אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

31 באוקטובר 2021
מספרנו: 30/421
מספר בקשה: 1585-2020

לכבוד

המבקשת:
גב' רזלן שפריר ברקת - קרן
ע"י ראובן שם-טוב, שמאי מקרקעין
nadlan@nadlan-israel.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו
ע"י רמי שביון, שמאי מקרקעין
sivionr@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: <u>שומה מכרעת – לוי אשכול 139, קרית אונו</u>

גוש 6497 חלקה 203 תת חלקה 18

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה עקב מימוש בדרך של מכר.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 18/05/2020 שנערכה ע"י השמאי רמי שביון ובתגובתו מיום 01/09/2020 על נספחיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 04/08/2020 שנערכה ע"י השמאי ראובן שם-טוב.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 508-0265492 הינו 16/04/2015.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 508-0252536 הינו 20/09/2018.
3. סיור בסביבתו הנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 12/10/2020.
4. בתאריך 23/09/2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. לאור מגפת הקורונה ובקשת הצדדים, התקיים הדיון באמצעות יישום ה ZOOM. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6497
חלקה	:	203
שטח חלקה (רשום)	:	1,640 מ״ר
תת חלקה	:	18
שטח תת חלקה (רשום)	:	50.70 מ״ר
כתובת הנכס	:	לוי אשכול 139, קרית אונו.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה שלישית בבניין משותף בן 4 קומות מעל קומת מרתף המצוי ברח׳ לוי אשכול 139 ומהווה חלק ממתחם לפינוי-בינוי הכולל מס׳ בניינים בבניה ותיקה.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 03/08/2020 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- שטחה הרשום של חלקה 203 בגוש 6497 הינו 1,640 מ״ר.
- תת חלקה 18 מתוארת כדירה בקומה שלישית בשטח רשום של 50.70 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- זכות החכירה רשומה ע״ש שפריר ברקת-קרן, בשלמות. זכות החכירה מהוונת עד ליום 13/06/2062.
- רשומה הערה על הצורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, על כל החוכרים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ע״ש אפרים רוני ואפרים ירדנה, על כל החוכרים.

5.2. חוזה מכר מיום 25/09/2020:

הוצג בפני חוזה מכר מיום 25/09/2020 שנערך בין רזלן (שפריר) ברקת – קרן (״המוכר״) לבין רונים אפרים וירדנה אפרים (״הקונה״), ממנו עולה כי הנכס הנדון נמכר תמורת 1,700,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 12/10/2020 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 18 חלקה 203 בגוש 6497, המהווה דירת מגורים בשטח של כ-51 מ"ר בקומה שלישית בבניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת מרתף, המצוי במתחם קרקע המיועד לפינוי בינוי ברח' לוי אשכול 139, קרית אונו.

הנכס הנדון מהווה כאמור דירת מגורים בשטח רשום של 50.70 מ"ר בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

הנכס כלול בתחום תכנית 508-0252536 המציעה התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי" במתחם קרקע המצוי בין רח' לוי אשכול ממערב לרח' קורצ'ק ממזרח ובין רח' יאיר שטרן מדרום לבניין ברח' לוי אשכול 127 מצפון.

במסגרת התכנית יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים הכוללים 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.

רח' לוי אשכול הינו ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר מצפון לדרום.

הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניה חדשה למגורים. כמו כן, בסביבת הנכס מבני ציבור ומסחר שכונתי.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1 מצב קודם:

7.1.1 תמ"מ/66:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1226 מיום 28/10/1965.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ג' בו הותרה במגרש מינימלי של 1,000-1,500 מ"ר הקמת בניין בן 3 קומות + קומת עמודים בשטח של 25%, 2/3 משטח הקומה. קווי בניין 5 מ' לחזית, 4 מ' בצד ו-8 מ' לאחור.

7.1.2 תרש"צ 3/43/1:

התכנית אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 01/12/1965.

התכנית קובעת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות בהתאם לחוק.

7.1.3 תמ"מ/66/א:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1714 מיום 19/04/1971.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ג' בו נקבע ההוראות שלהלן:

תכליות	:	בתי קומות למגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים באותו הבית. מלאכת בית לבעלי הדירה בתנאי שלא גורמת רעש, ריח רע או לכלוך.
שטח מגרש מינימלי	:	1,000 – 1,500 מ"ר
מס' קומות	:	3 קומות + ק' עמודים
שטחי בניה	:	25%, 2/3 משטח הקומה
קווי בניין	:	קדמי 5 מ', צדדי 5 מ', אחורי 5 מ'

7.1.4. <u>תמ"מ/212:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3297 מיום 30/01/1986.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפשר הרחבת בתים בני ארבע קומות תוך שינוי קו בניין בתנאים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ג'1 בו תותר הגדלת שטח הדירות בהתאם לתנאים הבאים:

(1) קווי הבניין – כמסומן בתשריט.

(2) התוספות ייבנו בהתאם לתכנית בינוי אחידה שתבטיח אופי אחיד לשכונה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט המצורף.

(3) עם בניית התוספת ישופצו כל חזיתות המבנים כדי להבטיח אופי אחיד, תוך כדי הבטחת מסתורי כביסה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה.

(4) יימצא פתרון למערכת חימום סולארית למים.

(5) הועדה תוציא היתרים לבניה רק לאחר שתובטח בניית תוספת בכל כניסה וכניסה בשלמותה.

7.1.5. <u>תמ"מ/219:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4096 מיום 01/04/1993.

מטרת התכנית הינה לקבוע באופן מפורש תנאי בכל התכניות התקפות והעתידיות כי לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שהובטחו לדעת הועדה המקומית התנאים המינימאליים ההכרחיים מבחינת התשתית המאפשרים פיתוח האזור והוצאת היתרים לבניה.

עפ"י הוראות התכנית הוצאת היתרי בניה מותנית כקיום התנאים המינימאליים ההכרחיים מבחינת התשתית, לרבות קיום או הבטחת ביצוע התשתית ההנדסית הדרושה כגון ביוב, אספקת מים, ניקוז, תיעול, דרכי גישה, חשמל וכו'.

7.1.6. <u>תמ"מ/237:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4119 מיום 10/06/1993.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, באזור מגורים ב', אזור מגורים ג', אזור מגורים ד' ואזור מגורים מיוחד, בני 2 קומות ומעלה במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר ברוטו/יח"ד בקומה העליונה כולל המדרגות הפנימיות בתנאים, ובין היתר:

(1) הכניסה לכל אחד מחדרי היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן צמוד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

(2) סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

(3) לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גג של קומה חלקית.

(4) חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה אליה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידה נפרדת.

<u>עליות גג:</u>

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים משופע תותר יציאה לחלל גג המשופע ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג, ושיפוע הגג לא יפחת מ-40% ולא יעלה 50%.

<u>פרגולות:</u>

הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו או בצמוד למגדל המגורים תותר בתנאים ובין השאר ששטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג או למגדל המדרגות.

7.1.7. <u>תמ"מ/מק/12:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4536 מיום 26/06/1997.

התכנית קובעת הוראות לתוספות והרחבות בניה כדלקמן:

(1) בבתים משותפים הכלולים בתחום התכנית תותר בניית תוספת ללא קומת קרקע או קומה עליונה.

(2) היתר הבניה יחייב הרחבה באגף שלם לכל גובה הבניין בשלב אחד. בהסכמת הדיירים תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה או קומת הקרקע.

(3) חומרי הגימור לחזית ולקירות החיצוניים יהיו עפ"י דרישת מהנדס העיר.

(4) ההיתר יוצא רק לאחר קבלת הסכמת כל הדיירים באותו אגף.

(5) פתרון אדריכלי במקרה של הרחבה ללא קומה עליונה יחייב במרפסת גג באישור מהנדס העיר.

(6) פתרון אדריכלי במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע יחייב פיתוח השטח שבתחום קומת העמודים.

(7) במקרה של הרחבה ללא קומת הקרקע או קומת הגג יחוייבו מבקשי ההיתר בשיפוץ החזיתות גם של קומת הגג וקומת הקרקע שלא הורחבו.

(8) היה ותידרש בניית מרחבים מוגנים רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בבנוי ובקווי הבניין בתכניות המאושרות בהליך של פרסום הקלה.

(9) אין בתכנית זו תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בתכניות החלות במקום.

7.1.8. <u>תמ"מ/מק/6:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4568 מיום 16/09/1997.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה בבניה צמודת קרקע באזורים לבנית רבי קומות בתחום מרחב התכנון.

גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר בבתים צמודי קרקע ולא יותר מ-200 מ"ר בבניינים רבי קומות.

7.1.9. <u>תמ"מ/מק/14:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4557 מיום 13/08/1997.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבניית פרגולות.

במרפסות שאינן מקורות ועל גבי גגות תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסות או הגג, לפי הגדול יותר.

בדירות גן תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר או עד 1/5 משטח החצר הצמודה, לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.

7.1.10. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה זכויות מותנות כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.1.11. קא/413:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6369 מיום 12/01/2012.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 תוך התאמתם לצרכים התכנוניים של קרית אונו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

הוראות התכנית להלן יחולו על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קרית אונו אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתאריך 01/01/1980.

להלן עיקרי ההוראות בתכנית:

כללי:

(1) זכויות של תכניות לבניה על גגות בתים בקרית אונו, כלולות בתכנית זו ולא יהיה ניתן להוסיפן מעבר לניתן בתכנית זו.

(2) זכויות הבניה עפ"י תכנית זו כוללות את הזכויות עפ"י תמ"א 38.

(3) זכויות הבניה עפ"י תכנית זו אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

(4) הזכויות המוקנות בתכנית הן זכויות מקסימליות והן מותנות בתנאים.

(5) במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 זכויות הבניה יהיו כדלקמן:
מס' יח"ד – עפ"י הקיים + יח"ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו.
זכויות בניה – שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת יהיה 110 מ"ר, ובנוסף יותרו שטחי שירות מעל הקרקע 40 מ"ר ליח"ד שישמשו לממ"ד ושטחי שירות משותפים. כמו כן יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע עד 3 קומות עבור מרתף חניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר.

(6) במקרה שהתכנית התקפה מתירה הרחבות בשיעור נמוך על המותר בתכנית זו, יחולו לעניין ההרחבות רק הזכויות בגין תכנית זו.

הרחבות:

(1) תותר הרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) וכן תוספת של עד 12 מ"ר לגזוזטרה, עפ"י התקנות, לדירה.

(2) התוספות יבוצעו בהינף אחד בכל הבניין בשלמות.

(3) ככל שתכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו התירו דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתכנית זו, יקבעו התכניות המפורטות לעניין זה.

סגירת קומת עמודים מפולשת:

(1) בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לשימושי מגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין, מועדון דיירים, מחסנים, גני ילדים פרטיים, סטודיו ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

(2) השימושים לגני ילדים, סטודיו ומשרדים בקומת העמודים יהיו באישור הועדה המקומית ויאושרו לאחר פרסות ושמיעת התנגדויות לפי סעיף 149 לחוק.

(3) במקרה של סגירת קומת העמודים המפולשת יושארו שטחים לצרכי לובי כניסה.

(4) התשתיות הקיימות בל הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר.

(5) שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ-50 מ״ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מהדירה.

(6) ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה שמעל.

גובה ותוספת קומות:

(1) לבניין קיים תותר תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 60% מקומה טיפוסית, זאת בתנאי שלא תחרוג מהגובה המירבי המותר כמפורט בהוראות תמ״א/4/2.

(2) בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.

מספר הדירות:

מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית.

קווי בניין להרחבות:

(1) ההרחבות ייבנו במסגרת קווי הבניין של התכנית המאושרת.

(2) במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין עפ״י החלטת הועדה המקומית בהתאם לתנאי השטח ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ׳ לצד ולחזית, ו-3 מ׳ לאחור.

(3) קווי הבניין המפורטים לעיל אינם מהווים זכות מוקנית ויבחנו לגופו של עניין בהתאם לתנאי הסביבה.

