מ"ר שטח חלקת משנה 3 - 4,490 מ"ר סך השטח הקיים במצב הקודם).

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

הכרעה

קיבלתי את החלק שיוחס למימוש הנדון בשומות המשיבה, 98.5168% מההשבחה. שיעור ההשבחה שייחסה המשיבה לדירה שמומשה מבוסס על חלקה היחסי בהשבחה שנקבע בשומת נדם בהסתמך על ערכי השווי שקבע[16].

10. תחשיב ההשבחה

תרומת אישור תכנית מס' תא/3853/מח לשווי הנכס

שווי הקרקע זמינה (ללא תרומת ממ"דים), כהסכמת הצדדים	₪ 198,107,129
שווי שטח הממ"דים בדירות היזם (12.25 מ"ר*84 יח"ד* 9,000 ₪)	₪ 9,261,000
שווי הקרקע זמינה כולל מרכיב הממ"דים בדירות היזם	₪ 207,368,129
הוצאות הריסה חלקיות בהתחשב בקיזוז היטלים (4,897 מ"ר * 64.26 ₪)	(₪ 314,681)
שווי בניכוי הוצאות הריסה	₪ 207,053,448
מקדם דחייה למימוש (5 שנים, 6%)	0.747
שימוש ביניים (דמ"ש חודשיים 5,000 ₪, 5 שנים, 6%)	₪ 15,164,510
שווי מצב חדש	₪ 169,886,891

שווי מצב חדש (כולל תרומת ממ"דים בדירות יזם)	₪ 169,886,891
שווי מצב קודם, כהסכמת הצדדים	₪ 111,322,880
השבחה בשלמות במועד הקובע	₪ 58,564,011
השבחה מיוחסת למימוש קודם במכר (1.4832%)	(₪ 868,621)
השבחה מיוחסת למימוש הנדון	₪ 57,695,390

להלן תחשיב חלופי למקרה בו קביעתי לעניין העדר פטור לשטח הממ"דים בדירות היזם לא תתקבל בערכאת ערעור:

שווי הקרקע זמינה (ללא תרומת ממ"דים), כהסכמת הצדדים	₪ 198,107,129
הוצאות הריסה חלקיות בהתחשב בקיזוז היטלים (4,897 מ"ר * 64.26 ₪)	(₪ 314,681)
שווי בניכוי הוצאות הריסה	₪ 197,792,448
מקדם דחייה למימוש (5 שנים, 6%)	0.747
שימוש ביניים (דמ"ש חודשיים 5,000 ₪, 5 שנים, 6%)	₪ 15,164,510
שווי מצב חדש	₪ 162,966,533

[16] ראה סעיף 17.1 בשומת נדם.

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

שווי מצב חדש (ללא תרומת ממ"דים)	162,966,533 ₪
שווי מצב קודם, כהסכמת הצדדים	111,322,880 ₪
השבחה בשלמות במועד הקובע	51,643,653 ₪
השבחה מיוחסת למימוש קודם במכר (1.4832%)	(765,979 ₪)
השבחה מיוחסת למימוש הנדון	50,877,675 ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, המהווה מימוש בשיעור של 98.5168%, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3853/מח	16.11.12	57,695,390 ₪	28,847,695 ₪

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



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