אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 20/08/2023
מספר מינוי : 3077-2022
מספרנו : 330

לכבוד

וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה - מחוז ירושלים
בדוא"ל: DanitSa@iplan.gov.il , liatsa@moin.gov.il

לכבוד

גב' טליה חביב ואח'
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר גיל אבלס
בדוא"ל gil.ables@gmail.com
(להלן: "**העוררים**")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

חוות דעת מייעצת - היטל השבחה
גוש 30043 חלקה 79, תת חלקה 4
רחוב הנרקיס 8,
שכונת נחלת אחים (נחלאות), ירושלים

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**החוק** / **חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 03/01/2023 כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת חוות הדעת הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת ממימוש בדרך של מכר מיום 27/02/2019, והכל כפי שיפורט להלן.

2. רקע כללי והחלטות וועדת ערר בתיק 8041/20

ביום 02/10/2017 פורסמה לאישור תכנית 101-0184523 (להלן: "**תכנית דרום נחלאות**") שעניינה שימור ופיתוח בשכונת נחלאות החלה על החלקה נשוא חוות הדעת.

המימוש נשוא חוות דעת זו הינו מימוש בדרך של מכר זכויות מיום 27/02/2019.

בשנת 2020 נשלחה לעוררים דרישת תשלום היטל השבחה בגין המימוש במכר כאמור, שבעקבותיה פנו לוועדת הערר בטענה כי אין לחייבם בתשלום היטל השבחה.

לצורך בחינת סך ההשבחה בעקבות אישור תכנית דרום נחלאות, החליטה וועדת הערר על מינוי שמאי מייעץ.

3. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

3.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 06/02/2020 שנערכת ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו.

3.2. ביום 19/03/2023 נשלחו ע"י שמאית המשיבה המסמכים הבאים:

- חוות דעת הנדסית של מר שמואל מהלה מחברת משואות, חוו"ד מיום 09/11/2017.
- צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים.
- תכנית בית משותף.

3.3. ביום 26/02/2023[21] נשלחה תגובת המשיבה לשומת וטענות שמאי העוררים.

3.4. עמדת העוררים מפורטת בחוות דעת מיום 24/01/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל אבלס, על נספחיה. כמו כן, נשלחו ביום 17/03/2023 המסמכים שלהלן:

- החלטת וועדת הערר מיום 15/12/2022.
- היתר בניה מס' 9717.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגוש 30109 חלקות 15 ו-16, מיום 20/12/2021.
- החלטת וועדת הערר 8028/22 מיום 26/05/2022.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגוש 30109 חלקות 15 ו-16, מיום 21/07/2022.
- החלטת וועדת הערר בתיק 8129/19 מיום 21/11/2022.

3.5. ביום 19/03/2023 נשלחה התייחסות שמאי העוררים לדו"ח חברת משואות שנשלח ע"י שמאית המשיבה.

3.6. ביום 07/08/2023 נשלחה התייחסות המהנדס מטעם העוררים דרך התכתבות במייל וזאת במענה לשאלות הח"מ שהופנו לשמאי העוררים ביום 03/08/2023.

מענה לשאלות ובקשות הבהרה נוספות התקבל ביום 15/08/2023.

[1] התאריך הרשום בראש מסמך התגובה הינו 23/02/2023 אך המסמך הוגש לעיוני בפועל רק ביום 26/02/2023 וכך אתייחס אליו.
[2] שצורפה לה חוות דעת הנדסית של מר שמואל מהלה שנכתב ביום 09/11/2017.

4. <u>מועדים</u>

4.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו יום תחילת תכנית[3] 101-0184523, קרי, יום 17/10/2017.

4.2. ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ וגב' ויקי גולדשטיין (מתמחה ממשרד החי"מ), ביום 26/03/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4.3. בתאריך 16/03/2023 נערך דיון[4] בהשתתפות מר גיל אבלס, שמאי מקרקעין מטעם העוררים, גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם המשיבה, החי"מ וגב' ויקי גולדשטיין, מתמחה ממשרד החי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**30043**
חלקה	**79**
שטח חלקה	**472 מ"ר**
תת חלקה	**4**
שטח תת חלקה	**84.79**
חלק יחסי ברכוש המשותף	**85/438**
מהות הנכס	**דירה בבניין מגורים הממוקמת בקומה ראשונה (מעל קומת הקרקע)**
אופן המימוש	**מכר זכויות מיום 27/02/2019**
כתובת	**רחוב נרקיס מרדכי 8, שכונת נחלאות, ירושלים.**

[3] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[4] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באמצעות אפליקציית ZOOM.

6. תיאור הסביבה והנכס[5]

6.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא ההכרעה הינו דירת מגורים בקומה הראשונה (מעל קומת קרקע) ומהווה חלק מבניין בן 3 קומות המשמש למגורים.

הבניין כאמור ממוקם על ציר רחוב הנרקיס שנמצא בשכונת נחלאות שבעיר ירושלים.

שכונת נחלאות הינה אחת השכונות הוותיקות של העיר ירושלים ומאופיינת ברחובות צרים ותכנון וותיק.

בשכונה בניינים וותיקים לצד מבנים חדשים ו/או משופצים בני קומה עד 3 קומות.

בשכונה מתגוררות אוכלוסיות מעורבות: צעירים ומבוגרים, דתיים וחילוניים, יחידים ומשפחות.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

6.2. תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחלקה 79 שבגוש 30043, שצורתה אי רגולרית דמויית מלבן ובשטח של 472 מ״ר.

החלקה מוקפת בנייני מגורים כאשר חזית הבניין לרחוב הנרקיס הינה מצידה הדרומי של החלקה.

על החלקה בנוי מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות כאשר הנכס נשוא חוות הדעת הינו דירת מגורים הממוקמת בחלק הדרומי הפונה לרחוב הנרקיס של הקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע ומהווה את תת חלקה 4 ששטחה הרשום הינו 84.79 מ״ר.

הבניין בו נמצא הנכס נשוא חוות הדעת בנוי בקיר משותף עם הבניין שבחלקה 80 הצמודה.

ביום ביקורי בנכס, נוכחתי לראות כי הבניין מוקף בעצים בוגרים.

[5] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

7. המצב הקנייני

7.1. נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 08/03/2020, לתת חלקה 4 שבגו"ח 30043/79, עולה כי:

שטח תת חלקה	:	84.79 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	:	85/438
בעלויות	:	חביב טליה ולוי עזריאל בחלקים שווים

הערות:

- ביום 17.03.2019 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכם, לטובת אוליקר ישי ואוליקר מירה.

7.2. חוזה מכר מיום 27/02/2019

ביום 27/02/2019 נחתם הסכם מכר בין העוררים (המוכרים) לבין ישי ומירה אוליקר (הקונים) למכר זכות הבעלות בדירה שברחוב נרקיס 8.

הדירה כאמור מוגדרת כתת חלקה 4 בחלקה 79 שבגוש 30043 כאשר התמורה הנקובה בחוזה עומדת על סכום של 3,010,000 ₪.

8. <u>מצב תכנוני</u>[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

8.1. <u>תכנית המתאר לירושלים 62</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959.

ב. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד "אזור מגורים 3" בו מותרות הזכויות שלהלן:

- גודל מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.
- מס' מקסימאלי של קומות : 3
- שטח הרצפות בכל הקומות : 90% - 93%
- גובה מקסימאלי : 9 מ'
- אחוזי בנייה בשטח המגרש נטו : עד 30% לקומה, ו- 90% בסה"כ.
- תוספת לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת- דירת גג: עד 5%
- קווי בניה : חזיתי- 3 מ'; אחורי- 4-5 מ'; צדדי- 2-3 מ'.
- מרתפים: מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף לצורכי דיור.

ג. מותרת בניית בתי מגורים על שני מגרשים סמוכים עם קיר משותף באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

8.2. <u>תמ"א 38</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מתאריך 18/05/2005.

ב. התוכנית קובעת הסדרים והוראות בכדי לעודד חיזוק מבנים קיימים, שלא נבנו על פי תקן ישראלי 413, על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

ג. התוכנית חלה על מבנים בהם הוצא היתר בניה טרם 01/01/1980, למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו.

ד. בהתאם לסעיף 11, תותר תוספת זכויות בניה, כנגד חיזוק המבנה לצורך הוספת יח"ד במבנה קיים עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות:

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התכניות המוזכרות.

- סגירת קומה מפולשת
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה
- הקמת אגף נוסף למבנה בשטח קומה טיפוסית של המבנה.

ה. התוכנית מתירה הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד, בתנאים מסוימים.

ו. תנאי להיתר לתוספות הבנייה הינו בין היתר הצגת פתרון חנייה ועיצוב המבנה ושיפוצו.

ז. בהמשך לכך, תוקנו הוראות תמ"א 38, כך בפרסומים מיום 16/08/2007 בי.פ.5704, 10/03/2010 בי.פ. 6069, 11/06/2012 בי.פ. 6430 ו- 13/12/2016 בי.פ. 7400.

בהן נקבעו ושונו הוראות רבות המתייחסות, בין היתר, לעניין הקניית זכויות להרחבת דירות והוספת מסלול של הריסה ובניה מחדש לצורך חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

8.3. <u>תכנית 2768</u>

א. התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2345 ביום 04/09/1980.

ב. התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה נשוא חוות הדעת שמטרתה הגדלת אחוזי הבניה והוספת קומה שלישית לבניה מעל הבינוי הקיים בחלקה.

ג. התכנית הגדילה את אחוזי הבניה במגרש נשוא חוות הדעת מ- 90% ל- 109.7% לשם השלמת קומה שלישית, כאשר יתר הוראות תכנית 62 ימשיכו לחול.

8.4. <u>תכנית 10038</u>

א. התוכנית פורסמה למתן תוקף לראשונה בי.פ. 6811 מיום 02/06/2014, הודעה מתוקנת פורסמה בי.פ. 7572 מיום 22/08/2017 ושלישית ביום 27/12/2017 בי.פ. 7655.

ב. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומבטלת את תחולת סעיפים 11, 14 ו-14 א' לתמ"א 38 בירושלים וקובעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בניה והיתרים על פי תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של העיר ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

ג. התכנית משנה רק את המפורט בהוראותיה, כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על השטח, לרבות תמ"א 38, ממשיכים לחול. קו הבניין המותר לתוספות בנייה על פי תכנית זו, לא יחרוג מהחריגות בקו הבניין שהותרו בתמ"א 38 במועד מתן ההיתר. התכנית אינה מקנה זכויות בנייה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בניה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

ד. התכנית מפרטת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, תנאים להיתר, וכוללת בין היתר, הוראות שיאפשרו מתן היתרי בניה מכח תכנית זו ומכח תמ"א 38 לשינויים ולתוספת בניה במבנים קיימים לצורך חיזוקם בהתאם לעקרונות התכנון ולתנאים המיוחדים של ירושלים. במבנים למגורים שהוקמו בהיתר שניתן לפני 01/01/1980, אשר הוכח כי יש צורך בחיזוקם בפני רעידות אדמה לפי סעיף 6.3 לתכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר את תוספות הבניה המפורטות בסעיף 4.1.2.1 כולן יחד או חלקן.

ה. בהתאם לטבלה א', ובהתאם למיקום המבנה וסוגו, סך תוספת זכויות הבניה מכח הוראות תכנית זו, הנן כמפורט להלן:

- ניתן להתיר על גג מבנה המגורים הקיים, תוספת שלא תעלה על 1.5 קומות.
- תותר הרחבת הדירות הקיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה, כאשר הרחבה זו תכלול חדר ממ"ד.
- יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין בתוספת פגיעה תכנונית.
- קווי הבניין להרחבת יחידות הדיור ייקבעו על פי תכנית מאושרת החלה על המקום. במידה וקווי הבניין המאושרים אינם מאפשרים את הרחבת הבנייה, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, בכפוף לסעיפים 15 ו-16 לתמ"א 38. כן תותר חריגה לממ"דים באישור מהנדס הוועדה בתנאים שנקבעו בתמ"א 38.

ו. תכנית 10038 חלה על כל חלקי העיר ירושלים, ובין היתר היא מתייחסת לעיר ההיסטורית, שבגדרה נכללת שכונת נחלאות ושכונות אחרות. כאשר נקבעו בה, בין היתר, שני סעיפים מרכזיים לחוות דעת זו:

- סעיף 6.5.2, שקובע:

"תנאי לדיון בבקשות במבנים המוגדרים כמבנה היסטורי בכל ייעוד על פי תכנית זו, יהיה חוות דעת מנומקת ממהנדס הועדה או מי מטעמו ביחס לחלופת תוספת הבנייה שנבחרה להרחבת המבנה הקיים על פי סעיף 4.1.2.1(2)ז/ בהתאם לתנאי האתר בו מוגשת הבקשה להיתר, או חוות דעת כאמור, בהתייחס לבקשה להריסה והקמה מחדש.

חוות דעת מהנדס הועדה תכלול את המלצת אגף התכנון של עיריית ירושלים הכוללת התייחסות מפורטת למדיניות התכנון החלה באזור ולחזית החמישית המתקבלת."

- סעיף 6.5.9, שקובע:

"בקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור, תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים.

ככל שהועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידה החריגה ולנחיצותה."

8.5. <u>תוכנית 101-0184523</u>

א. דבר אישור התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7597 ביום 02/10/2017.

ב. מטרות התכנית:

- שימור ופיתוח שכונות דרום נחלאות ובצלאל רבתי.
- יצירת מסגרת תכנונית והנחיות לתכנון מפורט עם הוראות בינוי לאזורים השונים בתחום התכנית, לשימור הקיים, לבנייה חדשה ולתוספות בנייה.
- הוספת שטחי בנייה וקביעת הוראות שימור למבנים ולמרקמים בתחום התכנית ולפיתוח המרחב הציבורי.