(4) קו בניין לרח׳ לוי אשכול יהיה 5 מ׳ משפת הדרך עבור מבנים חדשים ו-4 מ׳ עבור מבנים קיימים.

חניה:

(1) כל דירה הנוספת מתוקף תכנית זו יינתן פתרון חניה של לפחות חניה אחת בתחום המגרש, בנוסף לחניות הקיימות.

(2) במידה והתנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור לעיל תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב ליתן היתר או להנות מתן היתרי בניה בהסדרתם של מקומות חניה בחניון במרחק הקבוע בחוק (כופר חניה).

(3) ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכסית מירבית של 80% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות באישור הועדה המקומית. מרתף החניה אפשר שיהיה משותף לכמה מגרשים.

(4) לא יותר שימוש במכפילי חניה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>508-0265942:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7021 מיום 16/04/2015.

התכנית מעדכנת את תכנית הפרגולות הכלל עירונית תממ/מק/14 באופן שיותרו בתנאים בנית פרגולות (מצללות) על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן.

תותר בניית פרגולות גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד שאין ולו קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן.

תותר בניית פרגולה אחת בלבד לכל יח"ד. הפרגולה תהיה צמודה לקירות הדירה ולפתח היציאה למרפסת הבלתי מקורה.

לא תותר בניית קירות לפרגולה.

7.2.2. <u>508-0252536:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7943 מיום 20/09/2018.

מטרת התכנית הינה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.

התכנית מסווגת את הנכס ביעוד לאזור מגורים ד'.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

(1) שינוי ייעוד המקרקעין בשטח התכנית לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

(2) קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהייעודים.

(3) קביעת זכויות בניה להקמת 690 יח"ד.

(4) קביעת זכויות לחזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול.

(5) קביעת זכויות לשימושים ציבוריים.

(6) הגדלת מספר הקומות המותר מ-4 או 5 קומות על מפלס הכניסה הקובעת לעד 19 קומות ועוד קומה טכנית.

(7) קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.

(8) קביעת הוראות בינוי להקמה של 10 מבני מגורים חדשים משולבים בבניה מרקמית.

(9) קביעת הוראות למתן היתר בניה, שימור מי נגר עילי ומגבלות בניה לגובה לפי תמ"א 2/4 תמ"א 2/2/4.

(10) קביעת הוראות לפיתוח המגרשים.

(11) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

<u>מגורים ד':</u>

<u>שימושים:</u>

(1) מגורים – מגורים ושימושים עיקריים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשים ומתקנים למשחקים, מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.

(2) שטחי שירות למגורים – שטחי שירות נלווים למגורים כגון מבואות, חדר אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות וגנרטור) ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

(3) חזית מסחרית – בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תיבנה חזית מסחרית כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.

(4) מצב"ר – השימושים המותרים במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יהיו חינוך, תרבות וקהילה. בחירה מבין שימושים אלו תתואם עם העירייה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

<u>בינוי ו/או פיתוח:</u>

(1) יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ-1.5 מ' שיכלול איטום וניקוז.

(2) שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ-40 מ"ר.

(3) שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.

(4) תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

<u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה:</u>

(1) מס' קומות ברח' יאנוש קורצ'ק – קומת קרקע ועוד 7 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.

(2) מס' קומות ברח' לוי אשכול – קומת קרקע ועוד 15 עד 18 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.

(3) תיבחן ע"י מהנדס העיר אפשרות לנסיגה בקומות שמעל קומת המסד לכיוון רחוב לוי אשכול לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי.

(4) גובה קומה טיפוסית – עד 3.5 מ' ברוטו.

חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רח' לוי אשכול, לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח. קווי הבניין של החזית המסחרית יהיו בקו בניין 0 ולא תחול על החזית המסחרית ההוראה לעניין המרווח בין הבניינים המפורטת בסעיף 4.1.2 ו' לתכנית.

יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאיננו יוצר מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטחי המסחר.

מצב"ר:

(1) במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מצב"רים (מבנה ציבור) בשטח כולל של 1,500 מ"ר. השטח למצב"ר יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מצב"ר בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במניין הקומות כקומה אחת בלבד.

(2) מיקומי המצב"רים המופיעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר על ידי הועדה המקומית.

דירות קטנות:

20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של 63 מ"ר וכן כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

מחסנים:

תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

דירות גן:

לדירות הגן ניתן להצמיד שטחי גינה ומרתפים. לא ניתן יהיה להפנות דירות גן לחזית.

חניה:

(1) תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף למתן היתרי בניה והוא יהיה מירבי.

(2) תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

(3) יותקנו חניות אורחים בהיקף של 20% מסך יחידות הדיור. חניות אורחים ישולבו בחניות המסחר. חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.

(4) החניה התת-קרקעית ב"קו בניין 0" ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ.

(5) תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שטחי החניה למסחר.

תנועה:

(1) תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים וכן מתן פתרון חניה עבור כל אחד מן המגרשים ביתר מגרשי המגורים.

(2) לעת הוצאת היתר בניה רשות הרישוי תהיה מוסמכת לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי התכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.

מבנים מוסדות ציבור:

שימושים:

שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות קהילה.

בינוי ו/או פיתוח:

(1) השטח כולל המותר לבניה בהתאם לטבלת השטחים המפורטת להלן.

(2) תכסית הבינוי מעל מפלס הקרקע יהיה עד 70%.

(3) תותר הקמת 4 קומות מרתפי חניה בתכסית של עד 85%.

שטחי הציבור הכלולים בתחום האיחוד וחלוקה יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית.

השטחים הבנויים למצב"רים שיוקמו במגרשים המיועדים למגורים ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

שטח ציבורי פתוח:

שימושים:

(1) לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, עצי צל, שבילים להולכי רגל, פרגולות, פינות שעשועים ומתקני משחקים ומתקנים לרווחת הציבור.

(2) לא תותר חניה עילית או תת קרקעית בתחום השצ"פ.

שטח פרטי פתוח:

שימושים:

(1) גינון ונוי, פיתוח סביבתי, ריצוף שבילים ורחבות, הצללות ותאורה, מתקני משחקים, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתיות, חניה תת-קרקעית ושימושים נלווים למגורים כולל דרכי גישה ורמפות.

(2) בשטח השפ"פ תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ויהיה בו מילוי אדמה גננית.

(3) רישום זיקות ההנאה יעשה בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

(4) תיאסר הקמת גדרות בגבול שבין מגרשי השפ"פ לבין מגרשי השצ"פ. העומק האדמה הגננית יהיה כ-1.5 מ'.

בינוי ו/או פיתוח:

יישמר מעבר חופשי להולכי רגל במפלס פני הקרקע ברוחב של כ-5 מ' עם הרחבות לבניינים, או כנדרש למעבר רכב חירום, הגדול מבניהם.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
מגורים ד	מגורים	301	2596	(1) 19293	8055		10384
	מוסדות ציבור			300			
	מסחר			(4) 450	90		
מגורים ד	מגורים	302	4185	(1) 27067	11295		16740
	מוסדות ציבור			300			
	מסחר			(4) 1050	360		
מגורים ד	מגורים	303	2743	(1) 17260	7200		10972
	מוסדות ציבור			300			
	מסחר			(4) 750	255		
מגורים ד	מגורים	304	2845	(1) 7630	3150		11380
	מוסדות ציבור			300			
מגורים ד	מגורים	305	1193	(1) 3280	1350		4772
	מוסדות ציבור			300			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700	1658	1922	800		6632
שפ"פ	חניון	500	607				2760
שפ"פ	חניון	501	63				252
שפ"פ	חניון	502	1842				7368

יעוד	תאי שטח	תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים ד	301	70%	(2) 179	(3) 19	4	כמסומן בתשריט	2685
מגורים ד	302		251	(3) 19	4		3765
מגורים ד	303		160	(3) 19	4		2400
מגורים ד	304		70	9	4		1050
מגורים ד	305		30	9	4		450
מבנים ומוסדות ציבור	700	50%		2	4		
שפ"פ	500				4		
שפ"פ	501				4		
שפ"פ	502				4		

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

(1) במסגרת מתן היתר הבניה הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד.

(2) במסגרת מתן היתר הבניה הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בהוראות התקן ותכנית זו.

(3) מתחת למגרשים המיועדים לשפ"פ יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המותרים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

(4) שטחי המסחר לתאי שטח 301-303 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח ועד 300 מ"ר לכל בניין.

(5) 1,500 מ״ר בנוי לצרכי ציבור בקומות הקרקע של תאי שטח 305-301 בקומות הקרקע. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות. היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר בניה.

(6) לעת מתן היתר בניה ניתן להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין המגרשים 301 ועד 305, וכן ניתן להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 ועד 305 ומגרשים 501 ו-502 והכל תוך שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך סך כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ״פ.

(7) התכסית המקסימלית למגרשי המגורים למבני הציבור ולשפ״פ תהיה 85%. התכסית המקסימלית בשצ״פ תהיה עד 50%.

(8) 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ״ר וכן כ-12 מ״ר עבור ממ״ד ועוד 12 מ״ר עד 15 מ״ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

(9) צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

(10) טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח החזית המסחרית.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה – מצע מוצע:</u>

(1) שטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ״ר עיקרי ובסך של 700 מ״ר בכל פרויקט. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.

(2) שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ״ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ״ר שטח שירות עילי לדירה.

(3) הערך מתייחס למקסימום.

(4) שליש משטחי המסחר ישמשו לגלריה.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכה של תכנית עיצוב אדריכלי ע״י מגיש הבקשה להיתר ואישורה של תכנית זו ע״י הועדה המקומית.

(2) גינון ונטיעת עצים.

(3) הגשת מפרט לשימור עצים בוגרים שמתחתם או בסביבתם תעשה בניה תת קרקעית או מעבר, עפ״י נוהל פקיד היערות לצורך מתן פתרונות הנדסיים בנושא.

(4) תכנון סופי של הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים.

(5) תכנית הנדסית לניהול נגר אשר תבטיח קליטת נגר וחלחול לתת הקרקע בתחומי הפרויקט, ניקוז מעל מרתפים וניקוז שטחים מרוצפים.

(6) ניתן יהיה לתת היתר בניה לכל אחד מהמבנים בנפרד.

(7) תנאי למתן היתר בניה ראשון להקמת בניין מגורים בשטח התכנית – תכנון מרתפי החניה לכל מגרשי המגורים.

(8) תנאי לקבלת היתר ביחס לכל מתחם, כאמור בסעיף 7 להלן – תכנון מפורט של פתרון חניה מלא לכל בניין או בניינים שיוקמו במסגרת היתר הבניה המבוקש באותו שלב, כולל תכנון כניסה/ות ויציאה/ות לחניון לפי התכנון הסופי. אם אין אפשרות להתאמות הכניסות או היציאות לתכנון

הסופי בשל כך שמדובר בשלב מוקדם, יתוכנן כביש זמני (רמפה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

(9) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

(10) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בחלץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, וכל זאת בתנאי שקיים בסביבת התכנית קו חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

(11) תנאים שונים בנושא איכות הסביבה ובין השאר:

- הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. קבלת ההיתר מותנת בהצגת התקשרות של בעל ההיתר עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין, ובמתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר והפסולת כאמור לעיל.
- תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שייווצרו במהלך ההריסה והבינוי, וקביעת הוראות בדבר גריסה, מחזור ופינוי.
- הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.
- הצגת אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, תנאי להיתר הריסה יהא ביצוע סקר לאומדן כמויות אסבסט וקביעת הנחיות לפינויו בתאום מול המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדין.
- אישור התכנית עם מכון התקנים / מכון הסמכה אחר לבניה ירוקה, כתנאי להיתר.
- תנאי להיתר בניה למגורים יהיה היתר בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים (תא שטח 600 ו-602).
- הכנת חוות דעת אקוסטית לבחינת ההשפעה הצפויה בנושא הרעש על השימושים הרגישים, קרי: מבני ציבור ומגורים.

(12) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת השפכים.

(13) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב.

<u>שלבי ביצוע:</u>

בתכנית תמומש בשלושה מתחמים נפרדים באופן שכל מתחם יוקם בשלמות וכמפורט להלן:

א. מתחם צפוני – הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201, 202, 203 ו-204, והקמת בניינים חדשים 1, 2 ו-3 כמסומן בנספח הבינוי.

ב. מתחם מרכזי – הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 194, 200, 197, 206, והקמת מבנים חדשים מס' 4, 9, 5, ו-10, כמסומן בנספח הבינוי ופינוי המגרש הציבורי ובניית מגרש לבנייני ציבור בתא שטח 700.

ג. מתחם דרומי – הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 195, 196, 198, 199, 205, והקמת מבנים חדשים מס' 6, 7, 8, כמסומן בנספח הבינוי.

אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן למשל להקים קודם כל את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ואחריו את המתחם הצפוני או כל סדר אחר. כך ניתן יהיה להקים שני מתחמים או יותר במקביל. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלביות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 850 מיום 19/08/1963:</u>

היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכולל 18 יח"ד בשטח 64 מ"ר כ"א ו-6 יח"ד בשטח 52 מ"ר כ"א.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 4247 מיום 05/07/1981:</u>

היתר לתוספת 2 חדרים ושירותים בקומות א, ב, ג, ד.

שטח דירות קיימות 62 מ"ר כ"א ושטח התוספת 30 מ"ר בכ"א מהדירות, משקף 92 מ"ר/יח"ד מורחבת ובסה"כ 276 מ"ר עבור 3 דירות מורחבות.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. 508-0265942:

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, הקמת מצללה פטורה מהיתר. לפיכך, לא נוצרה השבחה עקב אישורה של תכנית זו.

8.1.2. 508-0252536:

ההשבחה בגין תכנית זו חושבה בשומת המשיבה ע"י קביעת הפער בשווי בין המצב החדש למצב הקודם.

המצב הקודם:

המצב הקודם הוערך לפי שווי הדירות הקיימות כבנויות בתוספת שווי זכויות הבניה להרחבה שטרם נוצלו וללא ציפיות לתכנית פינוי בינוי ותמ"א 38.

הובא בחשבון כי שטח כלל הדירות במצב הקודם הינו 16,088 מ"ר וזאת בהתאם לשומת מקרקעין מבוססת הנחה כפי שנערכה לתכנית הנדונה מיום 11/09/2016.

לצורך חישוב השווי במצב הקודם התבסס שמאי המשיבה על עסקאות ההשוואה שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
30/07/2019	6496/375	עגנון 4	4	6	1970	82	₪ 1,875,000	₪ 22,866
04/10/2018	6496/375	עגנון 2	3.5	7	1970	82	₪ 1,780,000	₪ 21,707
10/04/2018	6496/375	לוי אשכול 37	3	4	1970	78	₪ 2,000,000	₪ 25,641
28/02/2018	6496/375	לוי אשכול 37	4	1	1970	82	₪ 1,612,000	₪ 19,659
08/01/2018	6496/375	לוי אשכול 35	4	8	1980	82	₪ 1,524,999	₪ 18,598
19/10/2017	6496/375	עגנון 2	2	2	1975	75	₪ 1,680,000	₪ 22,400
16/07/2017	6496/375	עגנון 4	4	5	1970	82	₪ 1,740,000	₪ 21,220
07/04/2017	6496/375	עגנון 4	3	6	1983	76	₪ 1,650,000	₪ 21,711
14/03/2017	6496/375	עגנון 7	4	8	2000	75	₪ 1,475,000	₪ 19,667
07/03/2017	6496/375	לוי אשכול 35	3	7	1980	71	₪ 1,615,000	₪ 22,746

עסקאות אלה משקפות בממוצע שווי של 21,595 ₪/מ"ר בנוי, אולם לגישת שמאי המשיבה לאחר הפחתת עלויות חיזוק המבנה, בניית ממ"ד ומרפסת ע"ח היזם והפחתה מינימלית למעלית, מתקבל שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי המשקף שווי בנטרול ציפיות לפינוי בינוי ותמ"א 38.

<u>המצב החדש</u>:

שווי הקרקע הוערך בגישת החילוץ בהתבסס על עסקאות מכר דירות בפרויקט פינוי בינוי "Ono Valley" המצוי ברח' בר יהודה, יחזקאל ולוי אשכול, כפי שהוצגו בטבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית 508-0663419 ותוך התאמה לנתוני נשוא השומה, בהיבטי מיקום, קומה ממוצעת, שטח אקו' (בשקלול מרפסות) ושוליות שטח דירה.

העסקאות בפרויקט ההשוואה משקפות שווי של 22,305 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה לקומה ממוצעת לפי מקדם 0.998[1], התאמה למיקום לפי מקדם 0.95, התאמה לשטח דירה אקו' לפי מקדם 0.96[2], התאמה לשוליות לפי מקדם 0.99[3] ובהתאמה לזמן לפי מקדם 1.01, מתקבל על ידו שווי בנוי של 20,300 ₪/מ"ר.

לצורך ביצוע החילוץ וחישוב שווי הקרקע הופחתו מע"מ 17%, רווח יזמי 20%, עלויות בניה בהתאם למחירון דקל תוך הפחתת 5% בגין היקף, עלויות עקיפות ומס רכישה, הכל כמפורט להלן:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	107	1.00	107
ממ"ד	12	1.00	12
מרפסת	12	0.40	4.8
מחסן	6	כלול	0
חניה	1.3	כלול	0
סה"כ			123.80
שווי מ"ר אקו' בנוי			₪ 20,300
שווי דירה ממוצע			₪ 2,513,140
עלות בניה ישירה			
עיקרי	107	₪ 4,437	₪ 474,706
ממ"ד	12	₪ 4,437	₪ 53,238
מרפסת	12	₪ 2,218	₪ 26,619
חלק יחסי בשטחים המשותפים	24	₪ 4,437	₪ 106,476
מחסן	6	₪ 2,622	₪ 15,732
1.3 מ"ח/יח"ד לפי 35 מ"ר	45.5	₪ 2,622	₪ 119,301
חלק יחסי בחניה לאופניים ואופנועים	3	₪ 2,622	₪ 7,866
חלק יחסי בפיתוח החצר	24	₪ 333	₪ 7,980
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 811,918

[1] 1 + 1% X (7.5 – 7.7) = 0.998

[2] 0.96 = (מרפסת 12 מ"ר X 0.4 + דירה 113.9 מ"ר) / 113.9

[3] 0.99 = (12 מ"ר מרפסת X 0.4 + 5.1 X 0.8 + 113.9) / 123.80

עלויות עקיפות			
אגרות בניה והיטלי פיתוח	209.5	360 ₪	75,420 ₪
חיבור חשמל	1	3,500 ₪	3,500 ₪
תכנון ויעוץ	1	20,000 ₪	20,000 ₪
ניהול ופיקוח	5%	811,918 ₪	40,596 ₪
שיווק ופרסום (משווי דירה ללא מע"מ)	1.50%	2,147,983 ₪	32,220 ₪
משפטיות (משווי דירה ללא מע"מ)	1%	2,147,983 ₪	21,480 ₪
מימון ערבויות וליווי בנקאי	6%	811,918 ₪	48,715 ₪
בצ"מ	5%	811,918 ₪	40,596 ₪
סה"כ עלויות עקיפות		35%	282,526 ₪
מס רכישה קרקע יזם	6%	656,172 ₪	39,370 ₪
סה"כ עלויות			1,133,814 ₪
שווי קרקע ליח"ד במצב החדש			**656,172** ₪

מהנ"ל מתקבל שווי קרקע בגבולות של 656,172 ₪/ליח"ד, משקף שווי של 5,514 ₪/מ"ר מבונה פלדלת.

לצורך הערכת שווי שטחי המסחר בתכנית הובא בחשבון בשומת המשיבה כי שליש משטח המסחר ישמש לגלריה. לפיכך, שווי שטח המסחר הכולל תקרה גבוהה הוערך על ידו לפי מקדם 1.00, שטח המסחר מתחת לגלריה הוערך במקדם 0.80 ושטח הגלריה הוערך במקדם 0.40.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 13,900 ₪/מ"ר מבונה מסחר בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

(1) בהתאם לדיווחי רשות ניירות הערך, חב' אמות מכרה ביום 17/11/2019 50% מזכויות הבעלות בקניון קריית אונו המצוי ברח' שלמה המלך פינת לוי אשכול, תמורת 538 מלש"ח. המתחם כולל קניון בהיקף של כ-23 אלף מ"ר ומעליו 2 מגדלי משרדים בשטח של כ-19 אלף מ"ר וחניון מקורה בשטח של כ-70 אלף מ"ר הכולל כ-1,480 מ"ח. שיעור תפוסה כללי 96%. ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ-68 מלש"ח/שנה (6.3%). בניכוי שווי מקומות החניה לפי 75,000 ₪/מ"ח ובניכוי אומדן שווי משרדים לפי 13,300 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי של כ-31,000 ₪/מ"ר מסחרי בנוי.

(2) בהתאם לדיווחי רשות ניירות הערך, חב' צמח המרמן ביחד עם חב' אשדר מכרו ביום 02/10/2019 את זכויותיהן במתחם מסחרי שיוקם בפרויקט מע"ר גני תקוה (הכולל חנויות, משרדים, מרתפי חניה ושטחי שירות) לצד ג' תמורת 175 מלש"ח.
עפ"י ההיתר למתחם, סך השטחים העיקריים הם 3,236.06 מ"ר למסחר בק"ק, 2,654.21 מ"ר למסחר בק"א ו-2,102.38 מ"ר למשרדים בק"א (500 מ"ר מתוכם הוקצו לעירייה).
צפי ל-NOI של כ-15 מלש"ח/שנה.
בניכוי שווי מקומות חניה לפי 75,000 ₪/מ"ח ובניכוי אומדן שווי משרדים לפי 10,000 ₪/מ"ר, ומקדם שווי 0.60 לשטחים מסחריים בק"א, מתקבל על ידו שווי של 30,000 ₪/מ"ר מסחרי בנוי.

(3) בשומת יעקב פז לנכס בגו"ח 7184/86, המהווה קרקע למרכז מסחרי, נקבע נכון למועד קובע 12/02/2016 שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה ברוטו מסחר בק"ק ושווי מסחר של 6,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו בק"א.

(4) בשומת IFRS שנערכה ע"י השמאי ארז כהן מיום 22/08/2019 לנכס המהווה חזית מסחרית ברח' לוי אשכול נקבעו דמי שכירות של 237 ₪/מ"ר ושווי בנוי של 39,500 ₪/מ"ר לפי שיעור היוון 7.2%.

נתונים אלה משקפים בממוצע שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה למגבלת הגלריה במקדם 0.80 מתקבל שווי מסחר של 24,000 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי 20% ועלויות בניה של 6,100 ₪/מ"ר מתקבל על ידו שווי של 13,900 ₪/מ"ר מבונה מסחר.

כמו כן, הובאו בחשבון העקרונות שלהלן:

(1) הפחתה בגין הקמת מבני הציבור בתחום בנייני המגורים.

(2) זיכוי בגין היטלי פיתוח בגין הדירות הקיימות.

(3) דחיה למימוש של 5 שנים בשיעור היוון 5%.

(4) מקדם סיכון ואי ודאות של 0.90.