ג. בסעיף 1.6 להוראות התכנית נקבע כי התכנית כפופה לתכנית 10038 ותמ"א 38 ובנוסף נקבע כי:

"תכנית זו כוללת הוראות בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38"

"תכנית זו משקפת את מדיניות התכנון בהתייחס להוראות סעיפים 6.5.2 ו- 6.5.9 לתכנית 10038 תכנית זו מהווה השלמה לתכנית 10038"

ד. על פי תשריט התכנית, מסומנת החלקה כחלק מתא שטח 107, שעל פי הוראות התכנית, הינו אזור בייעוד "מגורים חדש 2" כאשר הבניין הבנוי על החלקה מסומן כמבנה לשימור בדרגה 3.

ה. מספר יחידות הדיור המותר באזור מגורים חדש 2 לחלקה בשטח שבין 300 - 549 מ"ר 4-10 יח"ד.

ו. על פי סעיף 4.1 יא.5 להוראות התכנית, באזור מגורים חדש 2 יהיו לפחות 30% משטח החלקה שטחי גינון ללא ריצוף.

ז. השימושים המותרים בחלקה הינם:

- מגורים
- יחידות אירוח (צימרים)
- שימושים ציבוריים

ח. כאמור, לפי הוראות התכנית, החלקה מוגדרת כחלק מתא שטח 107, בו מותרות הזכויות שלהלן:

יעוד	בניין / מקום	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת (%)		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת (%)		אחוזי בניה (%)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין (מ')			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			ימני	שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	אזור מגורים חדש 2	200	10	0	25	235	5	3	3	5	3

ט. בהערות לטבלת הזכויות נקבע בסעיף 2 כדלקמן:

"מודגש בזאת ששטחי הבניה המירביים המפורטים בתכנית זו, אינם מוקנים וניתן יהיה לנצלם במידה והוראות הבינוי האחרות שנקבעו בתכנית מאפשרות לנצלם"

"במקרה של הריסת בניין לשימור: הזכויות הניתנות במסגרת היתר בנייה, יהיו על פי הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו, ולא בהתאם לתכנית הנוכחית 101-0184523"

"בנוסף לשטחים לעיל, תותר תוספת שטחים עיקרים למרפסות בלבד לפי החלוקה הבאה:

אזור מגורים חדש 2: שטחי המרפסות הפונות לרחוב יהיו בנוסף לאחוזי הבניה ע"פ טבלה 5, בכפוף לפרק 4.1 "מגורים", סעיף "עיצוב אדריכלי", תת סעיף "מרפסות תתאפשר תוספת של עד 3 מ"ר למרפסת לכל יחידת דיור, וזאת בחזיתות הצידיות והאחוריות בלבד, ובכפוף לאישור מחלקת השימור."

י. לפי הוראות התכנית, במתחם לשימור, חלות ההוראות שלהלן:

- חובת הכנה של תיק תיעוד לצורך דיון בבקשה מכוח התכנית.
- כל היתר בדבר פעולת פירוק, תוספת בנייה ושיחזור, יהיה על סמך תיק התיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- במבנים שלא סומנו לשימור בדרגות 1-3, יהיה בסמכות מחלקת השימור לפטור מהכנת תיק תיעוד בתנאים מסויימים.
- חלקה שלא תתאפשר בה חניה תחול על בעלי הקרקע חובת תשלום כופר חניה.
- ההתייחסות לכל המבנים בתחום התכנית תהיה כאל מבנים היסטוריים בהתאם להגדרתם בתכנית 10038.

יא. הבניין נשוא חוות הדעת מוגדר כמבנה לשימור דרגה 3, בו לא תותר הריסת חלקים מהמבנה אלא בכפוף להוראות השימור שבסעיף 6.5.

יב. במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה מכוח זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, וכל היתר בנייה שניתן יבוטל. היתר חדש יכול שיוגש, וזאת עפ"י הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית זו.

יג. קוי הבניין במבנה לשימור 3 בחזית לרחוב ובחזיתות הצד יהיו לפי מתווה הקירות המקוריים של הבניין ובהתאם למפורט בדב "קווי בניין מירביים" בהוראות התכנית.

יד. לא יותרו תוספות או שינויים בחזיתות הפונות לרחוב במבנה המוגדר לשימור 3, אלא אם השתכנע מהנדס העיר כי מדובר בכורח פונקציונאלי כי אז יותרו שינויים מזעריים.

טו. כל העצים בתחום בתכנית מוגדרים לשימור ואסורה הפגיעה בהם על פי חוק, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי פקיד היערות.

טז. בתוספת בנייה בבניינים לשימור מדרגה 3, באזור מגורים חדש 2, תוספת הבנייה תהיה עם נסיגות של הקומות הרביעית והחמישית לכל אורכן מהחזית הקדמית, בעומק שלא יפחת מ-2.5 מטרים.

9. <u>רישוי</u>[7]

מעיון באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין אך אותר היתרי הבניה שלהלן:

- היתר בניה מס' 7981 הופק ביום 17/08/1950 במסגרת תיק רישוי מס' 1947/0100.00. ההיתר שניתן הוא עבור תוספת בניה בקומה העליונה. בשטח של 24.86 מ"ר.

  סה"כ השטחים הבנויים והמבוקשים לפי ההיתר:

  183.96 מ"ר בכל אחת מקומות א' + ב' = 2 * 183.96 מ"ר = 367.92 מ"ר

  שטח קיים בקומת הגג = 111.44 מ"ר

  שטח תוספת מבוקשת בקומת הגג = 24.86 מ"ר

  סה"כ שטח ללא מרפסות = 504.16 מ"ר

- תיק רישוי 1980/0386.00 שבמסגרתו הופק היתר בניה ביום 02/07/1980 והיתר נוסף ביום 17/03/1982 כאשר עיקר הבקשה נשוא ההיתרים הייתה תוספת בניה לקומה השלישית, סגירת חדר המדרגות בבינוי והגדלת שטח מרפסת.

  השטחים המאושרים הינם כמפורט להלן:

קומה	סה"כ זכויות בניה מאושרות (מ"ר)	אחוזי בניה (%)
כניסה	162.11	34.20%
א'	162.11	34.20%
ב'	158.4	32.90%
חדרי מדרגות	39.75	8.40%
סה"כ	**522.37**	**109.70%**

[7] ההיתרים שלהלן מתייחסים להיתרי הבניה שהופקו בחלקה טרם אישור תכנית דרום נחלאות.

10.טענות הצדדים

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	שומת שמאי המשיבה (₪)	שומת שמאי העורר (₪)
101-0184523	17/10/2017	514,080	אין השבחה

10.2. עיקרי טיעוני הצדדים

עמדת שמאית המשיבה שהוצגה בשומתה מיום 13/02/2020

א. מהות ההשבחה

תוספת שטח לקומות הקיימות: בהתחשב בהוראות התכנית ובמגבלות קווי הבניין במבנה לשימור מדרגה 3, ניתן לבצע הרחבות בנייה בעורף המבנה בלבד, בשטח של עד כ- 25 מ"ר לקומה. לפיכך, ציינה שמאית המשיבה כי ההשבחה בגין הרחבות אלו תיבחן בעת מימוש הדירות העורפיות ושטח זה לא חויב בשומתה עבור המימוש שנערך בדירה הנדונה, הממוקמת בחזית המבנה.

תוספת קומות רביעית וחמישית בנסיגה: בנוסף לאמור לעיל, מאפשרת התכנית תוספת 2 קומות נוספות בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה. בהתחשב בשטח הגג הקיים המהווה כ- 180 מ"ר, אפשרות הרחבת הקומות הקיימות ב-25 מ"ר נוספים, ובניכוי הנסיגה הנדרשת מתקבל שטח ברוטו של כ- 179 מ"ר לקומה עבור הקומות הרביעית והחמישית. בניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 159 מ"ר למגורים + מרפסת גג בשטח של כ- 26 מ"ר בקומה הרביעית.

ב. ערכי שווי

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
13/11/2015	30043/79	נרקיס 8	93	ק/3	4	1938	3,575,000	38,441
08/03/2017	30042/63	נרקיס 7	77	1/4	4	1954	2,450,000	31,818
17/01/2018	30042/59	נרקיס 9	60	1/4	2	1991	1,990,000	33,167
03/09/2018	30042/57	נרקיס 9	92	קרקע/4	4	1950	2,700,000	29,348
19/12/2018	30042/63	נרקיס 7	80	1/4	3	1950	2,400,000	30,000
06/12/2016	30109/6	אוסישקין 56	108	1	3	1965	3,410,000	31,574
06/12/2017	30038/83	אוסישקין 14	78	1/3	3	1950	2,325,000	29,808
17/08/2016	30109/260	שבזי 1	38	2/3	2	1940	1,200,000	31,579
27/02/2017	30109/224	אבן ספיר 18	64	קרקע/2	2	1930	1,900,000	29,688
ממוצע מחיר למ"ר בנוי								**31,714**

שווי מ״ר בנוי בדירות בבניינים ותיקים (במעוגל)	30,000 ₪
לאחר התאמה לשטח לשיווק (חלקי 1.15)	26,087 ₪
בנטרול רווח יזמי 15%	22,684 ₪
עלות בנייה (כולל עקיפות), מופחתת לאור בנייה ותיקה	(5,000 ₪-)
שווי מ״ר קרקע מבונה	17,684 ₪

- בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ נאוה סירקיס מיום 30/8/2018 ברח׳ שפרעם 13 (30041/50), נקבע שווי של 17,300 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 5/7/2017.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ נאוה סירקיס מיום 25/7/2019 ברח׳ כפר ברעם 7 (30109/276), נקבע שווי של 16,700 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 17/10/2017.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ יעל הרון מיום 5/9/2019 ברח׳ טבריה 39 (30109/73), נקבע שווי של 16,000 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 27/6/2018.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ נאוה סירקיס מיום 27/7/2016 ברח׳ שפרעם 22, צפת 27 (30109/33), נקבע שווי של 14,600 ₪ למ״ר מבונה, למועד קובע 10/12/13.

בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתאמה למועד הקובע ב- 17/10/2017 ולמיקום הנכס הנדון, נקבע על ידי שמאית המשיבה שווי למ״ר קרקע מבונה בסך של: 17,000 ₪.

<u>שטח במצב הקודם לפי הבינוי הקיים:</u>

שמאית המשיבה ציינה כי בהתאם להיתר בנייה מס׳ 9717 מיום 17/03/1982 אושרו במבנה שטחי בנייה כמפורט להלן:

קומת הקרקע: כ- 176 מ״ר+ מרפסות

קומה א׳: כ- 176 מ״ר+ מרפסות

קומה ב׳: כ-170 מ״ר + מרפסות

סה״כ: כ- 522 מ״ר+ מרפסות.

זכויות בנייה לפי תכנית קודמת מס׳ 2768: 517.78 מ״ר = 109.7% X 472 מ״ר

מצב חדש

מותרת בניית עד 10 יח״ד. כלומר, ניתן להוסיף 4 יח״ד נוספות על הקיים.

התכנית מאפשרת בנייה על החלקה בסך של 200% שטח עיקרי עילי + שטחי שרות, בבינוי של עד 3 קומות + 2 קומות בנסיגה.

יתרת זכויות בנייה לשטח עיקרי: 422 מ״ר = 522 מ״ר - 944 מ״ר (200% X 472 מ״ר)

כמו כן, מתירה התכנית 10% שטח שרות עילי.

תחשיב

מהות	שטח	מקדם	מ״ר אקו׳/שווי
הרחבת הקומות הקיימות בעורף המבנה	תיבחן בעת מימוש הדירות העורפיות		
בניית קומות רביעית וחמישית בנסיגה	318 מ״ר	1	318
מרפסת גג בקומה רביעית	26 מ״ר	0.3	7.8
סה״כ			325.8
חלק יחסי לדירה הנדונה		85/438	63
שווי קרקע למר״א			₪ 17,000
סה״כ השבחה ליחידה לפני הפחתות:			₪ 1,071,000
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין ותיק לשימור		0.8	₪ 856,800
בדחייה למימוש ומושע		0.6	₪ **514,080**

עמדת שמאי העוררים שהוצגה בשומתו מיום 24/01/2023

מצב קודם

שטחים

שמאי העוררים טען כי, במצב הקודם, הבינוי הקיים על החלקה מנצל את כלל הזכויות המאושרות על החלקה טרם אישורה של תכנית דרום נחלאות.

מצב חדש

מהות ההשבחה

שמאי העוררים טען כי תכנית מס׳ 184523 נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ״א 38 ולפיכך פטורה מחיוב בהיטל השבחה. הוועדה המקומית מותירה בידה שיקול דעת נרחב האם לאפשר תוספת בניה כלשהיא בתחום החלקה ולפיכך אי הוודאות התכנונית המתקבלת היא גדולה.

שמאי העוררים טען בנוסף כי גם אם ניתן היה להניח כי אכן תאושר תוספת בניה כלשהיא, אז מהוראות התכנית עולות דרישות המייקרות מאוד את עלויות הבניה הרגילות וגורמות לדחייה

משמעותית למימוש. על מנת לאמוד את ההשבחה האמיתית בנכס, ככל וקיימת, יש להביא בחשבון את כל הדרישות העולות מהתכנית.

שמאי העוררים טען כי אין לחייב בהיטל השבחה מאחר ומדובר בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

לחילופין, טען כי ההשבחה הינה הפרש שווי בין מקרקעין הכוללים מבנה בשטח של 522 מ"ר ועוד יתרת זכויות בניה לא וודאיות של 244 מ"ר לתוספת בניה על גג המבנה, תוך מתן שיקול דעת וסמכות בלעדית לוועדה מקומית האם לאשר כל תוספת בניה, דרישה להקמת חניון תת קרקעי מתחת למבנה קיים, דרישה לחיזוק המבנה בפנים הדירות תוך הפסד שטחים בנויים וצורך בפינוי דיירים, ודרישה לביצוע עבודות שימור, במצב החדש, לבין מקרקעין הכוללים מבנה בשטח של 522 מ"ר, במצב הקודם.