(5) אומדן דמי שכירות לדירות הקיימות לתקופה שבין אישור התכנית ועד שנה וחצי לפני אומדן תחילת הבניה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש			
שווי זכויות למגורים			
מהות	**שווי קרקע/יח"ד**	**מס' יח"ד**	**שווי**
שווי קרקע ליח"ד	**656,172** ₪	**690**	**452,758,378** ₪
שווי זכויות למסחר			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי גבוה	985	1.00	985
עיקרי מתחת לגלריה	985	0.80	788
גלריה	985	0.40	394
סה"כ	2,955		2,167
שווי מ"ר מבונה			13,900 ₪
סה"כ שווי זכויות למסחר			**30,121,300** ₪
עלות הקמת מבני ציבור			
עלויות בניה ישירה			
מהות	**שטח**	**עלות בניה/מ"ר**	**סה"כ**
עיקרי	1,500	4,437 ₪	6,654,750 ₪
עלויות עקיפות			
אגרות בניה והיטלי פיתוח	1,500	---	---
חיבור חשמל	6	3,500 ₪	21,000 ₪
תכנון ויעוץ	6	20,000 ₪	120,000 ₪
ניהול ופיקוח	5%	6,654,750 ₪	332,738 ₪
משפטיות (מעלות בניה)	1%	6,654,750 ₪	66,548 ₪
מימון ערבויות וליווי בנקאי	6%	6,654,750 ₪	399,285 ₪
בצ"מ	5%	6,654,750 ₪	332,738 ₪
סה"כ עקיפות			1,272,308 ₪
סה"כ עלויות להפחתה			**7,927,058** ₪
אומדן זיכוי בגין היטלי פיתוח			
שטח דירות קיימות			16,088
שטח רכוש משותף			2,252
סה"כ			18,340
אגרות בניה והיטלי פיתוח/מ"ר			360 ₪
סה"כ זיכוי בגין היטלי פיתוח			**6,602,515** ₪

אומדן עלויות הריסה ופינוי	
שטח דירות ברוטו	18,340
אומדן עלויות הריסה ופינוי/מ״ר	450 ₪
אומדן עלויות הריסה ופינוי להפחתה	**8,253,144** ₪
סה״כ שווי כזמין	473,301,992 ₪
מקדם דחיה של 5 שנים לפי 5%	0.7835
מקדם אי ודאות וסיכון	0.90
שווי קרקע	333,760,046 ₪
אומדן דמי שכירות לתקופת הביניים	
שטח דירות קיימות	16,088
דמ״ש/מ״ר/חודש	48 ₪
דמ״ש/חודש	772,224 ₪
דמ״ש/שנה	9,266,688 ₪
מקדם היוון ל-3.5 שנים לפי 3.5%	3.2411
שווי דמי שכירות לתקופת הביניים	30,034,312 ₪
שווי מצב חדש	**363,794,358** ₪
מצב קודם	
שטח דירות קיימות	16,088 ₪
שווי מ״ר בנוי	20,000 ₪
שווי דירות בנויות	321,760,000 ₪
זכויות בניה להרחבות במ״ר	2,788
מקדם בינוי על הקיים	0.80
מקדם דחיה של 5 שנים לפי 5%	0.7835
מקדם אי ודאות וסיכון	0.90
שווי מ״ר מבונה	5,514 ₪
שווי זכויות בניה להרחבות	8,672,598 ₪
שווי מצב קודם	**330,432,598** ₪
השבחה	
מצב חדש	363,794,358 ₪
מצב קודם	330,432,598 ₪
השבחה	33,361,760 ₪
חלק יחסי של המבקשת	0.4418%[4]
השבחה לחלק היחסי של המבקשת	**147,376** ₪

[4] 0.4418% = 11,477 מ״ר (שטח רשום של כלל הדירות בתכנית) / 50.70 מ״ר (שטחה הרשום של הדירה הנדונה).

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>508-0265942:</u>

בשומת המבקשת נטען כי לאור העובדה שהתכנית דנה בהקמת פרגולות בדירות גן וגג הרי שהיא אינה משביחה במקרה דנן, שכן הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה טיפוסית.

8.2.2. <u>508-0252536:</u>

בשומת המבקשת נטען כי יש לערוך את ההשבחה בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/58244/14 אשדר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ועל פיה בנכס המיועד לפרויקט פינוי-בינוי יש לבחון את ההשבחה עפ"י הפער שבין שווי מצב קודם כנכס בנוי לבין מצב חדש כדירה חדשה דחויה וההנאות העולות לדייר בתקופת הביניים בלבד. יתרת הזכויות העודפות מהוות את מרכיב היזמות בלעדיו לא היה יוצא לפועל פרויקט זה.

לאור זאת, במצב הקודם נקבע על ידו כי שווי הנכס הנדון הינו 1,625,000 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה לדירות מגורים בסביבה הכוללות פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית (וללא תכניות בשלבי הכנה מתקדמים או בקשה להיתר לתמ"א 38), כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	תמורה
15/04/2019	6490/193	איריס 14	3	2/5	1960	77	1,600,000 ₪
25/03/2018	6490/193	צה"ל 99	3	4/5	1960	80	1,715,000 ₪
20/12/2018	6490/198	צה"ל 47	3	3/4	1970	77	1,670,000 ₪
15/11/2017	6490/193	צה"ל 99	4	2/5	1970	76	1,810,002 ₪
23/09/2018	6490/194	איריס 15	3.5	3/5	1960	61	1,660,000 ₪
08/08/2017	6490/195	צה"ל 67	3	2/4	1968	58	1,630,001 ₪
22/11/2018	6490/194	איריס 13	3	3/5	1970	59	1,700,000 ₪

שווי הנכס הנדון במצב החדש הוערך על ידו בשתי גישות בהתאם להחלטת ועדת הערר:

<u>גישה ראשונה</u> – עסקאות מכר לנכסים דומים בעלי תכנית מאושרת לפרויקט פינוי בינוי:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	תמורה
04/10/2018	6496/368	לוי אשכול 71	3	3/4	1970	70	1,328,671 ₪
04/10/2018	6496/375	עגנון 2	3.5	7/8	1970	82	1,780,000 ₪
14/07/2019	6495/500	השקד 32	3	4/4	1970	68	1,600,000 ₪
05/12/2018	6497/197	לוי אשכול 157	3	1/3	1950	53	1,480,000 ₪
11/07/2018	6496/383	לוי אשכול 79	3	1/4	1960	72	1,745,000 ₪
19/03/2019	6496/371	לוי אשכול 39	3	2/4	1960	64	1,700,000 ₪
06/02/2019	6496/383	לוי אשכול 85	3	1/4	1960	72	1,800,000 ₪
12/12/2018	6496/368	לוי אשכול 71	3	3/4	1960	65	1,850,000 ₪
01/07/2019	6496/371	לוי אשכול 53	3	2/4	1970	70	1,670,000 ₪
22/04/2018	6496/370	לוי אשכול 75	4	4/4	1970	61	1,925,000 ₪
30/08/2017	6497/197	לוי אשכול 161	3	3/3	1950	65	1,650,000 ₪
18/02/2018	6497/199	לוי אשכול 165	4	4/4	1970	83	1,760,000 ₪

לפי גישה זו, מתקבל שווי דירה ממוצעת של 1,690,000 ₪.

<u>גישה שניה</u> – תחשיב ההנאות הגלומות בנכס הנדון עד למועד הפינוי שלו, בהתבסס על שווי דירה חדשה ממוצעת בפרויקט פינוי בינוי, דחוי ב-10 שנים עד לגמר מחצית הפרויקט בממוצע לפי שיעור היוון 6.5%, והיוון דמי שכירות ראויים לתקופה של 8 שנים לפי שיעור היוון 3.5%.

להלן עסקאות של דירות חדשות בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	5	14/14	124	₪ 2,171,000	₪ 17,508
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	2/14	113	₪ 2,171,000	₪ 19,212
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	7/14	113	₪ 2,171,000	₪ 19,212
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	4/14	113	₪ 2,171,000	₪ 19,212
07/02/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	4/16	110	₪ 2,150,001	₪ 19,545
24/08/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	5/16	113	₪ 2,215,803	₪ 19,609
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	5/14	107	₪ 2,171,000	₪ 20,290
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	2/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	4/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	5/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	2/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	4/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	4/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	6/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	6/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	8/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
15/04/2018	6491/87	שאול המלך 16	4	5/14	105	₪ 2,171,000	₪ 20,676
17/06/2018	6496/100	בר יהודה 8	5	6/13	118	₪ 2,594,803	₪ 21,990
19/06/2018	6496/100	בר יהודה 8	3	2/14	77	₪ 1,702,803	₪ 22,114
17/06/2018	6496/100	בר יהודה 8	3	2/13	77	₪ 1,702,803	₪ 22,114
26/06/2018	6496/100	בר יהודה 8	3	1/13	76	₪ 1,702,803	₪ 22,405
15/04/2018	6491/87	הרוגי מלכות 16	4	2/14	113	₪ 2,700,000	₪ 23,894

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 21,500 ₪/מ"ר בנוי, ובהתחשב ששטח דירה ממוצעת בפרויקט הינו 105-110 מ"ר, הרי ששווי דירה ממוצעת הינו 2,300,000 ₪.

בהתאם לגישה זו, שווי הנכס בהתאם להיוון ההנאות העתידיות בפרויקט הינו כדלקמן:

מהות	שווי
שווי דירה ממוצעת	₪ 2,300,000
תקופת דחיה בשנים עד לקבלת מפתח	10
שיעור היוון	6.50%
שווי נוכחי מהוון	₪ 1,225,270
דמי שכירות	₪ 72,000
תקופת בשנים	2
שיעור היוון	3.50%
שווי שכירות קבלן	₪ 136,778
שווי שכירות קבלן מהוון בדחיה של 9 שנים	₪ 82,646
דמי שכירות לדירה קיימת	₪ 48,000
תקופת בשנים	8
שיעור היוון	3.50%
שווי דמי שכירות	₪ 329,950
שווי הנכס במעוגל	₪ **1,640,000**

ממוצע שתי הגישות מצביע על שווי של 1,665,000 ₪ במצב החדש.

מכאן שההשבחה בגין אישור התכנית עפ"י שמאי המבקשת הינה כדלקמן:

השבחה	
מצב חדש	₪ 1,665,000
מצב קודם	₪ 1,625,000
השבחה	₪ **40,000**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה שוגה שמאי המבקשת בפרשנות החלטת ועדת הערר בעניין אשדר נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, עליה הסתמך בשומתו.

לגישת שמאי המשיבה, בשווי הקודם יש להביא בחשבון את שווי הדירות הקיימות בתוספת יתרת זכויות לפי תכניות תקפות, וללא פוטנציאל לפינוי בינוי ו/או תמ"א 38, שכן נדרש בין היתר התארגנות הדיירים. בנוסף, קיים קושי בהתקנת מעלית עקב הבינוי הקיים, הדירות הקיימות צריכות לעבור שיפוץ והתאמה עקב תוספת הבניה. כ"כ, הזכות לתמ"א 38/פינוי בינוי אינה ודאית ואף נפסק בהחלטות ועדת הערר כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות. כתימוכין, הפנה להחלטת ועדת ערר הר/8537/1118 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

במצב החדש, בהתאם לסעיף 75 להחלטה עליה הסתמך שמאי המבקשת, נקבע כי במצב החדש יש להסתמך על תמורה שמקבלים הבעלים בלבד, ובמקרה דנן 1,700,000 ₪, המהווה התמורה בחוזה המכר.

לעניין הדחיה ציין שמאי המשיבה כי הדחיה צריכה להיות אחידה בחלופות השונות ובהסתמך על נתונים. בתכנית 508-0205393 שאושרה ביום 11/04/2018 והמהווה פינוי בינוי במתחם סמוך, נדונו הבקשות להיתר ביום 06/04/2020, דהיינו מדובר בדחיה של שנתיים בלבד עד להיתר הראשון ודחיה של 4 שנים עד לגמר הבניה. לפיכך דחיה של 5 שנים כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה הינה בגבולות הסביר.

לעניין שיעור ההיוון לדחיה וחוסר ודאות, סבור שמאי המשיבה כי השיעור הראוי הינו 6% ולא 6.5% כפי שנקבע בשומת המבקשת.

לעניין השווי במצב הקודם - יש להביא בחשבון כאמור שווי דירות ללא פוטנציאל לתמ"א 38 ו/או פינוי-בינוי. מפנה בשנית לעסקאות המפורטות בשומתו. עסקאות אלה משקפות כאמור בממוצע שווי של 21,595 ₪/מ"ר בנוי ובניכוי הפחתת עלויות בניה לממ"ד, מרפסת, מעלית וחיזוק המבנה מתקבל שווי של כ-18,000 ₪/מ"ר בנוי[5]. לפיכך, שווי הדירה הנדונה במצב הקודם צ"ל 1,170,000 ₪ ובתוספת זכויות הבניה להרחבה 1,222,882 ₪.