<u>טיב הזכויות</u>

שמאי העוררים הפנה להערות לטבלת הזכויות שבסעיף 5 לתכנית דרום נחלאות וציין כי לא הובאה התייחסות בשומת המשיבה כי הזכויות מכוח תכנית דרום נחלאות אינן מוקנות ולסעיף המתיר שיקול דעת בלעדי לוועדה לאשר או לא לאשר זכויות בניה נוספות מכוח תכנית דרום נחלאות ולא הובאה התייחסות למגבלות הבניה הנובעות מהוראות תכנית דרום נחלאות.

<u>שטחים</u>

שמאי העוררים טען כי בהתאם להוראות תכנית דרום נחלאות (מצב חדש) עולה כי קו בניין קדמי וצידי יהיה בהתאם לקיר המבנה המקורי. לפיכך לא ניתן לבצע הרחבות חזיתיות או צידיות.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחזית המבנה ולא ניתן לבצע בו הרחבה.

לעניין הרחבה בעורף המבנה, על אף שקווי הבניין מתירים בנייה בעורף החלקה, ובשטח כולל של 23.5 מ"ר בכל קומה בעורף המבנה (= 9.3 מ' אורך עפ"י היתר * 2.5 מ' נותר לאחר מגבלת 5 מ'), אך לאור העובדה כי בעורף החלקה קיימים עצים בוגרים אשר מוגדרים לשימור במסגרת הוראות התכנית, קיימת גדר גבוהה אשר "תחנוק" כל תוספת בניה, ובנוסף קיים סיכוי סביר שלא תותר פגיעה בקיר העורפי לאחר פתיחת תיק התיעוד, אזי המסקנה המתבקשת היא כי לא ניתן לבצע תוספת בניה גם בעורף המבנה.

לאור האמור, טען שמאי העוררים כי נותרה אך האפשרות לתוספת בניה על הגג בלבד. ובהקשר הזה ציין הוא כי בהתאם להוראות התכנית ניתן לבצע תוספת של 2 קומות על גג המבנה, בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.

שטח הגג הקיים בהתאם להיתר בניה מס' 6213 (משנת 1980) הינו 158.4 מ"ר. בניכוי 10 מ"ר נוספים עבור הקמת מעלית מתקבל שטח גג של 148 מ"ר. בניכוי שטח של 26 מ"ר בגין נסיגה של 2.5 מ' מתקבל שטח של 122 מ"ר לקומה, ושטח של 244 מ"ר סה"כ עבור תוספת של 2 קומות על הגג בנסיגה.

עלויות עודפות

חניה

שמאי העוררים ציין כי לצורך תוספת הבניה על גבי גג המבנה הקיים יידרש ביצוע פתרון חניה מתחת למבנה הקיים. כאשר קיימת אי וודאות לגבי מספר החניות שיידרשו (האם יידרש פתרון חניה רק לדירות הנוספות ביחד עם "פיצוי" עבור הפסד חניות קיימות או שלחלופין יידרש פתרון חניה גם עבור הדירות הנוספות וגם עבור הדירות הקיימות).

בחוות דעתו, הביא שמאי העוררים בחשבון כי יידרש פתרון חניה רק עבור הדירות הנוספות, ביחד עם "פיצוי" עבור הפסד חניות קיימות לצורך יצירת גישה. לצורך אומדן העלות העודפת הנובעת מהעובדה כי נדרשת חפירה מתחת למבנה קיים בוצעה פניה למהנדס בניין מוסמך.

בהתאם לדו"ח המהנדס ניתן לראות כי במצב כזה נדרש לבצע תליית מבנה קיים באמצעות תמיכות זמניות לצורך חפירת מרתף מתחת למבנה בעלות של 1,295,000 ₪ ובעלות של 1,638,175 ₪ כולל בצ"מ ופיקוח (לא כולל מע"מ).

שמאי העוררים טען כי מדובר בעבודה אשר לא הייתה נדרשת בעת חפירת חניון במגרש ריק ולפיכך מהווה עלות עודפת במלואה.

שמאי העוררים הדגיש כי דו"ח המהנדס איננו כולל אומדן התייקרות העלויות בגין מרכיב השימור, עקב הגדרת המבנה הנדון לשימור, והעלויות העודפות בגין חניה תת קרקעית אמורות להיות גבוהות יותר מכפי שקבע המהנדס.

חיזוקים ובינוי של חדש על גבי ישן

שמאי העוררים ציין כי לצורך תוספת הבניה על גבי גג המבנה הקיים יידרש ביצוע חיזוקים משמעותיים על מנת שהמבנה הקיים יוכל לעמוד בעומס הנוסף, כמו כן יידרש ביצוע התאמות לצורך תוספת בניה חדשה על גבי המבנה הקיים. בהתאם להוראות התכנית, עקב הגדרת המבנה הנדון לשימור יש לבצע את החיזוקים מתוך פנים המבנה. לצורך אומדן העלויות בוצעה פניה למהנדס בניין מוסמך. בהתאם לדוח המהנדס עולה כי העלות העודפת עבור חיזוקים והתאמות (ללא סעיף שכ"ט יועצים), כאשר החיזוקים מבוצעים מתוך פנים המבנה, נאמדת בסכום של כ-820,000 ₪ כולל בצ"מ ופיקוח (לא כולל מע"מ שכן בשומה זו מבוצע ניכוי מע"מ מערכי השווי).

שמאי העוררים ציין כי דו"ח המהנדס כאמור איננו כולל אומדן התייקרות העלויות בגין מרכיב השימור, בשים לב להוראות התכנית הקובעות כי במידה וייפגע מבנה לשימור או חלקים ממנו בזמן העבודות, יוחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרם אישור תכנית מס' 184523.

מכאן ששמאי העוררים הביא תוספת של 10% להוצאות העודפות בשל התמשכות זמני התכנון והביצוע עכב הגדרת המבנה הנדון לשימור ובכך נאמדו עלויות החיזוק על ידו בסך של 902,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

בנוסף, ציין שמאי העוררים כי במסגרת הוראות התכנית נקבע כי בעת בניה במבנה לשימור יידרש, בין היתר, הכנת תיק תיעוד, קבלת אישור של מחלקת השימור בעירייה ומהנדס העיר לפי כל פעולה, ליווי של אדריכל עם ניסיון מוכח בתחום השימור, שיפוץ המעטפת הקיימת וכו', וכי בעת ביצוע תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור נדרש תליית החזיתות הקיימות במערכת קונסטרוקטיבית שתמנע פגיעה בהן במהלך העבודות, וכן שימוש בכלי חפירה קטנים ועדינים יותר המאפשרים עבודה תוך כדי שמירה על המבנה הקיים. מה שמוביל לייקור בעלויות הבניה הדרושות מעבר לעלויות הרגילות.

שמאי העוררים ציין כי נהוג לאמוד את התייקרות עלויות הבניה כאמור בסכום הנע בין 1,000 ₪ ל-1,500 ₪ למ"ר. לפיכך עלות השימור במבנה הנדון נאמדה על ידו בסך של 652,500 ₪ (= 1,250 ₪ * 522 מ"ר).

ערכי שווי

תאריך מכירה	כתובת	גוש/חלקה	שטח נטו	בהתאמה לשטח לשיווק (1.15)	חדרים	קומה	מחיר מכירה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
19/12/2018	נרקיס 7	30042/63-09	80	92	3	1/3	2,400,000	1950	26,087
20/11/2018	נרקיס 9 דירה 10	30042/57/12	110	127	4	2/3	2,517,590	1960	19,902
03/09/2018	נרקיס 9	30042/57-005	92	106	4	ק/4	2,700,000	1950	25,520
13/02/2018	איסישקין 13	30039/174	84	97	3	1/3	2,050,000		21,222
08/01/2018	נרקיס 41	30041/41	91	105	3	1/3	3,050,000	2019	29,145
06/12/2017	איסישקין 14	30038/83-07	78	90	3	1/3	2,325,000	1950	25,920
24/10/2017	המדרגות 28	30109/238/01	80	92	4	1/3	2,000,000	1960	21,739
19/09/2017	בצלאל 41	30109/170/41	61	70	3	ק/3	1,695,000	1970	24,163
16/08/2017	לוד 14	30040/2-02	70	81	3	2/2	1,934,000	1965	24,025
27/02/2017	אבן ספיר 18	30109/224-00	64	74	2	ק/2	1,900,000	1930	25,815
17/01/2017	נרקיס 9 דירה 11	30042/59-11	60	69	2	1/4	1,990,000	1991	28,841
31/12/2016	המדרגות 13	30109/189-04	45	52	2	1/2	1,500,000	1940	28,986
25/12/2016	בצלאל 28	30047/134-10	50	58	2.5	2/3	1,550,000	1960	26,957
21/11/2016	כפר ברעם 24	30108/11	64	74	3	1/2	1,760,000	2014	23,913
17/08/2016	שבזי 1	30109/260-10	38	44	2	2/3	1,200,000	1940	27,460
18/07/2016	נרבתא 8	30109/194	65	75	3	ק/2	1,880,000	1960	25,151
10/07/2016	אבן ספיר 18	30109/225	62	71	2	ק	1,630,000	1930	22,861
19/05/2016	המדרגות 5	30109/255-02	31	36	1	ק/3	1,165,000	1920	32,679
שווי ממוצע למ"ר ברוטו (שטח לשיווק)									**25,577**

לאחר הפחתת רווח יזמי בשיעור של 15%, מע"מ בשיעור של 17% ועלות בנייה בסך של 6,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪ במעוגל.

שמאי העוררים ציין כי יש להפחית מע"מ מאחר ומדובר בפרוייקט של עוסקים.

שמאי העוררים ציין כי עסקאות ההשוואה שהביא כוללות פוטנציאל הנובע מתכנית דרום נחלאות, אך מאחר שמסקנותיו הינן כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו אזי לא עלה הצורך בקיזוז פוטנציאל כלשהוא מנתוני ההשוואה. ככל והייתה קיימת השבחה בגין תכנית מס' 184523 אזי היה צורך לנכות מערכי השווי גם את הפוטנציאל הגלום בנתוני ההשוואה.

<u>מקדם דחייה ומושאע</u>

שמאי העוררים ציין כי הבניין הבנוי על החלקה כולל מספר דירות וכי לצורך מימוש זכויות נוספות נדרש אישורם של בעלי הזכויות בדירות האחרות ובמיוחד כאשר לצורך ביצוע החיזוקים נדרש לעשות אותם משטח פנים הדירות כמו גם הצורך להכין תכנית "צל" לבניין הסמוך.

לאור האמור, הביא שמאי העוררים מקדם הפחתה של 0.5 בגין דחייה ומושאע.

<u>הפסד שטח בנוי עבור חיזוקים פנימיים ומעלית</u>

חיזוקים: שמאי העוררים טען כי בהוראות התכנית נקבע כי חיזוק קונסטרוקציה של מבנה לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו, דהיינו קיים הפסד של שטחים בנויים.

בהתאם לדוח המהנדס עולה כי קיים הפסד שטח בנוי של כ- 122 מ"ר.

הקמת מעלית: שמאי העוררים טען כי בהוראות התכנית נקבע כי יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר הקיים בבניין, על פני מעלית חיצונית. בהתחשב במבנה הקיים לא ניתן יהיה להתקין מעלית בחלל המדרגות אלא על חשבון שטחים בנויים של הדירות. בהתאם לדוח המהנדס עולה כי קיים הפסד שטח בנוי של כ- 30 מ"ר.

<u>הפסד דמי שכירות בתקופת הבניה</u>

שמאי העוררים טען כי, לצורך ביצוע תוספת הבניה על גג המבנה יש צורך להיכנס אל פנים הדירות ע"מ לבצע חיזוקים ולהתקין את המעלית וכי בתקופה זו הדיירים יצטרכו להתפנות מבתיהם ולפיכך יש לקחת בחשבון הפסד דמי שכירות.

בבניין קיימות 6 יח"ד, כאשר ממוצע השכרה לדירת 3 חדרים עומד על כ- 5,500 ₪ ולדירת 4 חדרים עומד על כ- 7,000 ₪. לפיכך מתקבל הפסד דמי שכירות של כ- 35,000 ₪ בחודש.

שמאי העוררים הביא בחשבון תקופת פינוי מינימלית של 12 חודשים ובכך מתקבל הפסד של 420,000 ₪. בתוספת עלות העברה ממוצעת של 5,000 ₪ ליחידה מתקבלת עלות של 450,000 ₪ סה"כ.

תחשיב

תחשיב ההשבחה בגין תכנית מס׳ 184523	
שווי מ״ר בנוי	25,580
תוספת בניה ע״ג גג המבנה (מ״ר)	244
שווי מ״ר מבונה	13,000
שווי התוספת לפני הפחתות נדרשות	**3,172,000**
עלות חיזוקים והתאמה לבינוי חדש על ישן	902,000
התייקרות עלות הבניה עקב שימור	652,500
עלות עודפת להקמת חניה מתחת למבנה הקיים	1,638,175
השבחה ברוטו לפני חישוב ״הפסד״ שטחים בנויים	**-20,675**
״הפסד״ שטח בנוי בגין דרישה לחיזוקים פנימיים (122 מ״ר)	3,120,760
״הפסד״ שטח בנוי בגין דרישה להקמת מעלית (30 מ״ר)	767,400
דמי שכירות ראויים למשך תקופת הבניה	450,000
תכנית מס׳ 184523 איננה משביחה במקרה הנדון	

רמת וודאות

שמאי העוררים מציין כי תכנית דרום נחלאות מגדירה אומנם זכויות בניה מרביות, אך תוך הכפפת הזכויות לשיקול דעתה הבלעדי של הוועדה המקומית וללא כל יכולת השגה.

שמאי העוררים ציין כי הסמכות להחליט האם כל תוספת בניה שומרת על ״רוח המקום״ היא של הוועדה המקומית בלבד.

שמאי העוררים מוסיף ומציין כי מעיון בהוראות תכנית דרום נחלאות, ניתן לראות כי הוועדה שימרה לעצמה שיקול דעת כמעט בלעדי לאשר או לא לאשר זכויות נוספות לבניין ספציפי, כאשר הפנה הוא לסעיפים 5.2 ו- 5.5 להוראות התכנית שקבעו כי השטחים הנקובים בטבלה שבסעיף 5 אינם מוקנים וכי תוספת זכויות כלשהי בהתאם לטבלת הזכויות נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הוועדה המקומית.

כמו כן, הפנה שמאי העוררים לסעיף 66 לפרוטוקול החלטת וועדת המשנה להתנגדויות מיום 02/02/2016 שם ציינה הוועדה בבירור, שוב, כי הזכויות שבתכנית דרום נחלאות אינן זכויות מוקנות.

שמאי העוררים מציין כי בשים לב לשיקול הדעת הרחב שיש לוועדה המקומית וגם לאור מאפייני השכונה ולאתגרים ההנדסיים והביצועיים והיות הנכס נכס לשימור, קבע מקדם וודאות של 5% לאישור זכויות הבניה על גג המבנה.

שמאי העוררים ציין כי מאחר וישנם עצים הקיימים בחלקה שהוגדרו במסגרת תכנית מס׳ 184523 כעצים לשימור, שאסורה כל פגיעה בהם, והעובדה כי הקיר העורפי הינו קיר וותיק בעל מאפיינים

היסטוריים והעובדה כי בעורף החלקה קיימת גדר גבוהה, כל אלו מונעים את האפשרות להרחבת הקומות הקיימות בעורף המבנה.

<u>תגובת שמאית המשיבה מיום 26/02/2023</u>

- שמאית המשיבה ציינה כי הזכויות מכוח תכנית דרום נחלאות הינן זכויות מוקנות להרחבה מעל ובעורף המבנה הבנוי כאשר היה חיוב לזכויות הבניה מעל הבנוי ולא היה חיוב לזכויות הבניה לתוספת זכויות בעורף.
- שטח התוספת מעל הבנוי: שמאית המשיבה ציינה כי בהתחשב בשטח הגג הקיים מהווה כ- 180 מ״ר, אפשרות הרחבת הקומות הקיימות ב-25 מ״ר נוספים, ובניכוי הנסיגה הנדרשת מתקבל שטח ברוטו של כ- 179 מ״ר לקומה עבור הקומות הרביעית והחמישית.

  בהקשר הזה ציינה שמאית המשיבה כי לצד הזהיר הופחת שטח מירבי של כ- 20 מ״ר עבור ח״מ ומעלית לפיכך התקבל שטח של כ- 159 מ״ר למגורים לקומה, סה״כ 318 מ״ר+ מרפסת גג בשטח של כ- 26 מ״ר בקומה הרביעית.
- מאחר ותכנית דרום נחלאות מוסיפה שטחי שירות ומאפשרת הרחבת שטח ניכר בעורף המבנה ובצידו, אין צורך בהקטנת דירות לשם בניית מעלית.
- אם תתחייבנה עלויות התאמה הרי שעדין תוספת השטחים מפצה על עלויות אלו ועולה עליהן באופן ניכר.
- העצים לשימור אינם פוגעים באפשרות של בניית הרחבה של 25 מ״ר שכן הם אינם צמודים למבנה אלא בקצה המגרש וכי גם הגדר אינה מפריעה לביצוע תוספת בניה.
- שמאית המשיבה אינה חולקת על העובדה כי המבנה הבנוי על החלקה נבנה משנות ה30 של המאה הקודמת ובצורך לחזק אותו במקרה של תוספת זכויות בניה אך מציינת בהקשר הזה כי חיזוק המבנה תורם לשווי ולכן אין להביאו בחשבון.

  לתמיכה בטענתה שלעיל, הפנתה היא לשומות המכריעות שלהלן:

  שומתו המכריעה של של מר עאטף עאלם בגו״ח 6959/41-2, שומתה המכרעת של גב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 6906/11-14, שומתה המכרעת של גב׳ גבע בלטר בגו״ח 6212/405 שומתו המכרעת של מר תמיר שדה בגו״ח 6960/88 ושומתו המכרעת של מר מרדכי דדון בגו״ח 30109/247, וכל הפחתה בהקשר הזה הינה כפל הפחתה.
- נטען בהתייחס לעלויות ההתאמה כי הן, בדומה לעלויות בניה, עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות ולתימוכין הפנתה שמאית המשיבה להחלטת ועדת הערר בערר 8001/0119 **לויתן אדיב שמואל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו**.

- בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים בתכנית 3616א' למועד הקובע 24/01/2018, בסמוך למועד הקובע שבעניינו, נקבע בגבולות 2,500 ₪ - 1,400 ₪ עלות התאמה למ"ר לגבי שטח תוספת זכויות הבניה.
- שמאית המשיבה הפנתה ל-:

- שומתה המכרעת של גב' רמה מאור בה קבעה בחלקה 82 בגוש 7111 בשד' ח"ן 9 כי התייקרות עלות הבניה מוערכת בשיעור של כ- 30% מעלות בניה ישירה. קרי, מתבטאת בהעמסת 1,800 ₪ למ"ר של תוספת זכויות בניה לתכנית 3616א' למועד 24/01/2018.
- שומתה המכרעת של גב' שושי שרביט בה קבעה בחלקה 108 בגוש 6906 ברחוב בוגרשוב 19 כי ייקור הבניה הינו בסך של כ- 1,400 ₪ למ"ר לתכנית 3616א' למועד 24/01/2018.
- שומתו המכרעת של מר ארז כהן בה קבע בחלקה 167 בגוש 6962 ברח' דיזנגוף 289 כי ייקור הבניה הינו בסך של כ- 2,000 ₪ למ"ר וברחובות ראשיים כ- 2,500 ₪ למ"ר למועד 24/01/2018.

לפיכך סביר לדעתה לאמוד את עלויות ההתאמה עבור תוספת בנייה של 318 מ"ר בסך של 1,800 ₪ למ"ר תוספת בנייה, ובכך מתקבל: 572,400 ₪ = 1,800 ₪ X 318 מ"ר

ובמעוגל כ- 500,000 ₪.

ובמקדם הפחתה של 20% (0.8) הופחתה מההשבחה של המבנה בכללותו סך של:

1,107,720 ש"ח = 0.2 X 17,000 ש"ח X 325.8 מ"ר אקו' תוספת בנייה בקומות נוספות

סכום זה הינו גבוה מאוד לדעתה ומשקף את כל העלות העודפת וכולל בין היתר גם את תשלום קרן החניה בגין הבנייה הנוספת, שכן עלות ההתאמה לתוספת מעל הקיים הינה בגבולות 572,400 ₪ בלבד כמפורט לעיל, בהתחשב בכך שעלויות החיזוק והשימור תורמות לשווי ולטענתה ברור שעלויות החיזוק התחייבו במצב קודם.

- שמאית המשיבה ציינה כי אין כדאיות כלכלית לחפור מתחת למבנה הקיים לצורך התקנת מקומות חניה אלא יש לשלם כופר חניה בגין יחידות הדיור הנוספות שייבנו, 4-2 יח"ד, כאשר תשלום כופר החניה מגולם לטענתה בהפחתה שחושבה.
- לחילופין טענה כי תשלום כפר חניה הינו בגבולות 55,000 ₪ למקום חניה, ולתמיכה בטענתה הפנתה ל-:

- החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בחלקה 2 בגוש 30108 ברחוב כפר ברעם 6 שם הובא בחשבון 55,000 ₪ למקום חניה בהתאם לקבלה של תשלום שהועברה אליו.

- החלטת מר ארז כהן בשומה מייעצת בחלקות 15,16 בגוש 30109 ברחוב אוסישקין 64 שם נקבע סכום של 55,000 ₪ למקום חניה.

- בהתייחס לטענה לזכויות מותנות:

זכויות הבנייה בתכנית מותנות בשיקול דעת רק לרווחת הדיירים בחלקה ובחלקות הסמוכות וברור שביצוע התוספות הינה לרווחת כל הדיירים הנהנים מהם. זכויות אלו מאושרות בכל המקרים והראיה הינה מספר היתרי הבנייה הרב שניתן בתחום התכנית לכל המבקשים לממש את הזכויות המותרות בהתאם לתכנית. לא ידוע ולא הוכח כל מקרה של סירוב הוועדה למימוש הזכויות הכוללות בתוכם יתרונות רבים למבנה ולשטחים הקיימים בנוסף לתוספת שטחי הבנייה. ישנן פסיקות רבות של שמאים מכריעים בתחום התכנית שעניינן השבחה בעת בקשה להיתר.

לזכויות יש וודאות מלאה לאישורן ככל שהן תואמות את הוראות התכנית.

מימוש הזכויות אינו מותנה בפרסום הקלה בדומה למקרה של אליק רון בהחלטת בית המשפט העליון ברע"א 3002/12.

בהתיחס לפסיקה זו קבעה ועדת הערר בערר מס' גב/85084/12 **כץ ירחמיאל ו- 12 אח' והועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים** כי המקדם לזכויות במכר הינו 90% ובבקשה להיתר 10%.

בדומה להחלטת ועדת הערר הנ"ל ציטטה שמאית המשיבה מהחלטתו של מר דוד דדון שקבע השבחה של 90% במכר בחלקה 247 בגוש 30109 רח' נרבתה 13 בירושלים.

- שמאית המשיבה ציינה כי מקדם הדחייה למימוש שחושב בשומתה לפי 0.6 מגלם בין היתר גם את תנאי התכנית המחייבים את אישור ועדה מקומית לפיכך אין, לדעתה, מקום להפחתה נוספת.

<u>תגובת שמאי העוררים מיום 19/03/2023</u>

אחרי הדיון המקצועי הגישה שמאית המשיבה דו"ח של חברת משואות להוכחת טענותיה שנטענו הן בתגובתה מיום 26/02/2023 ובדיון בפני הח"מ.

שמאי העוררים שלח את תגובתו לאותו דו"ח ולטענות שנטענו כאשר בתגובתו ציין כי העוררים הגישו דו"ח המתייחס לנכס הספציפי על מאפייניו הייחודיים בעוד הדו"ח של חברת משואות הינו כללי שנותן קווים מנחים כלליים.

שמאי העוררים הוסיף וציין כי הדו"ח מתייחס לתכנית אחרת ולשכונה אחרת כאשר יש בדו"ח קביעות והנחות שמאיות לא מוכחות (שמאי העוררים לא הפנה לטענות או הנחות כאלה).

11. דיון והכרעה

11.1. פתח דבר והחלטות וועדת ערר

נשוא חוות הדעת - תת חלקה 4 שבחלקה 79 הנמצאת בגוש 30043, הינה דירת מגורים הממוקמת בחזית הדרומית של הקומה הראשונה במבנה מגורים בן 3 קומות המכיל בסה"כ 6 יח"ד והנמצא ברחוב הנרקיס שבשכונת נחלאות שבעיר ירושלים.

הבניין הקיים הינו בניין ותיק שנבנה בשנות ה- 30 של המאה הקודמת.

בהקשר הזה יש לציין כי אותרו על ידי היתרי בניה לתוספות בניה למבנה הקיים מהשנים 1980 ו- 1950 אך לא אותר היתר הבניה המקורי לבניית המבנה.

ביום 02/10/2017 פורסמה לאישור תכנית 101-0184523 (להלן: "**תכנית דרום נחלאות**") שעניינה שימור ופיתוח בשכונת נחלאות החלה על החלקה נשוא חוות הדעת.

המימוש נשוא חוות דעת זו הינו בדרך של מכר זכויות מיום 09/07/2018 לדירה שבקומה א, שמעל לקומת הקרקע, הנמצאת בחזית הדרומית.

בשנת 2020 נשלחה לעוררים דרישת תשלום היטל השבחה בגין המימוש במכר כאמור, שבעקבותיה פנו הם לוועדת הערר בטענה כי אין לחייבם בתשלום היטל השבחה.

עם התקדמות ההליכים בפני וועדת הערר מוניתי כשמאית מייעצת לבחינת ההשבחה במקרה הנדון.

בהחלטתה, מיום 15/12/2022, ציינה וועדת הערר כדלקמן:

> "נוכח הודעת העורר ימונה שמאי מייעץ אשר יבחן את ההשבחה שחלה במקרקעין.
>
> על השמאי המייעץ לא להביא בחשבון את הזכויות שבתמ"א 38 או התוכנית 10038 כמצב קודם. השמאי המייעץ יעריך את ההשבחה תוך התחשבות, בין היתר, באי הוודאות, ככל שקיימת במקרקעין דנן, במתן הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, וכן בעלויות החיזוק הצפויות.
>
> השמאי המייעץ מתבקש לעשות מאמץ להשלים את השומה בהקדם נוכח הזמן הרב שתיק זה תלוי ועומד".

11.2. <u>השטח הבנוי</u>

מעיון בהיתר הבניה מס׳ 9717 שבתיק 1980/386.00 עולה כי השטחים המאושרים לבניה הינם כדלקמן:

קומה	סה״כ זכויות בניה מאושרות (מ״ר)	אחוזי בניה (%)
כניסה	162.11	34.20%
א׳	162.11	34.20%
ב׳	158.4	32.90%
חדרי מדרגות	39.75	8.40%
סה״כ	**522.37**	**109.70%**

כאשר שטחים אלה, ממצים עד תום את זכויות הבניה המאושרות במצב הקודם.