[5] בהתבסס על תחשיב עלויות המפורט בתגובת המשיבה.

לעניין השווי במצב החדש - בהתאם להחלטת ועדת הערר עליה התבסס שמאי המבקשת, שווי הנכס בגישה הראשונה הינו כאמור 1,700,000 ₪, ואילו עפ"י הגישה השניה שווי הנכס הינו 2,046,903 ₪, כמפורט להלן:

מהות	שווי
שווי דירה חדשה ממוצעת עפ"י שומת המשיבה	2,513,000 ₪
מקדם דחיה (5 שנים לפ 6%)	0.7473
ערך נוכחי	1,877,860 ₪
דמי שכירות	169,044 ₪
שווי חדש	**2,046,904** ₪

מכאן שההשבחה לפי החלטת ועדת הערר הינה כדלקמן:

גישה ראשונה	
שווי חדש	1,700,000 ₪
שווי קודם	1,222,822 ₪
השבחה	**477,178** ₪
גישה שניה	
שווי חדש	2,046,903 ₪
שווי קודם	1,222,822 ₪
השבחה	**824,081** ₪

עוד ציין שמאי המשיבה, כי לאחר בחינת ערכי שווי נוספים בסביבה עולה כי שווי הקרקע הראוי ליח"ד הינו 750,000 ₪. ככל ושווי זה יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומתו תתקבל השבחה של 343,576 ₪.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
508-0265942	16/04/2015	אין השבחה	אין השבחה
508-0252536	20/09/2018	147,376 ₪	40,000 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב לוי אשכון, קריית אונו.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 508-0265492 הינו 16/04/2015.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 508-0252536 הינו 20/09/2018.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- היעדר השבחה בגין אישור תכנית 508-0265492.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 508-0265492:

10.1.1 מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה התכנית אינה משביחה הואיל ובהתאם לתקנות התכנון והבניה הקמת מצללה פטורה מקבלת היתר בניה ולפיכך, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

בשומת המבקשת נטען כי התכנית דנה בהקמת פרגולות בדירות הגג והגן. הואיל והנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה טיפוסית הרי שלא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו.

הכרעה:

התכנית מאפשרת כאמור בנית פרגולות על גבי מרפסות גג, בתנאים.

יצוין כי התכנית אינה משנה את זכויות הבניה ביחס לתכניות קודמות, שגם מכוחן הותרה בנית פרגולות.

יתרה מכך, נשוא השומה מהווה דירת מגורים בקומה שלישית מתוך ארבע קומות על עמודים, דהיינו קומת מגורים טיפוסית בה אין הצמדה של מרפסת גג ומשכך אין אפשרות למימוש הזכויות עפ"י תכנית זו.

מהאמור לעיל, מתקבל כי התכנית אינה משביחה. קביעה זו התקבלה במספר שומות מכריעות ובין היתר בשומת השמאית נורית ג'רבי בגו"ח 6492/52 ושומת השמאי עומר סרחאן בגו"ח 7184/74.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים ולפיה התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

10.2. <u>508-0252536:</u>

10.2.1. <u>אופן חישוב ההשבחה במתחמי פינוי-בינוי:</u>

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה לאור אישורה של תכנית 508-0252536 שמטרתה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד. ההשבחה חושבה עפ"י הפרש שווי מלוא הזכויות במצב החדש, לעומת סך שווי הדירות הקיימות כבנויות במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 508-0252536 מציעה פינוי של 232 יח"ד קיימות ב-11 מבנים בבניה ישנה והקמת 690 יח"ד חדשות במקומן ב-10 מבנים חדשים.

לצורך חישוב ההשבחה בשומה זו, נבחנו על ידי ההחלטות והפסיקות האחרונות הרלוונטיות לעניין זה וכמפורט להלן:

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** שניתנה ביום 20/04/2020, נקבע בין היתר כדלקמן: *"בפועל ועל דרך הרוב, ביחס לתכנית משביחה מוערכים המקרקעין למועד הקובע, הוא יום אישורה של התכנית, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.*

במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי. ***פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעלם של המקרקעין. דינן, כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל."*** (ד.א.ש.כ).

מהחלטת ועדת הערר עולה כי את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי-בינוי יש לחשב אך ורק בגין דירות הדיירים, ללא התחשבות בדירות היזם, שכן בלעדיהן מימוש הפרויקט אינו כדאי.

בנוסף,

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל** שניתנה ביום 06/09/2020, נקבעו חלופות לבחינת השבחה במתחמי פינוי-בינוי. עפ"י הערר פורטו 3 סוגי מתודות שמאיות לקביעת השווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

"שומה בדרך של השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.....

(להלן: חלופה א').....

שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע..... (להלן: חלופה ב').

...

שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית....." (להלן: חלופה ג').

יצויין, כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד מרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי.

בהחלטה נקבע כי על רקע **ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** יש לבחון ולאמוד את ההשבחה מנקודת ראותו של בעל המקרקעין ולא מנקודת ראותו של יזם/קבלן שאינו בעלים. עוד נקבע כי שלושת הגישות הנ"ל הינן שיטות שמאיות ראויות ולגיטימיות כאשר חלופה א' לדעת ועדת הערר הינה החלופה העדיפה והרצויה בהיותה נשענת על גישת ההשוואה שהינה כידוע גישת השווי בעלת התוקף המירבי. לעומתה, שתי החלופות האחרות מתבססות על הנחות רבות העלולות ליצור עיוות בקביעת השווי הראוי.

לעומת זאת, בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א ב**עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26/08/2021, אשר ניתנה בגין ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר המפורטת לעיל, נקבע בין היתר כדלקמן:

*"בעניינו, ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "**נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל**"* (סעיף 3 *להחלטה).*

*...**מהבחינה המשפטית**, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת **אברמוביץ**.*

*בתמצית, בהלכת **אברמוביץ** נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה...*

*לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", **הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית**. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן...*

יודגש, כי אף אם ההוצאות "החיצוניות" הן בשיעור נמוך מתוך כלל ההוצאות, ומדובר בקביעה עובדתית המצריכה הוכחה, עדיין לא ניתן לנכות הוצאות אלו בחישוב ההשבחה – נקודה המאיינת מיניה וביה את החלטת ועדת הערר, בוודאי במישור העקרוני. משעה שהתמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום-תכנוני, יש צורך לעמוד על אותן הוצאות ולהפרידן מההוצאות המותרות בניכוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש. *(ד.ש.א.כ)".*

החלטה זו של ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, הופכת למעשה את קביעות ועדת הערר לפיהן יש לאמוד ההשבחה את מנקודת מבטם של בעלי הדירות בלבד וללא כל התחשבות בזכויות הבניה הניתנות ליזם. בהתאם להחלטת ביהמ"ש, באומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית לפינוי בינוי יש לבחון את שווי <u>מלוא הזכויות</u> במצב החדש לעומת שווי מלוא הזכויות במצב הקודם, תוך ניכויי הוצאות 'פנימיות' הקשורות למימוש התכניות בהתאם להלכת "אברמוביץ".

לאור האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו עפ"י הפער שבין שווי מלוא הזכויות במתחם במצב החדש לבין שווי מלוא הזכויות במתחם במצב הקודם, בכפוף לניכויי הוצאות 'פנימיות' עפ"י הלכת אברמוביץ. ההשבחה המיוחסת למבקשת תקבע בהתאם לחלקה היחסי במקרקעין.

10.2.2. <u>ערכי שווי למגורים במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש שווי קרקע של 656,172 ₪/יח"ד. שווי זה משקף 5,514 ₪/מ"ר מבונה פלדלת ושווי של 6,132 ₪/מ"ר מבונה עיקרי. ערכי השווי נקבעו בין היתר על בסיס עסקאות השוואה, שומות מכריעות ושומות IFRS.

בשומת המבקשת נקבע במצב החדש שווי בנוי של 1,665,000 ₪ עבור הנכס הנדון, בהתבסס על ניתוח עסקאות לנכסים עליהם חלה תכנית לפינוי בינוי ועל ניתוח עסקאות של דירות מגורים חדשות.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי במצב החדש.

אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת ולפיה יש להעריך את שווי הנכס מנקודת מבט הבעלים בלבד. לעניין זה מפנה כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל ולפיו יש לאמוד את שווי מלוא הזכויות עפ"י תכנית 508-0252536 במצב החדש תוך ניכוי הוצאות פנימיות הקשורות במימוש התכנית וגזירת חלקה היחסי של המבקשת בהשבחה, והכל בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א **בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26/08/2021.

<u>עסקאות השוואה:</u>

בבחינת עסקאות השוואה הובאו בחשבון נתוני שווי מדירות מגורים חדשות ממתחם "אונו וואלי" המצוי מצפון לנכס הנדון ובשטח ממוצע של כ-110 מ"ר. להלן נתוני ההשוואה:

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
04/09/2018	6496/100	4	4/14	2019	108	₪ 2,256,000	₪ 20,889
04/09/2018	6496/100	5	3/13	2019	118	₪ 2,519,000	₪ 21,347
07/08/2018	6496/100	4	7/13	2019	109	₪ 2,367,803	₪ 21,723
02/08/2018	6496/100	5	6/15	2019	118	₪ 2,548,000	₪ 21,593
02/08/2018	6496/100	5	11/13	2019	118	₪ 2,821,000	₪ 23,907
22/07/2018	6496/100	5	6/15	2019	118	₪ 2,551,000	₪ 21,619
08/07/2018	6496/100	4	3/14	2019	109	₪ 2,264,803	₪ 20,778
17/06/2018	6496/100	5	6/13	2019	118	₪ 2,594,803	₪ 21,990
17/06/2018	6496/100	4	3/14	2019	109	₪ 2,221,803	₪ 20,384
29/03/2018	6496/97	5	13/15	2017	118	₪ 2,747,850	₪ 23,287
10/09/2017	6496/96	5	3/10	2017	120	₪ 2,410,850	₪ 20,090
13/08/2017	6496/96	4	6/10	2017	100	₪ 2,230,850	₪ 22,309
16/07/2017	6496/96	4	5/11	2017	100	₪ 2,200,850	₪ 22,009

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של כ-21,700 ₪/מ"ר בנוי. בניכוי מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20% ועלות בניה של 8,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי בגבולות של 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

שומות מכריעות:

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	16/05/2019	6491/76	שאול המלך 3, 5	04/08/2015	6,300 ₪
דוד טיגרמן	24/01/2019	6496/281+283	ישעיהו 5, 7	13/03/2018	6,100 ₪
נורית ג'רבי	24/12/2017	6491/89-91	לוי אשכול פינת הרוגי מלכות בבל	20/07/2016	6,700 ₪

בהתחשב במועד הקובע בענייננו ובהתאמה לזמן ולמיקום, ערכי שווי אלו משקפים בממוצע שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

נתוני השווי המפורטים לעיל משקפים בממוצע שווי של כ-7,000 ₪/מ"ר מבונה, המשקף שווי קרקע של כ-749,000 ₪ ליח"ד.

לאור זאת, הגעתי לכלל דעה כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו שווי על הצד הנמוך והזהיר ביותר ואינו בגבולות הסביר. ככלל אני סבור כי השווי הראוי במתחם הנדון נכון למועד הקובע הינו בגבולות של 7,000 ₪/מ"ר מבונה. יחד עם זאת ולמען הזהירות, הובא בחשבון שווי של 6,500 ₪/מ"ר מבונה.

יודגש כי שווי זה משקף שווי למ"ר מבונה פלדלת.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 6,500 ₪/מ"ר מבונה במצב החדש.

10.2.3. <u>ערכי שווי למסחר במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 13,900 ₪/מ"ר מבונה למסחר בהתבסס על דיווחי לרשות ליניירות ערך, שומות מכריעות ושומות IFRS.