לציין, שאין מחלוקת בין הצדדים על כך שהשטחים הבנויים בפועל בנויים כדין ודעתי כדעתם בהקשר הזה.

11.3. <u>מהות ההשבחה</u>

חוות דעת זו עניינה בחישוב ההשבחה הנובעת, אם בכלל, מאישור תכנית דרום נחלאות (תכנית 101-0184523) כאשר מעיון בכלל הוראות התכנית עולה כי הבניין הבנוי על החלקה מוגדר כבניין לשימור בדרגת 3 והחלקה הוגדרה בייעוד אזור מגורים חדש 2.

על פי הוראות התכנית לא תותר הריסתו של הבניין ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית למעט תוספת בניה במגבלות הנקובות בתכנית.

אחת ההגבלות העיקריות בעניינו הינה ההגבלה הקובעת כי ייאסרו שינויים בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות אחרות שיוגדרו לשימור ובאלמנטים אדריכליים כמו כן קווי הבניין הקדמי והצדדי הינם בהתאם לקיר המבנה המקורי. לפיכך, לא ניתן לבצע הרחבות חזיתיות או צידיות מכאן שלא תהיה אפשרות, לפי הוראות התכנית, להוסיף שטחי בניה לדירה נשוא חוות הדעת מאחר והיא נמצאת בחזית המבנה הפונה לרחוב.

בהתחשב במגבלות המפורטות לעיל, מתקבל כי ההרחבות הניתנות לניצול, לכאורה, הינן מעל הבינוי הקיים ובעורף החלקה. אולם, שמאי הצדדים חלוקים בשאלת שטחי ההרחבות.

ובעניין זה אציין כי מעיון בנספח 1ב לתכנית דרום נחלאות עולה כי שתי הקומות הנוספות מעל הבנוי ייבנו בנסיגה כאשר מפי הוראות סעיף 4.1(ג)(2) להוראות התכנית הנסיגה תהיה בקומות הרביעית והחמישית בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מטרים.

עיון בהוראות סעיף 4.1(ג)(2) מעלה כי ההוראה אינה מנוסחת בצורה חד משמעית אלא שמשאירה שיקול דעת לוועדה לקבוע עומק יותר גדול מ-2.5 מ׳. אולם, מרווח שיקול דעת זה, יבוא לידי ביטוי במקדם האי וודאות אליו אתייחס להלן בהכרעתי.

לאור האמור, אתייחס לעומק הנסיגה כאל 2.5 מ' כשהבניה מעל לקומה האחרונה הינו בהיקף קונטור הקומה, בשים לב למגבלות קווי הבניה וזכויות הבניה שבתכנית דרום נחלאות.

לפי מדידה גראפית על גבי תשריט היתר הבניה מתקבל כי שטח הקומה העליונה הינו 182.35 מ"ר.

שטח זה מתיישב עם האמור בטבלה המצורפת להיתר הבניה שם נקבע כי שטח הקומה בשים לב לכך כי שטח הקומה המצויין בטבלה הינו 158.4 מ"ר + 39.75 מ"ר חדר מדרגות ל3 קומות + 11 מ"ר מרפסות = 11 מ"ר + 39.75/3 מ"ר + 158.4 מ"ר = 182.65 מ"ר.

שטח ההפחתה הנגרם בשל הנסיגה של 2.5 מ' הינו 26.6 מ"ר.

מתקבל כי השטח המותר להרחבות הינו 182.6 מ"ר – 26.6 מ"ר = 156 מ"ר.

לשטח זה יש להוסיף את שטח ההרחבות האפשריות בעורף החלקה המסתכמות בכ- 25 מ"ר כאשר מביקורי וכן מעיון בהוראות ובתשריטי התכנית והיתרי הבניה נוכחתי לראות כי ניתן לבצע הרחבה זו בעורף הבניין וכי, בניגוד לטענות שמאי העוררים, לא נמצאים מטרדים לביצוע הרחבה זו בחלקים מסויימים בעורף החלקה (כגון עצים לשימור) וזאת בשים לב לשטח ההרחבות המצומצם.

מכאן ששטח הקומות העליונות הינו 156 מ"ר *2 קומות + 25 מ"ר הרחבות * 2 קומות = 362 מ"ר.

מתוך שטח זה יש לנכות את שטחי חדר המדרגות והמעלית, מה שמוביל למחלוקת נוספת שישנה בין הצדדים; בעוד שמאית המשיבה טענה כי שטח חדר המדרגות והמעלית הינם 20 מ"ר מתוך השטחים הפנימיים של הקומות, טען שמאי העוררים כי שטח המעלית לקומה הינו 10 מ"ר וזאת בנוסף לשטח המדרגות.

בהקשר הזה אציין כי מקובלת עלי טענות שמאי העוררים כי שטח המעלית ייבנה על חשבון שטחים פנימיים של הבניין הקיים כאשר יש לבנות שטח זה בקרבת חדר המדרגות מה שיגזול שטחים בנויים כיום מכל קומה בשטח של 10 מ"ר.

בנוסף לכך, הבאתי בחשבון כי שטח חדר המדרגות הינו 12 מ"ר לקומה וזאת לפי מידות סטנדרטיות וגם לאור שטח חדר המדרגות בפועל לפי תשריט היתרי הבניה.

לאור האמור, הבאתי בחשבון הפחתה של 22 מ"ר לקומה לבניית חדר מדרגות ומעלית.

לאור האמור, מתקבל כי השטח הנוסף לשתי הקומות מעל הבינוי הקיים יהיו בשטח של:

362 מ"ר שטח הרחבות – 22 מ"ר לחדר מדרגות ומעלית * 2 קומות = 318 מ"ר שטח ההרחבות בקומות הרביעית וחמישית.

לשטח זה יש להוסיף שטח של 26 מ"ר מרפסת גג בקומה הרביעית.

שנית, ובהתייחס לתשריט הקומה האחרונה שבתשריט הבית המשותף אותו שלחה שמאית המשיבה וטענה כי שטח הקומה הינו 210, אציין כי ממדידה גראפית שערכתי התברר כי השטח המשורטט שם הינו כ-189 מ״ר.

ונקודה שלישית ואחרונה שגרמה לי לדחות את טענת שמאית המשיבה הינה כי תשריט הבית המשותף עליו מבקשת שמאית המשיבה להסתמך ערוך משנת 1967 בעוד שישנו היתר בניה מעודכן המתאר את המצב הקיים משנת 1980 עליו הסתמכתי במדידותיי.

לאור האמור, אני דוחה את טענות שמאית המשיבה שעלו בדיון בפניי לשינוי בשטחים.

בנוסף, בהקשר הזה, אציין איני מקבלת את טענות שמאית המשיבה הנוגעות לשטח חדר המדרגות וגם לשטח המעלית שעלו בדיון בפניי וזאת לאור הסתמכותה על שטחים מוטעים מתשריט הבית המשותף וכן בשל מדידות שונות אותן עשיתי ומאחר והתקנת מעלית מחוץ לשטח הבנוי כפופה לאישור בלעדי של מהנדס הוועדה.

11.4. <u>שיטת החישוב</u>

לאור האמור לעיל, מתקבל מצב לפיו לא תורחב הדירה נשוא חוות הדעת מעבר לשטחה הנוכחי אלא ייבנה בה חדר מחוזק / ממ״ד מתוך השטח הבנוי בה.

אין זה שנוי במחלוקת כי לצורך מימוש ההרחבות שתכנית דרום נחלאות מעניקה, לכאורה, ישנו צורך לחזק את הבניין ובין היתר את הדירה נשוא חוות הדעת.

שמאית המשיבה ציינה כי החיזוק תורם לשווי הדירה והוא אף משביח אותה לעיתים, אולם טענות שמאית המשיבה נטענו בעלמא וללא כל הוכחה מבוססת המתייחסת לנתוני השוק של האזור הספציפי בו עסקינן, כאשר אין בהפניה לשומות מכריעות באזורים אחרים כדי להוכיח נקודה זו.

אינדיקציה לסתירת טענת שמאית המשיבה ניתן לראות בכך כי גם במצב הקודם יכלו בעלי הבניין לשפצו ואף להוסיף לו ממ״דים הפטורים מהיטל השבחה, בהיתר, אך גם הטבה זו לא הספיקה להפיכת הוצאות החיזוק למשתלמות וכדאיות מבחינה כלכלית.

לפיכך, מתקבלת הנחה סבירה לפיה עלויות החיזוק הדרושות אינן משתוות לעליית מחיר הדירה ובניית ממ״ד וישנו צורך בתמריצים נוספים.

בנוסף לאמור, מימוש התמריצים שמכוח תמ״א 38, 10038 ותכנית דרום נחלאות מגדיל את צפיפות הבנייה והעומס המוטל על התשתיות, לרבות הגדלת מצוקת החניה באזור ויצירת מפגעים והדבר משפיע לרעה על שווי הדירה ומפעיל אפקט הפוך.

כמו כן, לא הוכח בפניי מה היא מידת עליית ערך הדירות במקרה של חיזוק, אם בכלל, והכל בשים לב לכך כי בחיזוק ייגרע חלק משטח הדירה[8] כמו כן תיתכן פגיעה בפונקציונאליות של השימוש בדירה או/ו בחדר מסויים בה בגלל הצורך לבנות חדר מחוזק / ממ"ד.

לאור האמור, ועל הצד הזהיר, אני קובעת כי ביצוע החיזוקים לא העלו ולא הורידו את שווי הדירה עצמה.

בנוסף, ומאחר ושווי הדירה נשוא חוות הדעת אינו משתנה בשני מצבי התכנון, ומאחר וההשבחה שבעניינו מתבטאת בתוספת בניה לגובה שהינה חלק בנוי ונפרד מהדירה נשוא חוות הדעת, בחרתי להשתמש בשיטת הדלתא לצורך חישוב ההשבחה.

בהמשך לאמור לעיל, ועל מנת לנטרל את השפעת הפוטנציאל של התכנית הנבחנת, נטרלתי את הפוטנציאל של תמ"א 38, תכנית 10038 ותכנית דרום נחלאות מערכי השווי בהם ביצעתי שימוש.

11.5. <u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה של 17,000 ש"ח בהתבסס על גישת החילוץ משווי דירות ישנות בסביבת הנכס נשוא חוות הדעת וכן בהסתמך על קביעותיהם של שמאים מכריעים אחרים בסביבה.

מנגד, שמאי העוררים סקר עסקאות מכר לדירות בסביבה שחלקן הארי ישנות וחלק מהן דירות חדשות, בבנייני מגורים, בגוש נשוא חוות הדעת והגיע לשווי מ"ר בנוי קרוב לזה אליו הגיעה שמאית המשיבה אך ניתוחו היה שונה, מאחר והפחית עלויות בניה בסך של 6,000 ש"ח (חרף ה-5,000 ש"ח בהן השתמשה שמאית המשיבה) ובהפחתת מע"מ בשל מאפייני זכויות הבניה הנוספות שמתאימות לשוק של עוסקים.

כאמור בהנחיות וועדת הערר ובהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, נדרש למצוא שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע, שאינו מגלם פוטנציאל לתמ"א 38[9].

בעניינו לא ראיתי לנכון לאמץ את גישת הצדדים לחילוץ שווי מ"ר מבונה משווי בנוי ישן כאשר עדיפה הדרך בה מחולץ שווי מ"ר מבונה מתוך שווי בנוי חדש שאינו מגלם פוטנציאל וכאשר ישנה וודאות וסבירות גבוהה יותר למקדמים בהם מבוצע שימוש.

עיינתי באתר רשות המיסים בדיווחים על עסקאות מכר דירות בשטחים הנעים בין 120-80 מ"ר, בבנייה רוויה, בטווח של שנתיים מהמועד הקובע, לדירות חדשות שנבנו אחרי שנת 2000, בעסקאות שלא כללו זכויות בחצר או בגג, בגושים 30040 - 30043, וגיליתי שהעסקאות שנמצאו על ידיהם בעיקר עסקאות מהבניינים שברחוב יצחק בן צבי 29, שהם קרובים לכביש ראשי ומצד

[8] בשים לב להוראות שבתכנית דרום נחלאות הקובעת כי החיזוקים ייעשו מתוך שטח הדירות.
[9] מאחר וכפי שאסביר בהרחבה בפרק העוסק במקדם הוודאות, תכנית דרום נחלאות הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

שני נשקף מהם נוף לגן סאקר והכנסת, מה שמקשה על השוואתם לנכס נשוא ההכרעה מאחר ומדובר בנכס שהינו על גבול שכונת שערי חסד שעל אף שהיא ושכונת נחלאות מוגדרות כשכונה אחת במרשמים מסוימים, אלא שניתן למצוא ביניהן פערי שווי לא מבוטלים כאשר ערכי השווי בשערי חסד גבוהים יותר.

מכאן שלא ראיתי לנכון להשתמש באותן עסקאות לקביעת השווי בענייננו.

העסקה הרלוונטית היחידה שנמצאה על ידי הינה לדירה ברחוב הנרקיס 41 גו״ח 30041/41 מיום 08/01/2018 שם נמכרה דירה בקומה 1 שנבנתה בשנת 2019 בתמורה של 3,050,000 ש״ח כאשר שטח הדירה הינו 91 מ״ר, מה שמצביע על שווי מ״ר בנוי של 33,516 ש״ח.

מניתוח אותה עסקה, בהפחתת מע״מ, רווח יזמי של 20%, עלויות בניה של 7,500 ש״ח, מתקבל שווי מ״ר מבונה של 16,400 ש״ח אולם שווי זה ישמש אותי אך לביקורת מאחר והגעתי לשווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ דרך ניתוח עסקה אחת בלבד.

עיון בהחלטותיהם של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, שחלקם הארי התייחס לתכנית דרום נחלאות, בטווח של שנתיים מהמועד הקובע לתכנית 101-0062570, העלה את התוצאות שלהלן:

שמאי מכריע	תאריך	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה (₪)
ארז כהן**	04/12/2022	נרקיס 39	30041/42	17/10/2017	19,000
נאוה סירקיס**	30/08/2018	שפרעם 13	30041/50	05/07/2017	17,300
יעל הרון**	02/06/2021	ישראלס 14	30041/40	17/10/2017	23,000
אורית גלן**	25/04/2023	הירשנברג 2	30041/62	17/10/2017	20,000
דוד דדון**	11/05/2021	הירשנברג 14-12	30041/71-72	17/10/2017	17,000
ארז כהן*	24/01/2021	בן צבי 31	30040/99	17/10/2017	16,965
ארז כהן*	20/12/2021	אוסישקין 64	30109/15-16	17/10/2017	16,000
מרדכי דדון*	10/08/2021	נרבתה 13	30109/247	17/10/2017	17,140
דנה שיחור*	09/08/2020	המדרגות 3	30109/186	15/07/2018	16,000
יעקב פז*	22/12/2020	המדרגות 18	30109/241/3	17/10/2017	16,000
נאוה סירקיס*	25/07/2019	כפר ברעם 7	30109/276	17/10/2017	16,700
שווי מ״ר מבונה במעוגל (₪)					**18,200**
בהפחתת מע״מ של 17% במעוגל (₪)					**15,600**

בשים לב למיקום הנכס, סביבתו ומאפייניו, הבאתי בחשבון משקל לכל הכרעה לפי האמור להלן:

- ההכרעה המסומנת ב * ניתן לה משקל של 1/16 (0.06)
- ההכרעה המסומנת ב- ** ניתן לה משקל של 2/16 (0.13)

מהאמור לעיל, מתקבל שווי של 15,600 ₪ למ״ר מבונה נכון למועד הקובע לתכנית דרום נחלאות לפי החלטות שמאים מכריעים.

11.6. <u>הצורך בחיזוק המבנה במצב הקודם</u>

אין מחלוקת בין הצדדים על הצורך לחיזוק המבנה לצורך הוספת זכויות ובהקשר הזה אציין שדעתי כדעת הצדדים מאחר ועניינו במבנה מגורים אשר נבנה עוד לפני קום המדינה וישנו צורך לחזק אותו כיום לצורך בינוי נוסף.

חרף זאת, ישנה מחלוקת על הצורך בחיזוק המבנה במצב הקודם כאשר טענה שמאית המשיבה בתגובתה כי עלויות החיזוק נדרשות גם במצב הקודם, ובהקשר הזה אציין שאין בידי להסכים לטענתה כאשר במצב הקודם לא התחייבו עלויות חיזוק לצורך המשך השימוש במבנה ובנוסף לכך, הנחתה/טענתה של שמאית המשיבה נתקלת בעובדות המקרה לפיהן לא ראיתי שהיו היתרים לחיזוק דירות בשכונת נחלאות מבלי לקבל תמריצים לכך, והדבר מחזק את ההנחה כי הרווח / ההשבחה שנוצרה לדירה בעקבות חיזוקה (אם בכלל) לא מכסות את עלויות החיזוק הדרושות. הנחה זו אף נמצאת ביסוד הרציונאלים לקידום תמ״א 38.

לפיכך, השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו השארת הבנוי על כנו ולא הוצאת עלויות חיזוק כאשר לפי הנחיות וועדת הערר יש להתייחס לשווי זה כמנוטרל פוטנציאל לקבלת תמ״א 38.

11.7. <u>עלויות חיזוק</u>

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעלות החיזוק הדרושה במקרה של תוספת בניה מעל הקיים.

שמאית המשיבה טענה כי חיזוק המבנה תורם לשווי ומשכך אין לעשות הפחתה כפולה ולתמיכת טענתה הפנתה למספר שומות מכריעות.

שמאית המשיבה הוסיפה והפנתה למספר החלטות שמאים מכריעים, באזורים, מקומות ומועדים שונים, שם נקבע שווי למ״ר הנע בין 1,400 ש״ח – 2,500 ש״ח כעלות התאמה למ״ר והגיעה לעלות של כ-572,000 ש״ח חרף העובדה כי בשומתה קבעה הפחתה של 20% משווי זכויות הבניה.

ובהקשר הזה אציין שאין בידי לקבל את שתי הגישות של שמאית המשיבה כאשר השומות המכריעות אליהן הפנתה, לתמיכה בערכים שהביאה בחשבון להפחתה, הן לחלקות במרכז וצפון העיר תל אביב במקומות שונים ולא רלוונטיים, מה גם שערכים אלה לא הובאו בשומתה המקורית אלא רק בתגובתה שנכתבה כחלק מההליך שבפניי.

בנוסף, אין בידי לקבל את גישתה של שמאית המשיבה, שהשתמשה בתחשיבה במקדם הפחתה של 0.2, כאשר ישנו דו״ח ספציפי ומפורט של איש מקצוע המתייחס לנקודה זו.

בהקשר הזה אציין שתי נקודות שעולות:

1. במידה והייתי מקבלת את מקדם 0.2 בו השתמשה שמאית המשיבה הרי יש לתת הפחתה נוספת לקרן החניה ולעלויות השימור.

אכן, טענה שמאית המשיבה כי עלויות אלה מגולמות במקדם 0.2 בו השתמשה אך טענתה חסרה כל ביסוס או הסבר.

2. בדו"ח של מר מהלה אליו הפנתה שמאית המשיבה בתגובתה, נקבע מפורשות כי הדו"ח נערך כתחליף לגישה המעוותת של השימוש במקדמי התאמה שרירותיים שאין להם כל בסיס, הנעים בין 10%-20%.

להתייחסותי זו אחזור ואפנה לדבריי בפרק 10.4 שלעיל בו קבעתי כי ביצוע החיזוקים לא תרם לשווי הדירה.

בנוסף, טענה שמאית המשיבה בדיון בפניי, כי לחילופי חילופין, יש לאמץ את הערכים שנקבעו על ידי מר שמואל מהלה, מחברת משואות, שערך בשנת 2017 דו"ח המפרט אודות עלויות החיזוק הנדרשות בשכונת רחביה.

במענה להצעתה של המשיבה ציין שמאי העוררים בתגובתו מיום 19/03/2023, כי:

> "דו"ח חברת משואות לא יכול לשמש כבסיס לאומדן עלויות ההתאמה והחיזוק במבנה הנדון. מדובר בדו"ח שמתייחס בכלל לשכונה אחרת, מדובר בדוח שאיננו בוחן את מאפייניו הספציפיים של הנכס הנדון, מדובר בדו"ח הנדסי שקובע גם קביעות שמאיות (אגב לא מוכחות) ואני מזכיר שמדובר בדו"ח שאמור להיות דוח הנדסי, לבסוף מדובר בדו"ח שלא מתייחס לדרישות חיזוק ייחודיות/מחמירות/ספציפיות. לעומת זאת הח"מ הגיש דוח הנדסי שמתייחס ספציפית לנכס הנדון ובוחן את מאפייניו הספציפיים של הנכס הנדון. לאור כל האמור יש לאמץ את דוח המהנדס שהוגש מטעם הנישום במלואו ולהביא בחשבון עלות חיזוק ושימור בסך של כ- 1,700,000 ש"ח."

בעניין זה אציין כי בהכרעתי בגו"ח 30234/69 לבית שברחוב פנים מאירות 10, נדון עניין שונה כאשר שם לא הוצג בפניי כל דו"ח ספציפי אלא רק הדו"ח של מר מהלה כאשר שם דובר על מבנה המצריך חיזוק, ולכן ציינתי מפורשות כי עדיף היה להסתמך על דו"ח ספציפי המתייחס לבניין הספציפי אולם ובהעדר דו"ח כזה הסתמכתי על הדו"ח של מר מהלה, <u>בהסתייגויות מסוימות שפירטתי שם בהכרעתי.</u>

אולם, אין זה המקרה שבעניינו, כאשר שמאי העוררים צירף לשומתו דו"ח מפורט וחתום על ידי מהנדס מוסמך, מר אברהם תורג'מן, אשר בחן והעריך את עלויות החיזוק הספציפיות הרלוונטיות הצפויות בבניין נשוא חוות דעת זו.

מכאן, ובמקרה ובו הוגש לעיוני דו"ח של איש מקצוע המפרט את העלויות ואת הצרכים הספציפיים לעמידת המבנה הספציפי בתנאי התכנית נשוא חוות הדעת למימוש זכויות, יהיה

משקלו עדיף על דו״ח אחר כללי, שאינו בוחן את המאפיינים הספציפיים של הבניין. מכאן שאני דוחה את טענת שמאית המשיבה בהקשר הזה.

כאמור, לשומתו, צירף שמאי העוררים דו״ח של המהנדס ושמאי המקרקעין מר אברהם תורגמן שביקר בנכס נשוא חוות הדעת ונתן את חוות דעתו המקצועית בדבר העלויות הדרושות לביצוע חיזוק ותוספת מעל הבניין הקיים.

עיינתי בדו״ח מר תורגמן ובעקבות כך הפניתי מספר שאלות הבהרה לשמאי העוררים, במייל מיום 03/08/2023.

ביום 07/08/2023 השיב שמאי העוררים בצירוף תשובתו של המהנדס.

אולם גם בעקבות המענה כאמור עלו מספר שאלות ובקשות הבהרה שנשלחו שוב לשמאי העוררים וביום 15/08/2023 התקבלה התייחסות נוספת.

להלן אציג את תמצית התשובות וההבהרות:

1. החלופה השנייה שבטבלאות שבסעיף A לחוות דעת מר תורג׳מן הינה החלופה המתיישבת עם ההגבלות שבתכנית דרום נחלאות, לפיכך הינה החלופה הרלוונטית.
2. עלויות הוצאות המומחים המופיעים בשתי הטבלאות שבסעיף A הן העלויות אך ורק עבור שכ״ט יועצים עבור החיזוקים בלבד. עליות התכנון עבור תכנון הדירות דורשות שכ״ט יועצים נוסף מעבר לנ״ל.
3. במקרה הספציפי, חובה לבנות קירות הקשחה לאורך כל המבנה לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה.
4. עלות בניית קיר הקשחה פנימי יקרה בכ- 50% מעלות בניית קיר הקשחה חיצוני.
5. העלויות הנקובות בדו״ח נכונות למועד כתיבת הדו״ח (קרי, שנת 2020) ולא למועד הקובע.
6. כלל העלויות שבטבלה השנייה לסעיף A לחוות הדעת מתייחסות לעלויות חיזוק בלבד ולא לעלויות בניה של חדש על ישן.
7. נדרש לחזק 28 עמודים ולהוסיף 14 עמודים נוספים .
8. ישנה אפשרות מעשית לחפירת כלונסאות בקוטר של 100 ס״מ ובעומק של 15 מטר הדרושים לחיזוק המבנה וזאת מתוך שטח הבניין הבנוי אולם לשם כך נדרשת מיומנות מיוחדת של אנשי מקצוע ועלויות בניה יקרות משמעותית.
9. שטח פלדלת שייגרע משטח הדירות הינו כאמור בחוות הדעת ועומד על 122.4 מ״ר כאשר צורף לתגובת המהנדס שרטוט ובו מוצג תחשיב אודות הדבר.

לאור תשובות המהנדס והפירוט שנרשם בחוות דעתו וזאת בשים לב לכך כי הדו"ח מתייחס לבניין הספציפי נשוא חוות הדעת, ראיתי את הנחותיו וקביעותיו של מר תורג'מן כסבירות בנסיבות העניין מלבד מספר נקודות בהן ראיתי לשנות את קביעותיו והכל כמפורט להלן:

1. באשר לשטח הרצפה שייגרע משטח הדירות אציין כי חרף בקשתי המפורשת, בשתי הזדמנויות שונות, בהן ביקשתי לדעת מהו שטח הרצפה שייגרע משטח הדירות, חזר מהנדס העוררים והציג את נפח הגריעה (המתייחסת גם לאורך האלמנט) ואין בידי לקבל את מסקנותיו מאחר וערכי השווי בהן מבוצע שימוש מתייחסים לשטח הרצפה ולא נמדדים בנפח אקו'.

מאחר ומהנדס העוררים לא ציין את המספר המדויק של שטח הרצפה אולם הציג את התחשיבים, אתייחס לערכים שנקבעו על ידו בשינויים המחייבים והכל כמפורט להלן:

1. 16.8 מ"ר גריעת שטח בשל חיזוק 28 עמודים קיימים
2. 0.4 מ' עובי קיר הקשחה X 3 קומות X 6 קירות (כמתואר בתשריט שנשלח ע"י המהנדס) = 7.2 מ"ר
3. 6.72 מ"ר שטח גריעה של עמודים נוספים
4. 0 מ"ר גריעה בשל בניית קורות היקפיות ברוחב 40 ס"מ בהיקף המבנה הקיים כאשר הקורות האלה ייבנו מסביב לתקרות הקומות ולא בשטח רצפתן.

לאור האמור, הגעתי למסקנה שייגרע שטח של 30.72 מ"ר בסה"כ.

שווי מ"ר בנוי הוערך על ידי בכ- 21,300 ש"ח ללא מע"מ וזאת על סמך מסד הנתונים שהוצג על ידי הצדדים (המוצג בנספח א') שנראה לי סביר בנסיבות העניין וזאת מאחר והנכס נשוא ההכרעה דומה יותר לדירות ישנות מאשר לדירות חדשות ובכך פוחתת ההטיה במקרה של התאמה.