בשומת המבקשת לא נקבע שווי למסחר, שכן ההשבחה חושבה אך ורק ביחס לדירת המגורים הנדונה.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.2.1 דלעיל, הרי שיש לאמוד את שווי מלוא הזכויות עפ"י תכנית 508-0252536 במצב החדש, כולל שווי זכויות למסחר, בכפוף לניכוי הוצאות פנימיות הקשורות במימוש התכנית וגזירת חלקה היחסי של המבקשת בהשבחה. כל זאת בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א **בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26/08/2021.

לצורך הכרעה בסוגיית השווי למסחר, נבחנו על ידי הנתונים שלהלן:

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
דוד דדון	24/11/2020	6370/32	פינת הדובדבן ודרך התקווה	12/05/2017	10,000 ₪	שווי מזנון
דוד טיגרמן	27/02/2020	6178/58-62	מגרשים A101, B, C לפי תכנית קא/322/ג	14/04/2018	14,000 ₪	מגלם דחיה במקדם 0.8 אכלוס השכונה
גיל הרצברג	10/10/2018	6178/172	מגרש 101 לפי תכנית קא/322/ב	22/06/2015	19,000 ₪	שווי מ"ר עיקרי
נורית ג'רבי	09/08/2018	6370/31	הדובדבן 15, 17	12/05/2017	10,000 ₪	שווי מזנון
יעקב פז	23/08/2017	7184/86	המייסדים 5	12/02/2016	20,000 ₪	שווי מ"ר ברוטו

בהתחשב בהתאמות הנדרשות ובין היתר לעניין מועד קובע, נטרול מקדמי הפחתה ספציפיים מתקבל בממוצע שווי בגבולות של 16,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>החלטות בהשגה ראשונה:</u>

נמצאה על ידי החלטה בהשגה ראשונה מיום 27/02/2020 שניתנה ביחס לנכס המצוי בגו"ח 6496/373, רח' לוי אשכול 49 בקרית אונו, ובה נקבע נכון למועד קובע 05/09/2018 שווי של 16,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר כולל פיתוח.

<u>שומות IFRS שנערכו במתחם "בר-יהודה" המצוי מדרום לנכס הנדון:</u>

שמאי	תאריך	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ירון ספקטור	20/02/2020	6496/95-102	31/12/2019	27,500 ₪
ארז כהן	22/08/2019	6496/95-102	30/06/2019	24,500 ₪
ארז כהן	26/02/2019	6496/95-102	30/12/2018	19,000 ₪

יצוין כי שומות אלו נערכו עבור זכויות המסחר בלבד.

עוד יודגש, כי משומות אלו עולה לכאורה שבמהלך חצי שנה בלבד חלה עליה בשווי בשיעור של כ-30% בערך הקרקע. בשומת ארז כהן שנערכה ביום 22/08/2019 צוין כי הפער בשווי בין שומות נובע מעדכון במחירי השוק.

כמו כן, מעיון בשומת ארז כהן מיום 26/02/2019, בה נקבע שווי של 19,000 ₪/מ״ר מבונה כאמור, צוין כי קיימת שומת IFRS נוספת שנערכה למועד קובע 31/03/2018 ובה נקבע שווי זכויות של 20,025,000 ₪. יוער כי השומה הנוספת לא נמצאה על ידי אולם השווי שנקבע בה משקף שווי בגבולות של 18,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד 31/03/2018.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

באשר לשווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה, אומר כי לאור הנתונים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי השווי בשומת המשיבה משקף שווי נמוך שאינו בגבולות הסביר.

יחד עם זאת ולמען הזהירות, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר אקו׳. שטחי השירות למסחר הוערכו במקדם 0.5 מהשווי העיקרי.

לאור האמור לעיל ובהתחשב במועד הקובע ובמיקום הנכס, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

10.2.4. <u>שווי מ״ר בנוי במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪/מ״ר בנוי במצב הקודם בהתבסס על עסקאות השוואה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שווי דירת המבקשת הינו 1,625,000 ₪, וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה. יוער כי לא ננקט ע״י שמאי המבקשת השווי הראוי לשיטתו למ״ר בנוי.

<u>הכרעה:</u>

היות וההשבחה בשומה זו נערכת למלוא הזכויות בתכנית הנדונה, הרי ששווי המצב הקודם משקף את שווי הדירות הבנויות במתחם, ששטחן הכולל הינו 16,033 מ״ר וזאת עפ״י שומת מקרקעין מבוססת הנחה שנערכה ביחס לתכנית הנדונה. יצוין, כי לצורך הערכת השווי הקודם הובא בחשבון שטח הדירות בלבד, וזאת בניגוד לשטח המבנים להריסה כפי שהובא בחשבון בסעיף 10.2.5 דלהלן, הכולל גם שטחים משותפים כגון מעברים, חדרי מדרגות וכיו״ב.

לצורך הכרעה בסוגיית השווי הקודם, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים במבנים ישנים בסביבת גוש 6497 בו מצוי הנכס הנדון.

להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
23/07/2018	6497/213	לוי אשכול 125	3	2/4	1970	77	₪ 1,750,002	₪ 22,727
04/07/2018	6490/192	איריס 4	4	2/6	1960	112	₪ 1,960,000	₪ 17,500
22/05/2018	6490/193	צה"ל 103	4	2/4	1960	98	₪ 1,600,000	₪ 16,327
22/05/2018	6490/236	צה"ל 7	3	2/4	1960	77	₪ 1,670,000	₪ 21,688
06/05/2018	6490/234	צה"ל 23	4	1/4	1960	102	₪ 1,885,000	₪ 18,480
17/04/2018	6490/192	צה"ל 81	4	2/6	1960	90	₪ 1,965,000	₪ 21,833
25/03/2018	6490/193	צה"ל 99	3	4/5	1960	80	₪ 1,715,000	₪ 21,438
22/03/2018	6490/255	לוי אשכול 192	3	4/4	1960	65	₪ 1,680,000	₪ 25,846
14/03/2018	6490/248	צה"ל 108	4	4/4	1970	90	₪ 1,680,000	₪ 18,667
12/03/2018	6490/236	צה"ל 55	3	1/4	1960	77	₪ 1,620,000	₪ 21,039
18/02/2018	6497/199	לוי אשכול 165	4	4/4	1970	83	₪ 1,760,000	₪ 21,205
18/02/2018	6490/196	צה"ל 75	4	4/4	1960	101	₪ 1,845,000	₪ 18,267
03/01/2018	6490/199	צה"ל 55	4	2/4	1960	101	₪ 1,940,000	₪ 19,208
07/12/2017	6497/214	לוי אשכול 127	3	2/3	1960	70	₪ 1,700,000	₪ 24,286
30/08/2017	6497/197	לוי אשכול 161	3	3/3	1950	65	₪ 1,650,000	₪ 25,385
07/04/2017	6497/197	לוי אשכול 161	3	4/4	1960	74	₪ 1,665,000	₪ 22,500

עסקאות ההשוואה הללו משקפות בממוצע שווי של כ-21,000 ₪/מ"ר בנוי.

יודגש כי בבחינת עסקאות ההשוואה ברחוב לוי אשכול בלבד, מתקבל בממוצע שווי של כ-23,700 ₪/מ"ר בנוי.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו הובא בחשבון שווי של 22,500 ₪/מ"ר בנוי במצב הקודם.

10.2.5. <u>עלות הקמת מבני ציבור:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך של 7,297,058 ₪ מהשווי החדש בגין עלות הקמת מבני הציבור. עלות זו הוערכה בין היתר לפי 4,437 ₪/מ"ר עיקרי לבניה ישירה, כאשר העלויות העקיפות חושבו לפי 5% בגין ניהול ופיקוח, משפטיות 1%, עלויות מימון 6%, בצ"מ 5%, חיבור חשמל 21,000 ₪ ותכנון ויעוץ 120,000 ₪.

בשומת המבקשת לא נתקבלה התייחסות לעלות הקמת מבני הציבור.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בהוראות סעיף 4.1.2.ה עולה כי במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מבני ציבור בשטח כולל של 1,500 מ״ר, כאשר השטח למבני הציבור יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות.

כמו כן, צוין כי המיקום של מבני הציבור עפ״י נספח הבינוי הינו מנחה והמיקום המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר ע״י הועדה המקומית.

יצוין, כי מהוראות התכנית לא עולה במפורש כי עלות הקמת מבני הציבור תחול על מבקש ההיתר, אולם לאור העובדה כי שטחים אלו ישולבו בקומות התחתונות של מבנה המגורים, קיימת סבירות גבוהה כי עלות בניית מבני הציבור תחול על מבקש ההיתר/יזם הפרויקט. לעניין זה יצוין כי גם לשיטת המשיבה עלות זו תחול על מבקש ההיתר. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הופחתה עלות הקמת מבני הציבור מהשווי החדש.

בהתאם לטבלת זכויות הבניה ולהוראות התכנית, מבני הציבור כוללים כאמור 1,500 מ״ר לבניה.

באשר לעלות הבניה – הואיל ולא קיימות בהוראות התכנית התייחסות מפורטת באשר לאופן בניית שטחי הציבור, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בניה ברמת מעטפת בלבד.

יצויין, כי שטחי הציבור מצויים בקומות הקרקע של מגדלי המגורים ולכן עלות בניית המעטפת הינה ביחס לעלות מגורים בסביבה הקרובה. בהתאם למחירון דקל משנת 2018 עלות בניה ישירה למגורים במבנה של 9 קומות ומעלה הינה כ - 4,670 ₪/מ״ר.

יצוין, כי בהתאם לפרק יח׳ לקווים המנחים[6] העלויות העקיפות מהוות בין 18% ועד 28% מהעלות הישירה. יודגש, כי העלויות העקיפות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מהוות כ-19% מהעלות הישירה. לפיכך, ולמען הזהירות הובאה בחשבון תוספת של 18% בגין העלויות העקיפות.

בהתאם לנ״ל, מתקבלת עלות בניה בסך של 5,510 ₪/מ״ר ללא מע״מ.

בנוסף, מעיון בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית עולה כי מספר החניות הנדרשות למבני הציבור במגרשי המגורים הינו 30 מקומות חניה בהתאם לתקן. לאור זאת, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בניית 30 מקומות חניה עבור שטח מבני הציבור.

לעניין עלות בניית מ״ח למבני הציבור – מעיון במחירון דקל לשנת 2018 מתקבלת עלות בניה ישירה לחניה תת-קרקעית במבנה של 9 קומות ומעלה של 2,400 ₪/מ״ר ובתוספת 18% עלויות עקיפות מתקבלת עלות בסך של כ-2,800 ₪/מ״ר חניה ללא מע״מ. כאמור מדובר בעלות נוספת המיוחסת לשטחי הציבור.

שטח חניה מקום חניה תת-קרקעי סטנדרטי בהתחשב במעברים הינו 35 מ״ר[7].

לאור זאת, מתקבלת עלות בניה בגבולות של 98,000 ₪ ללא מע״מ עבור מקום חניה בודד.

---

[6] בעניין שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי.
[7] בהתאם לאמור בפרק י׳ לקווים המנחים בעניין עריכת שומות לחניונים.

ראוי לציין כי בכל הנוגע לרכיב המע"מ בעלויות הבניה, ההנחה הסבירה והריאלית ביותר הינה שאת עלות שטחי ומבני הציבור הכלולים במגרשי המגורים יישא היזם כחלק מעלויות הקמת הפרויקט. השתתפות היזם בעלות הקמת שטחי הציבור מהווה מתן שירות לעירייה העונה על הגדרת "עסקה" החייבת במע"מ. לפיכך, יש להביא בחשבון עלות הקמת מבני הציבור והחניות הציבורית כולל רכיב המע"מ.

עמדתי זו נתמכת בהחלטת ביהמ"ש העליון **ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה**, בה נקבע בין השאר כדלקמן:

"...יש לדחות גם את טענת המערערות כי אין מדובר כאן בשירות הניתן לעירייה, כי אם בשירות שהן ביצעו עבור עצמן (או עבור רוכשי הדירות). טענה זו מתעלמת הן מאופי עבודות הפיתוח הן מן ההסכמים שנכרתו בין הצדדים, שמהם עולה הכרה ברורה בכך שמדובר בעבודות אשר העירייה מחויבת בביצוען, ובכך שעל המערערות לשלם היטלים ואגרות בגין אותן עבודות. כפי שציין השופט ביין בפסק-הדין בעניין חוף הכרמל, מדובר בעיסקאות אשר לשני הצדדים עניין בביצוען, ואין בכך כדי לשלול מהן את אופיין כשירות "למען הזולת". בכל שלושת המקרים נושא הערעורים ברור כי נתקיים משא ומתן בין העירייה לחברה הקבלנית, והוסכם כי האחרונה תבצע את עבודות הפיתוח ובתמורה לא תשלם את תשלומי החובה הקבועים בדין. העירייה הקפידה לשמור לעצמה את סמכות הפיקוח והאישור בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, ונראה כי אין מחלוקת שלאחר תום העבודות האחריות להחזקתן ולתחזוקתן נופלת על כתפי העירייה. ואין תמה על כך – הרי מדובר, בין היתר, בעבודות של סלילת כבישים, הקמת מערכות מים וביוב, גינות ציבוריות וכיוצא באלה. ברי גם כי חלף העיסקאות נושא עניינו הייתה העירייה יכולה להתקשר עם קבלן אחר לביצוע אותן עבודות פיתוח תוך גביית היטלים ואגרות מן המערערות. אפשרות כזו אף נשקלה בחלק מן המקרים. ***בנסיבות אלה כולן אין כל ספק כי מדובר בעניינו בעיסקאות חליפין שעניינן מתן שירות. ודוק, אף אם לצד עבודות הפיתוח ה"ציבוריות" ביצעו המערערות גם עבודות פיתוח "פנימיות-עצמיות", אין בכך כדי להעלות או להוריד. השאלה היא אם עבודות הפיתוח הציבוריות – אלה שביצוען מוטל על העירייה, ואשר בגינן מוטלת חובת התשלום של ההיטלים והאגרות – אכן בוצעו על-ידי המערערות כשירות לעירייה. על שאלה זו אנו משיבים בחיוב.***

מן האמור לעיל עולה כי מבחינת מהות העיסקה לצורך תשלום מס ערך מוסף אין כל נפקא מנה לכך שהקבלן המעניק לעירייה שירות בדמות ביצוע עבודות הפיתוח, הוא גם בעל זכויות המקרקעין או יזם הפרויקט הנבנה עליהם. "איחוד כובעים" זה אין משמעו כי אין מדובר עוד בשירות הניתן לעירייה, שהוא "עסקה" החייבת במס ערך מוסף. לו אמרנו אחרת הייתה נוצרת תוצאה בלתי שוויונית, לאמור מתן פטור ממס בעיסקאות בין קבלנים לבין רשויות מקומיות שעניינן ביצוע עבודות פיתוח, אך ורק משום שהקבלן הוא גם בעל זכויות במקרקעין, ובפועל אין מועבר כסף מזומן בין הצדדים, אלא התמורה נעשית בדרך של חליפין ומתבטאת בוויתור של העירייה על תשלומי החובה בגין אותן עבודות פיתוח. לתוצאה בלתי שוויונית זו אין כמובן כל הצדקה." (ד.ש.א.כ).

לאור פסיקת ביהמ"ש העליון, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ, ולכן יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מע"מ. כאמור לעיל, עלות הבניה למ"ר מעטפת הינה כ-5,510 ₪ כולל עלויות עקיפות. בתוספת 17% מתקבלת עלות בניה בגבולות של 6,450 ₪/מ"ר כולל מע"מ.

כמו כן, עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי עבור מבני הציבור הינה 98,000 ₪/מ״ח, ובתוספת מע״מ בשיעור 17% מתקבלת עלות של כ-115,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הקמת מבני הציבור הינה בסך של 6,450 ₪/מ״ר כולל מע״מ ברמת מעטפת. בהתחשב בעובדה כי שטחי הבניה למבני הציבור הכלולים במגרשי המגורים מסתכמים ב-1,500 מ״ר, מתקבל שעלות הקמת מבני הציבור הינה בגבולות של 9,675,000 ₪ כולל מע״מ. כמו כן, הובאה בחשבון עלות הקמה של 115,000 ₪/מ״ח תת קרקעי עבור מבני הציבור ובסה״כ 3,450,000 ₪ בגין 30 מקומות חניה.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו הקמת שטחי ציבור בעלות של 9,675,000 ₪ כולל מע״מ והקמת 30 מקומות חניה ציבוריים בעלות של 3,450,000 ₪ כולל מע״מ.

10.2.6. <u>עלויות הריסת מבנים קיימים:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות הריסה של 450 ₪/מ״ר עבור 18,340 מ״ר בנוי, ובסה״כ 8,253,144 ₪.

בשומת המבקשת, לא הובאה בחשבון עלויות הריסה ולא ניתנה לכך התייחסות.

<u>הכרעה:</u>

כאמור ולאור החלטת ביהמ״ש המחוזי בת״א ב**עמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע״מ** מיום 26/08/2021, יש לאמוד את שווי מלוא הזכויות עפ״י תכנית 508-0252536 במצב החדש תוך ניכוי הוצאות פנימיות הקשורות במימוש התכנית וגזירת חלקה היחסי של המבקשת בהשבחה. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים.

לעניין השטח להריסה – בהתאם לשומת מקרקעין מבוססת הנחה שנערכה ביחס לתכנית הנדונה ע״י השמאים אמיר פישלר ומוטי מערבי מיום 11/09/2016, סך שטח הדירות הבנויות במתחם הנדון הינו 16,088 מ״ר. לשטח זה יש להוסיף את שטחי הרכוש המשותף כגון מעברים, חדרי מדרגות, מבואות וכיו״ב, אשר הוערכו על ידי בכ-15% תוספת לשטח הדירות כך שבסה״כ מתקבל שטח להריסה של כ-18,500 מ״ר. לאור זאת, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה השטח הינו 18,340 מ״ר, המשקף תוספת של 14% בגין השטחים המשותפים.

באשר לעלות ההריסה - ככל שהיקף השטחים להריסה גדול יותר כך קיימת הפחתה בעלות ההריסה לכל מ״ר.

מעיון במחירון דקל מחודש 02/2016 עולה כי במבנה בן 3-5 קומות, ששטח קומתי בו הינו בין 200 מ״ר ועד 500 מ״ר, עלות ההריסה לרבות הריסת יסודות הינה 150 ₪/מ״ר. לאחר התאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות הריסה של כ-160 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע.

מעבר לכך, עיינתי במספר שומות מכריעות עולה כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	ישוב	מועד קובע	שטח להריסה במ"ר	עלות הריסה למ"ר
עומר סרחאן	15/10/2020	7052/56	תל אביב-יפו	29/11/2018	5,100	300 ₪
נורית ג'רבי	27/08/2020	6110/224	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,550	300 ₪
אורית גלן	07/04/2020	6110/221	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,550	300 ₪
שושי שרביט שפירא	18/07/2019	6110/226	תל אביב-יפו	28/07/2015	5,775	300 ₪
מוטי דיאמנט	24/04/2018	6110/221	תל אביב-יפו	28/07/2015	11,500	300 ₪

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בגבולות של 250 ₪/מ"ר ועבור 18,340 מ"ר בנוי במתחם. בסה"כ, מתקבלת עלות כוללת בגבולות של 4,585,000 ₪.

10.2.7. <u>זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב החדש תוספת שווי של 6,602,515 ₪ בגין זיכוי היטלי פיתוח עבור השטח הבנוי הקיים. משקף לשיטתו 360 ₪/מ"ר בנוי קיים.

בשומת המבקשת לא ניתנה התייחסות לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

תשלום אגרות והיטלי הפיתוח מהווה עפ"י רוב תנאי לקבלת היתר בניה, כאשר התשלום מחושב בין היתר בהתאם לשטח הבניה המבוקש. תשלום זה נגבה פעם אחת בגין השטח הבנוי כך שבמקרה של בניה והריסה מחדש זכאי יזם הפרויקט להחזר בגין השטחים הבנויים שבגינם שולמו אגרות והיטלים בעבר.

כאמור, במקרה הנדון שטח המבנים הקיימים במתחם הינו 18,340 מ"ר, ועל כן יש להביא בחשבון תוספת שווי למצב החדש בגין זיכוי האגרות וההיטלים עבור שטח זה.

מעיון בטבלת תעריפי הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו עולה כי התעריף הינו כ - 300 ₪/מ"ר נכון למועד כתיבת שומה זו. בהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות בגבולות של 280 ₪/מ"ר. כמו כן, בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים[8] הוצאות הפיתוח למ"ר מבונה ברמה הגבוהה ביותר הן לפי 311 ₪/מ"ר נכון ל-06/2008, ובהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה מתקבלת עלות של כ-280 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו זיכוי בגין אגרות הבניה והיטלי הפיתוח לפי 280 ₪/מ"ר עבור 18,340 מ"ר, ובסה"כ 5,135,200 ₪.

[8] בעניין התייחסות להוצאות הפיתוח הסביבתי.

10.2.8. <u>הכנסות משימוש ביניים במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש אומדן דמי שכירות לדירות הקיימות לתקופה שבין אישור התכנית ועד כשנה וחצי לפני תחילת הבניה. אומדן דמי השכירות לתקופה זו הוערך לפי 48 ₪/מ"ר/חודש מהוון ל-3.5 שנים בשיעור של 5% ועבור שטח דירות בנוי בהיקף של 16,033 מ"ר. משקף לשיטתו שווי דמי שכירות בסך כולל של 30,034,312 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב החדש שווי דמי שכירות מהוונים, הן עבור הקבלן והן עבור הדירה הקיימת, לפי שיעור היוון של 3.5% ולתקופות משתנות של 9 שנים עבור השכירות לקבלן ו-8 שנים לדירה הקיימת, ובסה"כ שווי דמי שכירות בסך של כ-412,600 ₪ עבור הנכס הנדון במצב החדש.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.

מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרוייקט. בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי. מימון הדיור הזמני הינו כחלק מעלות הפרויקט. עלות דיור זמני יכולה להיות רלוונטית אלא שבמשך זמן הדחיה שהובאה בחשבון בחישוב ההשבחה קיימת לכאורה הכנסה מדמי שכירות לאורך תקופת הדחיה.

כשם שלא הובאה בחשבון הכנסה מדמי השכירות בתקופת הבינים הראשונה עד להריסת המבנים, כך לא הובאה בחשבון עלות דמי השכירות לתקופת הביניים הנוספת עד לקבלת הדירות. בתמורה לכך, באה לידי ביטוי הדחיה בשווי החדש המשקפת דחיית התמורה בשווי החדש עד לסיום הפרויקט.

עניין דומה אף נדון בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר יובל קיכל** בה נקבע בין השאר כדלקמן:

"הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם ***אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה***[9]*.*

אכן תרחיש זה הינו מצב תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין. בפועל בעלי הדירות רבים הם ולרוב אין בכוחם להתאגד ולהוציא את הפרויקט אל הפועל בעצמם. הבעלים גם אינם מסוגלים להתאגד כאיש אחד ולמכור את מלוא זכויותיהם ליזם אשר יקבל את המקרקעין כנקיים מכל זכות לבעלי

[9] הדגש אינו במקור – א.כ.

הדירות הקיימות. בתרחיש המציאותי והנפוץ היזם ובעלי הדירות הנם יישויות שונות ונפרדות. בתרחיש מציאותי זה ברור כי דמי השכירות אותם משלם היזם לדיירים בתקופת הבניה הינם הוצאה הנכללת בין הוצאות היזם, ויש להביאה בחשבון בין הוצאותיו, אך הדיירים אינם נהנים משוויה העתידי של הקרקע ומחלקם היחסי בה אלא בתרחיש זה הם יקבלו את התמורה שלא באמצעות קבלת חלק המגרש אלא באמצעות קבלת הדירה החדשה.