2. איני מקבלת את הנחת המהנדס כי שכ"ט קונסטרוקטור, יועץ קרקע, אדריכל, מודד והוצאות בגין רישוי והוצאות היתר מתייקרות מעבר לעלות המקורית בגין תוספת הבניה בכ- 180,000 ש"ח שהן בעצם כ- 27% מעלויות החיזוק הנקובות בדו"ח, יחס שאינו סביר מה גם שהסכום אינו סביר בעיניי.

לפיכך, החלטתי להביא בחשבון כי הוצאות תכנון ויועצים לרבות בצ"מ ופיקוח יעמדו על 25%.

3. חרף טענת המהנדס כי העלויות הנקובות בדו"ח הינן עלויות חיזוק בלבד, נוכחתי לראות כי העלויות כוללות עלויות של בניית קורות קשר בגג הבניין לצורך הוספת תמיכה לבניית הקומות הנוספות ובהתחשב בכך ובכך כי ייבנו עמודים חדשים ויחוזקו עמודים ישנים שיגיעו עד לגג המבנה, מתקבל כי הושלמו עבודות היסוד של בניית בינוי חדש מעל הישן כאשר אלמנטים אלה יהוו את היסוד עליו יחובר העומס של הבינוי החדש.

4. יש להצמיד את כלל הערכים הכספיים למועד הקובע שבעניינו לפי מדד תשומות בניה.

ביישום כלל ההסתייגויות שלעיל, מתקבל כי העלות העודפת לחיזוקים, הכוללת את מרכיבי ההתייקרות לבנייה של חדש על ישן, עומדת על 648,159 ש״ח ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25% והתאמה לזמן (הפער הוא בין שני המדדים 114.7 / 110.5) מתקבלת עלות של כ- 780,500 ש״ח.

11.8. <u>הפחתה לעלות עודפת להכנת תיק תיעוד</u>

אני קובעת שעלות הכנת תיק תיעוד הינה 50,000 ש״ח וזאת בדומה להכרעות אחרות שלי באזור בהן אימצתי את קביעתו של מר ארז כהן ברח׳ אוסישקין 64, שם הובאה בחשבון הפחתה בגין הצורך בהכנת תיק תיעוד בסך של 50,000 ₪ כאשר עלות זו נראית לי סבירה.

11.9. <u>מקדם דחייה ומושאע</u>

עיינתי בטענות הצדדים ואציין כי במצב החדש, נכון למועד הקובע, <u>וכתלות במקדם הוודאות</u>, זכויות הבניה היו זמינות וזאת מלבד הבקשה לתיק תיעוד שסביר להניח כי תידרש חצי שנה עד לקבלתו.

בנוסף לעניין זה, ובהתאם לסעיף 6.18(8) להוראות תכנית דרום נחלאות נדרש להכין ״תכנית צל״ לבניין שבגו״ח 30043/80, מה שמאריך את תקופת הדחיה עד לאפשרות למימוש הזכויות.

בנוסף למגבלות הנובעות מהוראות התכנית, ישנה מגבלה הנובעת מהנכס נשוא חוות הדעת המתבטאת בצורך בהסכמת בעלי 6 הדירות שבבניין לצורך ביצוע החיזוקים הדרושים על מנת לנצל את הזכויות שמעל גג המבנה מאחר ולצורך ביצוע החיזוקים, בהתאם להוראות התכנית, ישנו צורך להיכנס לכל אחת מהדירות ולבצע בה עבודות ביסוס יסודות וחיזוקים. לשם כך, סבירה בעיניי דחיה של שנתיים כאשר במהלכה אף ניתן לקדם את הכנת תיק התיעוד.

לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה לדחייה ומושאע של 0.9.

לא ראיתי מקום להתייחס לסיכון של התמוטטות המבנה בשקלול מקדם דחיה והמושאע מאחר ומדובר בנושא המתייחס לוודאות שיבוא בפרק נפרד.

11.10. <u>הפחתה בשל כופר חניה</u>

שמאי העוררים טען כי יש לעשות הפחתה לעלות העודפת המתווספת מהצורך בבניית חניון תת קרקעי וציין כי לפי הערכות מהנדס הבניין, מר אברהם תורג׳מן, עלות זו מסתכמת בכ- 1,638,175 ש״ח.

לעומתו, ציינה שמאית המשיבה כי אין כדאיות לחפירת חניון תת קרקעי מתחת למבנה הקיים אלא יש לשלם כופר חניה שטענה כי הוא מגולם בהפחתה שנעשתה על ידה.

בעניינו, ולאחר בחינת הוראות סעיף 6.12 להוראות תכנית דרום נחלאות שם הוסדרו ההוראות הרלוונטיות בנוגע לחניה, ומבדיקת התנאים שנקבעו בסעיף קטן 4 לבניית חניה בשטח המגרש עולה כי הדבר אינו אפשרי בעניינו מאחר וישנם עצים לשימור מסביב למבנה נשוא חוות הדעת מה שמונע אפשרות של בניית כניסה לחניה.

לפיכך, בעת מימוש, יהיה צורך בתשלום כופר חניה.

עיינתי בטענות הצדדים ואיני מסכימה עם טענות שמאית המשיבה שטענה כי העלויות העודפות בהן השתמשה מגלמות את ההפחתות הדרושות לקרן החניה הדרוש כאשר טענה זו אינה מבוססת.

בהליך אחר של שומה מייעצת שהתנהל בפניי בערר 9003/03/21, קיבלתי את החלטת מועצת העיר ירושלים מיום 30/09/2001 בה נקבעו תעריפי קרן החניה בעיר ירושלים.

מההחלטה כאמור נוכחתי לראות כי תעריף קרן החניה בעיר ירושלים אינו אחיד ומשתנה לפי האזורים השונים שהוגדרו בהחלטת ועדת הכספים מיום 02/09/2001 שאושרה בישיבת מועצת העיר מיום 30/09/2001.

לפי תשריט המצורף לאותה החלטה כאמור, עולה כי האזור בו נמצאת החלקה נשוא הערר מסומן כ"שכונות במרכז ירושלים" כאשר תעריף החניה באותו אזור הינו 58,500 ש"ח למקום חניה אחד נכון ליום 30/09/2001 כאשר יש להצמיד סכום זה למדד המחירים לצרכן הרלוונטי במועד הרלוונטי בו הדבר מתבקש.

בעניינו, המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו יום 17/10/2017, ובהצמדת הסכום שלעיל לפי מדד המחירים לצרכן מתקבל כי גובה קרן החניה נכון למועד הקובע עומד על כ- 75,500 ש"ח למקום חניה אחד.

בעניינו ולפי הוראות סעיף 4.1(ד) להוראות התכנית, מותר בחלקה נשוא חוות הדעת לבנות 4-10 יח"ד, משמע כי לכל היותר ניתן להוסיף 4 יח"ד לבינוי הקיים שבגינן ישולם כופר החניה.

11.11.<u>הפסד דמי שכירות בתקופת הבניה</u>

שמאי העוררים טען שעל מנת לממש את הזכויות מכוח תכנית דרום נחלאות נדרש לעשות חיזוקים שיעברו דרך הדירות מה שאינו מאפשר המשך להישארות הדיירים באותן דירות בתקופת העבודות ואני מסכימה לטיעוניו בהקשר הזה.

שמאי העוררים ציין כי התקופה בה יצטרכו הדיירים לשהות מחוץ למבנה מוערכת בכשנה שלמה אולם איני מסכימה לטענותיו בהקשר הזה מאחר והעבודות הדרושות הן אך לצורך החיזוק כאשר יתר ההשלמות של הבינוי הנוסף מעל הקיים לא יובא בחשבון, מכאן שאני רואה כי התקופה הסבירה להשלמת עבודות החיזוק וחזרת הדיירים לבתיהם מוערכת בכ 6 חודשים כאשר אני רואה את יתר קביעותיו של שמאי העוררים באשר לעלות החודשית לשכירות אלטרנטיבית כעלות סבירה

(35,000 ש״ח לחודש עבור 6 הדירות ועלות של 5,000 ש״ח להובלות, כך שסה״כ מסתכמת העלות העודפת בכ- 240,000 ש״ח).

11.12.<u>רמת האי וודאות במצב החדש</u>

הצדדים חלוקים בשאלת רמת הוודאות שתכנית דרום נחלאות מביאה איתה; בעוד שמאית המשיבה טוענת כי הזכויות שבתכנית הינן זכויות מוקנות ואין להביא בחשבון מקדם הפחתה לוודאות, טוען שמאי העוררים כי ישנו חוסר וודאות רב המחייב מתן מקדם 5% לוודאות תכנונית לאישור זכויות הבניה.

ראשית, אציין כי בתגובתה, טענה שמאית המשיבה טענות רבות הנוגעות לטיב כוונות הוועדה ולעובדות הנוגעות להיתרי בניה שלא הוצגו בפני, כאשר מרבית טענות שמאית המשיבה היו כלליות שאין בהן להוכיח או להצביע על רמת הוודאות שיש לתת לזכויות המצויינות בתכנית.

בענייננו, ולאחר מעבר על הוראות התכנית, נוכחתי לראות כי תכנית דרום נחלאות הינה תכנית הכפופה להוראות תכנית 10038[10] ואף מהווה המשך לה כאשר הוראות תכנית דרום נחלאות מגדירות בצורה פרטנית, תוך בחינה מדוקדקת של המאפיינים הייחודיים של שכונת נחלאות, את מדיניות התכנון לאזור בו חלה התכנית וזאת בהמשך להתניות הכלליות הקבועות בתכנית 10038.

במסגרת החלטתה לאשר את תכנית דרום נחלאות, דנה וועדת המשנה בהתנגדויות שהוגשו וזאת בישיבתה מיום 02/02/2016, כאשר התייחסה שם ליחס שבין התכנית לתמ״א 38 ותכנית 10038, ושם נאמר:

> ״הוועדה דוחה את הטענות לפיהן התכנית סותרת תמ״א 38. הוועדה סבורה כי התכנית תואמת את הוראות תמ״א 38, ובעיקר את הוראות תכנית 10038, ומשלימה אותן. בהקשר זה הוועדה תציין כי בהתאם להוראות תכנית 10038, היא תכנית המתאר המקומית שנועדה להתאים את הוראות תמ״א 38 למאפיינים הייחודיים של העיר ירושלים, נקבע כי בעת מתן היתרי בנייה מכוח התכנית יש לשקול את ההתאמה למדיניות התכנון של כל שכונה. בענייננו, הוראות התכנית מגדירות בצורה פרטנית, ולאחר בחינה מדוקדקת של המאפיינים הייחודיים של שכונת נחלאות, את מדיניות התכנון לאזור בו חלה התכנית. הוועדה סבורה כי הוראות אלה, המבוססות כאמור על בחינה מפורטת של האזור, מגדירות באופן ברור את העקרונות לקידום היתרים לפי תכנית 10038 בתחום השכונה ומבטיחות את האפשרות לקדם היתרים לחיזוק מבנים תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים של השכונה. בהמשך לאמור, הוועדה דוחה את הטענה לפיה יש לקבוע הוראה כללית בעניין זה, כדוגמת ההוראה שנקבעה בתכנית 9988

[10] שבעצמה הינה תכנית לא וודאית המותירה מרחב שיקול דעת רחב לוועדה המקומית.

המתארית לרחביה. הוועדה סבורה כי יש לקבוע הוראות מפורטות בעניין זה, לאור הבחינה המפורטת שנעשתה במסגרת הכנת התכנית." (פסקה 63 שבעמוד 11)

להרחבה על היחס שבין תכנית דרום נחלאות לתכנית 10038 ותמ"א 38, ראה עת"מ (י-ם) 45788-03-16 **צ'רצ'יל האוס בע"מ נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה י-ם**, שלהלן אצטט ממנה כמה קביעות חשובות:

"11. בכתב תשובתן של הוועדה המחוזית ויושבת ראש הוועדה הן הבהירו כי "במסגרת המסמכים של התכנית אשר מתוקנים בשלב זה לשם מתן תוקף לתכנית, היחס בין התכניות לא ישונה ליחס של "שינוי", והוראות התכנית ישקפו באופן מלא את החלטת הוועדה לפיה מדובר בהוראות התואמות את תכנית 10038 ומשלימות אותן" (סעיף 31 לכתב התשובה).

12. על עמדה זו חזרו הוועדה המחוזית ויושבת ראש הוועדה גם בדיון כאשר באת כוחן וכן היועצת המשפטית לוועדה המחוזית הבהירו כי בכוונת הוועדה המחוזית לתקן את המסמכים באופן שבו היחס בין התוכניות (תכנית 10038 והתכנית מושא העתירה) יוגדר כיחס של כפיפות התכנית לתכנית 10038, כפי שנקבע בתכנית שהופקדה. עוד הודיעה היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית כי במסגרת התיקון **יובהר שהתכנית משקפת את מדיניות התכנון בהתייחס לסעיפים 6.5.2 ו- 6.5.9 לתכנית 10038 <u>ובכך היא משלימה אותה.</u>**

13. בהמשך הדיון שבה היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ואמרה כי **אין ולא הייתה כוונה כי התכנית הנדונה תשנה את תכנית 10038 אלא האמירות שפורטו לעיל נועדו לתת תוכן להוראות הכלליות שבה וזאת תוך יישום התכנית 'בתחומה' של תכנית 10038 ולא שינוי של תכנית 10038 באמצעות התכנית** (עמ' 6)." (ההדגשות אינן במקור, א.ד.)

בהמשך לדברי היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית בדיון בפני כב' השופט דראל כאמור לעיל, אביא להלן את נוסח סעיף 6.5.9 לתכנית 10038, שם נקבע:

"בקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואיזורי שימור, תידרש הועדה המקומית להתייחס בעת הדיון להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הועדה המחוזית החלה על האזור בו מבוקש ההיתר ולהמלצת ועדת השימור של עיריית ירושלים.

ככל שהועדה המקומית תבקש לאשר בקשה החורגת ממדיניות התכנון של הועדה המחוזית, או להמלצת ועדת השימור, תידרש הועדה המקומית לנמק את החריגה בהחלטתה, תוך התייחסות למידה החריגה ולנחיצותה."

מכאן שניתן להבין כי מטרת התכנית הייתה עיגון וקביעת מדיניות התכנון של הוועדה המחוזית ומתן וודאות גדולה יותר להמלצות העתידיות של ועדת השימור.

בהקשר הזה ראוי להזכיר את דברי האחראים על קידום התכנית ופרשנותם להוראותיה כאשר טענו כי תכנית דרום נחלאות הינה המשך לתכנית 10038 ותמ"א 38 כך ששיקול הדעת בתכנית דרום נחלאות הינו נגזרת של שיקול הדעת הרחב שיש לוועדה המקומית בתכניות 10038 ותמ"א 38 מה שמגדיל עוד יותר את חוסר הוודאות אצל הציבור.

עיון בהיתרי בניה בשכונת נחלאות המבקשים לממש זכויות מכוח תמ"א 38, תכנית 10038 ותכנית דרום נחלאות, מעלה כי מהנדס הוועדה המקומית בירושלים מתייחס להוראות תכנית דרום נחלאות כאל המלצה שהוא יכול לסטות ממנה כאשר מגבלותיו מעוגנות ברובן בתכנית 10038.

אולם אין עניננו במדיניות במובנה הקלאסי אלא בתכנית סטטוטורית מאושרת ולכן נשאלת השאלה; מה מעמדן של הזכויות וההוראות שבתכנית דרום נחלאות? ומהי רמת הוודאות לקבלתן?

עיון בהוראות התכנית מעלה כי ישנן מספר הגבלות ההופכות את הזכויות ואת אפשרות ניצולן, במועד הקובע, ללא וודאית, כך למשל הערות 2,4 ו-5 לטבלת הזכויות שבסעיף 5 להוראות התכנית, שם נקבע:

"2. מודגש בזאת ששטחי הבניה המירביים המפורטים בתכנית זו, אינם מוקנים וניתן יהיה לנצלם במידה והוראות הבינוי האחרות שנקבעו בתכנית מאפשרות ניצולם.

1. תוספות הבניה לבניין קיים – היקף הזכויות הניתנות לבניה בפועל יקבע רק לאחר עריכת בדיקה הנדסית אשר תקבע במדויק את היקף זכויות הבניה הנוספות אשר המבנה יכול לשאת.

2. נקבע בזאת כי תוספת קומות לבניין קיים ומיצוי זכויות הבניה שצוינו לעיל נתונים לשיקול דעת של הוועדה המקומית, ובסמכותה לא לאפשר תוספת קומות ו/או זכויות הבניה המצוינות, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת קומות ותוספת זכויות זו, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים בחלקת הבנייה ו/או בחלקות הסמוכות ובשל שיקולים הנדסיים ותכנוניים אחרים"

נוסף על האמור, ומעיון באחת ההתנגדויות שהוגשה לוועדת המשנה נוכחתי לראות חיזוק נוסף למסקנה כי הוועדה, במודע, לא התכוונה להקנות את הזכויות שבתכנית דרום נחלאות, כאשר ציינה וועדת המשנה בדחייתה את ההתנגדות שהוגשה בהחלטתה מיום 02/02/2016, ש-:

> "הוועדה דוחה את הטענה כי התכנית פוגעת בתושבים בהיותה משיתה עליהם תשלום של היטל השבחה, וזאת כאשר נקבע בתכנית כי הזכויות הקבועות בה אינן מוקנות. גובה היטל ההשבחה נבחן בהתאם להוראות התכנית ובין השאר בהתאם לקביעה כי הזכויות מכוח התכנית אינן מוקנות." (פסקה 66 שבעמוד 11)

מהאמור לעיל, נוכחתי לראות כי אין מדובר בזכויות מוקנות ברמה וודאות גדולה וכי הוועדה ביקשה לשמר לעצמה שיקול דעת רחב מאוד להקניית הזכויות ואין כל וודאות כי אותן זכויות יתקבלו, במיוחד כאשר עניינו בשכונה בעלת ערכים היסטוריים שנבנתה ותוכננה מזה עשרות שנים, שבחלקים נרחבים ממנה אף אין גישה למכוניות וכוללת בניינים רבים לשימור, משמע שכל הגדלת צפיפות ו/או זכויות בניה יכולה להיתקל בחסמים תכנוניים / הנדסיים שימנעו אישור זכויות מעבר לזכויות שהיה ניתן לנצל מכוח תכנית 62.

בהקשר הזה ראוי להזכיר את החלטת וועדת הערר בערר (ירושלים) 8177-11-18 **כהן איתמר נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, שם נאמר, בין היתר, בהקשר של הרציונאלים של סעיף 12, לתחולת או אי תחולת תמ"א 38 :

> "מקרקעין בהם התוכניות מאפשרות בניה של מבנים קטנים, וממילא התשתיות מותאמות להיקפי הדיור המתוכננים, לא ישנו את אופיים מכוח התמ"א ולא יהפכו לסביבה של בניה רוויה. בהקשר זה, אופיו התכנוני של סעיף 12 הוא המקבל את הבכורה – שימור אופי הסביבה הקרובה והתאמת הבינוי לתשתיות הציבוריות גובר על הצורך בחיזוק המבנים הקטנים."

נוסף על האמור, יש להביא בחשבון, כי התכנית כוללת מספר התניות ומרווח לשיקול דעת הוועדה המשנה באופן קיצוני כל הערכת שווי כאשר בעניינו למשל ניתן לראות כי לוועדה שיקול דעת לאישור מספר יחידות הדיור, להכרזה על עצים לשימור, בחובה לבנות חניון תת קרקעי או לא ובהרחבות במותרות ושטחן, וכו', כאשר לכל אחד מפרמטרים אלא השפעה קיצונית על הערכת השווי ולהשפיע בצורה רבה על כדאיות פרוייקט מסויים ומוסיפה לחוסר הוודאות.

לפיכך, ישנו סיכוי לא מבוטל כי יפנה פלוני בבקשה להוספת זכויות בניה מכוח תכנית דרום נחלאות וייתקל בסירוב להוספת תמריצים משיקולים הנדסיים או תכנוניים או שיקולים אחרים הנתונים בחלקם לשיקול דעת בלעדי של הוועדה, וזאת חרף תשלומו היטל השבחה במכר על זכויות שהוא מעולם לא קיבל וגם לא יקבל.

עיינתי בהחלטת וועדת הערר בערר 8129/19 **מזרחי יעקב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, כאשר אני שותפה למסקנה לפיה מדובר בזכויות צפות ולא בזכויות מעין מוקנות או מוקנות שיש לתת להן מקדם אי וודאות וזאת מהשיקולים שנמנו שם.

לדעתי, ולאור כלל נימוקיי שנמנו לעיל, יש לראות בזכויות כזכויות צפות המתגבשות עם מתן היתר בניה, הדבר מחזק את הוודאות ומונע אפשרות של חיוב ביתר.

אולם, ובשל החלטת וועדת הערר בתיק נשוא חוות דעת זו, המבקשת לקבוע מקדם אי וודאות ברור לחישוב ההשבחה, אני קובעת כי מקדם אי הוודאות שיינתן על ידי יעמוד על 0.5 וזאת מאחר והתכנית הקונקרטית הוסיפה וודאות לעמימות שהייתה קיימת טרם אישורה ומצד שני נשאר מרחב שיקול דעת מאוד רחב לוועדה המקומית.

במצב דברים זה, אני רואה את מקדם הוודאות לאישור זכויות נוספות על ידי הוועדה מכוח תכנית דרום נחלאות בשיעור של 50% מאחר ואין בידי לקבוע בצורה וודאית או להטות את הכף לעבר רצון ושיקולי הוועדה הרחבים כאשר לדעתי קונה ומוכר, במועד הקובע, ובנטרול השפעות התכנית הקודמות, יתנו הסתברות שקולה לשתי האפשרויות, של אישור או דחיה של הבקשה לנצל זכויות בניה מכוח התכנית מאחר וישנם שיקולים שווי ערך לכאן ולכאן.

<u>מקדם הפחתה לטעות אדם</u>

בנוסף לכל האמור לעיל, ובשים לכך כי הבניין נשוא חוות הדעת מוגדר כבניין לשימור, וכחלק נפרד הקשור בוודאות לקבלת הזכויות על פי תכנית דרום נחלאות, ראיתי לנכון לתת את הדעת לגבי הוראות הסעיפים הברורים בתכנית הקובעים כי במקרה של הריסת בניין לשימור, יפקעו הזכויות הניתנות מכוח תכנית דרום נחלאות ויבוטל כל היתר בניה שניתן מכוחה ויהיו הזכויות הניתנות במסגרת היתר הבניה על פי הזכויות התקפות ערב הכנת תכנית דרום נחלאות (ראה למשל סעיף 3 בעמוד 34, הערות לטבלה שבסעיף 5, סעיף 6.2(3), סעיף 4.1.2(ו)(6)).

מכאן, שהתכנית אינה מדברת במונחי כוונה אלא במונחי תוצאה, כך שגם אם בעל זכויות פלוני עשה את כל הנדרש לחיזוק ושימור המבנה, יכול להיות שהוא ייקלע למצב שאינו בשליטתו.

לפיכך, בשים לב להוראות השימור הרלוונטיות בתכנית, גיל המבנה, מורכבות ביצוע עבודות השימור וההסתברות להתרחשות טעות אנוש שאינה תלויה בבעלים, ייתכן מצב בו ייהרס הבניין המוגדר לשימור או חלק ממנו ובכך יבוטל היתר הבניה וכל הזכויות שיינתנו, אם בכלל, מכוח תכנית דרום נחלאות.

לאור כל האמור, ראיתי לתת מקדם הפחתה של 0.95 שיופעל על ההשבחה הגולמית, מאחר ותרחיש כמתואר לעיל עלול לקרות רק במהלך העבודות עצמן, כלומר, אחרי שבעלים מסויים החל לשלם אודות העבודות.

11.13.<u>תחשיב</u>

תחשיב השבחה			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ (מ"ר אקו'/₪)**
שטח מרפסת גג בקומה הרביעית	26	0.30	7.8
זכויות בניה לתוספת קומות	318	1	318
סה"כ זכויות אקו'			325.8
שווי מ"ר קרקע מבונה			15,600
סה"כ שווי התוספות			5,082,480
מקדם הפחתה לטעות אדם			0.95
סה"כ השבחה טרם ביצוע יתר ההפחתות			4,828,356
הפחתת עלויות התאמה וחיזוק ע"ג בינוי ותיק קיים			-780,500
הפחתת כופר חניה (עבור 4 דירות)			-302,000
הפחתת עלות הכנת תיק תיעוד			-50,000
גריעת שטח לצורך חיזוק (30.72 מ"ר, 21,300 ש"ח למ"ר בנוי)			-654,336
עלות דיור חלופי (6 חודשים) ל 6 דירות			-240,000
סה"כ שווי יתרת הזכויות לפני ההפחתות			2,801,520
הפחתה למושאע במקדם 0.9			2,521,368
הפחתה בגין אי וודאות לאישור זכויות הבניה הנוספות			0.5
סה"כ השבחה			1,260,684
חלק יחסי			85/438
השבחה מיוחסת לנכס נשוא חוות הדעת			**244,700**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 79 תת חלקה 4 בגוש 30043, שברחוב הנרקיס 8, שכונת נחלאות, ירושלים** חלה השבחה עקב אישור תכנית דרום נחלאות ומימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
101-0184523	17/10/2017	244,700	122,350

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה



\

14.נספחים

נספח א'

תאריך מכירה	כתובת	גוש/חלקה	שטח נטו	בהתאמה לשטח לשיווק (1.15)	מחיר מכירה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
19/12/2018	נרקיס 7	30042/63-09	80	92	2,400,000	1950	26,087
20/11/2018	נרקיס 9 דירה 10	30042/57/12	110	127	2,517,590	1960	19,902
03/09/2018	נרקיס 9	30042/57-005	92	106	2,700,000	1950	25,520
06/12/2017	איסישקין 14	30038/83-07	78	90	2,325,000	1950	25,920
24/10/2017	המדרגות 28	30109/238/01	80	92	2,000,000	1960	21,739
19/09/2017	בצלאל 41	30109/170/41	61	70	1,695,000	1970	24,163
16/08/2017	לוד 14	30040/2-02	70	81	1,934,000	1965	24,025
27/02/2017	אבן ספיר 18	30109/224-00	64	74	1,900,000	1930	25,815
31/12/2016	המדרגות 13	30109/189-04	45	52	1,500,000	1940	28,986
25/12/2016	בצלאל 28	30047/134-10	50	58	1,550,000	1960	26,957
17/08/2016	שבזי 1	30109/260-10	38	44	1,200,000	1940	27,460
18/07/2016	נרבתא 8	30109/194	65	75	1,880,000	1960	25,151
10/07/2016	אבן ספיר 18	30109/225	62	71	1,630,000	1930	22,861
19/05/2016	המדרגות 5	30109/255-02	31	36	1,165,000	1920	32,679
13/11/2015	נרקיס 8	30043/79	93	107	3,575,000	1938	33,427
08/03/2017	נרקיס 7	30042/63	77	89	2,450,000	1954	27,668
06/12/2016	אוסישקין 56	30109/6	108	124	3,410,000	1965	27,456
ממוצע							**26,224**
בהפחתת מע"מ (במעוגל)							**22,400**
בהפחתת של 5% לנטרול הפוטנציאל							**21,300**

בשים לב למקדם האי וודאות בו נקבתי, החלטתי להביא בחשבון מקדם הפחתה לפוטנציאל של 5%.