תרחיש זה בו הדיירים יזכו לקבל דירה חדשה הינו הבסיס לגישת השומה בתחשיב הבקרה בה נקט השמאי המכריע כפי שפורט לעיל, ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת עד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה.

*זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. **אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"**[10].*

אשר על כן צודקת העוררת כי נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עליות פינוי הדיירים בתקופת הבניה.".

מהאמור לעיל עולה, כי כאשר יחושב השווי החדש במסלול של קבלת דירה חדשה הרי שיש להביא בחשבון היון דמי שכירות של 2 התקופות, הן ממועד אישור התכנית ועד להריסת הדירה והן את דמי השכירות בתקופת הבניה. לעומת זאת, במסלול בחינת השווי במסלול של זכויות החלק היחסי במגרש ריק נקבע כי אין להביא בחשבון את דמי שכירות עבור תקופת הבניה. אין בערר התייחסות לתקופה עד להריסת המבנים.

בשומה זו נבחן השווי במסלול של קבלת זכויות בשיעור יחסי מזכויות מגרש פנוי. מהאמור לעיל עולה, כי בחלופה זו אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות בגין תקופת הבניה שכן בעל הדירה לכאורה, אינו קיים יותר במקרקעין.

לעניין דמי השכירות עד להריסת הדירה – כאמור לעיל, עיינתי בהחלטת הוועדה הנכבדה ולא מצאתי התייחסות מפורשת לתקופה זו בחלופה הנבחרת. בעוד שלגבי יתר החלופות ובמקום שסברה הוועדה הנכבדה כי יש/אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות היא גילתה את דעתה באופן מפורש, הרי שלגבי התקופה עד להריסת הדירה בחלופה הנבחרת, לא גילתה הועדה את דעתה. נראה, כי הוועדה הנכבדה השאירה זאת לשיקולו המקצועי של השמאי.

במקרה הנדון, אני סבור כי כפי שנקבע שאין להביא בחשבון היוון דמי השכירות בגין התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם, כך אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות עד להריסת הדירה.

[10] הדגש אינו במקור – א.כ.

לעניין זה אבקש להרחיב. מטרת השומה הינה קביעת השבחה הנובעת מאישורה של התכנית. נקודת ראותו של השמאי צריכה שתהא מנקודת מבטו של בעל הדירה כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו. ההשבחה כידוע נבחנת למועד הקובע כאשר במקרה הנדון, נכון למועד הקובע טרם נחתמו חוזי פינוי/בינוי, לא ידועה דירת התמורה וכן לא ידוע משך תקופת הדחיה עד להריסת המבנים ו/או קבלת הדירה.

גם לשיטת המשיבה, ולפיה מדובר בתכנית משביחה הרי שכעת כל שעלינו לבחון הוא בכמה הושבחו מקרקעי הבעלים. נכון למועד הקובע עומדות למבקשת מספר חלופות ובין היתר האפשרות לממש את התעשרותו לאור אישורה של התכנית ולמכור את זכויותיו בדירה לאדם אחר. מדובר באירוע משמעותי מבחינת המקרקעין במועד הקובע שכן באותו מועד קמה ההתעשרות במקרקעי הבעלים.

לו יצוייר וכפי שאכן קורה פעמים רבות, ובמועד הקובע בחרה המבקשת להעביר את זכויותיה בדירה לאחר, האם יהיה עליה לשלם השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ועוד, ככל ויטענו כי מדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו ? בנוסף לכך, ככל ומבקש אלמוני בחר שלא להעביר את זכויותיו ולהנות מדמי שכירות עד להריסת הדירה, האם בעל הזכויות לא נושא בדמ"ש לנכס אחר בו הוא יתגורר ? ויותר מכך, האם תקבולי ההכנסה אינם מחוייבים בתשלום מס הכנסה באופן שישולם בגינם גם היטל השבחה ?

כפי שאכן קורה במקרים רבים, מתווספים רכיבי שווי לנכס אולם אין הם אמורים בהכרח לבוא לידי ביטוי בתחשיב ההשבחה. עמדתי זו נתמכת בהחלטת וועדת ערר בערר 8051/21 בעניין **הבית ברח' שמעוני 36 ובוטיק בקעה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,** שניתנה ביום 10/06/2021, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

" 18. לאחרונה עדים אנו לתופעה בה ועדות מקומיות מחפשות את הדרך לגביית היטלי השבחה בגין זכויות מכוח תמ"א 38 בין אם מדובר בזכויות מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23 ובין אם מדובר בזכויות חופפות. האינטרס של הרשויות הציבוריות מובן לנו. אין ספק שמי שינצל את תוספת הזכויות שמעניקה תמ"א 38 או תכנית מכוחה או תכנית המעניקה זכויות חופפות, ערכם של מקרקעיו יעלה [אם כי לטעמנו ההשבחה, על דרך הרוב, תהיה אקו' לתוספת שמקבלים דיירי הבניין. ראו: ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020)]. ....."

19. במצב הדברים האמור נדמה כי השכל הישר מוביל למסקנה חד משמעית שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה במקרים האמורים. נדמה כי לכך התכוון המחוקק. נדמה כי כל מי שמצוי בעולמו של התכנון והבנייה יודע כי ישנם אירועים רבים המחוללים השבחה ***במקרקעין ולכן ישנם מקרים רבים בהם הפרט מתעשר ולא חולק את עושרו עם הכלל.*** *נדמה אפוא כי השכל הישר מחייב מסקנה זו וכל ההתפלפלויות המשפטיות להן אנו עדים בתקופה האחרונה, מהוות ניסיון לחתור תחת כוונת המחוקק שלא בדרכים המקובלות. "(הדגשה אינה במקור)*

הערר אמנם דן בסוגיית תמ"א 38 שאינה מעניינו אולם וזה העיקר, יתכנו מקרים כי הפרט לכאורה מתעשר ובמקרה הנדון, בשל הכנסה מדמי שכירות ואין הוא צריך לחלוק את עושרו עם הכלל.

בשל כל אלה, הרי שאין מקום להביא בחשבון תקבולי שכירות לצורך חישוב ההשבחה. לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובא בחשבון היוון דמי השכירות תקופת הביניים.

10.2.9. <u>דחיה למימוש במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון 5%, משקף מקדם דחיה של 0.7835. כמו כן הובא בחשבון מקדם של אי ודאות וסיכון של 0.90. מקדמים אלו משקפים בסה"כ מקדם של 0.705 בגין דחיה, אי ודאות וסיכון.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6.5%, משקף מקדם דחיה של כ-0.533.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בזכויות שאינן זמינות וכי יש להביא בחשבון דחייה עד למימושן בשל מורכבות הפרוייקט ומשך הזמן הנדרש להתארגנות במימושו.

מדובר בהריסת המבנים הקיימים הכוללים 232 יח"ד במקומן ייבנו מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת

כאמור לעיל, הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם לפינוי-בינוי הכולל 232 יח"ד הבנויות במס' מבנים שונים. אין מחלוקת כי לשם אישורה של התכנית נדרשת הסכמת הדיירים לקידום התכנית. אולם על מנת להגיע לכדי מימוש הזכויות מכוח תכנית זו יש צורך בחלוקת 690 דירות חדשות בין בעלי הזכויות והסכמתם לחלוקה המוצעת, וכן מציאת דיור חלופי לדירות המפונות. זאת ועוד, בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
- הגשת מפרט לשימור עצים בוגרים.
- תכנון סופי של הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש, שבילי הולכי רגל ונטיעות לאורך הכבישים.
- תכנית הנדסית לניהול נגר אשר תבטיח קליטת נגר וחלחול לתת הקרקע בתחומי הפרויקט, ניקוז מעל מרתפים וניקוז שטחים מרוצפים.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון להקמת בניין מגורים בשטח התכנית יהא תכנון מרתפי החניה לכל מגרשי המגורים.
- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- תנאים שונים בנושא איכות סביבת, כגון: הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שייווצרו במהלך ההריסה והבינוי, הגשת מסמך שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים, הצגת אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי כולל מתקני מחזור, אישור התכנית עם מכון התקנים או מכון הסמכה אחר לבניה ירוקה, הכנת חוו"ד אקוסטית.
- אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת השפכים.

- אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות לפתרון ביוב.

מעבר לכך, התכנית כוללת שלבי ביצוע רבים הכוללים התניות שונות למימוש הזכויות.

בשל ריבוי הבעלויות במתחם והתנאים למתן היתרי בניה בתכנית, נראה כי במקרה הנדון דחיה של 6 שנים משקפת דחיה סבירה וראויה. דחיה כזו מביאה בחשבון על הצד הזהיר את הצורך בזמן התארגנות הדיירים לקידום הפרויקט וכן את משך תקופת שיווק הפרויקט. משקף מקדם דחיה של 0.705.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%. משקף מקדם דחיה של 0.705.

10.2.10. <u>שיעור המימוש והחלק היחסי בהשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק היחסי המיוחס למבקשת הינו 0.4418%.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה לפי שווי דירת התמורה במצב החדש בכפוף לדחיה והתאמות לעומת שווי הדירה הקיימת כזמינה. לפיכך, בשומת המבקשת לא נדרש לקבוע את החלק היחסי בהשבחה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

כאמור לעיל, ההשבחה בשומה זו חושבה לפי שווי מלוא הזכויות במצב החדש בכפוף לניכוי הוצאות פנימיות הקשורות במימוש התכנית וגזירת חלקה היחסי של המבקשת בהשבחה. לצורך כך, נדרש לקבוע מהו חלקה היחסי של המבקשת מסך ההשבחה במתחם.

הנכס הנדון מהווה כאמור דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי-בינוי. כאמור בסעיף 5.1 דלעיל, שטחו הרשום של הנכס הנדון הינו 50.70 מ״ר.

מעיון בשומת מקרקעין מבוססת הנחה שנערכה ביחס לתכנית הנדונה, עולה כי סך השטח הרשום של הדירות הקיימות במתחם הינו 11,477 מ״ר.

נובע מכך כי החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם הינו 0.4418%[11], זאת בהתאם לקביעת שמאי המשיבה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי החלק היחסי בהשבחה המיוחס למבקשת הינו בשיעור של 0.4418%.

[11] 0.4418% = 11,477 מ״ר / 50.70 מ״ר.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ שווי**
מגורים	74,530	₪ 6,500	1.00	₪ 484,445,000
ממ"דים	8,280	₪ 6,500	1.00	₪ 53,820,000
מסחר - עיקרי	1,500	₪ 15,000	1.00	₪ 22,500,000
מסחר - שטחי שירות	470	₪ 15,000	0.50	₪ 3,525,000
מסחר - עיקרי גלריה	750	₪ 15,000	0.40	₪ 4,500,000
מסחר - שטחי שירות גלריה	235	₪ 15,000	0.20	₪ 705,000
שווי ביניים				₪ 569,495,000
עלות הקמת מבני ציבור כולל מע"מ				- ₪ 9,675,000
עלות הקמת 30 חניות ציבוריות כולל מע"מ				- ₪ 3,450,000
עלות הריסה ופינוי				- ₪ 4,585,000
תוספת שווי בגין זיכוי אגרות והיטלי פיתוח				- ₪ 5,135,200
מקדם דחיה				0.705
שווי מצב חדש				₪ **392,606,765**
שווי מצב קודם				
שטח הדירות הקיימות במתחם				16,033
שווי מ"ר בנוי				₪ 22,500
שווי מצב קודם				₪ **360,742,500**
השבחה				
שווי מצב חדש				₪ 392,606,765
שווי מצב קודם				₪ 360,742,500
השבחה				₪ **31,864,265**
חלק יחסי של המבקשת				0.4418%
השבחה למבקשת במעוגל				₪ **140,800**

12. ההשבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש הנדון הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
508-0265942	16/04/2015	אין השבחה	אין היטל השבחה
508-0252536	20/09/2018	₪ 140,800	₪ 70,400

היטל ההשבחה ישא הצמדה כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני ההיטל לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחל.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה