תאריך : 17 בפברואר 2021
מס' בקשה / מינוי : 2698-2020
מספרנו : 8110

לכבוד

מר בעז שאול ברזילי
באמצעות מר דן טרשצנסקי שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
[להלן "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר יורם ברק שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net
[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב - היטל השבחה
נכס המהווה - מבנה צמוד קרקע, חד קומתי, המפוצל ל- 2 יח"ד, הכולל קומת קרקע וקומת גלריה הממוקמת בחלל גג הרעפים, הבנוי בקיר משותף בחזית צפון-מערבית
המזוהה - גוש : 6927 חלקה : 2 [בשלמות]
רחוב ברנט 9, שכונת "נווה צדק"
תל אביב - יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2698-2020 מיום 07.12.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית תא/3501.

גורם המימוש : בדרך של מכר [פרה רולינג, שומה אינפורמטיבית לפני מימוש].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 10.02.2021, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת ועידה בווידאו [באפליקציית Zoom לאור מצב חירום בריאותי לאומי "הקורונה"] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך במועדים 06.01.2021 ו- 12.02.2021, ע"י הח"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו [לרבות ביקור פנימי], באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ברנט 9, שכונת "נווה צדק", תל אביב-יפו.
גוש	:	6927.
חלקה	:	2 [בשלמות].
שטח חלקה רשום [1]	:	143 מ"ר.
זכויות רשומות	:	ברזילי בועז, ת.ז. 52006327, בשלמות; מהות הפעולה – מכר, מיום 13.03.2012.
מהות הנכס	:	מבנה צמוד קרקע, חד קומתי, המפוצל ל- 2 יח"ד, הכולל קומת קרקע וקומת גלריה הממוקמת בחלל גג הרעפים, שעל גביו מונחים ומוצבים מתקנים טכניים. המבנה בנוי בקיר משותף בחזית צפון-מערבית.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 07.12.2020.

6.2 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים אשר הופקו לנכס נשוא ההחלטה ונכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל אביב.

6.3 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.

6.4 דף מידע על זכויות הבנייה – באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו.

6.5 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 10.02.2021.

6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.7 עסקאות השוואה ושומות מכריעות שאותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

6.8 <u>מטעם המשיבה</u>

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יורם ברק.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 25.01.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות אינטרנטי לגוש 6928, חלקה 42, מיום 05.07.2015.
- עת"מ 41439-10-11, סטיבן זלצמן נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל-אביב, מיום 28.10.2013.
- חוות דעת משפטית מיום 22.07.2014, ברחוב חברת ש"ס 9א, שכונת נווה צדק, תל אביב [גוש 6927 חלקה 56].
- חוות דעת משפטית מיום 22.07.2014, ברחוב באר יעקב 9, תל אביב [גוש 6928 חלקה 38].
- החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה, מס' בקשה 08-0660, תיק בניין 0155-013, לבית מס' 13 שברחוב אלעזר [רוקח], שכונת שבזי ונוה צדק, גו"ח 6927/37.
- החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה, מס' בקשה 07-1530, תיק בניין 0161-009, לבית מס' 9 שברחוב ברנט, שכונת שבזי ונוה צדק, גו"ח 6927/2.
- תמונות מייצגות של המקרקעין נשוא ההחלטה.

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 03.01.2021.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.9 מטעם המבקש

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דן טרשצנסקי.
- שומת מקרקעין מיום 23.10.2011, אשר נערכה בבית המגורים נשוא ההחלטה על ידי שמאי מקרקעין מר יורם ברק [לרבות שובר תשלום מיום 20.12.2011].
- העתק רישום מפנקס הזכויות אינטרנטי לגוש 6927, חלקה 2, מיום 03.01.2021.
- תמונות מייצגות של המקרקעין נשוא ההחלטה.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " *תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון* ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/3501"	07.06.2013	פרסום הפקדה ברשומות, 03.06.2009, י.פ. 5960 פרסום לתוקף ברשומות, 23.05.2013, י.פ. 6596

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב ברנט 9, "שכונת נווה צדק", תל-אביב - יפו.

תיאור השכונה

שכונת "נווה צדק" מצויה בחלק הדרום-מערבי של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

שכונת נווה צדק הינה שכונת מגורים ותיקה, ייחודית ומבוקשת מאוד.

השכונה מתאפיינת בבנייה נמוכה מתקופות שונות, של בתי מגורים ותיקים לצד חדישים, לרבות בתי מגורים ששומרו ושוחזרו, בני 1 עד 4 קומות, אשר חלקם מיועדים לשימוש מסחרי.

בשנים האחרונות עוברת השכונה תהליך של שיקום והתחדשות, הבא לידי ביטוי בשיפוץ המבנים הקיימים, הריסת מבנים ישנים והקמת בניינים חדשים בעלי רמת גמר יוקרתית.

בית המגורים נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב ברנט שתחילתו במערב ברחוב המרד, בסמוך למתחם התחנה, והמשכו במזרח ברחוב אמזלג.

בצדה המערבי של החלקה, במרחק קו אווירי של כ- 250 מ' [בהתאם למדידה גראפית באתר המפות GIS], מצוי קו חוף הים.

רחוב ברנט הינו רחוב חד סטרי, הכולל נתיב נסיעה אחד ומפרצי חנייה בצדדים.

הנכס מצוי במרכזה של שכונת נווה צדק ובצדו הצפוני של רחוב ברנט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות

מרחוב ברנט.

כללי

קיימת מצוקת חניה ברחוב ברנט.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6927.
חלקה	:	2.
שטח חלקה רשום	:	143 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי [בהתאם לאתר ה- GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי	:	מבנה צמוד קרקע, חד קומתי, המפוצל ל- 2 יח"ד, הכולל קומת קרקע וקומת גלריה הממוקמת בחלל גג הרעפים, שעל גביו מונחים ומוצבים מתקנים טכניים. המבנה בנוי בקיר משותף בחזית צפון-מערבית.

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

הנכס

מבנה צמוד קרקע, חד קומתי, המפוצל ל- 2 יח"ד, הכולל קומת קרקע וקומת גלריה הממוקמת בחלל גג הרעפים, שעל גביו מונחים ומוצבים מתקנים טכניים.

יח"ד הראשונה הממוקמת בצדה הדרום-מערבי של החלקה בנויה בקיר משותף בחזית הצפון-מערבית, וכוללת חצר בעורף.

בזמן הביקור יח"ד הראשונה שימשה, בין היתר, למגורים ומכון קוסמטיקה.

יח"ד השנייה ממוקמת בצדה הדרום-מזרחי של החלקה.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה ותיק, אשר במהלך שנת 2011 עבר שיפוץ [כעולה משומות הצדדים], לפיכך, איננו תואם את גילו הכרונולוגי, ומצבו הפיזי והתחזוקתי טוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונות חלק מחזית בית המגורים

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.
להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מס' 968, מיום 03.01.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולה, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	6927.
חלקה	:	2 [מס' ישן – 34]
שטח רשום	:	143 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מולק.
זכויות רשומות	:	ברזילי בועז, ת.ז. 52006327, בשלמות; מהות הפעולה – מכר, מיום 13.03.2012.
משכנתאות	:	מיום 11.02.2015, על כל הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ, על הנכס בשלמות.
הערות	:	מיום 01.06.2010, רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב, כי הדירה בשני מפלסיה מהווה יח"ד אחת, אי סגירת החלל הכפול.

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 715 מיום 02.09.1937.

יעוד	:	"אזור מסחר".
אחוזי בניה	:	45% לקומה.
מס' קומות מקסימלי	:	3.
קווי בניין	:	צדדי [2] – 2 מ'; אחורי [3] – 4 מ'.
צפיפות	:	לא נקבע, למעט 35 מ"ר לדירה כפוף להחלטת הועדה.
בולטות	:	לא יורשו כל בליטות או מרפסות ברחובות המגורים, בהם אין צורך בשוליים קדמיים. לא תורשה כל בליטה למעט מרפסת ברחובות מסחריים וברחובות מגורים אחרים. שיעור הבולטות של מרפסת כזאת לא יעלה על 1.10 מ'.
תיקונים בבניינים קיימים	:	לא יורשו כל תיקונים בבניינים קיימים ושאינם תואמים, זאת אם עלות התיקונים היא יותר מ- 10% מערך הבניין בתאריך קבלת התכנית.

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת 38, 57

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 19-2001ב' – 4, מיום 21.06.2001, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות והיתרים] התשנ"ב, 1992 [להלן "התקנות"] מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכניות 38, ו- 57 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות [לבניה חדשה ולתוספת בניה בלבד], כדלקמן:

ביעוד מגורים – בתים משותפים צמודי קרקע

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים", ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:
1. מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מדרגות ומבואה. שטח כל חדר מדרגות לא יעלה על 20 מ"ר בממוצע לקומה.

---

[2] בתנאי שבמקרה של תוספות באותם רחובות, רק החלקים החדשים יקבעו לפי קו בניין זה.

[3] גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".

מבני מגורים אחרים [עם או בלי חזית מסחרית]

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים", ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:

1. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
2. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
3. בליטות כמוגדר בתקנות.
4. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

מבנים לשימור או המיועדים לשימור

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לא להתיר במבנים לשימור או המיועדים לשימור את השטחים המפורטים בסעיפים לעיל אם שוכנעה כי הם מהווים פגיעה בערכי השימור.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר במקרים מיוחדים במבנים לשימור או המיועדים לשימור שטחי שירות המתאימים בהיקפם להמשך חדר המדרגות המקורי, כל זאת בכפוף לשטחי השירות בסעיפים 1 ו- 2 לעיל.

בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 ".*

תכנית 44 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1142 מיום 20.11.1941.

יעוד : "Reconsruction zone" ["הריסה ובניה מחדש"].

א. כל השטחים המוגבלים בצבע שחור יחשבו כאזורי הריסה.

ב. הקמת הבניינים והשימושים המותרים באזורי אלה יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאפשרו מזמן לזמן על-ידי הועדה המחוזית.

בשעת מתן הסכמה להקמת בנין, יכולה הועדה המקומית להוסיף תנאים כאשר המצאם מתאימים לרוח התכנית.

בכל אזור אשר הקמת בנין למטרה ידועה אסורה בו, השמוש בניין למטרה כזו יחשב לעבירה על התכנית.
בכל אזור אשר הקמת בנין בו למטרה ידועה טעונה הסכמה מיוחדת, השמוש בבנין למטרה זו, בלי הסכמה מיוחדת זו, יחשב כעבירה על התכנית.

תכנית 287 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.1952.

מטרת התכנית היא להחליף תקנה 62 מתקנות התכנית הראשית בתקנה חדשה.

תקנה 62, שטח המגרש – לתקנות של התכניץ הראשית תבוטל ובמקומה תבוא תקנה זו -

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שטח מגרש:

א. שום בנין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בנין עיר מס' 44.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האסור.

ג. כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה כאמור בתקנה משנה ב', בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים ששטחן של כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי, בתנאי שתנהג לפי ההוראות הנוגעות להסכמה מיוחדת.

<u>תכנית תא/675/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1366 מיום 09.06.1967.

מטרת התכנית היא להשהות חלק מתכנית 44, "A", 38, 39, 57, 60, 216, 216א' לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.

<u>תכנית תא/1200</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 03.07.1975.

יעוד : "אזור לתכנון בעתיד".

יחס לתכניות מפורטות ולתכניות פרצלציה הקיימות [סעיף 5 להוראות התכנית], ציטוט: *" התכניות המפורטות ותכניות הרפרצלציה שאושרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תבוטלנה לגבי שלב א' של תכנית זו, אולם תשארנה בתוקפן לגבי אזור לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו. "*

שטח לתכנון בעתיד [סעיף 14 להוראות התכנית], ציטוט: *" לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד. "*

<u>תכנית תא/1680</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

תוספת חדרי יציאה לגג: התכנית מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג.
שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר.
גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
בהתאם לסעיף 11 ד' להוראות התכנית, המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

<u>תכנית "ע"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

תוספת קומת מרתף: בבניין המשמש למגורים רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת, וקומת מרתף תחתונה בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.
גובה ק. מרתף העליונה (בין תחתית התקרה ורצפה) יהיה 2.20 מ' וגובה קומת המרתף התחתונה יהיה 2.40 מ'.
קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, דהיינו 40% בחלקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השימושים המותרים במרתף - חניה, מקלט, מעליות, מדרגות, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעלמות, ספורט ומשחקי ילדים. את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלב׳ לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.
לא יותרו מגורים במרתפים.

<u>תכנית "ג"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

הוראות מקיפות לבנייה על גגות: התכנית מתירה, בין היתר, בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ״ר לדירה, ובגובה מקסימאלי של 2.50 מ׳, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ״י הוראות התכנית החלות על הבניין.
היקף הבניה המותרת בקומת הגג הינו עד 50% משטח הגג.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ - 90% מהקומה שמתחתיה.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים שהוכרזו בחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת עפ״י תכנית שימור.
תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת או דומיהם) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ - 12 מ׳.

<u>תכנית "ע–1"</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.01.2004.
בניית מרתפים: התכנית חלה על מרחב התכנון המקומי של תל אביב - יפו , למעט מגרשים הכוללים בניינים לשימור.
תותר בניית שתי קומות מרתף בתכסית מקסימלית של 80%.
גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד התקרה) לא יהיה גדול מ - 4 מ׳.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ - 3.5 מ׳.
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ״י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים.
לא יותרו מגורים במרתף.
מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר נטו, ובמספר שאינו עולה מספר יח״ד בבניין.
בבניין בו קיימים שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף עפ״י היחס המותר בין השימושים בבניין.

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

מצב חדש [4]

תכנית תא/3501 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6596 מיום 23.05.2013.

מטרות התכנית:

- קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים, בין השאר באמצעות ייעוד מבנים לשימור וקביעת הוראות לשיקומם.
- שיפור רווחת הדיור והגדלת מצאי הדירות בשכונה.
- קביעת הוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה.
- שינוי בתחום תכנית זו של תכנית מפורטת מס' 38, תכנית מפורטת מס' 1200, תכנית מפורטת מס' 2277 ותמ"א 38.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח מוצע ודרך מוצעת למגורים, מגורים ב', מגורים מסחר ותיירות הכולל אתר שימור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת תכליות מותרות למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים.
- קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגורים: בהיקף של עד 210% שטחים כוללים [עיקרי ושירות] מעל פני הקרקע.

  לשימושים ציבוריים: בהיקף של עד 3,200 מ"ר שטחים עיקריים ולמסחר נלווה למגרש הציבורי בהיקף של עד 300 מ"ר שטחים עיקריים.
- סימון מבנים לשימור מיקומם וסיווגם וקביעת הוראות שימור.
- קביעת חזית מסחרית מחייבת לאורך רחוב המרד וחזית מסחרית מותרת ברחובות אחרים.
- ביטול התוויית דרכים ראשיות המסומנות על גבי חלקות המגורים בתכנית, וקביעת הוראות הרחבת דרכים, לדרכים חדשות ולתכנון מערכת הדרכים הקיימת.
- ביטול שטח ציבורי פתוח [שצ"פ] מוצע, המסומן על חלקות מגורים ודרכים, והקצאת שצ"פ חלופי בתחום התכנית.

התכנית מסווגת את חלקה 2, בגוש 6927 [להלן: "המקרקעין נשוא ההחלטה"], כמגרש מס' 138, בייעוד "אזור מגורים" + "חזית מסחרית".

שימושים

א. מגורים.

ב. לדיירים באזור מגורים, תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה מטרד [בהתאם לסעיף 6.3.1 להוראות התכנית] בחלק מיחידת המגורים שלהם [לפחות 60% מהיחידה מיועדת למגורים], בתנאי שאותו דייר מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים.

ג. בתאי השטח שבאזור מגורים בהם מסומנת חזית מסחרית וחזית עם הוראות מיוחדות כמסומן בתשריט, יותרו השימושים המפורטים בסעיף 6.3.1 להוראות התכנית, בקומת הקרקע בלבד.

ד. הוועדה רשאית להתיר שימוש למלונאות.

---

[4] הצדדים אינם חלוקים לגבי התכניות המשביחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ה. לא יותרו מתחמים גדולים למלונאות ומגורים.
ו. בתא שטח 106 [גוש 6027 חלקה 55]: קומת הקרקע תשמש לבית כנסת/בית מדרש הפתוח לציבור הרחב.

<u>הוראות לבניה חדשה</u>

שטח מגרש מינימלי לבניה	:	90 מ"ר.
גובה	:	יותרו שתי קומות [כולל קומת קרקע] ועליית גג. תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מירבי של 6.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה הבניין. הבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. הגובה המירבי של הבניין יהיה 10.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה בניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי.
קווי בניין	:	קדמי – 0 מ' [קו הבניין הקדמי מחייב בקומת הקרקע בלבד]. צדדי – 2.5 מ' [5] או 0.00 מ' [6]. אחורי – 4 מ'.
צפיפות	:	שטח דירה ממוצע בבניין חדש לא יפחת מ- 80 מ"ר שטחים כוללים [עיקרי ושרות]. שארית שווה או גדולה מ- 0.5 תאפשר בנית יחידת דיור נוספת. בבניין עם חזית מסחרית מחייבת או מותרת לא יכללו שטחי המסחר בחישוב מס' יחידות הדיור המותרות.
מרתפים	:	יותרו שטחים עיקריים במרתף לפי התכליות המותרות בתכנית "ע1 - מרתפים", בהיקף של עד 15% משטח המגרש, <u>**בנוסף**</u> לשטחים הכוללים המותרים.
עליות גג	:	בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה <u>**בנוסף**</u> לשטחי הבניה המותרים.
סה"כ אחוזי בניה	:	140% + מרתפים. שטחים כוללים [עיקרי ושירות], לא כולל שטח עליית גג. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במסגרת הנ"ל – בטלות.
תכסית	:	80%.

[5] במגרש שאורך החזית הקדמית שלו קטן מ- 8 מ' יותר קו בניין צדדי 2 מ'.

[6] קו בניין צדדי 0 מ' מותר באחת או יותר מהחזיתות הצדדיות, אם מתקיים אחד מהמקרים הבאים:
א. המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מ'.
ב. בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים לבניה בקו בניין צדדי משותף 0 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>חזית מסחרית וחזית עם הוראות מיוחדות</u>

א. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד.
יותר צרוף המרתף העליון לשטחי המסחר עפ"י הוראות תכנית "ע1 – מרתפים".

ב. בחזיתות המסחריות בבניינים לשימור לא יעשה שינוי בפתחים.
כל שינוי יהיה בכפוף להיוועצות עם יחידת השימור בהתאמה לתיק התיעוד.

ג. השימושים המותרים בחזית המסחרית לאורך תא שטח 400, ברחוב המרד, רחוב איל"ן וברחוב שבזי יהיו: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, גלריות ושימושים דומים באישור הוועדה ובכפוף להיוועצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

<u>הוראות בינוי ואדריכלות</u>

א. בכל מגרש יהיה שטח פתוח ולא בנוי ורציף, שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש.
תותר הקמת גדרות בשטח הפתוח הרציף לצורך הפרדה בין יחידות דיור.

ב. לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח לרחוב.

ג. לא יותרו איחוד חלקות למעט האמור בסעיף 4.2.4 להוראות התכנית.
על אף האמור, ניתן יהיה לאחד חלקות למגרש שגודלו קטן מהגודל המינימלי המותר לבניה עם מגרש נוסף אחד, על מנת ליצור מגרש העומד בדרישות הגודל המינימלי.

ד. הוראות הבינוי והעיצוב גוברות על זכויות הבניה.
זכויות שאינן ניתנות למימוש עקב מגבלות הוראות הבינוי והעיצוב – מבוטלות.
חריגה מהורת סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>הוראות בניה על גגות</u>

א. הוראות תכנית מתאר מקומות ג' ו- ג1' על שינוייה לא יחולו בתחום תכנית זו.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תכנית זו.

ב. גגות שטוחים ירוצפו.

ג. תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות שטוחים בתנאי הרחקתם ב- 2 מ' לפחות מהמעקה והסתרתם לפי הנחיות מהנדס העיר.

ד. כל קירוי בגג רעפים יהיה ברעפי חרס.

ה. לא יותרו ארגזי רוח בולטים.
תותר המשכת גג רעפים [ללא ארגז רוח].

ו. בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה **<u>בנוסף</u>** לשטחי הבניה המותרים לעיל, בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על המותר לפי אזור היעוד בו נמצא הבניין.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. לא תותר פתיחת חלונות בולטים [קוקיות] ממישור שיפוע הגג.
יותרו חלונות במישור הגג בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח מישור הגג בו הם נמצאים.
4. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישור הגג.
קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.
חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישור הגג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. בבניין בעל קיר משותף תידרש הכנת תכנית לעיצוב הגג לכל הבניינים הצמודים ואישורה ע"י הוועדה, כתנאי למתן היתר לבניית עליית גג לאחד הבניינים הצמודים.
תכנית העיצוב תהיה מחייבת לכל הבניינים הצמודים.
מה"ע רשאי להתיר שינויים בתכנית העיצוב ובלבד שהשינויים אינם פוגעים בהתאמת הבניה על ובין הגות הצמודים.

ז. מרפסת גג תותר במבנה בעל דו שיפועי לפחות.
לא יותר חיתוך של מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג, אלא בחזיתות אחוריות שאינן גלויות לרחוב, כמפורט בנספח הבינוי.

ח. הקמת פרגולות [מצללות] על גגות בתים בצמוד לדירה תותר בתנאים הבאים:
1. המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
2. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
3. שטח הפרגולה בגג או במרפסת הגג יהיה עד 1/3 משטח הגג.
4. המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.5 מ'.
5. לא תותר בניית פרגולה משפועת בחזיתות קדמיות וצדדיות.

<u>הוראות בניה למרתפים</u>

הוראות הבניה להלן חלות על כל האזורים למעט למבנים לשימור:

א. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרשים בכל אזורי המגורים, תכסית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע1.
ב. בכל בניית מרתף חדש [כולל במבנה לשימור] יש למקם בו מקלט שישרת את הבניין כולו ובהתאם לתקנות הג"א.
לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו יבנה מרתף.
ג. כל חלק מרתף החורג מגבולות הבניין שמעליו, יימצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
ד. לא יותרו דירות נפרדות בקומת המרתף.
תותר הצמדת המרתף לדירה או ליחידה מסחרית המצויות בקומה שמעליו.
יותרו שימושים עפ"י תכנית מתאר מקומית ע1 מרתפים.
ה. הוראות בניה למרתפים לכל אזורי המגורים פר למבנים המיועדים לשימור יהיו על פי תכנית ע1.
ו. תכנית זו אינה פוגעת במרתפים קיימים בהיתר או/ו כדין ערב אישורה.

<u>חניה</u>

א. מקומות החניה הנדרשים לפי התקן, לא יחויבו בתחומי המגרש/ים.
הועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרוש תשלום עבור השתתפות בהקמת חניות ציבורי, הכל בהתאם לדין.
ב. חניה שתוסדר בתחומי המגרש, תהיה בצורה מוסתרת מן הרחוב.
הגישה לחניה תהיה סגורה בשער, שכיוון פתיחתו לתוך המגרש בלבד.
ג. רוחב כניסה לחניה יהיה כאמור בסעיף 6.4.9 להוראות התכנית.
ד. בחניה על קרקעית בתחום המגרש לא יותרו קירוי החניה מעבר לקווי הבניין ולא יותר ציפוי מקומות החניה בחומר בלתי חדיר למים, כגון אספלט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.

עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס הנדון מצוי במתחם **502 - מחוץ לתחום ההכרזה של העיר הלבנה.**

רישוי – מצב קיים

בהתאם לרישיון בניה מס' 1888 מיום 20.10.1933, שניתן לבריס יהושוע, לבית מס' 9 שברחוב ברנט, בשכונת נוה-שלום, להוספת חדר אמבטיה וב"כ.

בהתאם להיתר בניה מס' 10-0137 מיום 15.03.2010, שניתן לסאייד מרטין, לבית מס' 9 שברחוב ברנט, שכונת שבזי ונוה צדק, לשינויים ותוספת קומה שניה, בבנין הקיים בן קומה ועלית גג משופעים, הכוללים:

1. שינוי שימוש מחנות למגורים בקומת הקרקע וצירופו להדירה אחת הקיימת.
2. שינויים בבניין הקיים:
   - שינויים בדירה הקיימת.
   - הריסת חלק מקומת הקרקע בצד המזרחי והאחורי, הריסת מבנים במרווח האחורי ושינויים בחזיתות.
   - הוספת ממ"ד בתוך הדירה.
   - מסתור למכלון אשפה ובלוני גז במרווח הצדדי.
3. תוספת בניה:

   הריסת עלית הגג ובניית קומה שניה חלקית עם מדרגות פנימיות מהדירה הקיימת.

   על הגג הצבת מערכת סולרית.

   הוספת פיר למעלית פנימית בצמוד למדרגות פנימיות.

פתרון חניה עבור 0.25 מקומות חניה הנדרש ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

שטח המגרש / החלקה : 143 מ"ר.
שטח הבנייה הכולל המבוקש : 117.21 מ"ר.
אחוזי בניה : 82.5%.

להלן, שטחי הבנייה המופיעים בתשריט היתר בניה מס' 671

מהות	שטח עיקרי [במ"ר]	שטח מקלט [במ"ר]	שטח מבואות וחדרי מדרגות [במ"ר]	משטחים לא מקורים [במ"ר]
קומת קרקע	85.35	12.01	4.32	44.89
קומה ראשונה	31.86	-	-	35.13

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הארה בעניין ״רישוי – מצב קיים״

בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי השטח הבנוי בפועל בתחום החלקה נשוא ההחלטה הינו כ- 160 מ״ר.

על אף זאת יוער כי השטח הבנוי בתחום החלקה בסך של כ- 160 מ״ר איננו תואם את מצב הרישוי המאושר בפועל בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו.

בהסתמך על היתר בניה מס׳ 10-0137, בתחום החלקה ניתן לבנות בקומת קרקע כ- 101.68 מ״ר [עיקרי + שרות], לרבות 44.89 מ״ר משטחים לא מקורים, בעוד בקומה ראשונה ניתן לבנות כ- 31.86 מ״ר עיקרי, לרבות 35.13 מ״ר משטחים לא מקורים, דהיינו, סה״כ ניתן לבנות כ- 133.54 מ״ר [עיקרי + שרות], לרבות כ- 80.02 מ״ר משטחים לא מקורים.

עפ״י הביקור שביצעתי בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה, קרוב לוודאי כי הפרש השטחים שנוצר בין מצב הבינוי בפועל בסך שטח של כ- 160 מ״ר בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם ביחס למצב הרישוי המאושר בפועל, נובע מעצם היותה של תוספת בנייה קלה מחופה בגג איסכורית הממוקמת בצדה הצפון-מזרחי של החלקה.

הערות הח״מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת ״עצם החיוב״, קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. 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....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/3729/א'	30.05.2018	2,054,508 ₪	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- תיאור הנכס והסביבה.
- המצב התכנוני – תכנית תא/3501.
- המצב המשפטי.
- גורם ההשבחה – תכנית תא/3501.
- אופן מימוש הזכויות – בדרך של מכר [פרה רולינג, שומה אינפורמטיבית לפני מימוש].

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 25.01.2021, נטען, כדלהלן:

1. מהות הנכס במצב תכנוני קודם – אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

לטענת המבקש שווי הנכס במצב תכנוני קודם הינו על פי הבנוי בפועל בהתעלם מהעובדה שהנכס ממוקם בתחום לתכנון בעתיד וזאת לנוכח העובדה שתכנית 1200 הינה אות מתה.

הטענה אינה נכונה.

ערב אישורה של תכנית 3501, חלה על המקרקעין תכנית 1200 אשר מסוגת את המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד.

מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

"מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 דלעיל, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתסריט [כך במקור] ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת". (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

התכנית הנ"ל, חלה על שטח של כ-1,500 דונמים, כאשר כ-1,200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאיזור לתכנון בעתיד, אשר הבנייה בו אסורה כל עוד לא הותקנה תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים כלול בתכנית 3501, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מירקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים, המהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב יפו, ומשכך יש משנה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חשיבות לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת. לפיכך, יישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, משמעה היה, הלכה למעשה, כי לא התאפשרה בניה בו ללא תכנית מפורטת.

במענה לטענה כי תכנית 1200 הינה "אות מתה", אני מפנה להחלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א בערר תא 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 13.1.14), שם נקבע כי אין לראות את תכנית 1200 כתכנית שנזנחה, אלא כתכנית הקובעת נורמות תכנוניות מחייבות:

"... עוד טוענת העוררת, כי לנוכח העובדה שבמשך 37 שנים לא בוצע כל תכנון מתוקף תכנית 1200, התכנית נזנחה, והיא אינה יכולה להתאים למגבלות תכנוניות.

בנוסף טוענת העוררת, כי על פי המצב התכנוני, ניתן לעשות במקרקעין שימוש אשר אינו סותר את השימושים המותרים באיזור, כל עוד לא נעשית בנייה המפריעה לתכנון בעתיד.

אנו דוחים טענות אלה של העוררת.

סעיף 14 לתכנית 1200 אינו קובע את השימושים המותרים באיזור אשר נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד", ולפיכך, כל שימוש, לייעוד כלשהו באיזור זה, מהווה שימוש חורג מתכנית, ודורש קבלת היתר לשימוש חורג מהתכנית."

זאת ועוד, במסגרת החלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א מיום 18.02.2010 בערר תא 5233/09 רביב יהודה ויהודית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (פורסם בנבו 18.2.10), נקבע כדלקמן:

"הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 שרירה וקיימת, והיא מחייבת את כל מוסדות התכנון וגם אותנו"

ודוק: מאז אישורה של תכנית 1200 בשנת 1975, פעלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 לתכנית 1200, ולא שקטה על שמריה ויזמה, הכינה ופעלה לאישורן של למעלה מ-90 תכניות מפורטות בתחום איזור לתכנון בעתיד, וכך, הלכה למעשה, ביחס לחלק הארי של שטח זה קיימות כיום תכניות מפורטות מאושרות, המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחם.

מאחר ותכנית 1200 הן הנורמה התכנונית אשר חלה על המקרקעין עובר לאישורה של תכנית 3501, הרי שבהתאם להלכת פמיני הנ"ל, תכנית 1200 מהוות מדרגה עצמאית לחישוב היטל ההשבחה והיא מהווה את המצב הקודם לתכנית 3501.

ודוק- גישתו של המבקש, לפיה ניתן להתעלם מתכנית מתכנית 1200 הינה שגויה.

מעמדה של תכנית 1200 הוא כחיקוק, ולא ניתן לבטלו במסגרת שומה אחרת או שומה מכרעת.

הלכה למעשה בתחום תכנית 1200 בנווה צדק לא אושרו היתרי בניה עד להכנת תכניות חדשות באופן המוכיח כי תכנית 1200 מהווה את המצב הקודם לתכנית 3501.

ביחס לפסקי הדין שהציג המבקש – ועדת ערר שדנה בנושא זה לאחר פסקי הדין (תא/85228/14 – מצ"ב) קבעה כדלקמן – מצרף תמונה.

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.

שווי שוק הוא עניין שבעובדה וניתן להוכיחו ככל עובדה אחרת ועל כן לצורך קביעת שווי השוק יש להוכיח את המחירים ששולמו בעד מקרקעין.

מקום בו ניתן לבסס שומה על בסיס עסקאות השוואה הרי שאין מקום לפרשנות התכנונית ולניתוחים המשפטיים המובאים ע"י המבקשים.

בחלק הדרומי של נווה צדק היתה קיימת חטיבת קרקע ביעוד לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200 שבמועד העסקאות טרם הוכנה תכנית חדשה לגביה.

בתחום חטיבת קרקע זו בוצעו עסקאות (כמפורט בשומתי) המוכיחות את שווי מצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מסקנה: במצב תכנוני קודם יעוד הנכס אזור לתכנון בעתיד.

בהתאם לכך יש להביא בחשבון השווי במצב נכנס קרקע ביעוד לתכנון בעתיד + שווי המבנה כפי שקבעה ועדת ערר (לפי שומה מכרעת של נורית ג'רבי בגוש 6927 חלקה 56 ושומה מכרעת של דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35).

וכפי שיישמו זאת שמאים מכריעים במצב בו קיים מבנה, כדלקמן:

רינת וויס רביב (6927/6,7) (ברנט 1, 3) – מצרף תמונה.

נורית ג'רבי (6928/40) – מצרף תמונה.

רינת וויס רביב (6927/19) – מצרף תמונה.

שושי שרביט שפירא בתחום תכנית 3866 (6922/18) – מצרף תמונה.

בועז קוט 6928/59) – מצרף תמונה.

מוטי דיאמנט (6927/16) – מצרף תמונה.

נורית ג'רבי – 6928/48 – מצרף תמונה.

תמיר שדה (6928/42) – מצרף תמונה.

יצחק ברמן (6927/21) -מצרף תמונה.

דורית פריאל 6928/35 – מצרף תמונה.

2. <u>רישוי בנכסים בסביבה</u>

המבקש מציג היתרי בניה בתחום תכנית 1200 להוכחת היותה אות מתה.

ההוכחות אינן נכונות או שאינן רלוונטיות לסביבת הנכס.

בהתאם לסעיף 14 לתכנית 1200 ניתן לבנות לפי תכנית קודמת אם המבנה שיוקם לא יפריע לתכנון עתידי.

בהתאם לכך, הועדה המקומית התירה בניה באזורים מסויימים ואסרה בניה באזורים אחרים.

א. באזור יצחק אלחנן וצפונה למעט כרם התימנים הותרה בניה לפי סעיף 14: (רח' גאולה, הכרמלית)

ב. ברח' דניאל 15 חלה תכנית 2510 משנת 1993 המתירה ניצול זכויות לפי תכנית 44.
היתר הבניה הינו משנת 2008 לאחר אישור תכנית 2510.

ג. ברח' עזרא הסופר 12 חלה תכנית 2510 משנת 1993 המתירה ניצול זכויות לפי תכנית 44.
היתר הבניה הינו משנת 2008 לאחר אישור תכנית 2510.

ד. ברח' נווה שלום 7 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 2006 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ה. ברח' החרמון 24 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 2003 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ו. ברח' שבזי 54 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 2010 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ז. ברח' הראשונים 2 פינת שבזי 48 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 1999 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ח. היתר בניה ברח' חברת ש"ס לשינויים פנימיים והחלפת גג רעפים.
אין מדובר על בניה חדשה אלא על שיקום הקיים.

ט. החלטת ועדה משנת 2002 בנכס ברח' חברת ש"ס 9א'

המבקש מציג החלטת ועדה משנת 2002 ביחס לנכס ברח' חברת ש"ס 9, לפיה מכון שהבקשה אינה סותרת תכנון עתידי, כפי שמוכר לנו היום, אין מניעה לקדם הבקשה ע"פ זכויות תב"ע 38 ..."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

האישור הנ"ל הינו בהתאם לסעיף 14 לתכנית 1200.
" לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד ".

דהיינו במועד החלטת הועדה הנ"ל (11.7.2002) היתה תכנית בהכנה ולפיה היה ידוע כי הדרך המתוכננת במגרש הנדון ע"פ תכנית 1200 מבוטלת וכי אין כוונה להקטין את שטח המגרש.
יודגש כי התכנית היתה בהכנה וההחלטה הותנתה בהתחייבות הבעלים כי במידה ויוחלט לממש את זכות הדרך ע"פ תב"ע 1200 או כל תב"ע עתידית שתדרוש יעוד של דרך בתחום חלקה 56, לא תהינה ליזמים כל תביעות בגין הבניה שתאושר בחלקה 56 .

ע"פ הלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01) יש לעקר בהיטל השבחה משווי מצב תכנוני קודם השפעה של תכניות לגביהן קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך.
"כאן המקום להדגיש, כי הרחבה של מסגרת הציפיות אותה יש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1(א) לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור, נדרש קשר סיבתי ישיר בין התוכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שלא מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון. תכליתו כיצד? היטל ההשבחה מתמקד בהשלכות התוכנית המשביחה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשווים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר, משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס-שבח ומס-הכנסה. "

ה"תכנון העתידי" אותו לא סותרת הבקשה הינו ציפייה לאישור תכנית בהכנה שקיים לגביה קשר סיבתי ישיר עם עליית הערך שנוצרה במצב חדש, דהינו ה"תכנון העתידי" הינו תכנית 3501 (יתכן כי שמה היה שונה בשנת 2002) במתכונתה הראשונית.
מצ"ב חוו"ד משפטית ברח' חברת ש"ס 9.
מסקנה:
1. המבקש מחשב שווי מצב קודם על בסיס צפיה לאישור תכנית מצב חדש בשלביה הראשוניים שביטלה את הדרך - וזאת בניגוד להלכת לוסטרניק.
2. המבקש מתעלם מכך שהחלטה זו הינה מותנית ולא בכדי לא מומשה.

י. היתר הבניה באלעזר רוקח 13 (6927/37)
היתר הבניה ניתן בתאריך 10/5/09 לפי הזכויות המוקנות בתכנית 38, ע-1 וג'.
היתר הבניה התאפשר הואיל ותכנית 3501 היתה מופקדת ולפיה חלקה 37 מיועדת למגורים ועל כן ברור כי מימוש זכויות הבניה בתכניות עבר אינו מסכל את התכנון העתידי.
מצרף תמונה.
מסקנה: היתר הבניה ניתן על בסיס תכנית מצב חדש (ראה הלכת לוסטרניק לעיל)
יצויין כי לפני הפקדת תכנית 3501 לא הותרו היתרי בניה.
יא. היתר הבניה בברנט 9 (6927/2)
היתר הבניה ניתן בתאריך 15/3/10 לפי הזכויות המוקנות בתכנית 38 ו-1200

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

היתר הבניה התאפשר הואיל ותכנית 3501 היתה מופקדת ולפיה חלקה 2 מיועדת למגורים ועל כן ברור כי מימוש זכויות הבניה בתכניות עבר אינו מסכל את התכנון העתידי.

מצרף תמונה.

מסקנה: היתר הבניה ניתן על בסיס תכנית מצב חדש (ראה הלכת לוסטרניק לעיל)

יצוין כי לפני הפקדת תכנית 3501 לא הותרו היתרי בניה.

3. <u>החלטות כלליות לאזור הנכס ולתכנית 1200</u>

המבקש מציג החלטות כלליות לאזור הנכס ולתכנית 1200 להוכחת היותה אות מתה.

ההוכחות אינן נכונות או שאינן רלוונטיות לסביבת הנכס.

א. גד נתן ברח' דניאל 8-2 – אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ב. אריה אריאל ברח' החרמון 44 – אכן אין מחלוקת כי לועדה המקומית סמכות ושיקול דעת לתת היתרי בניה בקרקע ביעוד לתכנון בעתיד, אך סמכות זו לא נוצלה בתחום נווה צדק אלא לאחר הפקדת תכנית 3501 ועל פיה נראה כי אין ההיתר המבוקש סותר את התכנון העתידי (תכנית 3501).

ג. החלטת שושי שרביט ברח' קלישר - אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ד. החלטת ניקי פרימו בשמרלינג 22 – ועדת ערר קבעה כי שיטת החישוב שערך המבוססת על כך שתכנית 1200 הינה אות מתה - אינה נכונה והחזירה את השומה המכרעת לתיקון (תא/85228/14 – מצ"ב):

מצרף תמונה.

ה. החלטת שלומי יפה ברח' קלישר - אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ו. החלטת גבע בלטר ברח' דניאל - אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ז. החלטת אלי כהן ברח' שמרלינג 22 - בגין שומת אלי כהן הוגש ערר בין היתר משום שהנתונים שהתבסס לא היו מדוייקים.

הנישומים הסכימו לשלם את שומת הועדה במלואה והעררים בוטלו ושמות אלי כהן תיחשב כבטלה.

מצ"ב פס"ד – מצרף תמונה.

ח. החלטת ועדה מסי 244ב'-12

היתר הבניה בבאר יעקב 9 ניתן על בסיס החלטת הועדה הנ"ל.

ההחלטה הנ"ל אינה בתחום הנכס הנדון.

בית משפט קבע כי היתר הבניה הנ"ל אינו חוקי שכן ניתן על בסיס החלטת ועדה שאינה חוקית (מצ"ב פס"ד ומצ"ב החלטת דורית פריאל בנכס לגביו ניתן היתר בניה על בסיס ההחלטה הנ"ל)

בהתאם לכך, ובהתעלם מחוקיות החלטת הועדה, אישור בניה מושפע מהכנת התכנית העתידית המשביחה ועל כן לענין היטל השבחה אין להביא מרכיב זה בחשבון (הלכת לוסטרניק).

ט. ש"ס 9 – החלטות ועדה

ראה סעיף 2. ט. לעיל

י. כתבה בענין תכנית 1200 – אין משמעות לכתבה בפרט שועדת ערר קובעת כי יש לשום את שווי מצב קודם לפי תכנית 1200.

יא. ערר 5143/03 – בגין הערר הוגשה עתירה מנהלית (עת"מ 41439-10-11) ושם נקבע כי היתר הבניה אינו חוקי שכן ניתן על בסיס החלטת ועדה שאינה חוקית (מצ"ב פס"ד ומצ"ב החלטת דורית פריאל בנכס לגביו ניתן היתר בניה על בסיס ההחלטה הנ"ל).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יב. ערר 95447/07, ערר 95036/08, פס"ד 11392/97, ה"פ 1282/09 – כל הנ"ל הוצגו לועדת ערר עת דנה בתיקים בתחום תכנית 3501, וועדת ערר קבעה כי יש לשום את שווי מצב קודם לפי עסקאות השוואה באזור לתכנון בעתיד.

4. <u>סיכום ומסקנות ביחס להיתרי בניה והחלטות בתחום תכנית 1200</u>
על פי סעיף 14 לתכנית 1200 הותרה בניה לפי תכניות קודמות ובתנאי שהבניה לא תפריע לתכנון בעתיד.
באזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בניה לא מפריע לתכנון עתידי ועל כן לאורך שנים ניתנו היתרי בניה.
בתחום שכונת נווה צדק לא ניתנו היתרי בניה בזמן שתכנית 1200 הינה בתוקף למעט היתרי בניה ספורים בתקופה שתכנית 3501 היתה מופקדת באופן שידוע כי המבנה המתוכנן לא יפריע לבינוי הקיים.
דהינו היתר הבניה התבסס על תכנון של שווי מצב חדש ועל פי הלכת לוסטרניק אין להביא זאת בחשבון.
במסגרת עררים בועדת ערר על שומות היטל השבחה הוצגו כל טענות המבקש וועדת ערר דחתה אותם.

5. <u>אין ודאות כי יעוד הקרקע ישתנה מאזור לתכנון בעתיד למגורים</u>
אין כל ודאות כי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בנווה צדק תשונה למגורים, ולראיה :
חלק חלקות 62, 71 בגוש 6928 שיועדו לשצ"פ בתכנית 3501.
חלקה 17 בחלקה 7112 שהיתה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ויועדה בתכנית 4743 לשצ"פ.
מגרשים 201, 301, 101 בתחום תכנית 3966 שהיו באזור לתכנון בעתיד ויועדו בתכנית 3966 לשצ"פ ושב"צ ומלונאות.
חלקה 44 בגוש 7422 שהיתה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ויועדה בתכנית 3866 לשצ"פ.
חלקה 57 בגוש 6920 שהיתה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ויועדה בתכנית 3866 לשב"צ.
מסקנה: לא קיימת כל ודאות כי בתכנית החדשה יעוד הקרקע ישונה למגורים ולא ליעוד ציבורי שלא במסגרת איחוד וחלוקה.

6. <u>תכניות נושאיות</u>
המבקש טוען כי במהלך השנים אושרו תכניות שונות לגגות ולמרתפים.
אישור תכניות נושאיות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה.
תכניות נושאיות אינן חלות באזור לתכנון בעתיד בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי.
ועדת ערר קבעה כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאיות,
ראה החלטת ועדת ערר ביחס לתכנית הנדונה תא85269/14, תא/85142/15, תא/85230/15 עמודים 19-20 :
מצרף תמונה.

7. <u>זמינות לבניה במצב תכנוני קודם</u>
המבקש טוען כי קיימת זמינות לבניה מידית לפי תכנית 38 + ג' + ע' במצב תכנוני קודם.
הטענה אינה נכונה:
המבקש הוכיח כי במהלך 75 שנים ניתנו בתחום נווה צדק 2 היתרי בניה וזאת על מאות חלקות שמרביתם ריקות.
2 היתרי הבניה הנ"ל ניתנו לאור התכנון החדש (תכנית 3501) באופן שהיתרי הבניה אינם סותרים את התכנון העתידי.
בהתאם לכך, אם קיימת זמינות מלאה במצב תכנוני קודם למה לא ניתנו היתרי בניה ?
ועדת ערר דנה בנקודה זו וקבעה כי יש לעמוד את שווי מצב קודם לפי שווי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8. זכויות בניה לפי תכנית 38

המבקש טוען כי הנכס באזור מסחרי בו מוקנות 135% בניה.

הטענה אינה נכונה:

מרבית הנכס הנדון ביעוד מגורים בו מוקנות 80% בניה בסה"כ.

יצויין כי לא קיים אף לא מבנה אחד שניצל 145% בניה לפי תכנית 38 וזאת במשך 80 שנים!!!

9. בחינת שיעור ניצול זכויות הבניה

המבקש טוען כי שיעור ניצול זכויות הבניה המנוצל נמוך משיעור זכויות הבניה המוקנה .

הטענה אינה רלוונטית

שווי 1 מ"ר משוקלל בנכס מבוסס על עסקאות מכר של מגרשים בתחום תכנית 3501 שמתכנית זו הביא המבקש דוגמאות לאי ניצול.

נניח מצב בו מנוצלים רק 50% מזכויות הבניה המשוקללות.

בהתאם לכך, יש לנתח את עסקאות ההשוואה לפי ניצול של 50% בלבד.

המשמעות הינה כי שווי 1 מ"ר מניתוח עסקאות ההשוואה – יוכפל.

אם בנכס לשיטת המבקש ניתן לנצל 50% מזכויות הבניה ושווי 1 מ"ר זכויות בניה הינו כפול, הרי שהתוצאה זהה.

הואיל וטענת המבקש רלוונטית גם לניתוח עסקאות ההשוואה הרי שמדובר ב"משחק סכום אפס".

גם בנכס הנדון לא ניתן לנצל 140% בניה ובשומה מחושב לפי 123%.

יצויין כי לשיטת המבקש במצב קודם ינוצלו 145% ב-3 קומות, דהינו טעמי השוק משתנים במצב קודם!!!

הטענה אינה נכונה .

ציטוט השטחים בהיתרי הבניה לוקה באי דיוקים ובין היתר מצוטט שיעור השטח העיקרי במקום שיעור כלל השטח שהינו הבסיס להשוואה שכן מדובר בתכניות נפחיות וכך גם נותחו עסקאות ההשוואה.

יצויין כי שיעור זכויות הבניה המופיע בטבלה 5 הינו שיעור זכויות המקסימלי ומותנה בעמידה בקוי הבניין ובגובה, באופן שקיימים מגרשים שאינם יכולים לנצל את כל זכויות הבניה ונתון זה נבדק בניתוח עסקאות ההשוואה וחישוב זכויות בניה בשווי מצב תכנוני חדש.

א. חלקה 6 בגוש 6927 – השטח העילי המנוצל מהווה 225% בניה , ועליית הגג מהוה 75.3% משטח קומה 2.

ב. חלקה 7 בגוש 6927 – השטח העילי המנוצל מהווה 232% בניה, ועליית הגג מהווה 70.6% משטח קומה 2.

ג. חלקה 20 בגוש 6927 – הניצול הינו ביחס לרבע מסויים מהחלקה במבנה לשימור ולא ביחס לנכס בשלמות. עליית הגג מהווה 62.57% משטח קומה א'.

ד. חלקה 45 בגוש 6927 – הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 161% בניה.

ה. חלקה 48 בגוש 6927 – הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 226% בניה, קומת הגג מהווה 85% משטח הקומה העליונה.

ו. חלקה 46 בגוש 6928 – הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים כולל הקלות בקו בנין אחורי, המהווים 226% בניה , קומת הגג מהווה 73% משטח הקומה העליונה.

ז. חלקה 47 בגוש 6928 - הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 123.8% בניה , קומת הגג מהווה 85% משטח הקומה העליונה.

ח. חלקה 49 בגוש 6928 – לא קיים היתר בניה בחלקה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ט. חלקה 60 בגוש 6928 – להבדיל מייתר הדוגמאות, המבקש מציין כי חלקה זו הינה ריקה ופנויה במועד אישור התכנית.
אך טענה זו אינה נכונה, המבנה בחלקה 61 פולש לחלקה 60 באופן המקטין את זכויות הבניה.
היתר זה נוצל ל-1 יח"ד ונבנה חלל גג כפול בקומת קרקע באופן המהווה מימוש חלקי לתכנית.
ניתן לסגור את החלל הכפול ולהגדיל את קומה א' באופן המנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש בכפוף לפלישה.
קומת הגג מהווה 97.5% מקומה מלאה.

י. חלקה 28 בגוש 7112 - הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 123.8% בניה , קומת הגג מהווה 67.77% משטח הקומה העליונה.

מסקנה: מרבית החלקות מנצלות את מלוא זכויות הבניה המוקנות.

המבקש בחר להתעלם מהיתרי הבניה שלהלן הסותרים את התיאוריה שלו:

א. חלקה 6928/45 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ב. חלקה 6928/44 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ג. חלקה 6927/19 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ד. חלקה 6927/18 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ה. חלקה 6927/17 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ו. חלקה 6927/16 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 1 קומות מרתף במגרש בשטח 135 מ"ר.
ז. חלקה 6927/56 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 1 קומות מרתף במגרש בשטח 126 מ"ר.

יצווין כי בבניה צמודת קרקע המאפיינת מגרשים קטנים ניתן תכנונית לבנות רק מרתף אחד.

10. <u>התייחסות להשגות על שומת הועדה</u>

א. תכנית 1200 – מנגד לגישתו של ארז כהן, בסעיף 1 לעיל הוצגו החלטות של 8 שמאים מכריעים (דורית פריאל, נורית ג'רבי, יצחק ברמן, מוטי דיאמנט, שושי שרביט, תמיר שדה, רינת וויס, בועז קוט) ששמו את מצב קודם בשיטת שומת הועדה והחלטת ועדת ערר שקבעה כי יש לתקן שומה בהתאם לשיטה זו.

ב. היטל השבחה בגין תכנית ע', ג', ע-1 – כאמור בסעיף 6 לעיל אין לגבות היטל השבחה בגין תכניות נושאיות בקרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד.
דהינו, חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות נושאיות הינו טעות.
בהתאם לכך, ככל וחוייב בעבר היטל השבחה בגין תכניות נושאיות, הרי שאין להביא זאת בחשבון בשומת מקרקעין .

ג. לטענת המבקש שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד מחוץ לקו הכחול של תכנית 3501, זהה לשווי קרקע בתחום תכנית 3501.
הטענה אינה נכונה עובדתית.
שווי 1 מ"ר קרקע מחוץ לתכנית 3501 הינו 19,000 ₪ (במגרש הכולל מבנה) ואילו שווי 1 מ"ר קרקע בתחום תכנית 3501 הינו 50,000 ₪/מ"ר (המבקש בטעות לא הבחין בין שווי קרקע לשווי 1 מ"ר זכויות בניה).

ד. היתר הבניה בתוקף 3 שנים מיום נתינתו, בהתאם לכך, תוקף היתר הבניה פג בתאריך 3/3/13, דהינו לפני המועד הקובע ועל כן אינו רלוונטי לשווי מצב חדש.

ה. שיפוץ המבנה – השיפוץ בוצע לאחר המועד הקובע ואינו משקף את המצב ערב המועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ו. מרתפים – ביחס לחיוב בגין תכניות נושאיות ראה סעיף 6. לעיל.

ז. תכנית 3501 יצרה את הזכויות למרתפים ולא תכנית ע-1, שכן במצב קודם באזור לתכנון בעתיד לא ניתן לנצל זכויות בניה למרתף, לשיטת המבקש לקרקע חקלאית בתחום תל אביב מוקנות זכויות בניה למרתפים וחדרי יציאה לגג.

ח. המבנה הקיים אינו מנצל 76 מ"ר זכויות בניה עילי, בהתחשב בשווי 1 מ"ר זכויות בניה (19,000 ₪/מ"ר) דהינו שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות 1,444,000 ₪ ובהתחשב בשווי הבנוי – 560,000 ₪ (לפי 160 מ"ר * 3,500 ₪/מ"ר), הרי שקיימת כלכליות בהריסת המבנה ובניית מרתף.

ט. תכנית 3501 מתירה לבנות 15% בניה במרתף כשטח עיקרי,
דהינו כי יתרת שטח המרתף יהיה שטח שירות בדומה להוראות בתכנית ע-1.
(מצ"ב תכנית בקשה להיתר מהנכס הנדון המראה את הניצול במגרש, ובין היתר חדר שירותים וחדר רחצה במרתף.

י. מקדם שווי למרתף צמוד בבית צמוד קרקע – המקדם המקובל הינו 55% משווי 1 מ"ר זכויות בניה.
ראה לדוגמא את שומת מר בועז (6928/59) שם קבע מקדם 0.6 למרתף.
בתכנית ע-1 לא היה שטח עיקרי ואף על פי כן המבקש מעריך שטח שירות במרתף במצב קודם במקדם 0.5 במוצב חדש במקדם 0.3!!!
על כל פנים, במידה והמקדם שונה מ-0.55 אזי יש לנתח את עסקאות ההשוואה בהתאם.

יא. מי תהום + מקלט במרתף: שווי 1 מ"ר זכויות בניה מבוסס על עסקאות מתחום תכנית 3501 באופן שגם בעסקאות ההשוואה קיימים האילוצים הנ"ל ומחירם מגללם זאת.
דהינו, שווי 1 מ"ר זכויות בניה מביא בחשבון האילוצים הנ"ל והפחתה נוספת מהווה כפילות.

יב. מקדם שווי למרתף צמוד בבית צמוד קרקע – המקדם המקובל הינו 55% משווי 1 מ"ר זכויות בניה.
ראה לדוגמא את שומת מר בועז (6928/59) שם קבע מקדם 0.6 למרתף.

יג. שטח זכויות בניה לעליית הגג בנכס הנדון (59.97 מ"ר) הינו על פי תכנית בקשה להיתר (מצ"ב).

יד. עלויות הריסה
המבקש טוען כי יש להפחית עלויות הריסה.
הטענה אינה נכונה.
עסקאות ההשוואה כוללות גם מבנים להריסה.
הפחתת עלות ההריסה בתחשיב שווי מצב חדש לשיטת המבקש תהווה כפילות שכן שווי 1 מ"ר זכויות בניה כבר מגלם זאת.
מנגד לעלויות ההריסה יש להביא בחשבון זיכוי בגין היטלי פיתוח המשתווה לעלות ההריסה.

טו. פתרון חניה
המבקש טוען כי יש להפחית עלות קרן חניה ממצב תכנוני חדש.
מעבר לכך שהיה עליו לשיטתו להפחית את עלות קרן חניה גם ממצב תכנוני קודם!!!
הטענה אינה נכונה.
שווי הנכס הנדון מבוסס על עסקאות השוואה מתחום תכנית 3501, באופן שאילוצי החניה קיימים גם לגביהם.
דהינו, שווי 1 מ"ר זכויות בניה מביא בחשבון אילוצי החניה והפחתה נוספת מהווה כפילות.
אין להפחית עלות קרן חניה מהשבחה:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מקור הדרישה להתקנת מקומות חניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות התקנת מקומות חניה") ובמרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו חלה תכנית מתאר ח', שתכליתן להבטיח כי מי שמעמיס על החניה במרחב התכנון הסמוך לנכס, יתקין מקום חניה בפועל.

ככל שמבקש ההיתר מופטר מהחובה להתקין מקומות חניה בגבולות הנכס שלו, הרי שחלף הקמת מקומות החניה, עליו לשאת בהוצאות הקמתו של חניון ציבורי באותו אזור (ובלבד שחניון כאמור אכן הוקם או יוקם בתוך מסגרת הזמן שנקבעה בתקנות התקנת מקומות חניה).

דהיינו, במקרים בהם קיימת חובה להתקנת מקומות חניה, אך ההתקנה הנ"ל אינה מתאפשרת מבחינה תכנונית, רשאית הוועדה המקומית כבעניננו, על פי המלצת מהנדס העיר (כלומר בהתאם לשיקול דעתה המתייחס לשיקולי תכנון, איכות סביבה וכו'), לקבוע כי מבקש היתר ישתתף בתשלום לקרן החניה, לצורך התקנתו של חניון ציבורי באותו אזור חניה או במרחק של עד 500 מטר באזור סמוך.

משכך, התשלום לקרן החניה, הינו תשלום מכוח הדין שיש לשלמו, ככל שהוועדה המקומית קובעת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי כי יש לשלמו, כחלק מהתשלומים המשולמים על פי דין בעת וכתנאי להוצאת היתר בניה. מדובר בתשלום שהבסיס לו בתקנות התקנת מקומות חניה ולא בתכנית 3729א. ודוק: תכנית ח' רק מיישמת את התקנות ובכל מקרה אין מדובר בתכנית המשביחה.

<u>הפחתת התשלום לקרן החניה מההשבחה</u>

על הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה אך ורק ביחס ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין, וזאת בהתאם לקבוע בהוראות התוספת השלישית לחוק בלבד תוך מתן התייחסות והפחתת חיובים, הנובעים מפורשות מהוראות התוספת השלישית לחוק או מהוראות התכנית המשביחה, אשר יכול וביצוען של הפעולות הללו נדרש לשם מימוש מלוא בפוטנציאל של המקרקעין.

יפים לעניין זה דבריו של כבוד שופט בית המשפט העליון, ע' פוגלמן, ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ' (פורסם בנבו, 31.12.14) (להלן: "עניין אברמוביץ"):

"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית."

ובהמשך:

"סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת." (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

דהיינו, ניתן לקזז מההשבחה, אך ורק הוצאות ותשלומים אותם היה על היזם ו/או מבקש ההיתר לשלם, הנובעים באופן ישיר ומפורש מהוראות התכנית המשביחה או מהוראות התוספת השלישית לחוק.

תשלום לקרן החניה - מקורו כאמור בתקנות התקנת מקומות חניה ובתכנית ח', המיישמת את תקנות התקנת מקומות חניה, ואשר אין עוררין כי איננה תכנית משביחה ובגינה לא הוצאה שומת ההשבחה והחיוב בהיטל ההשבחה בענייננו.

דהיינו התשלום הינו חיצוני לתכנית המשביחה, מקורו בהוראות הדין, ולכן אינו יכול להילקח בחשבון בעת עריכת השומה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת, ברי כי לא ייתכן כי תותר האפשרות להפחתת התשלום לקרן החניה, עת מחד נדרש התשלום בהתאם להוראות תקנות התקנת מקומות חניה, חלף הקמת מקומות חניה, ומאידך יופחת התשלום הנ"ל מההשבחה קרי מהקופה הציבורית.

יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט אליהו בכר, בעמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 8.6.15) (להלן: "עניין אלישע רונן"), נדונה במישרין ובהרחבה סוגיית קיזוז תשלום קרן החניה משומת ההשבחה, ונפסק כי לא ניתן לקזז משווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה תשלום לקרן חניה:

"משהחיוב הינו חיצוני לתכנית, כפי הוריית ביהמ"ש העליון בע"א אברמוביץ', אין מקום להפחתת התשלום עבור קרן החניה." (ההדגשות נוספו, הח"מ)

ובהמשך:

"במילים אחרות, בהיעדר הוראת קיזוז בתוספת השלישית המתייחסת לאפשרות קיזוז חיובים מכוח הדין, אין לבצע את הקיזוז גם במקרה דנא. מכאן, שקם קושי נוסף בדרכו של המערער בקיזוז התשלום בגין קרן החניה." (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

מהמקובץ עולה, כי התשלום עבור קרן חניה, מהווה תשלום אשר מקורו חיצוני לתכנית המשביחה בענייננו, והואיל ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז תשלום זה מההשבחה, אין ולא ניתן לקזזו.

יצוין, כי הוועדה המקומית מודעת לקיומו של פסק דינה של כב' השופטת צילה צפת בעמ"נ 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ (פורסם בנבו, 2.7.17) (להלן: "עניין דיסקונט") אך אינה מסכימה לאמור בו. לעמדתה של הוועדה המקומית, התואמת את אשר נקבע בעניין אלישע רונן וכפי שפורטה בהרחבה לעיל, לא ניתן לקזז את תשלום כופר החניה מההשבחה.

יובהר, כי פסק הדין בעניין דיסקונט סותר את אשר נקבע בעניין אלישע רונן, ומשכך הוגשה על ידי הוועדה המקומית לבית המשפט העליון בקשת רשות מינהלית על פסק הדין שמספרה 7255/17, ועניינה תלוי ועומד.

<u>בנוסף, בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.

<u>רקע כללי</u> – קיימים 3 מצבים בשכונת נווה צדק, כדלהלן:

מצב ראשון, תכנית 2277 - התכנית אושרה בתחילת שנות התשעים, ומומשת בפועל בהיתרי בניה, זה לב השכונה [רובה בנויה על פי תכנית זו].

מצב שני, אזור לתכנון בעתיד – עד שנת 2013 לא מרחיב על היום. כל אזור תכנון בעתיד עוטף את תכנית 2277 מדרום, מערב וצפון.

מצב שלישי, אזור לתכנון בעתיד – במצב שבו קיימת תכנית בהכנה.

<u>תכנית 1200</u> – קבעה שאפשר לממש את זכויות הבניה במקרה שלנו תכנית 38 ובתנאי שזה לא מפריע לתכנון העתידי. כלומר, לא תקבל לבנות בית שבעתיד יכול להיות שם דרך או פארק וכדומה.

איך יודעים אם הבקשה להיתר מפריעה לתכנון עתידי? בשכונת נווה צדק יודעים זאת רק כשמכנים תכנית, רק שיש תכנית בהכנה שממנה ניתן ללמוד ולפי זה ניתן לאשר זכויות בניה.

צריך לבחון את 2 היתרים שנתנו, אחד בנכס הנדון והשני ברחוב רוקח, בגוף ההיתרים הללו נכתב באזור הנ"ל על פי היתר מתאריך 10.50.2009 ציטוט "באזור הנ"ל מקודמת תכנית 3501 – תפרי נווה צדק דרום, שאושרה להפקדתה על ידי הוועדה המחוזית לפי תכנית המגרש שבנדון כלול באזור מגורים בו ניתן בין היתר בנין חדש למגורים בין 2 קומות ועליית גג בשיעור בניה שלא יעלה על 140% ברוטו משטח מגרש עם תכסית קרקע של 80%. הצפיפות תקבע לפי שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר".

כלומר, היתרי הבניה שנתנו לפי תכנית 38 הם על בסיס העובדה שתכנית 3501 הופקדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

והיתר לא מפריע לתכנון עתידי.
כלומר, ישנו פה מקרה קלאסי של היתר בניה שניתן על בסיס תכנית מצב חדש [3501].
כלומר, אם לא היו מכנים את התכנית לא היה ניתן לדעת אם היתר מפריע לתכנון העתידי.
מפני שהתכנון העתידי מהווה את המצב החדש.
על פי הלכת לוסטרניק אין להביא בחשבון שווי מצב קודם השפעות של תכנית מצב חדש.
במקרה הנתון ניתן היתר בניה בשנת 2010 לאחר הפקדת תכנית 3501 ולאור העובדה שהיתר לא יפריע לתכנית 3501 בעמוד 8 לתגובתי יש ציטוט ביחס לנכס הנדון שאומר שזה על בסיס תכנית 3501 ציטוט "מכיוון שעל האזור בו כלולה החלקה מקודמת תכנית תפרי נווה צדק דרום 3501 אשר הומלצה על ידי הוועדה המקומית הבקשה צריכה להיות מותאמת לתכנית זו שימוש – הבקשה למגורים תואמת את התכנון העתידי".
כלומר, גם פה בנכס הנדון אותה התייחסות.
בשנת 2010 ביקשו היתר בניה בנכס הנדון ומבקשים לנצל תכניות נושאיות ע1, ג'.
יש במקרה זה מימוש בדרך של היתר בניה של תכניות נושאיות ומתחייב לגבות היטל השבחה בגינן.
<u>תכניות נושאיות – בעמוד 11 למעלה לתגובתי</u> ציטוט של החלטת ועדת ערר ביחס למצב דומה בדיוק שעיריית תל אביב גבתה כסף וועדת ערר שדנה בתכנית 3501 קבעה שהשטח שמיועד לתכנון בעתיד לא ניתן לגבות היטל השבחה בשטח זה בגין תכניות נושאיות.
במקרה שלנו ניתן היתר בניה ושולם היטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה.
היתר הבניה לא מומש בפועל [לא נבנה] ועל כן היתר הבניה היתבטל מעצמו.
כלומר המימוש שהיה ביחס לנכס התבטל.
במצב זה מחזירים לנשום את היטל השבחה ואת תשלומים בגין אגרות והטלי הפיתוח ואין כל משמעות לענייננו לשומה ולהיטל שנקבע.
ועדת ערר קבעה שלא גובים על תכניות נושאיות.
<u>סיכום</u> – לא ניתנו היתרי בניה שאינם מושפעים מתכנית חדשה בתחום אזור לתכנון בעתיד ומניסיוני כשמאי הוועדה בתכנית שם למעלה מעשור שנים לא ראיתי היתר בניה אחד לפי תכנית 38 והוא לא ביחס לתכנית עתידית.
וזה לא נכון שהוועדה נהגה להנפיק היתרי בניה לפי תכנית 38.
היתרי בניה לפי תכנית 2277 לא מהווים הוכחה למתן היתרי בניה לפי תכנית 38.
דומה הדבר להיתרי בניה שניתנים כיום לפי תכנית 3501 ויטען שזו הראיה שנתנו היתרים לפי תכנית 38 ?
נטען שהשווי במצב קודם בשומתנו אינו סביר לשכונה, שווי מצב קודם בשומת הוועדה מבוסס על עסקאות ביעוד אזור לתכנון בעתיד והן הראיה מהימנה והטובה ביותר לאומדן שווי שוק באזור לתכנון בעתיד.
שווי זה אינו מביא בחשבון השפעות של תכנית בהכנה כבעסקה בנכס הנדון.
עובדתית לא ניתן היה להוציא היתרי בניה במשך שנים רבות ובהיטל השבחה אנחנו צריכים לראות המצב התכנוני ערב המועד הקובע וזה מה שחשוב.
שאני טוען שלא ניתנו היתרי בניה אני מתייחס לא רק לתחום תכנית 3501 שהיא הראשונה בתחום נווה צדק אלה גם לתחום תכניות 3866, 3966, 4743 שלגביהן לא ניתן לטעון שפורסם סעיף 77, 78 בשנת 2010.
מניסיוני בשכונה לא פגשתי דף מידע אחד שהזכויות הן 135% לפי תכנית 38.
רשום שזה בתחום תכנית 1200.
מצד אחד חברי טוען שהמחוברים תורמים לנכס ומנגד מביא בחשבון מרתף למימוש מידי.
<u>תכנית 1200</u> – בתגובתי ציטוט של ועדת ערר המנחה שמאי מכריע לתקן את שומתו וקובעת לו איך לתקן את שומתו למצב קודם. בעמוד 9 סעיף ד' לתגובתי ואומרת לו לתקן בדיוק כפי שביצעתי את שומתי. כלומר שווי מצב

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנוני מצב קודם הינו על פי הנחיית ועדת ערר. מעבר לכך פרטתי בתגובתי קרוב ל – 10 שומות מכריעות שחישבו בדיוק באותה צורה. בהתאם להחלטת ועדת ערר. כלומר שומתי אם תשים לב היא עקבית עם החלטות ועדות ערר.

סעיף 3 ב' של חברתי גב' אופיר – ישנו פערים בין שמאים מכריעים לעניין השווי. לכן לא ניתן להסתמך. ראשית הצגתי 9 החלטות שונות, של שמאים מכריעים, התחום נע בין 17,300 ₪ - 20,000 ₪. הטווח שהציגה חברתי גב' אופיר משומת גב' שושי שרביט שמאית מכריעה, גוש 6922 חלקה 18, שומה מכרעה זו הינה ביחס לתכנית 3866 ממועד קובע משנת 2018, ברור שלא ניתן להשוות ערכים של שנת 2018 לשנת 2013 ובאופן כללי לשומות המכריעות בתחום 3501 מוכיחות שונות נמוכה.

סעיף 4 לתגובת חברתי אופיר – החלטות ופסקי דין בתחום תכנית 1200, תכנית 3501 נדונה מספר פעמים בוועדת ערר ובכל העררים הוצגו ונטענו אותן החלטות ואותן פסקי דין ועל פי כן ועדת הערר מצאה לנכון לקבוע אחרת. והקביעות יושמו בשומת הוועדה.

כמאמר מוסגר אנחנו כוועדה וגם חלק משמאים מכריעים עושים הבחנה בין מגרש פנוי באזור לתכנון בעתיד לבין מגרש בנוי באזור לתכנון בעתיד על ידי תוספת שווי לקרקע [20,000 ₪ לעומת 17,000 ₪] ותוספת שווי לבלוקים [למבנה]. וגם זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר.

ביחס לציפייה ולבניה לגובה וכיוצ"ב – אני לקחתי עסקאות השוואה מאזור לתכנון בעתיד, לא שאלתי את הקונים מוכרים, עובדה זה מה שהם מוכנים למכור ולקנות. אף אחד לא יודע, לכן המחירים בשוק מגלמים את הציפיה בצורה המטבית.

סעיף 5 לתגובתי – מדובר על גוש 6928 ולא על גוש 6927 ומר אריה חברי מכיר היטב את החלקה עקב כך שטיפל בה במסגרת סעיף 197 חלקה ביעוד שצפ. בשורה התחתונה כל הנאמר על ידי חברי הואיל והם מיצגים רבות בשכונה הכל כבר נטען על ידם גם לפני שמאים מכריעים וגם בפני וועדת ערר ואף אחד לא קיבל את גישתם.

סעיף 17 בתגובת חברתי גב' אופיר – במידה וקיימת תפיסה שלא מנצלים את כל זכויות הבניה המוקנות בתכנית 3501 [אני לא מסכים לתפיסה זאת] אזיי, יש לנתח את עסקאות השוואה בדיוק באותה אופן כלומר, עקביות זה אבן יסוד בשמאות. לא ניתן לנתח עסקאות השוואה בצורה מסוימת ולבצע ישום בצורה אחרת ללא מכנה משותף זהה. במידה והיו מנתחים את עסקאות השוואה לפי שיעור ניצול של 50 אחוז היה שווי אחד מ"ר זכויות בניה גבוהה פי 2 מניתוח עסקאות השוואה לפי שיעור ניצול של 100 אחוז. ואם נישם זאת על נכס שמנצל 50 אחוז עם שווי של 1 מ"ר קרקע כפול נגיע לאותה תוצאה של ניתוח עסקאות השוואה של מאה אחוז עם שווי קרקע שאינו כפול. כלומר משחק סכום אפס. כל עוד אתה עקבי אתה אמור להגיע לאותה תוצאה.

<u>בהמשך קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

הבחנה לגבולות שכונת נווה צדק הינה לפי אופי של הבניה הקיימת. אזור של בניה רוויה לא נחשב שכונת נווה צדק ואפילו לפי התבעות. על כן רחוב פינס 27 לא רלוונטי להשוואה. והוא דומה לאותם היתרים שנתנו בקלישר וזה לא רלוונטי.

לגבי רחוב באר יעקב גוש 6928 חלקה 35 – כל הסגה המשפטית סביבו מפורטת בשומה מכרעת של גב' דורית פריאל בנכס הזה ושם באופן ספציפי היתר הבניה בוטל על ידי כבוד בית המשפט. ועדת ערר קבעה באופן ספציפי לנכס הזה שערכת שווי מצב קודם כפי שבוצעה על ידי גב' דורית פריאל היא נכונה והיא דוגמה איך להעריך בתכנית 3501 וקבעה לשמאים המכריעים האחרים איך לבצע הערכה לשווי מצב קודם.

כל מה שסביב הנכס הזה מסכם את הכל מבחינתי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שווי 1 מ"ר בנוי באזור לתכנון בעתיד לא דומה לשווי 1 מ"ר בנוי לאזור למגורים. לא יכול להיות שעתיד לוטה בערפל והשווי היה זהה. כל יום יכולה לרדת אחרת שתפסיק את השימוש למגורים ולא סתם מרבית הבתים שם לא מושקעים היות ואין ודאות עתידית.

אחת מעסקאות השוואה שהצגתי בשווי מצב קודם המפורטת בעמוד 7 חלקה 15 גוש 7112 הינה ביחס לבית בנוי.

דבר המשקף את המצב בנכס. שתהיה בשכונה אתה יכול לראות את הנכס הזה.

ועדת ערר שקבעה לנושא תכניות נושאיות, היא ידעה שכבר שולם, זה לא היה הסוגייה, מתי יחזיר ולמי יחזיר.

אנחנו מעריכים שווי נכס מצב לפני ומצב אחרי, זהו.

<u>בהמשך קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

הערכתי שווי מ"ר זכויות בניה בסך של 19,000 ₪ וגם חברי העריך באותו סכום וגם שמאים מכריעים אחרים.

שווי אחד מ"ר בנוי חייב להיות בהלימה של מ"ר זכות בניה בתוספת עלות הבניה.

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.

להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.

קיבלנו תגובה מאוד נרחבת ומפורטת.

אני מתייחס לרמה עקרונית לאור ניסיוני והיכרותי את השכונה לאורך השנים.

וגב' אופיר תתייחס לסעיף סעיף בתגובה.

מצב תכנוני קודם – אין מחלוקת יש תכנית 38 ונקבעו לנו 135% ב – 3 קומות על שטחים עיקריים בנוסף שטחי שירות והלקוח שילם ברכישה בשנת 2011 עבור קומת מרתף על תכנית ע' ועל תכנית ע1 ותכנית ג'.

בנוסף לזכויות בניה אלו יש להוסיף 20 מ"ר עבור חדרי מדרגות [שירות], ועוד שטחי שירות שנהוג להוסיף וכמובן ממד"ים.

רקע – בשנת 1975 אושרה תכנית 1200, בחלק שלנו מסווגת התכנית כאזור תכנון בעתיד, אנחנו כשמאים שמוגדר אזור כתכנון בעתיד יש ציפייה סבירה שתוכן תוכנית המשביחה את המקרקעין בתכנון עכשיו יעיל ובבניה רוויה ולראיה על הקרקע שלנו הייתה מופקדת תכנית עד שנת 2007 תכנית לבניה רוויה תכנית 1400 ג' + 1400 ד'.

התכניות הללו יצרו ציפייה אצל קונה ומוכר סביר בשוק לתכנון עתידי בצפיפות יותר גדולה ובזכויות בניה יותר גדולות מאשר היה בתכנית 38.

שנים נהגה הוועדה המקומית לאשר בניה על פי זכויות של תכנית 38 ובפרטנו היתרים רבים בחוות דעתנו.

היו לנו החלטות ועדה והיתרים שונים שאפשרו בניה על פי תכנית 38.

מה שהיה לי במצב קודם בוודאות מלאה 135% + שטחי שירות + מרתפים + עליית גג, ששלמתי עליהם גם היטל השבחה לפי שומת חברי מר יורם ברק [השומה ושובר התשלום צורף].

צריך לבחון מה נתנה לי התכנית החדשה ביחס לסל הזכויות החדש שיש לי ?

לפי חוות דעת המשיבה התחשיב בוצע לפי שווי מ"ר קרקע + עלות בניה לפי 3,500 ₪ / מ"ר, מתקבל שווי מ"ר למ"ר מבונה לא סביר לשכונה למועד הקובע.

גם אם ננתח בצורה מעשית את שווי רכישה משנת 2011 ונוסיף לו את עלויות השיפוץ נגיע לשווי מ"ר מבונה במצב קודם לשווי של מעל 4.5 מיליון ₪ וזאת לשנת 2011 בטרם התאמה לשנת 2013 מועד אישור התבע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עצם פעולה של העיריה שאושרו תכניות 1400 ג' + 1400 ד', הייתה לי ציפייה להיכנס לפרצלציה ולקבל זכויות בבניה רוויה. אבל התכנית הזאת הייתה מופקדת עד שנת 2007 וביטלו את הפקדה ועשו תכנית חדשה.

האם הקונה הסביר היה מביא בחשבון שהיה חוזר לשנת 1937 [תכנית 38] ???

הרשות המקומית יוצאת עשירה בזאת שהיא יצרה הקפאה של מצב מעל 30 שנה וברגע שהיא משחררת את הקפאה באמצעות תכנית חדשה היא מבקשת השבחה ???

בה בשעה שהיא המשיכה לתת היתרים על פי תבע 38, הוצגו על ידינו הרבה מאוד היתרים שהצגנו כולל ליד הבנין הנישום.

אני מודע שהרשות מקומית משנה את הדעות שלה לאורך השנים בפרשנות של תכנית 1200.

בעבר בדפי המדע הרשמיים של העיריה היו בפרוש קובעים שהקרקע היא בתכנון בעתיד אולם יש תכנית 38 שמעניקה 135% בניה.

בסמוך לאישור התכניות הללו שונתה המדיניות ודפי המידע של העירייה לא מציינים את תכנית 38.

יכולים ללמוד זאת מ – 2 השומות של המשיבה [השומה הקודמת, והשומה הנוכחית].

ראה בשומה קודמת מציינים את תבע 38 כמעניק זכויות בניה ומבקשים היטל השבחה על תכניות שצוינו ע', ע1, ג'.

בשומה החדשה לחיוב תכנית 3501 נעלמו הזכויות שלי של 135% אינם קימות ונעלמו התשלומים למרתפים ועלויות גג.

זה מעיד על המדיניות של הוועדה המשתנה. ניתן ללמוד זאת מהשומה.

השאלה האם אני כקונה סביר מביא בחשבון לאחר ששולמו הסכומים בגין תכניות ישנות חיוב חדש שלא מביא זאת בחשבון ??? האם הזכויות התאדו ???

בהתייחס לנכס הספציפי הזה נרכש 950,000 דולר ארה"ב בשנת 2011 שער הדולר היה 3.7 ₪ / דולר, בשקלים 3,515,000 ₪, נכון לשנת 2011 לפני שיפוץ ולפני הצמדה למועד הקובע. אחרי הצמדה ועלויות שיפוץ של 3,000 ₪ מ"ר מתקבל שווי מצב קודם של 4.2 מיליון ₪. שזה יותר גבוה מ – 3.4 מיליון ₪ בשומת הוועדה ?

וביחס למצב חדש בשומת המשיבה נקבע שווי של 5.47 מיליון ₪, שווי זה כולל את מרכיב זכויות הבניה במרתף שהוערך על ידי הוועדה ב – 890 אלפי ₪ ואת זכויות בניה 912 אלפי ₪ ואם אנחנו מקזזים אותם מ – 5.47 מיליון ₪ מתקבל שווי נמוך מ – 4.2 מיליון ₪ שזה מצב קודם שלנו.

<u>שומת וועדה משנת 2011</u> – בסעיף 13 תחשיבים כתוב מצב תכנוני קודם **תכנית 38**.

אנחנו חושבים שיש חוסר הוגנות ורצף מס, מס כפול. צריך לשמור על עקביות ברצף מס.

ובהתאמה לקזז את הזכויות בגינם שולם היטל השבחה בעבר.

<u>גב' אופיר ברין-לנגר שמאית מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

1. <u>רקע</u>

נשוא השומה מהווה מגרש קטן עליו מבנה ותיק הכולל קומת קרקע וקומת גג הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, בחזית לרחוב ברנט 9 בשכונת נווה צדק בדרום העיר תל אביב, הידוע כחלקה 2 בגוש 6927.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע, אורך חזיתה לרחוב ברנט כ-11.5 מ' עומקה כ-12.5 מ' ושטחה הרשום 143 מ"ר.

בשנת 2011 נעשה מימוש במקרקעין בדרך של מכר , ושולם היטל השבחה בגין תוכניות ע, ג ו-ע'1.

המבנה שופץ לא מזמן, מצבו הפיזי והתחזוקתי מצוין ואינו תואם את גילו הכרונולוגי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. תכנית 1200 – התייחסות פרטנית למקרה הנדון [סעיף 1 לתגובת המשיבה]

א. שמאי הועדה טוען כי שווי המצב הקודם נכון לשנת 2013 הינו 3,420,000 ₪ בלבד, שווי הנמוך ממחיר המכירה משנת 2011.

בפברואר 2011 נמכר הנכס הנדון תמורת 950,000$, שער הדולר באותה תקופה 3.7 ₪, קרי נכון לשנת 2011 מכיר העסקה שיקף 3,515,000 ₪ וזאת עבור נכס בלתי משופץ!

לאחר ביצוע הצמדות מיום העסקה למועד הקובע יוני 2013, בשיעור של 4% , מחיר המכירה משקף שווי של 3,655,600 ₪ וזאת כאמור בגין נכס שאינו משופץ.

באם מביאים בחשבון עלות זהירה של שיפוץ תואם לסטנדרט של הנכס, לפי 3,000₪ למ"ר, אזי שווי הנכס נכון למועד הקובע הינו כ- 4,135,600 ₪[7] - מצרף תמונה.

ב. שומות הועדה אינן עקביות ופרשנות הועדה לגבי זכויות הבניה ושווי המקרקעין משתנה מעת לעת בהתאם למטרותיה, וללא קשר למצב התכנוני הסטטוטורי, וכל זאת על חשבון בעלי הזכויות. בשומה הנוכחית, שמאי הועדה קבע כי שווי המקרקעין במצב הקודם, משוללים זכויות בניה ויעדם "לתכנון בעתיד". אולם, בהתאם לשומת ועדה משנת 2011 בנכס הנדון, קבעה הועדה כי הקרקע נשואת זכויות בניה לגגות ומרתפים ואף גבתה בשל כך היטל השבחה בגובה עשרות אלפי שקלים.

ג. דוגמא נוספת לחוסר העקביות של הועדה, שיש בה כדי לפגוע בכיסם של בעלי הזכויות: בשומה הנוכחית קובע שמאי הועדה כי המצב הקודם מבוסס על תכנית 1200, ועליה בלבד בהתעלמות מוחלטת מתכנית 38,

ואילו, בדרישת תשלום היטל השבחה שנעשתה במימוש הקודם במכר בשנת 2011, קבעה הועדה כי השווי במצב הקודם בהתבסס על תכנית 38

להלן קטע רלוונטי מתחשיב שומת הועדה משנת 2011 – מצרף תמונה.

ד. די בשומת ועדה שנערכה למימוש קודם בשנת 2011 כדי לקבוע שבמצב הקודם חלות על המקרקעין תכנית 38, ע', ג' ו-ע'1 הגוברות יחד על זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3501, ועל כן, ובהתאם לכך שנגבה בגין זכויות אלו היטל השבחה בעבר, לא קיימת חבות נוספת בהיטל השבחה!

דרישת תשלום השבחה נוספת, יש בה כדי לגרום לפגיעה בעקרונות חשובים כגון עקרון מס אמת ורציפות המס. עקרון רצף מס נועד למנוע עיוותי מס, לרבות מיסוי כפול, כפי שקורה במקרה הנדון.

3. תכנית 1200 – התייחסות כללית

א. במקרה הנדון, על החלקה במבנה מגורים קיים ומאוכלס לאורך כל השנים. במהלך השנים פנו בעלי הזכויות מספר פעמים לוועדה לצורך הרחבת זכויות בניה, על כן שווי המקרקעין צריך להתבסס על שווי הבנוי עם זכויות הבניה שהותרו מכוח תכניות שקדמו לתכנית 1200, קרי 38, ע' ו-ג.

ב. במטרות תכנית 3501, נכתב במפורש: "קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור שתאפשר את יישומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבניה הקיים ועל המרקם הקיים". כלומר ככל שישנה בנייה קיימת יש להתחשב בה.

ג. שמאי הועדה מבסס את טענתנו על עסקאות השוואה בחטיבת קרקע ריקה ופנויה שבמהלך כל השנים עוד לפני אישורה של תכנית 1200 לא התבצעה בה בניה. הדבר אינו דומה למקרה הנדון. קרקע לתכנון בעתיד שאיננה כוללת מבנים מניבים אינה שווה כמו קרקע הכוללת מבנה ששופץ ומפיק תועלת ורווחים עד היום.

---

[7] לפי 160 מ"ר בנוי לפי שומת הועדה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ד. הדוגמאות שמציין שמאי הועדה לגבי שווי שוק "אובייקטיבי" של קרקע לתכנון בעתיד, מוכיחות את האבסורד בקביעתו: בהתאם לדוגמאות שהציג, השמאית רינת וייס קבעה בשומה מכרעת 6927/19 כי שווי קרקע לתכנון בעתיד הינה 17,300 ₪ למ"ר, השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קבעה ב6922/18 כי שווי מ"ר קרקע לתכנון בעתיד הינו 29,300 ₪ פערים של 170%! משמעות הדבר כי שווי המקרקעין מושפע בין היתר מהמחוברים באם קיימים עליו והיעוד בהתאם לתוכנית 38.

א. תכנית 1200 אושרה בשנת 1975 ובהוראות התכנית נכתב במפורש כי תוקפה 15 שנים. במועד הקובע התכנית איננה רלוונטית. (כך גם קבעו שמאים מכריעים כמפורט בשומתנו)

ב. כאמור, על המקרקעין בית מגורים בנוי בהיתר, משופץ ומתוחזק ברמה גבוהה. גם בהנחה שגויה שתכנית 1200 הקפיאה בניה באזורים לא מבונים, במקרה הנדון הטענה איננה רלוונטית.

ג. התכנית קובעת כי הועדה רשאית לאשר בניה כל עוד זו אינה פוגעת בתכנון עתידי. בפועל אושרו היתרי בניה בתחום התכנית (דוגמאות להחלטות ועדה לאישור בניה בתחום תכנית 1200 , הכרעות שמאים מכריעים, והחלטות ועדות ערר מפורטות בהרחבה בשומתנו בפרק 8 ו-9).

ד. שמאי הועדה מציין בתגובתו כי תכנית 1200, החלה על שטח של 1,500 דונם קבעה כי 1,200 דונם מיועדים לתכנון בעתיד. מדובר על 80% משטח תכנית שאושרה בשנת 1975. האם יעלה על הדעת כי בחלוף כל השנים (כמעט 40 שנים) מאז שנת 1975 ועד שנת 2013, לא נעשתה בניה בתחום התכנית?! התשובה לכך שלילית ולראיה הדוגמאות המפורטות בשומתנו.

4. <u>התייחסותנו החלטות ועדות ערר (עמוד 2 לתגובת הודעה)</u>

א. החלטת ועדת ערר בתיק 5520/12 שפורסמה בנבו 13.01.2014, כלל אינה דומה ואינה רלוונטיות לענייננו. החלטת ועדת הערר עוסקת במקרקעין המצויים ברחוב המרד 19 עליהם פועל חניון. החלטת ועדת ערר נדונה בשאלה האם לשם הפעלת חניון דרוש שימוש חורג או לא. ועדת הערר קבעה כי בתכנית 1200 לא צוין כי חלק מהשימושים המותרים הם לחניון ועל כן נדרש אישור לשימוש חורג. המקרה אינו דומה ולו במעט למקרה שלנו.

ב. החלטת ועדת ערר בתיק 5233/09 שפורסמה בנבו 18.02.2010, כלל אינה דומה ואינה רלוונטיות לענייננו. החלטת ועדת הערר עוסקת במקרקעין ברחוב זרובבל 3. ועדת הערר דחתה את הבקשה לתוספת בניה כיוון שעל הקרקע חלה מדיניות עיריית תל אביב למתחם הכובשים הקובעת כי על חלקות מסוימות להתאחד עם שכנותיהן, בניהם החלקה בכתובת זרובבל 3, ומסיבה זו נדחתה הבקשה להיתר בניה.

5. <u>התייחסות להחלטת ועדה ערר לגבי תכנית 1200 (תחילת עמוד 3 לתגובת הועדה)</u>

ועדת הערר קבעה כי במקרים מסוימים כגון חלקה 56 בגוש 6927 שדנה בה השמאית המכריעה נורית ג'רבי וחלקה 35 בגוש 6928 שדנה בה השמאית המכריעה דורית פריאל - שיש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם ביעוד תכנון בעתיד.

הדבר אינו נכון ואינו רלוונטי למקרה שלנו. יש לעשות הבחנה בין קרקע ריקה ופנויה שתכנית 1200 המסמנת אותה לתכנון בעתיד, לבין קרקע <u>מבונה</u>, שתכנית 1200 אולם חלה עליה, אך בהתאם להוראות התכנית איננה פוגעת / שוללת זכויות בניה ושימוש בקרקע בהתאם למאושר והבנוי בפועל. בשומה של נורית גרבי ודורית פריאל מדובר על קרקעות ריקות ופנויות מבניה במועד הקובע (למעט גדר).

<u>מניסוח הוראות תכנית 1200 ניתן להבין שכל עוד ישנה בניה קיימת, סימון המקרקעין באזור לתכנון לעתיד אינה פוגעת בהם:</u> סעיף 5 להוראות התכנית: "התוכניות המפורטות ותוכניות הפרצלציה שנתאשרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אשור תכנית זו, תבוטלנה <u>אולם תשארנה</u> <u>בתוקפן לגבי השטח לתכנון בעתיד</u> <u>במידה ואינן סותרות תכנית זו.</u>

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6. מבחן השוק

א. שמאי הועדה קובע בצדק שיש לבסס את שווי השוק על בסיס עסקאות השוואה. אולם עסקאות ההשוואה עליהם מתבסס שמאי הועדה את תחשיביו הן עסקאות של קרקעות ריקות מבניה, שלא דומות בשום פרמטר למקרקעין הנדונים עליהם מבנה מגורים משופץ ברמת גבוה, המניב תשואה גבוהה לבעליו. מובן שעסקאות לקרקעות ללא כל בניה וללא כל אופק תכנוני אינן שוות כמו הנכס הנדון.

במקרה הנדון נעשה מימוש במקרקעין כשנתיים לפני המועד הקובע ויש להביא עסקה זו בחשבון, כפי שטוען שמאי הועדה (אך אינו מיישם)

העסקה שנערכה בשנת 2011, לפי 950,000$ לבית מגורים ותיק ומוזנח, מגלמת שווי שוק מותאם למועד הקובע של 3,655,600 ₪ וזאת כאמור בגין נכס שאינו משופץ.

במועד הקובע, הנכס עבר שיפוץ מקיף ועל כן יש לייחס למקרקעין שווי של לכל הפחות 4,135,600 ₪

ב. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה רינת וייס בגוש 6927 חלקה 6 אינו דומה למקרה שלנו יש לעשות הבחנה בין קרקע ריקה ופנויה שתכנית 1200 המסמנת אותה לתכנון בעתיד, לבין קרקע מבונה, שתכנית 1200 אולם חלה עליה, אך בהתאם להוראות התכנית איננה פוגעת / שוללת זכויות בניה ושימוש בקרקע בהתאם למאושר והבנוי בפועל.

בשומה של רינת וייס לא הובאו בחשבון מחוברים. במקרה הנדון למחוברים תרומה רבת משקל לשווי ועל כן יש להביאם בחשבון בהתאם לשווים האמיתי הגבוה בהרבה משווי של 3500 ₪ שקבע שמאי הועדה.

ג. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6928 חלקה 40 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי, אינם ראויים למגורים, בניגוד למקרה שלנו.

להלן תיאור החלקה כפי שמתארת השמאית המכריעה – מצרף תמונה.

ד. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה רינת וייס בגוש 6927 חלקה 19 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי, אינם משמשים למגורים ומצבם התחזוקתי והפיזי רעוע.

ה. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגוש 6922 חלקה 18 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי והם מיועדים להריסה.

להלן תיאור החלקה כפי שמתארת השמאית המכריעה – מצרף תמונה.

ו. שווי קרקע כפי שקבע השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגוש 6927 חלקה 16 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי המשמשים כמכולת, אינם ראויים למגורים.

ובכל זאת הדוגמא דווקא מחזקת את עמדתנו.

השמאי המכריע קבע כי שווי המצב הקודם הינו בהתבסס על הבנוי בפועל, למרות שעל הקרקע חלה תכנית 1200: "שווי המקרקעין במצב הקודם כמגר ביעוד מסחר (לפי תכנית 38) ודרך מוצעת + מבנה קיים"

ז. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6928 חלקה 48 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי והם מיועדים להריסה.

ח. שווי קרקע כפי שקבעה השמאי המכריע תמיר שדה בגוש 6928 חלקה 41 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי ומעולם לא שימשו למגורים אלא למלאכה

להלן תיאור החלקה כפי שמתאר השמאי המכריע – מצרף תמונה.

ט. שווי קרקע כפי שקבעה השמאי המכריע יצחק ברמן בגוש 6927 חלקה 21 אינו דומה למקרה שלנו מדובר בניה מסוכנת משנת 1929 הכוללת קירות אסבסט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

י. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע ללא מחוברים המשמשת לאחסנה. כפורט בשומתו אין להשוות בין קרקע ריקה מבניה לקרקע מבונה שבה למחוברים שווי ותרומה משמעותית

להלן תיאור החלקה כפי שמתארת השמאית המכריעה – מצרף תמונה.

7. רישוי בסביבה (סעיף 2 לתגובת הועדה)

א. שמאי הועדה טוען בתגובתו כי "באזור יצחק אלחנן וצפונה למעט כרם התימנים הועדה התירה בניה לפני סעיף 14". ככל ששמאי הועדה אינו מציג מסמך רשמי הקובע מדיניות ספציפית לאזור יצחק אלחנן, אזי לא ניתן לקבוע כי באזורים אחרים לא ניתן היה לאשר היתרי בניה ולראיה הדוגמאות המצוינות בשומתנו.

גם בתקנון התכנית, סעיף 14 הינו סעיף כללי ולא מוגבל למתחם מסויים.

ב. דניאל 15- בניגוד לטענת שמאי הועדה, היתר הבניה שניתן בשנת 2008 אינו מבוסס על תכנית 2510. להלן קטע רלוונטי מהיתר והתכנית מכוחו אושר – מצרף תמונה.

ג. העובדה כי חלק מהיתרים ניתנו אחרי שנת 1991, אישורה של תכנית 2277, אין בה כדי להחליש את טענתנו כי גם לולא הייתה מאושרת תכנית 2277, ניתן היה להוציא היתרי בניה.

ד. בשומתנו הצגנו מספר דוגמאות למתן היתרי בניה מחומה של תוכנית 1200 לפני אישור תכנית מפורטת המשנה את ייעוד המקרקעין בניה

- ברחוב גאולה 1 ניתן היתר בניה לבניית בניין בן 5 קומות וקומת גג בשנת 1990 וזאת למרות שהחלקה מצויה בתחום אזור לתכנון בעתיד
- ברחוב הכרמלית 9 ניתן היתר בניה להקמת מבנה בשטח של למעלה מ-1500 מ"ר בנוי וזאת למרות שהחלקה מצויה בתחום אזור לתכנון בעתיד

העובדה כי ניתנו היתרי בניה בתחום תכנית 1200, לפני שאושרה תכנית מפורטת המשנה את יעודים, יש בה כדי לקבוע כי שווי המצב הקודם צריך להתבסס על התכניות שאושרו לפני תכנית 1200.

8. החלטת ועדת משנה שס 9

א. שמאי הועדה טוען וחוזר כי היתרי הבניה שאושרו, אושרו מכוח סעיף 14 לתכנית, וכי הציפייה לאישור תכנית שבהכנה היא זו שגרמה לעליית ערך המקרקעין.

תכנית תפרי צדק אושרה 38 שנים אחרי אישור תכנית 1200, 23 שנים אחרי סיום תוקפה של התכנית. לכל אורך השנים עד לאישורן של תכנית חדשות ניתן היה להוציא היתרי הבניה בהתאם לתכנית קודמות, ניתן היה להמשיך בהשתמש במבנים הקיימים ולכן במקרה הנדון אין להתייחס לקרקע כאל משוללת זכויות. שווי המצב הקודם הינו לכל הפחות השווי הזויות מכוחה של תכנית 38 + שווי המחוברים.

ב. שמאי הועדה טוען "קיים קשר סיבתי ישיר עם עליית הערך שנוצר במצב החדש, דהיינו תכנון עתידי תכנית 3501". הטענה אינה מובנת לנו, הרי במשך עשרות השנים בהם הייתה הקפאה הוכנו ובטולו תכניות בתחומה של נווה צדק לרבות תוכניות 1400, 1400ג ו-1400ד', ולכן לאורך כל השנים במיוחד בשנות ה-2000 הציפיות לשינוי יעוד והאצת זכויות הבניה היו גבוהות. למרבה הצער במקרה הנדון, זכויות הבנייה המצב החדש נמוכות מזכויות הבניה במצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. אלעזר רוקח 13

שמאי הוועדה טוען כי היתר הבניה שניתן בשנת 2008 מכוחן של תכנית 38, ע'1 ו-ג, התאפשר מכוחה של תכנית 3501 שאושרה למעלה מ-4 שנים אחר כך. הטענה שגויה. הבקשה ראשונה להיתר הבניה הוגשה בשנת 2008, התכנית הופקדה רק בשנת 2009

גם בהנחה (שגויה) שהיתר הבניה ניתן לאחר הפקדת התכנית, בשלב זה לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, לפני פרסום סעיף 77 ו-88, קבלת החלטת בדבר התנגדויות וכיוצא בזאת. מכל האמור, ברור כי היתר הבניה ניתן בהתאם לתכנית 38, ללא כל קשר לתכנית 3501.

10. ברנט 9

שמאי הוועדה טוען כי היתר הבניה שניתן בשנת 2010 מכוחה של תכנית 38 התאפשר מכוחה של תכנית 3501 שאושרה למעלה מ-3 שנים אחר כך. הטענה שגויה. בעיון בהיתרי הבניה לא צוין ולו פעם אחת כי ההיתר ניתן בהתאם למתווה תכנית 3501 שכלל לא היה ידוע אז. הדיונים בבקשה החלו בשנת 2008, התכנית הופקדה רק בשנת 2009 – מצרף תמונה.

11. החלטות שהתקבלו בתחום תכנית 1200 (סעיף 3 ו-4 לתגובת הועדה)

א. בשומתנו הצגנו עשרות מקרים שבהם הועדה התירה בניה בתחום תכנית 1200, אנו חוזרים על האמור ועל הדוגמאות המוצגות בשומנו.

ב. שמאי הועדה טוען שהיתרים ניתנו מצפון לרחוב אלחנן בהתאם למדיניות הועדה. שמאי הועדה לא מציג מדיניות ספציפית לאזור זה או אחר, או נימוק הגיוני כי באזור מסוים תותר בניה ובאזור אחר לא, על כן דינה של טענה זו להידחות.

ג. בשומתנו הצגנו והוכחנו כי ניתנו היתרי בניה גם שלא מצפון לרחוב אלחנן לרבות בנכס הנדון, ועל כן טענת שמאי הועדה בהכרח אינה נכונה.

ד. החלטת העוסקת בבאר יעקב 9 כלל אינה רלוונטית לעניינו כיוון שעל זו חלה תכנית 2277 משנת 1991 המייעדת את החלקה לאזור תכנון בעתיד. במקרה שלנו תכנית 2277 כלל אינה חלה.

להלן קטע מהחלטת ועדת הערר – מצרף תמונה.

ה. נשוב ונדגיש כי ההחלטות אליהם מפנה שמאי הועדה, לרבות החלטות ערר שבהם נקבע כי שווי המקרקעין צריך להיות מבוסס על שווי קרקע לתכנון בעתיד, אלו החלטות העוסקות בקרקעות ריקות ופנויות, בניגוד למקרה שלנו.

ו. לגבי החלטות ועדות ערר שקבעו יש להביא בחשבון עסקאות ביעוד תכנון בעתיד- יש להתחשב בקיומם של מבנים ומצבם הפיזי.

12. סיכום ומסקנות ביחס להיתרי בניה (סעיף 4 לתגובת הועדה)

שמאי הועדה אינו מוכיח שהמדיניות הועדה לאישור היתרי בניה מצפון לרחוב אלחנן מגובה במסמכים ו/או בעלת תוקף משפטי, ולכן יש לדחות טענה זו. ככל שלא קיים מסמך רשמי הקובע כי שאישור בניה מוגבל לאזור מסוים, אז יש לצאת מנקודת הנחה, (לראייה ניתנו היתרי בניה באזורים נוספים) שהתאפשרה בניה בתחומה של תכנית 1200 כולה.

הטענה כי היתרי בניה ניתנו לאחר הפקדתה של תכנית 3501, גם היא שגויה. הדיונים בבקשות החלו עוד לפני הפקדתה של התכנית וללא קשר אליה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. <u>וודאות לשינוי יעוד (סעיף 5 לתגובת הועדה)</u>

הטענה שאין וודאות לשינוי יעוד "מתכנון לעתיד" למגורים אינה נכונה. שמאי הועדה פותח את תגובתו בכל שתכנית 1200 חלקה על מתחם של 1,500 דונם כאשר 1200 דונם מתוחם ביעוד לתכנון בעתיד.

האם ייתכן ש-1200 דונם באזור מבוקש ביותר בתל אביב, לא ישונה ייעוד קרקע מאזור תכנון בעתיד למגורים? אחת כמה וכמה שייעודם לפני אישורה של תכנית 1200 היה למגורים וחלק גדול מהחלקות מבונות ומשמשות למגורים כל השנים, בדומה למקרה שלנו.

גם מהדוגמאות של שמאי הועדה ניתן ללמוד על וודאות כמעט מלאה על שינוי היעוד:

- בהתאם לדף הזכויות חלקה 62 בגוש 6927 מיועדת למגורים
- בהתאם לדף הזכויות חלקה 71 בגוש 6927 מיועדת למגורים מסחר ותיירות
- חלקה 17 בגוש 7112 ששונתה לשצ"פ שטחה 296 מ"ר, מהווה טיפה בים ביחס לשטח המיועד לתכנון בעתיד ולכן אין להסיק ממנה על חוסר וודאות.
- מגרשים 101 ו-201 על פי תכנית 3866 מיועדים למגורים
- מגרש 301 המיועד למבני ציבור (חלקה 37 בגוש 7422) מהווה מגרש מבונה עוד טרום אישור תכנית, שימש במהלך השנים ועד היום לאופנה של בני עקיבא ובהתאם לכך ייעודו למבנה ציבור בהתאם לתכנית 3866

גם בהתבסס על הדוגמאות שהציג שמאי הועדה ישנה וודאות כמעט מוחלטת לקביעת יעודי קרקע בתכנית חדשה למגורים, אחת כמה באזורים שייעודו לפני תכנית 1200 למגורים, ובאזורים שבהם בנייה קיימת ששימשה למגורים לאורך כל השנים.

מצב קודם קרקע נדונה בתכנון בעתיד בהתעלם מתכנית 3501 והכנות שלה הייתה ציפיה סבירה להכלל בתכנית איחוד וחלוקה שתאפשר השבחה בהתאם לרצף תכנוני מביא בחשבון את תכנית 1400ג' + 1400 ד', שהייתה מופקדת מעל 10 שנים לכן קונה סביר שמתעלם מתכנית 3501 היה מניח שהיה מקבל יותר גבוה משכונת נווה צדק וזה מה שצריך לראות את המגדלים שנצבים ממערב ולראות תכנונית שהייתה אמורה להיות פה בניה מרכבית.

זכויות הבניה שקונה סביר היה רואה לנגד עיניו לפחות 250%.

צריך להתנתק מתכנית 3501 הייתה מסחרה על מגדלים באזור גם אחרי שתכנית 1400 ג' בוטלה.

כי הייתה ציפייה לבניה מרקמית בשכונת נווה צדק שהתבדתה בתכנית 3501 [תכנית פוגעת].

14. <u>תוכניות נשואיות (סעיף 6 לתגובת הועדה)</u>

א. במקרה הנדון בשנת 2011 הוציאה הועדה המקומית דרשת תשלום בגין תוכנית ע', ג' וע'1. אם התכניות האלו לא חלות לשיטתו של שמאי הועדה מדוע גבתה בגינן היטל השבחה?

נראה כי הועדה אוחזת במקל בשני קצותיו כל זאת על חשבון בעלי הזכויות.

בשומתנו הצגנו דוגמאות לכך שניתנו היתרי בניה למימוש תכניות גגות ומרתפים גם בתחום אזור תכנון לעתיד.

- רחוב גאולה היתר בניה משנת 1900 כולל גם קומת מרתף וגם חדרי יציאה לגג
- אלעזר רוקח 13 ניתן היתר בניה הכולל עליית גג וקומת מרתף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

15. <u>דחייה לבניה במצב הקודם (סעיף 7 לתגובת הועדה)</u>

שמאי הועדה מייחס את הדחייה ארוכת השנים למימוש זכויות בקרקע (הנובעת למעשה מציפייה לאישור תכניות המקנות זכויות בניה משמעותית) לכך, להקפאה שיוצרת תכנית 1200. בשומתנו הצגנו עשרות דוגמאות לכך שכן ניתנו היתרי בניה על אף תכנית 1200.

בחלקות רבות בתחומה של נווה צדק לא הוצאו היתרי בניה, אולם הסיבה לכך אינה בשל תכנית 1200 אלא טמונה בכך שנכסים רבים שופצו והורחבו למרות תכנית 1200 ולא הייתה כדאיות בהריסתם / הרחבתם, ובעיקר בשל העבודה שהמון בעלי נכסים "ישבו על הגדר" והמתינו בצפייה לאישור תכניות שגידלו את הזכויות באופן משמעותי.

16. <u>ניצול זכויות בניה לפי תכנית 38 [סעיף 8 לתגובת המשיבה]</u>

באזור מסחרי התכנית מאפשרת 135% שטחים עיקרים בנוסף על אלו יותרו שטחי שירות. התכנית אושרה בשנת 1937, בבדיקה שערכנו בתיקי הבניין בשכונת נווה צדק, היתרי הבניה בעיקר התשריטים משנים אלו אינם ברורים ולכן שמאי הועדה אינו יכול להוכיח את טענתו כי לא קיים אף היתר המנצל את מלוא זכויות הבניה.

שנית יש לזכור כי בשכונת נווה צדק מרבית החלקות שטחן קטן, צורתן לא תמיד רגולרית ולכן במקרים מסוימים ייתכן וקיים קושי בניצול רוב הזכויות, אולם הדבר אינו נכון במקרה הנדון. לכן יש להביא בחשבון כי במצב הקודם אין כל מניעה תכנונית למימוש מלוא זכויות הבניה מכוחה של תכנית 38.

17. <u>ניצול הזכויות (סעיף 11 לתגובת הועדה)</u>

א. תמוה בעיננו כיצד שמאי הועדה טוען ששיעור ניצול זכויות הבניה במצב החדש איננו רלוונטי לעניינו. ייתכן שבמקרים מסוימים (ומעטים) ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ואז יש הלימה בין שווי מבונה לסל הזכויות שמציעה התכנית, אולם במקרה הנדון חלק ניכר מזכויות הבניה אינו ניתן לניצול ולפיכך שווי המקרקעין נמוך בהשוואה לקרקע שצורתה וממדיה מאפשרים ניצול מלא של זכויות הבניה.

ב. שמאי הועדה טוען שהתחשבות בסל זכויות יוביל "למשחק סכום אפס" הדבר אינו נכון. שמאי הועדה הביא בחשבון בשומתו ניתוח עסקאות השוואה כאשר בחלק מהמקרים מביא בחשבון מרתף תחתון ובחלק לא, כלומר ניתוח הזכויות כפי שנעשה על ידי שמאי הועדה מוטעה.

ג. זכויות הבניה צריכות להבחן לפי סך השטחים העיקריים המבוקשים בהיתר, אלו השטחים לשיווק.

ד. שמאי הועדה טוען שבניתוח עסקאות השוואה לא ניתן להסתמך על השטחים כפי שמופיעים בהיתרי הבניה. הטענה מופרכת, היתרי הבניה ערוכים על ידי אנשי מקצוע ומאושרים על ידי העירייה והם הנתון החשוב והמהימן ביותר שיש לבסס עליו את ניתוח העסקאות.

ה. בשומתנו הצגנו דוגמאות לבקשות להיתרי בניה שהתקבלו בתחום תכנית 3501 לפיהן מימוש זכויות הבניה בפועל הינו חלקי בלבד, ביחס לזכויות שמתירה התכנית. בשומתנו בחנו את הזכויות עבור השטחים העיקריים שהם השטחים השכירים בגינם נקבע שווי המקרקעין.

העובדה ששמאי הועדה בוחן שטחי חללים, מעברים, שטחי מדרגות ובכלל שטחים שאינם סחירים, אין בה כדי לגרוע מטענתנו כי זכויות הבניה המוצעות לשטחים עיקריים אינן ניתנות לניצול ברוב מוחלט של המקרים.

ו. לאחר למעלה מ-7 שנים לאישורה של התכנית, מתוך כ-140 חלקות המצויות בתחום תכנית 3501, שמאי הועדה מציג רק 7 היתרי בניה, חלקם אף לא מאושרים, לבסס את עמדתו.

<u>אנו סבורים שההתייחסות של שמאי הועדה שגויה כמה טעמים:</u>

- ברוב במקרים הבקשות לא כוללות ניצול מלוא זכיות הבניה בקומת הגג והמרתף

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- חלק מהבקשות כוללות הקלות בלעדיהן לא ניתן לממש את מרבית זכויות הבניה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 45 בגוש 6928 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 446 מ"ר, פי למעלה מ-3 משטח החלקה הנדונה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 19 בגוש 6927 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 520 מ"ר, פי למעלה מ-3.6 משטח החלקה הנדונה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 18 בגוש 6927 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 302 מ"ר, פי למעלה מ-2 משטח החלקה הנדונה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 17 בגוש 6927 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 284 מ"ר, פי משטח החלקה הנדונה. כמו כן ניצול זכויות במקרה זה אפשרי רק מאחר כי הבניין יבנה בקירות משותפים משני צידיו – מצרף תמונה.

ז. <u>להלן מספר דוגמאות לבקשות להיתרי בניה שהתקבלו בתחום תכנית 3501 לפיהן מימוש זכויות הבניה האפשרי הינו חלקי בלבד, ביחס לזכויות שמתירה התכנית:</u>

- חלקה 6 בגוש 6927 - חלקה ריקה ופנויה ששטחה 935 מ"ר סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 1,418 מ"ר המהווה 85% מ- 1,657 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .כמו כן, שטחי המרתף משמשים לחניה בלבד.
- חלקה 7 בגוש 6927 - חלקה ריקה ופנויה בשטח 935 מ"ר המתוכננת לבניה יחד עם החלקה הסמוכה ששטחה 789 מ"ר. סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 1,765 מ"ר המהווה 89% מ- 1,963.5 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. כמו כן, שטחי המרתף מיועדים ברובם לחניה, למעט כ- 50 מ"ר בלבד מהווים שטחים עיקריים נלווים.
- חלקה 20 בגוש 6927 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול כולל עליית גג הינו 160 מ"ר המהווה 28% מ- 567 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 45 בגוש 6927 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 183 מ"ר המהווה 90% מ- 196 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 48 בגוש 6927 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 201 מ"ר המהווה 84% מ- 240 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 46 בגוש 6928 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 231 מ"ר המהווה 85% מ- 273 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. הבקשה כוללת הקלות בקווי הבניין ללא ההקלות שטחי ניצול הזכויות היו נמוכים אף יותר.
- חלקה 47 בגוש 6928 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 196 מ"ר המהווה 69% מ- 285 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. הבקשה אינה כוללת הצמדה של שטחים עיקריים בקומת המרתף.
- חלקה 49 בגוש 6928 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 619 מ"ר המהווה 63% מ- 978 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 60 בגוש 6928 - חלקה ריקה ופנויה. סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 154 מ"ר המהווה 63% מ- 245 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .
- חלקה 28 בגוש 7112 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינם 769 מ"ר המהווים 87% מ- 880 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

18. <u>התייחסות להשגות שומת הועדה (סעיף 10 לתגובה)</u>

א. הכרעות שמאים מכריעים שמציין שמאי הועדה אינן רלוונטיות למקרה הנדון כפי שפורט בהרחבה בתגובתנו. נכסים ריקים מבניה / בניה המיועדת להריסה / נכסים המשמשים למלאכה / אחסנה / מכולת, אינם ברי השוואה לבית מגורים משופץ כחדש.

ב. טוען שמאי הועדה שגביית היטל השבחה בשנת 2011 בגין תכניות ג' ע' ע'1 הווה טעות. גם אם הדבר הנכון, עקרון רצף מס מחייב את שמאי הועדה לבסס את שווי המצב הקודם במימוש הנוכחי על בסיס שווי המצב החדש במימוש הקודם. הועדה אינה יכולה "ליהנות" מטעיות שהיא עצמה מבצעת כל זאת על חשבון כיסם של בעלי הזכויות.

ג. סעיף ג בתגובה מעולם לא נטען בשומתנו.

ד. שמאי הועדה שוב אינו עקבי בטענותיו. מחד טוען כי היתר בניה שתוקפו פג 3 חודשים בלבד לפני אישורה של התכנית אינו רלוונטי, אולם לשיטתנו היתרי בניה שניתנו ארבע שנים לפני אישורה של תכנית מבוססים ואושרה על בסיסה של התכנית (עוד טרם הפקדתה).

ה. שיפוץ המבנה נעשה בסמוך למועד הקובע ועל כן רלוונטי.

ו. בגין מרתפים נגבה היטל השבחה בעבר, ולכן אין להביאם בחשבון במצב החדש.

ז. שמאי הועדה טוען שתכנית ע'1 לא יצרה את הזכויות למרתפים, הטענה שרירותית, שכן בעלי הזכויות שילמו היטל השבחה בגין תכנית זו.

ח. טענת שמאי הועדה כי יש כדאיות בהריסת המבנה מבוססת על הנחה שגויה כי שווי המחוברים הינו 3,500 ₪ בלבד. באם יעדכן שמאי הועדה את תחשיביו לפי ערכים ראויים למבנה מגורים משופץ ברמה גבוהה, ולא לערכי שווי שנקבעו למבנים להריסה / מלאכה, אז יגיע למסקנה כי אין כדאיות בהריסת המבנה.

ט. מקדם מרתף רלוונטי לקביעת השבחה בגין תכנית ע'1 ולא בגין תכנית 3501. מכיוון שהיטל השבחה נגבה בעבר בגין זכויות אלו, הדיון בנושא מתייתר.

י. מי תהום מהווים סוגיה רגישה ונתונה לשינויים בהתאם למיקום הנכס, טופוגרפיה ועומק המרתף. על כן יש לבחון כל מקרה לגופו ואין להסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים מרוחקים מהים בהשוואה לנכס הנדון.

יא. זכויות לעליית הגג מקורן מתכנית ג' עליהן נגבה בעבר היטל השבחה, ולא מכוחה של תכנית 3501.

19. <u>פתרון חניה</u>

א. במקרה הנדון אין כל כדאיות כלכלית לחפור יותר מקומת מרתף אחת. קומת מרתף העליונה תכיל את המקלט שישמש את הבניין ואת מחסני הדירות. ייתרת השטח תשמש לחניה.
אין כדאיות לחפירת קומת מרתף נוספת. הנכס הנדון מצוי בסביבת מי תהום, התכנית מחייבת (השפלת מי תהום ואישור רשות המים.

ב. העובדה כי במקרים מסוימים נחפרו קומת מרתף לחניה, אינה מצביעה על כדאיות בכך. במקרים מסוימים לא ניתן למכור ולשווק דירות ללא חניות. באזור זה רוב מוחלט של המקרים עלויות חפירת מרתף יקרות יותר מהרגיל וגורמות להפסד של ממש.

ג. תשלום קרן חניה משפיע על בחינת ההשבחה בשני מובנים, הראשון הוא שהדירות ימכרו במחירים נמוכים יותר כיוון שאינן כוללות חניה, בנוסף לכך, על בעלי הזכויות / יזמי התכנית לשלם לעירייה כופר חניה שלא יגולם בשווי במקרקעין.

ד. הטענה שלא ניתן לקזז קרן חניה משוללת כל יסוד, בשומות מכריעות רבות מקוזז תשלום זה בשכונת נווה צדק בפרו ודרום תל אביב ככלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהמשך קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון", טען שמאי המבקש, כדלהלן:

מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

אני חולק על העובדה שלא ניתנו היתרי בניה בתחום תכנית 1200 על פי תבע 38.

אני מחזיק ביד היתרי מספר 19-0290 שהזכויות הבניה שלו בדיוק לפי תכנית 1200, 678, ע1, 38.

היתר בניה - באר יעקב 9, תל אביב. ניתן 2002. ניתן לפי תבע 38 בתחום תכנית 1200.

בהיתר זה נדרשו הקלות נוספות לאחר שהוא ניתן במהלך הדיון על הקלות ותוספות הודע על התחלת תכנית 3501 ולכן ההיתר שיצא היה מתאים לתכנית הצפויה תכנית 3501.

אם אנחנו מנטרלים את השפעה של תכנית 3501 שבאמת הקפיאה את הוצאות היתרי בניה למשך שנים נקבל שזכויות הבניה במצב קודם טרם הקפאה והשפעותיה של תכנית 3501 הינם תכנית 38 כמו ששמאי הוועדה בסמוך לאישור התכנית הוציא שומת היטל השבחה 38, ג׳, ע1.

ועל זה שולם היטל השבחה לפני עשור.

אם החלטות ועדות הערר היו כה חשובות שיש להחזיר תשלומים שנעשו היו צריכים לפנות ללקוח ולהחזיר לו את הכסף עם ריבית. מכיוון שלא עשו כך סל הזכויות ששולם עליהם במגרש הזה כולל מרתף ויציאות לגג ולפיכך יש להביא אותו בחשבון בשווי מצב קודם.

בו נבחן את שומת שמאי הוועדה, הוא קובע שווי קרקע מגרש במצב קודם שמתעלם מהבנוי ולא קובע מקרקעין כפי שנקבע בחוק. אני מדבר על המקרה הקונקרטי שלנו שיש תרומה למחוברים.

לטעון ששווי מצב חדש לפי 19,000 ₪ מ״ר קרקע מבונה ולא לפי קרקע אם היה מביא את השווי לפי שווי מ״ר קרקע מבונה לפי בנוי.

אם היה עושה במצב קודם לפי שווי מ״ר בנוי בתוספת מה ששולם [זכויות בניה שבגינם שולם היטל השבחה] ליד שווי מ״ר קרקע מבונה שנותרת לנצל על הפרש הזכויות שלא נוצלו ניתן בלבד לחייב.

תרגיל של קביעת שווי מ״ר קרקע מבונה + עלות בניה של 3,500 ₪ / מ״ר זאת הפיקציה שיוצרת דרכה את השבחה.

מנסה להוכיח שנתנו היתרים לפי תבע 38 בתחום 1200 אם מנטרל את השפעת 3501.

צריך לנטרל השפעות של תכנית חדשה בכל הליך של היטל השבחה.

בא נבחן את הקרקע הנדונה בנטרול תכנית 3501, הייתה עלי תכנית מופקדת לבניה רוויה 1400ג׳. תכנית 3501 התחילה את הכנתה לפי סעיפים 77, 78 בשנת 2006.

זאת אומר עשור לפני התכנית השפיעה ושמאי הוועדה לוקח שווי מעשור זה.

אז בטח שנוצרה השבחה, הקפאתה לי את התכנית באמצעות סעיפים 77, 78 דגמתה את השוק בתקופה הזאת ושאושרה התכנית ששחרה את הקפאה לטענתך נוצרה השבחה.

אם ננטרל את השפעות של תכנית 3501 ונניח שבמצב קודם לא הייתה אז היו לנו זכויות בניה לפי תכנית 38.

כפי שציין שמאי הוועדה הזה על הנכס הזה בחוות דעתו בשומה שערך את שומתו לפני תכנית 3501.

לעניין הנכס ברחוב באר יעקב 9 – כפי שטענתי ונסיתי לדייק לפני החלטה לקדם את תכנית 3501 ניתן היתר בניה על פי החלטת ועדה מקומית. אחרי זה היה בלגאן רצה יותר זכויות. הנכס שמדובר עליו בבאר יעקב 9 הינו מגרש ריק. לכן לא דומה למקרה הנדון. הובא רק לדוגמה למקרה שיצאו היתרי בניה.

תחולה בתחום שכונה נוה צדק – מחזיק את היתר מולי ובו קבוע שהשכונה הינה נווה צדק רחוב פינס 27 שניתן מרץ 2019. לטעון שזה לא בשכונה, זה חוסר הכרת הסביבה.

ועדת וערר קבעה וזהו בנושא תכניות נושאיות – אנחנו דנים כאן בכסף של אדם, יש איזה שהיא הגנות שצריכה רשות לנהוג בה, יש רציפות המס, אדם שילם כסף על זכויות מסוימות במצב קודם צריך להביא זאת בחשבון ולא ניתן לחייב פעמיים. זה המקרה שלפנינו.

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, על כל כבוד החלטת ועדת ערר זה לא הלכה פסוקה.

לא ניתן לגבות עבור זכויות ששולם עליהם בפועל.

כל הדוגמאות שהביא חברי מר ניב כהן לא מתאים למקרה שבפנינו ואני מבקש מאת השמאי המכריע לבצע את עבודתו נאמנה כפי שהחוק קובע.

צריך להתאים כל מקרה לדוגמה עצמה ולא להסתמך על מקרה אחד של מבנה בנוי ולהשליך.

אין מחיר של 23.5 אלף ₪ מ"ר בנוי בנווה צדק נכון למועד קובע.

יש לבצע שווי בנוי מצב קודם לעומת שווי זכויות במצב חדש [רק את הזכויות שלא נוצלו].

שווי זכויות מ"ר מבונה צריך להיות ב – 2 מצבים שיש בית בנוי עם היתר.

זה גם רוח התכנית, תכנית 3501 מבקשת לשמר את הקיים לא יתכן שמ"ר מבונה שיש עליו היתר בניה לזכויות של קרקע בלבד של קרקע לתכנון בעתיד בשעה שהחוק קובע עלו שווים של מקרקעין ושמאי הוועדה מתעלמים מהמקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

טענה מקדמית אודות "עצם החיוב"

עמדת שמאי המשיבה, במכתב התשובה

תכניות נושאיות

המבקש טוען כי במהלך השנים אושרו תכניות שונות לגגות ולמרתפים.

אישור תכניות נושאיות אינו רלוונטי לאזור לתכנון בעתיד בו לא ניתנים היתרי בניה.

תכניות נושאיות אינן חלות באזור לתכנון בעתיד בדיוק כשם שאינן חלות בקרקעות ביעוד חקלאי.

ועדת ערר קבעה כי אין להביא בחשבון באזור לתכנון בעתיד זכויות בניה בגין תכניות נושאיות, ראה החלטת ועדת ערר ביחס לתכנית הנדונה תא85269/14, תא/85142/15, תא/85230/15 עמודים 19-20 - מצרף תמונה.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי מקרקעין מר ניב כהן ממשרדו של מר יורם ברק שמאי מקרקעין מטעם המשיבה טען, כדלהלן

תכניות נושאיות – בעמוד 11 למעלה לתגובתי ציטוט של החלטת ועדת ערר ביחס למצב דומה בדיוק שעיריית תל אביב גבתה כסף וועדת ערר שדנה בתכנית 3501 קבעה שהשטח שמיועד לתכנון בעתיד לא ניתן לגבות היטל השבחה בשטח זה בגין תכניות נושאיות.

במקרה שלנו ניתן היתר בניה ושולם היטל השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

היתר הבניה לא מומש בפועל [לא נבנה] ועל כן היתר הבניה היתבטל מעצמו.

כלומר המימוש שהיה ביחס לנכס התבטל.

במצב זה מחזירים לנשום את היטל השבחה ואת תשלומים בגין אגרות והטלי הפיתוח ואין כל משמעות לענייננו לשומה ולהיטל שנקבע.

ועדת ערר קבעה שלא גובים על תכניות נושאיות.

ועדת ערר שקבעה לנושא תכניות נושאיות, היא ידעה שכבר שולם, זה לא היה הסוגייה, מתי יחזיר ולמי יחזיר.

אנחנו מעריכים שווי נכס מצב לפני ומצב אחרי, זהו.

עמדת שמאי המבקש

שמאי הועדה אינו מביא בחשבון כי בשנת 2011 שולם היטל השבחה בגין תכנית ע' , ג' וע'1.

תכנית 3501 לא יצרה את זכויות הבניה בקומות המרתף. התכנית מפנה להוראות תכנית ע'1 בגינה שולמה השבחה.

זכויות הבניה המוצעות מכוחה של תכנית 3501 אינן עולות על זכויות מכוחה של תכנית ג', ומכיוון שבגין תכנית ג' נגבה היטל השבחה, אין לגבות היטל השבחה נוסף עבור זכויות הבניה בגג.

- מרתפים:
  היטל השבחה בגין תוכניות ע' ו-ע'1 שולם במימוש קודם בשנת 2011.
- עליית גג
  היטל השבחה בגין תוכניות ג' שולם במימוש קודם בשנת 2011.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן</u>

שומת וועדה משנת 2011 – בסעיף 13 תחשיבים כתוב מצב תכנוני קודם תכנית 38.
אנחנו חושבים שיש חוסר הוגנות ורצף מס, מס כפול. צריך לשמור על עקביות ברצף מס.
ובהתאמה לקזז את הזכויות בגינם שולם היטל השבחה בעבר.

מצב תכנוני קודם – אין מחלוקת יש תכנית 38 ונקבעו לנו 135% ב – 3 קומות על שטחים עיקריים בנוסף שטחי שירות והלקוח שילם ברכישה בשנת 2011 עבור קומת מרתף על תכנית ע' ועל תכנית ע1 ותכנית ג'.
מה שהיה לי במצב קודם בוודאות מלאה 135% + שטחי שירות + מרתפים + עליית גג, ששלמתי עליהם גם היטל השבחה לפי שומת חברי מר יורם ברק [השומה ושובר התשלום צורף].
בשנת 2011 נעשה מימוש במקרקעין בדרך של מכר , ושולם היטל השבחה בגין תוכניות ע, ג ו-ע'1.
די בשומת ועדה שנערכה למימוש קודם בשנת 2011 כדי לקבוע שבמצב הקודם חלות על המקרקעין תכנית 38, ע', ג' ו-ע'1 הגוברות יחד על זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3501, ועל כן, ובהתאם לכך שנגבה בגין זכויות אלו היטל השבחה בעבר, לא קיימת חבות נוספת בהיטל השבחה!
דרישת תשלום השבחה נוספת, יש בה כדי לגרום לפגיעה בעקרונות חשובים כגון עקרון מס אמת ורציפות המס.
עקרון רצף מס נועד למנוע עיוותי מס, לרבות מיסוי כפול, כפי שקורה במקרה הנדון.

תוכניות נשואיות (סעיף 6 לתגובת הועדה)
במקרה הנדון בשנת 2011 הוציאה הועדה המקומית דרשת תשלום בגין תוכנית ע' , ג' וע'1. אם התכניות האלו לא חלות לשיטתו של שמאי הועדה מדוע גבתה בגינן היטל השבחה?
נראה כי הועדה אוחזת במקל בשני קצותיו כל זאת על חשבון בעלי הזכויות.
בשומתנו הצגנו דוגמאות לכך שניתנו היתרי בניה למימוש תכניות גגות ומרתפים גם בתחום אזור תכנון לעתיד.

- רחוב גאולה היתר בניה משנת 1900 כולל גם קומת מרתף וגם חדרי יציאה לגג
- אלעזר רוקח 13 ניתן היתר בניה הכולל עליית גג וקומת מרתף

טוען שמאי הועדה שגביית היטל השבחה בשנת 2011 בגין תכניות ג' ע' ע'1 הווה טעות. גם אם הדבר הנכון, עקרון רצף מס מחייב את שמאי הועדה לבסס את שווי המצב הקודם במימוש הנוכחי על בסיס שווי המצב החדש במימוש הקודם. הועדה אינה יכולה "ליהנות" מטעיות שהיא עצמה מבצעת כל זאת על חשבון כיסם של בעלי הזכויות.
בגין מרתפים נגבה היטל השבחה בעבר, ולכן אין להביאם בחשבון במצב החדש.
שמאי הועדה טוען שתכנית ע'1 לא יצרה את הזכויות למרתפים, הטענה שערורייתית, שכן בעלי הזכויות שילמו היטל השבחה בגין תכנית זו.
זכויות לעליית הגג מקורן מתכנית ג' עליהן נגבה בעבר היטל השבחה, ולא מכוחה של תכנית 3501.
ועדת וערר קבעה וזהו בנושא תכניות נושאיות – אנחנו דנים כאן בכסף של אדם, יש איזה שהיא הגנות שצריכה רשות לנהוג בה, יש רציפות המס, אדם שילם כסף על זכויות מסוימות במצב קודם צריך להביא זאת בחשבון ולא ניתן לחייב פעמיים. זה המקרה שלפנינו.
בנוסף, על כל כבוד החלטת ועדת ערר זה לא הלכה פסוקה.
לא ניתן לגבות עבור זכויות ששולם עליהם בפועל.
כל הדוגמאות שהביא חברי מר ניב כהן לא מתאים למקרה שבפנינו ואני מבקש מאת השמאי המכריע לבצע את עבודתו נאמנה כפי שהחוק קובע.
צריך להתאים כל מקרה לדוגמה עצמה ולא להסתמך על מקרה אחד של מבנה בנוי ולהשליך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

שמאי המבקש מעלה טענה מקדמית, הן בשומתו [סעיפים 12.4, ו- 12.5], והן בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, כי במקרה דנן, בשנת 2011, שולם היטל השבחה עבור תכניות "ע", "ג", ו- "ע-1", לפיכך, בעת אומדן ההשבחה [להלן: "תכנית תא/3501"], ככל וחלה, יש להביאן בחשבון בעת חישוב שווי המקרקעין "במצב הקודם", אולם, ככל וימצא ממש בטענתו המקדמית של שמאי המבקש, הנני סבור כי עניין זה מהווה סוגייה משפטית, אשר מכוסה תחת ההגדרה של "עצם החיוב".

בעת עריכת החלטתי נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב".

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי לסייע למבקש ולהכריע בטענה זו.

בשולי הדברים יוער כי היות ובמועד אישורן של תכניות , "ע", "ג", ו- "ע-1", ייעוד המקרקעין נשוא ההחלטה הינו "אזור לתכנון בעתיד", זאת בהתאם להוראות תכנית תא/1200, קרוב לוודאי כי אין כל השפעה ותרומה לאישור תכניות אלה על שוויו.

לפיכך, אין כל מקום להציג את תרומתן בבחינת שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם".

יתר על כן, אין בדברים אלה לפגוע בהתחשבנות כלשהי בין הצדדים, ככל ששולמו היטלים כלשהם בגין תכניות שלא היה בהם להשפיע על ערכו של המקרקעין נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אומדן שווי המקרקעין נשוא ההחלטה ״במצב הקודם״

עמדת שמאי המשיבה

נתוני שוק למצב קודם

13. נתוני שוק לקביעת מקדם התאמה לאזור לתכנון בעתיד למועד הקובע

נתוני שוק למצב קודם

מיקום	חלקה/גוש	שטח קרקע	חלק נמכר	שטח נמכר	מחיר מכירה		תאריך
					סה״כ	ל-1 מ״ר קרקע	
ישיבת וולוזין	7112/15	200	100%	200.0	4,000,000 ₪	19,040 ₪ [1)	03/07/2012
ישיבת וולוזין	7112/8	48	100%	48.0	1,010,311 ₪	21,048 ₪	30/12/2015
ישיבת וולוזין	7112/8	13	100%	13.0	285,937 ₪	21,995 ₪	05/04/2016
ישיבת וולוזין	7112/21	265	100%	265.0	5,000,000 ₪	18,868 ₪	29/02/2016
ממוצע						20,238 ₪	25/03/2015

1) חישוב שווי 1 מ״ר קרקע בישיבת וולוזין - באזור לגביו לא קיימת תכנית בהכנה

מחיר העסקה	4,000,000 ₪
המגרש הנ״ל כולל מבנה בשטח כ-128 מ״ר	
תרומת המבנה לשווי (128 מ״ר * 1,500 ₪/מ״ר)	-192,000 ₪
שווי המגרש ללא תרומת המבנה	3,808,000 ₪
שטח קרקע	200 מ״ר
שווי 1 מ״ר קרקע	19,040 ₪

שומות מכריעות

כתובת	חלקה/גוש	שמאי מכריע	שווי ל-1 מ״ר קרקע	שווי ל-1 מ״ר בנוי	הערות
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג׳רבי	20,000 ₪	3,000 ₪	מגרש כולל מבנה לשימור
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	17,300 ₪		מגרש פנוי
חברת ש״ס 9 א׳	6927/56	נורית ג׳רבי	17,000 ₪		מגרש פנוי
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	20,000 ₪		מגרש פנוי
ברנט 5	6927/4	שלומי יפה	20,000 ₪	3,500 ₪	מגרש בנוי
כל ישראל חברים 16	6928/42	תמיר שדה	20,000 ₪	3,000 ₪	מגרש כולל מבנה לשימור
שמרלינג 20	6927/21	בועז קוט	20,000 ₪	3,500 ₪	מגרש בנוי
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	17,300 ₪	3,500 ₪	מגרש בנוי

בהתאם לנתונים הנ״ל שווי 1 מ״ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד במגרש פנוי מוערך ב- 17,000 ₪/מ״ר, ושווי 1 מ״ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד, במגרש בנוי מוערך ב- 20,000 ₪/מ״ר.

שווי מצב תכנוני קודם

תכנית קובעת – 1200.

שטח החלקה – 143 מ״ר.

מהות	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ״ר	סה״כ שווי
שטח קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד	**143 מ״ר**	**100%**	**143 מ״ר**	**20,000 ₪/מ״ר**	**2,860,000 ₪**
מבנה	**160 מ״ר**	**100%**	**160 מ״ר**	**3,500 ₪/מ״ר**	**560,000 ₪**
סה״כ שווי החלקה במצב תכנוני קודם					**3,420,000 ₪**

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן</u>

<u>מהות הנכס במצב תכנוני קודם – אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200</u>

לטענת המבקש שווי הנכס במצב תכנוני קודם הינו על פי הבנוי בפועל בהתעלם מהעובדה שהנכס ממוקם בתחום לתכנון בעתיד וזאת לנוכח העובדה שתכנית 1200 הינה אות מתה.

הטענה אינה נכונה.

ערב אישורה של תכנית 3501, חלה על המקרקעין תכנית 1200 אשר מסוגת את המקרקעין לאזור לתכנון בעתיד.

מטרתה של תכנית 1200, כעולה מסעיף 4 לתקנון התכנית:

"מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטח המפורט בסעיף 2 דלעיל, להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשיה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתסריט [כך במקור] ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת". (ההדגשות אינן במקור, הח"מ).

התכנית הנ"ל, חלה על שטח של כ-1,500 דונמים, כאשר כ-1,200 דונם שבתחומה נקבע בתשריטה כאיזור לתכנון בעתיד, אשר הבנייה בו אסורה כל עוד לא הותקנה תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

סייג לאמור, נקבע בסעיף 14 לתכנית, אשר מתיר בידי הועדה המקומית את הסמכות להתיר בנייה, אם יתברר שהמבנה המוקם לא יפריע לתכנון העתידי.

השטח לתכנון בעתיד ותוואי הדרכים כלול בתכנית 3501, הינו חלק מנווה צדק, ומהווה מתחם מיוחד בעל מירקם ערכים היסטוריים, אדריכליים ותרבותיים, המהווה אבן דרך בהתפתחות העיר תל אביב יפו, ומשכך יש משנה חשיבות לשימור אופיו של המתחם המיוחד בראיה תכנונית כוללת. לפיכך, יישומה של הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 בנוגע למתחם זה, משמעה היה, הלכה למעשה, כי לא התאפשרה בניה בו ללא תכנית מפורטת.

במענה לטענה כי תכנית 1200 הינה "אות מתה", אני מפנה להחלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א בערר תא 5520/12 מסע א.ע.נ.כ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 13.1.14), שם נקבע כי אין לראות את תכנית 1200 כתכנית שנזנחה, אלא כתכנית הקובעת נורמות תכנוניות מחייבות:

"... עוד טוענת העוררת, כי לנוכח העובדה שבמשך 37 שנים לא בוצע כל תכנון מתוקף תכנית 1200, התכנית נזנחה, והיא אינה יכולה להתאים למגבלות תכנוניות.

בנוסף טוענת העוררת, כי על פי המצב התכנוני, ניתן לעשות במקרקעין שימוש אשר אינו סותר את השימושים המותרים באיזור, כל עוד לא נעשית בנייה המפריעה לתכנון בעתיד.

אנו דוחים טענות אלה של העוררת.

סעיף 14 לתכנית 1200 אינו קובע את השימושים המותרים באיזור אשר נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד", ולפיכך, כל שימוש, לייעוד כלשהו באיזור זה, מהווה שימוש חורג מתכנית, ודורש קבלת היתר לשימוש חורג מהתכנית."

זאת ועוד, במסגרת החלטת ועדת ערר מחוזית מחוז ת"א מיום 18.02.2010 בערר תא 5233/09 רביב יהודה ויהודית ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (פורסם בנבו 18.2.10), נקבע כדלקמן:

"הוראת סעיף 14 לתכנית 1200 שרירה וקיימת, והיא מחייבת את כל מוסדות התכנון וגם אותנו"

ודוק: מאז אישורה של תכנית 1200 בשנת 1975, פעלה הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 לתכנית 1200, ולא שקטה על שמריה ויזמה, הכינה ופעלה לאישורן של למעלה מ-90 תכניות מפורטות בתחום איזור לתכנון בעתיד, וכך, הלכה למעשה, ביחס לחלק הארי של שטח זה קיימות כיום תכניות מפורטות מאושרות, המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מאחר ותכנית 1200 הן הנורמה התכנונית אשר חלה על המקרקעין עובר לאישורה של תכנית 3501, הרי שבהתאם להלכת פמיני הנ"ל, תכנית 1200 מהוות מדרגה עצמאית לחישוב היטל ההשבחה והיא מהווה את המצב הקודם לתכנית 3501.
ודוק- גישתו של המבקש, לפיה ניתן להתעלם מתכנית מתכנית 1200 הינה שגויה.
מעמדה של תכנית 1200 הוא כחיקוק, ולא ניתן לבטלו במסגרת שומה אחרת או שומה מכרעת.
הלכה למעשה בתחום תכנית 1200 בנווה צדק לא אושרו היתרי בניה עד להכנת תכניות חדשות באופן המוכיח כי תכנית 1200 מהווה את המצב הקודם לתכנית 3501.

ביחס לפסקי הדין שהציג המבקש – ועדת ערר שדנה בנושא זה לאחר פסקי הדין (תא/85228/14 – מצ"ב) קבעה כדלקמן – מצרף תמונה.

לב ליבה של קביעת ההשבחה הוא לפי מבחן השוק.
שווי שוק הוא עניין שבעובדה וניתן להוכיחו ככל עובדה אחרת ועל כן לצורך קביעת שווי השוק יש להוכיח את המחירים ששולמו בעד מקרקעין.
מקום בו ניתן לבסס שומה על בסיס עסקאות השוואה הרי שאין מקום לפרשנות התכנונית ולניתוחים המשפטיים המובאים ע"י המבקשים.
בחלק הדרומי של נווה צדק היתה קיימת חטיבת קרקע ביעוד לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200 שבמועד העסקאות טרם הוכנה תכנית חדשה לגביה.
בתחום חטיבת קרקע זו בוצעו עסקאות (כמפורט בשומתי) המוכיחות את שווי מצב הקודם.

מסקנה: במצב תכנוני קודם יעוד הנכס אזור לתכנון בעתיד.
בהתאם לכך יש להביא בחשבון השווי במצב נכנס קרקע ביעוד לתכנון בעתיד + שווי המבנה כפי שקבעה ועדת ערר (לפי שומה מכרעת של נורית ג'רבי בגוש 6927 חלקה 56 ושומה מכרעת של דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35).
וכפי שיישמו זאת שמאים מכריעים במצב בו קיים מבנה, כדלקמן:
רינת וויס רביב (6927/6,7) (ברנט 1, 3) – מצרף תמונה.
נורית ג'רבי (6928/40) – מצרף תמונה.
רינת וויס רביב (6927/19) – מצרף תמונה.
שושי שרביט שפירא בתחום תכנית 3866 (6922/18) – מצרף תמונה.
בועז קוט 6928/59) – מצרף תמונה.
מוטי דיאמנט (6927/16) – מצרף תמונה.
נורית ג'רבי – 6928/48 – מצרף תמונה.
תמיר שדה (6928/42) – מצרף תמונה.
יצחק ברמן (6927/21) -מצרף תמונה.
דורית פריאל 6928/35 – מצרף תמונה.

<u>רישוי בנכסים בסביבה</u>
המבקש מציג היתרי בניה בתחום תכנית 1200 להוכחת היותה אות מתה.
ההוכחות אינן נכונות או שאינן רלוונטיות לסביבת הנכס.
בהתאם לסעיף 14 לתכנית 1200 ניתן לבנות לפי תכנית קודמת אם המבנה שיוקם לא יפריע לתכנון עתידי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לכך, הועדה המקומית התירה בניה באזורים מסויימים ואסרה בניה באזורים אחרים.

א. באזור יצחק אלחנן וצפונה למעט כרם התימנים הותרה בניה לפי סעיף 14 : (רח' גאולה, הכרמלית)

ב. ברח' דניאל 15 חלה תכנית 2510 משנת 1993 המתירה ניצול זכויות לפי תכנית 44.
היתר הבניה הינו משנת 2008 לאחר אישור תכנית 2510.

ג. ברח' עזרא הסופר 12 חלה תכנית 2510 משנת 1993 המתירה ניצול זכויות לפי תכנית 44.
היתר הבניה הינו משנת 2008 לאחר אישור תכנית 2510.

ד. ברח' נווה שלום 7 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 2006 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ה. ברח' החרמון 24 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 2003 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ו. ברח' שבזי 54 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 2010 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ז. ברח' הראשונים 2 פינת שבזי 48 חלה תכנית 2277 משנת 1991 .
היתר הבניה הינו משנת 1999 בהתאם לתכנית 2277 שביטלה את תכנית 1200 בתחומה.

ח. היתר בניה ברח' חברת ש"ס לשינויים פנימיים והחלפת גג רעפים.
אין מדובר על בניה חדשה אלא על שיקום הקיים.

ט. החלטת ועדה משנת 2002 בנכס ברח' חברת ש"ס 9א'

המבקש מציג החלטת ועדה משנת 2002 ביחס לנכס ברח' חברת ש"ס 9, לפיה מכוון שהבקשה אינה סותרת תכנון עתידי, כפי שמוכר לנו היום, אין מניעה לקדם הבקשה ע"פ זכויות תב"ע 38 ..."
האישור הנ"ל הינו בהתאם לסעיף 14 לתכנית 1200.
" לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד ".

דהיינו במועד החלטת הועדה הנ"ל (11.7.2002) היתה תכנית בהכנה ולפיה היה ידוע כי הדרך המתוכננת במגרש הנדון ע"פ תכנית 1200 מבוטלת וכי אין כוונה להקטין את שטח המגרש.
יודגש כי התכנית היתה בהכנה וההחלטה הותנתה בהתחייבות הבעלים כי במידה ויוחלט לממש את זכות הדרך ע"פ תב"ע 1200 או כל תב"ע עתידית שתדרוש יעוד של דרך בתחום חלקה 56, לא תהינה ליזמים כל תביעות בגין הבניה שתאושר בחלקה 56 .

ע"פ הלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01) יש לעקר בהיטל השבחה משווי מצב תכנוני קודם השפעה של תכניות לגביהן קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך.
"כאן המקום להדגיש, כי הרחבה של מסגרת הציפיות אותה יש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1(א) לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור, נדרש קשר סיבתי ישיר בין התוכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שלא מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון. תכליתו כיצד? היטל ההשבחה מתמקד בהשלכות התוכנית המשביחה על ערך המקרקעין, ומראש הוחלט שלא לעשות בו שימוש ככלי למיסוי מקרקעין בגין עליות בשווים שאינן נובעות מהתכנית המשביחה, בין היתר, משום שאותן עליות חייבות במס מכוחם של חיקוקים אחרים, כמו מס-שבח ומס-הכנסה. "

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ה"תכנון העתידי" אותו לא סותרת הבקשה הינו ציפייה לאישור תכנית בהכנה שקיים לגביה קשר סיבתי ישיר עם עליית הערך שנוצרה במצב חדש, דהינו ה"תכנון העתידי" הינו תכנית 3501 (יתכן כי שמה היה שונה בשנת 2002) במתכונתה הראשונית.

מצ"ב חוו"ד משפטית ברח' חברת ש"ס 9.

מסקנה:

1. המבקש מחשב שווי מצב קודם על בסיס צפיה לאישור תכנית מצב חדש בשלביה הראשוניים שביטלה את הדרך - וזאת בניגוד להלכת לוסטרניק.
2. המבקש מתעלם מכך שהחלטה זו הינה מותנית ולא בכדי לא מומשה.

י. היתר הבניה באלעזר רוקח 13 (6927/37)

היתר הבניה ניתן בתאריך 10/5/09 לפי הזכויות המוקנות בתכנית 38, ע-1 וג'.

היתר הבניה התאפשר הואיל ותכנית 3501 היתה מופקדת ולפיה חלקה 37 מיועדת למגורים ועל כן ברור כי מימוש זכויות הבניה בתכניות עבר אינו מסכל את התכנון העתידי.

מצרף תמונה.

מסקנה: היתר הבניה ניתן על בסיס תכנית מצב חדש (ראה הלכת לוסטרניק לעיל)

יצויין כי לפני הפקדת תכנית 3501 לא הותרו היתרי בניה.

יא. היתר הבניה בברנט 9 (6927/2)

היתר הבניה ניתן בתאריך 15/3/10 לפי הזכויות המוקנות בתכנית 38 ו-1200

היתר הבניה התאפשר הואיל ותכנית 3501 היתה מופקדת ולפיה חלקה 2 מיועדת למגורים ועל כן ברור כי מימוש זכויות הבניה בתכניות עבר אינו מסכל את התכנון העתידי.

מצרף תמונה.

מסקנה: היתר הבניה ניתן על בסיס תכנית מצב חדש (ראה הלכת לוסטרניק לעיל)

יצויין כי לפני הפקדת תכנית 3501 לא הותרו היתרי בניה.

<u>החלטות כלליות לאזור הנכס ולתכנית 1200</u>

המבקש מציג החלטות כלליות לאזור הנכס ולתכנית 1200 להוכחת היותה אות מתה.

ההוכחות אינן נכונות או שאינן רלוונטיות לסביבת הנכס.

א. גד נתן ברח' דניאל 2-8 – אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ב. אריה אריאל ברח' החרמון 44 – אכן אין מחלוקת כי לועדה המקומית סמכות ושיקול דעת לתת היתרי בניה בקרקע ביעוד לתכנון בעתיד, אך סמכות זו לא נוצלה בתחום נווה צדק אלא לאחר הפקדת תכנית 3501 ועל פיה נראה כי אין ההיתר המבוקש סותר את התכנון העתידי (תכנית 3501).

ג. החלטת שושי שרביט ברח' קלישר - אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ד. החלטת ניקי פרימו בשמרלינג 22 – ועדת ערר קבעה כי שיטת החישוב שערך המבוססת על כך שתכנית 1200 הינה אות מתה - אינה נכונה והחזירה את השומה המכרעת לתיקון (תא/85228/14 – מצ"ב):

מצרף תמונה.

ה. החלטת שלומי יפה ברח' קלישר - אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

ו. החלטת גבע בלטר ברח' דניאל - אזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בו הותרה בניה לפי סעיף 14 לתכנית 1200.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ז. החלטת אלי כהן ברח' שמרלינג 22 - בגין שומת אלי כהן הוגש ערר בין היתר משום שהנתונים שהתבסס לא היו מדוייקים.

הנישומים הסכימו לשלם את שומת הועדה במלואה והעררים בוטלו ושמות אלי כהן תיחשב כבטלה.

מצ"ב פס"ד – מצרף תמונה.

ח. החלטת ועדה מס' 244ב'-12

היתר הבניה בבאר יעקב 9 ניתן על בסיס החלטת הועדה הנ"ל.

ההחלטה הנ"ל אינה בתחום הנכס הנדון.

בית משפט קבע כי היתר הבניה הנ"ל אינו חוקי שכן ניתן על בסיס החלטת ועדה שאינה חוקית (מצ"ב פס"ד ומצ"ב החלטת דורית פריאל בנכס לגביו ניתן היתר בניה על בסיס ההחלטה הנ"ל)

בהתאם לכך, ובהתעלם מחוקיות החלטת הועדה, אישור בניה מושפע מהכנת התכנית העתידית המשביחה ועל כן לענין היטל השבחה אין להביא מרכיב זה בחשבון (הלכת לוסטרניק).

ט. ש"ס 9 – החלטות ועדה

ראה סעיף 2. ט. לעיל

י. כתבה בענין תכנית 1200 – אין משמעות לכתבה בפרט שועדת ערר קובעת כי יש לשום את שווי מצב קודם לפי תכנית 1200.

יא. ערר 5143/03 – בגין הערר הוגשה עתירה מנהלית (עת"מ 41439-10-11) ושם נקבע כי היתר הבניה אינו חוקי שכן ניתן על בסיס החלטת ועדה שאינה חוקית (מצ"ב פס"ד ומצ"ב החלטת דורית פריאל בנכס לגביו ניתן היתר בניה על בסיס ההחלטה הנ"ל).

יב. ערר 95447/07, ערר 95036/08, פס"ד 11392/97, ה"פ 1282/09 – כל הנ"ל הוצגו לועדת ערר עת דנה בתיקים בתחום תכנית 3501, וועדת ערר קבעה כי יש לשום את שווי מצב קודם לפי עסקאות השוואה באזור לתכנון בעתיד.

<u>סיכום ומסקנות ביחס להיתרי בניה והחלטות בתחום תכנית 1200</u>

על פי סעיף 14 לתכנית 1200 הותרה בניה לפי תכניות קודמות ובתנאי שהבניה לא תפריע לתכנון בעתיד.

באזור שמצפון לרח' יצחק אלחנן בניה לא מפריע לתכנון עתידי ועל כן לאורך שנים ניתנו היתרי בניה.

בתחום שכונת נווה צדק לא ניתנו היתרי בניה בזמן שתכנית 1200 הינה בתוקף למעט היתרי בניה ספורים בתקופה שתכנית 3501 היתה מופקדת באופן שידוע כי המבנה המתוכנן לא יפריע לבינוי הקיים.

דהינו היתר הבניה התבסס על תכנון של שווי מצב חדש ועל פי הלכת לוסטרניק אין להביא זאת בחשבון.

במסגרת עררים בועדת ערר על שומות היטל השבחה הוצגו כל טענות המבקש וועדת ערר דחתה אותם.

<u>אין ודאות כי יעוד הקרקע ישתנה מאזור לתכנון בעתיד למגורים</u>

אין כל ודאות כי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד בנווה צדק תשונה למגורים, ולראיה :

חלק חלקות 62, 71 בגוש 6928 שיועדו לשצ"פ בתכנית 3501.

חלקה 17 בחלקה 7112 שהיתה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ויועדה בתכנית 4743 לשצ"פ.

מגרשים 201, 301, 101 בתחום תכנית 3966 שהיו באזור לתכנון בעתיד ויועדו בתכנית 3966 לשצ"פ ושב"צ ומלונאות.

חלקה 44 בגוש 7422 שהיתה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ויועדה בתכנית 3866 לשצ"פ.

חלקה 57 בגוש 6920 שהיתה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ויועדה בתכנית 3866 לשב"צ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מסקנה: לא קיימת כל ודאות כי בתכנית החדשה יעוד הקרקע ישונה למגורים ולא ליעוד ציבורי שלא במסגרת איחוד וחלוקה.

<u>זמינות לבניה במצב תכנוני קודם</u>

המבקש טוען כי קיימת זמינות לבניה מידית לפי תכנית 38 + ג' + ע' במצב תכנוני קודם.

הטענה אינה נכונה:

המבקש הוכיח כי במהלך 75 שנים ניתנו בתחום נווה צדק 2 היתרי בניה וזאת על מאות חלקות שמרביתם ריקות.

2 היתרי הבניה הנ"ל ניתנו לאור התכנון החדש (תכנית 3501) באופן שהיתרי הבניה אינם סותרים את התכנון העתידי.

בהתאם לכך, אם קיימת זמינות מלאה במצב תכנוני קודם למה לא ניתנו היתרי בניה?

ועדת ערר דנה בנקודה זו וקבעה כי יש לעמוד את שווי מצב קודם לפי שווי קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד.

<u>זכויות בניה לפי תכנית 38</u>

המבקש טוען כי הנכס באזור מסחרי בו מוקנות 135% בניה.

הטענה אינה נכונה:

מרבית הנכס הנדון ביעוד מגורים בו מוקנות 80% בניה בסה"כ.

יצויין כי לא קיים אף לא מבנה אחד שניצל 145% בניה לפי תכנית 38 וזאת במשך 80 שנים!!!

<u>התייחסות להשגות על שומת הועדה</u>

תכנית 1200 – מנגד לגישתו של ארז כהן, בסעיף 1 לעיל הוצגו החלטות של 8 שמאים מכריעים (דורית פריאל, נורית ג'רבי, יצחק ברמן, מוטי דיאמנט, שושי שרביט, תמיר שדה, רינת וויס, בועז קוט) ששמו את מצב קודם בשיטת שומת הועדה והחלטת ועדת ערר שקבעה כי יש לתקן שומה בהתאם לשיטה זו.

שיפוץ המבנה – השיפוץ בוצע לאחר המועד הקובע ואינו משקף את המצב ערב המועד הקובע.

המבנה הקיים אינו מנצל 76 מ"ר זכויות בניה עילי, בהתחשב בשווי 1 מ"ר זכויות בניה (19,000 ₪/מ"ר) דהינו שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות 1,444,000 ₪ ובהתחשב בשווי הבנוי – 560,000 ₪ (לפי 160 מ"ר * 3,500 ₪/מ"ר), הרי שקיימת כלכליות בהריסת המבנה ובניית מרתף.

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, טען שמאי המשיבה מר ניב כהן, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי ותגובתי המפורטת.

<u>רקע כללי</u> – קיימים 3 מצבים בשכונת נווה צדק, כדלהלן:

מצב ראשון, תכנית 2277 - התכנית אושרה בתחילת שנות התשעים, ומומשת בפועל בהיתרי בניה, זה לב השכונה [רובה בנויה על פי תכנית זו].

מצב שני, אזור לתכנון בעתיד – עד שנת 2013 לא מרחיב על היום. כל אזור תכנון בעתיד עוטף את תכנית 2277 מדרום, מערב וצפון.

מצב שלישי, אזור לתכנון בעתיד – במצב שבו קיימת תכנית בהכנה.

<u>תכנית 1200</u> – קבעה שאפשר לממש את זכויות הבניה במקרה שלנו תכנית 38 ובתנאי שזה לא מפריע לתכנון העתידי. כלומר, לא תקבל לבנות בית שבעתיד יכול להיות שם דרך או פארק וכדומה.

איך יודעים אם הבקשה להיתר מפריעה לתכנון עתידי? בשכונת נווה צדק יודעים זאת רק כשמכינים תכנית, רק שיש תכנית בהכנה שממנה ניתן ללמוד ולפי זה ניתן לאשר זכויות בניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

צריך לבחון את 2 היתרים שנתנו, אחד בנכס הנדון והשני ברחוב רוקח, בגוף ההיתרים הללו נכתב באזור הנ"ל על פי היתר מתאריך 10.50.2009 ציטוט "באזור הנ"ל מקודמת תכנית 3501 – תפרי נווה צדק דרום, שאושרה להפקדתה על ידי הוועדה המחוזית לפי תכנית המגרש שבנדון כלול באזור מגורים בו ניתן בין היתר בנין חדש למגורים בין 2 קומות ועליית גג בשיעור בניה שלא יעלה על 140% ברוטו משטח מגרש עם תכסית קרקע של 80%. הצפיפות תקבע לפי שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר".
כלומר, היתרי הבניה שנתנו לפי תכנית 38 הם על בסיס העובדה שתכנית 3501 הופקדה.
והיתר לא מפריע לתכנון עתידי.
כלומר, ישנו פה מקרה קלאסי של היתר בניה שניתן על בסיס תכנית מצב חדש [3501].
כלומר, אם לא היו מכנים את התכנית לא היה ניתן לדעת אם היתר מפריע לתכנון העתידי.
מפני שהתכנון העתידי מהווה את המצב החדש.
על פי הלכת לוסטרניק אין להביא בחשבון שווי מצב קודם השפעות של תכנית מצב חדש.
במקרה הנתון ניתן היתר בניה בשנת 2010 לאחר הפקדת תכנית 3501 ולאור העובדה שהיתר לא יפריע לתכנית 3501 בעמוד 8 לתגובתי יש ציטוט ביחס לנכס הנדון שאומר שזה על בסיס תכנית 3501 ציטוט "מכיוון שעל האזור בו כלולה החלקה מקודמת תכנית תפרי נווה צדק דרום 3501 אשר הומלצה על ידי הוועדה המקומית הבקשה צריכה להיות מותאמת לתכנית זו שימוש – הבקשה למגורים תואמת את התכנון העתידי".
כלומר, גם פה בנכס הנדון אותה התייחסות.
בשנת 2010 ביקשו היתר בניה בנכס הנדון ומבקשים לנצל תכניות נושאיות ע1, ג'.
יש במקרה זה מימוש בדרך של היתר בניה של תכניות נושאיות ומתחייב לגבות היטל השבחה בגינן.
<u>סיכום</u> – לא ניתנו היתרי בניה שאינם מושפעים מתכנית חדשה בתחום אזור לתכנון בעתיד ומניסיוני כשמאי הוועדה בתכנית שם למעלה מעשור שנים לא ראיתי היתר בניה אחד לפי תכנית 38 והוא לא ביחס לתכנית עתידית.
וזה לא נכון שהוועדה נהגה להנפיק היתרי בניה לפי תכנית 38.
היתרי בניה לפי תכנית 2277 לא מהווים הוכחה למתן היתרי בניה לפי תכנית 38.
דומה הדבר להיתרי בניה שניתנים כיום לפי תכנית 3501 ויטען שזו הראיה שנתנו היתרים לפי תכנית 38 ?
נטען שהשווי במצב קודם בשומתנו אינו סביר לשכונה, שווי מצב קודם בשומת הוועדה מבוסס על עסקאות ביעוד אזור לתכנון בעתיד והן הראיה מהימנה והטובה ביותר לאומדן שווי שוק באזור לתכנון בעתיד.
שווי זה אינו מביא בחשבון השפעות של תכנית בהכנה כבעסקה בנכס הנדון.
עובדתית לא ניתן היה להוציא היתרי בניה במשך שנים רבות ובהיטל השבחה אנחנו צריכים לראות המצב התכנוני ערב המועד הקובע וזה מה שחשוב.
שאני טוען שלא ניתנו היתרי בניה אני מתייחס לא רק לתחום תכנית 3501 שהיא הראשונה בתחום נווה צדק אלה גם לתחום תכניות 3866, 3966, 4743 שלגביהן לא ניתן לטעון שפורסם סעיף 77, 78 בשנת 2010.
מניסיוני בשכונה לא פגשתי דף מידע אחד שהזכויות הן 135% לפי תכנית 38.
רשום שזה בתחום תכנית 1200.
מצד אחד חברי טוען שהמחוברים תורמים לנכס ומנגד מביא בחשבון מרתף למימוש מידי.
<u>תכנית 1200</u> – בתגובתי ציטוט של ועדת ערר המנחה שמאי מכריע לתקן את שומתו וקובעת לו איך לתקן את שומתו למצב קודם. בעמוד 9 סעיף ד' לתגובתי ואומרת לו לתקן בדיוק כפי שביצעתי את שומתי. כלומר שווי מצב תכנוני מצב קודם הינו על פי הנחיית ועדת ערר. מעבר לכך פרטתי בתגובתי קרוב ל – 10 שומות מכריעות שחישבו בדיוק באותה צורה. בהתאם להחלטת ועדת ערר. כלומר שומתי אם תשים לב היא עקבית עם החלטות ועדות ערר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

סעיף 3 ב' של חברתי גב' אופיר – ישנו פערים בין שמאים מכריעים לעניין השווי. לכן לא ניתן להסתמך. ראשית הצגתי 9 החלטות שונות, של שמאים מכריעים, התחום נע בין 17,300 ₪ - 20,000 ₪. הטווח שהציגה חברתי גב' אופיר משומת גב' שושי שרביט שמאית מכריעה, גוש 6922 חלקה 18, שומה מכרעה זו הינה ביחס לתכנית 3866 ממועד קובע משנת 2018, ברור שלא ניתן להשוות ערכים של שנת 2018 לשנת 2013 ובאופן כללי לשומות המכריעות בתחום 3501 מוכיחות שונות נמוכה.

סעיף 4 לתגובת חברתי אופיר – החלטות ופסקי דין בתחום תכנית 1200, תכנית 3501 נדונה מספר פעמים בוועדת ערר ובכל העררים הוצגו ונטענו אותן החלטות ואותן פסקי דין ועל פי כן ועדת הערר מצאה לנכון לקבוע אחרת. והקביעות יושמו בשומת הוועדה.

כמאמר מוסגר אנחנו כוועדה וגם חלק משמאים מכריעים עושים הבחנה בין מגרש פנוי באזור לתכנון בעתיד לבין מגרש בנוי באזור לתכנון בעתיד על ידי תוספת שווי לקרקע [20,000 ₪ לעומת 17,000 ₪] ותוספת שווי לבלוקים [למבנה]. וגם זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר.

ביחס לציפייה ולבניה לגובה וכיוצ"ב – אני לקחתי עסקאות השוואה מאזור לתכנון בעתיד, לא שאלתי את הקונים מוכרים, עובדה זה מה שהם מוכנים למכור ולקנות. אף אחד לא יודע, לכן המחירים בשוק מגלמים את הציפיה בצורה המטבית.

סעיף 5 לתגובתי – מדובר על גוש 6928 ולא על גוש 6927 ומר אריה חברי מכיר היטב את החלקה עקב כך שטיפל בה במסגרת סעיף 197 חלקה ביעוד שצפ. בשורה התחתונה כל הנאמר על ידי חברי הואיל והם מיצגים רבות בשכונה הכל כבר נטען על ידם גם לפני שמאים מכריעים וגם בפני וועדת ערר ואף אחד לא קיבל את גישתם.

הבחנה לגבולות שכונת נווה צדק הינה לפי אופי של הבניה הקיימת. אזור של בניה רוויה לא נחשב שכונת נווה צדק ואפילו לפי התבעות. על כן רחוב פינס 27 לא רלוונטי להשוואה. והוא דומה לאותם היתרים שנתנו בקלישר וזה לא רלוונטי.

לגבי רחוב באר יעקב גוש 6928 חלקה 35 – כל הסגה המשפטית סביבו מפורטת בשומה מכרעת של גב' דורית פריאל בנכס הזה ושם באופן ספציפי היתר הבניה בוטל על ידי כבוד בית המשפט. ועדת ערר קבעה באופן ספציפי לנכס הזה שערכת שווי מצב קודם כפי שבוצעה על ידי גב' דורית פריאל היא נכונה והיא דוגמה איך להעריך בתכנית 3501 וקבעה לשמאים המכריעים האחרים איך לבצע הערכה לשווי מצב קודם.

כל מה שסביב הנכס הזה מסכם את הכל מבחינתי.

שווי 1 מ"ר בנוי באזור לתכנון בעתיד לא דומה לשווי 1 מ"ר בנוי לאזור למגורים. לא יכול להיות שעתיד לוטה בערפל והשווי היה זהה. כל יום יכולה לרדת אחרת שתפסיק את השימוש למגורים ולא סתם מרבית הבתים שם לא מושקעים היות ואין ודאות עתידית.

אחת מעסקאות השוואה שהצגתי בשווי מצב קודם המפורטת בעמוד 7 חלקה 15 גוש 7112 הינה ביחס לבית בנוי.

דבר המשקף את המצב בנכס. שתהיה בשכונה אתה יכול לראות את הנכס הזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש

רישוי בנכסים בסביבה (בתחום אזור תכנון לעתיד בהתאם לתכנית 1200)

להלן היתרי בניה לנכסים בסביבת הנכס בעלי מאפיינים דומים אשר יעדו בתכנית 1200 לאזור תכנון בעתיד, ולמרות זאת ניתנו בהם היתרי בניה במהלך השנים, טרום אישורה של תכנית מפורטת המבטלת את תכנית 1200.

- רחוב ברנט 9

בהתאם להיתר בניה 100137 משנת 2010 ניתן היתר לביצוע תוספת בניה ושינויים מבית חד קומתי לבית דו קומתי בהתאם לתכנית 38.

- רחוב גאולה 1 פינת רחוב הרברט סמואל

ניתן היתר בניה בשנת 1990 להריסה ובנייה מחדש של בניין בן 5 קומות קומת גג – מצרף תמונה.

- הכרמלית 9–

על אף יעוד הקרקע לאזור תכנון בעתיד ניתן היתר בניה בשנת 2009 מאפשר 1020 מ"ר עיקרי המהווים 204% משטח המגרש, בנוסף 456 מ"ר שטחי שירות עיליים המהווים 87% משטח המגרש ובסה"כ 1525 מ"ר עילי המהווים 292% משטח המגרש.

- דניאל 15–

על אף יעוד הקרקע לאזור תכנון בעתיד ניתן היתר בניה בשנת 2008 מאפשר 1074 מ"ר עיקרי המהווים 196% משטח המגרש, בנוסף 458 מ"ר שטחי שירות עיליים המהווים 82% משטח המגרש ובסה"כ 1522 מ"ר עילי המהווים 278% משטח המגרש.

- עזרא הסופר 12

על אף יעוד הקרקע לאזור תכנון בעתיד ניתן היתר בניה בשנת 2008 מאפשר 1137 מ"ר עיקרי המהווים 200% משטח המגרש, בנוסף 433 מ"ר שטחי שירות עיליים המהווים 76% משטח המגרש ובסה"כ 1571 מ"ר עילי המהווים 277% משטח המגרש.

- נווה שלום 7

ביום 18.05.2006 ניתן היתר בניה להקמת מרתף לאחסנה בשטח 111.2 מ"ר , ק.ק בשטח 115.1 מ"ר , ק.א בשטח 90.64 מ"ר וק.ב בשטח 43.4 מ"ר. הנכס סווג כנכס מסחרי עפ"י תכנית 38 ובאזור תכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

- החרמון 24

ביום 19.11.2003 ניתן היתר בניה להקמת מרתף בשטח 167.77 מ"ר , ק.ק בשטח 138.48 מ"ר, ק.א בשטח 127.34 מ"ר , ק.ב בשטח 136.02 מ"ר וקומת גג בשטח 65.59 מ"ר. הנכס סווג כנכס מסחרי עפ"י תכנית 38 ובאזור תכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

- שבזי 54

ביום 25.03.2010 ניתן היתר בניה להקמת מרתף בתכסית מלאה, ק.ק בשטח 116.02 מ"ר, ק.א בשטח 217.45 מ"ר, ק.ב בשטח 208.78 מ"ר וקומת גג בשטח 141.74 מ"ר. הנכס סווג כנכס מסחרי עפ"י תכנית 38 ובאזור תכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

- הראשונים 2

ביום 05.08.1999 ניתן היתר בניה להקמת מרתף אחסנה בשטח 159.66 מ"ר, ק.ק בשטח 152.51 מ"ר, ק.א בשטח 168.71 מ"ר וקומת גג בשטח 117.96 מ"ר. הנכס סווג כנכס מסחרי עפ"י תכנית 38 ובאזור תכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- רח' שס 9

א. היתר בניה מס' 3/34 מיום 16.04.1979
"שינויים פנימיים והחלפת גג רעפים"

ב. סיכום החלטת משנה מיום 11.07.2002
"מכוון שהבקשה אינה סותרת תכנון בעתיד כפי שמוכר לנו היום אין מניעה לקדם את הבקשה עפ"י זכויות תב"ע 38 בתוספת הקלה בקווי בניין למרתף עד גבולות המגרש.."

ג. היתר לתוספת בניה של 14.4 מ"ר בקומת הקרקע מיום 25.03.1979 – מצרף תמונה.

- אלעזר רוקח 13

א. היתר בניה שניתן מיום 14.05.2009
"הקמת בניין חדש למגורים עם 2 יח"ד , בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף בקיר משותף עם הבניין הגובל...."

ב. היתר בניה שניתן מיום 10.06.2010
"הארכת תוקף היתר מס' 8-1030 מיום 10.05.2009 לשנתיים נוספות"

ג. חשבון בניין בגין תוספת בניה בקומת המרתף, קומת הקרקע, קומה א' וקומה ב' – מצרף תמונה.

<u>החלטות כלליות לאזור הנכס ולתכנית 1200</u>

בנוסף להיתרי הבניה מפורטים לעיל (פרק 8), להלן מקצת מיני החלטות רבות העוסקות בתכנית 1200 הכוללות החלטות ועדה מקומית, החלטות ועדת ערר והכרעות שמאים מכריעים,
לפיהן תכנית 1200 היוותה אות מתה, ועל אף שמסמנת את האזור לאזור תכנון בעתיד, ניתנו בתחומה היתרי בניה למימוש זכויות בהתאם לתוכניות תקפות טרום אישורה של תכנית מפורטת.

- החלטת השמאי המכריע גד נתן ברחוב דניאל 8-2 גוש 7229 חלקות 66-63 ו-83 מיום 01.011.2016 :
"תכנית 1200 לא מנעה הוצאת היתרים באזור "תכנון בעתיד" אבל היא קיימת ברקע. הועדה המקומית הנפיקה לא אחת היתרי בניה בתחום התכנית ובהסתמך על סעיף 14 שבה. כמו כן נפסקו פסיקות בערכאות שונות ובהן הוכרע כי תכנית זאת אינה מאיינת זכויות בניה ואינה שוללת את אפשרויות המימוש בהתאם לזכויות בניה מתכניות קודמות. לאור אלה אני קובע שתכנית זו מאפשרת לוועדה המקומית להיתן היתרים, לפי תכניות ב"ע החלות בנכס שלעיל."
הערה הח"מ: בהחלטתו קבע השמאי המכריע תקופת דחיה של שנה וחצי עקב תכנית 1200.

- החלטת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב החרמון 44 גוש 6922 חלקה 13 מיום 16.04.2015 :
"אין מחלוקת בין החלטות ועדות ערר כי לוועדה הייתה סמכות ושיקול דעת לתת היתרי בניה בקרקע ביעוד תכנון בעתיד.

- החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברחוב קלישר 11 גוש 6919 חלקה 38 מיום 07.03.2018 :
".... עוד נקבע בפס"ד (פס"ד הרוניאן כורש) כי התכנית קבעה פרק זמן של 15 שנים למועד ביצועה, אולם חלף פרק זמן כפול מעד, אשר אינו סביר. השמאית המכריעה קבעה לבסוף הפחתה של 5% בגין השפעת תכנית 1200"
"בפס"ד רבני (הפ/339/07) בו צוין כי לא נמצאה השפעה של תכנית 1200 על ערכי מקרקעין בסביבה"
"בפס"ד בגדדי צוין כי אין הכרח להכריע בשאלה כיצד יש להתייחס לתכנית תא/1200 אשר לא מומשה במשך שנים והפכה למעשה לאות מתה"

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

"ערר ביץ פלאזה- ועדת ערר קבעה כי אין לראות בתכנית 1200 מצב תכנוני קודם לעניין קיבעת שווי המקרקעין. בפועל לא בוצע דבר במשך שנים על פי בתכנית בסביבה והיא לא מומשה. משך הזמן הקבוע בתכנית למימושה פג לפני שנים רבות. בעניינה של תכנית 1200, פעם אחר פעם נפסק זה מכבר, כי בקביעת שווי מקרקעין אין להסתמך על תכנית 1200 או לכל היותר השפעתה זניחה ושולית"

"הועדה המקומית לא התייחסה בפועל לתכנית 12000 כתוכנית מגבילה את זכויות הבניה באזור תכנון בעתיד ונהגה להיתן היתרי בניה. הועדה המקומית לא חלקה על כך כי במשך השנים אושרו תכנית גם במקרקעין שעל פי תכנית 1200 יעדו לתכנון בעתיד.. לפיכך נדחתה הטענה כי יש לראות בתכנית 1200 מצב תכנוני קודם לקביעת שווי המקרקעין".

"בשומה מכרעת ברחוב מוהליבר31 , החלקה סווגה ביעוד תכנון בעתיד על פי תכנית 1200 – השמאי המכריע קבע כי מאישור הועדה למתן היתר בניה בנכס ברחוב הקוק 3 יש להסיק כי המגרש זמין לבניה והבניה בו אינה מפריעה לתכנון בעתיד"

"בשומה מכרעת בגאולה 6 תל אביב אליה הפנה שמאי המשיבה, מחזרת את האמור לעיל, שכן השמאי המכריע ציין כי הועדה המקומית התירה אחרי מועד אישורה של תכנית 1200 בניה בסביבת המתחם ביעוד לתכנון בעתיד טרם הכנת תכנית מפורטת"

"ברחוב קלישר 5, המסווג ביעוד דומה לנכס הנדון בתכנית 1200 אושרו תוספות בניה לרבות הקמת אגפים חדשים בהיתרי בניה בשנים 1994 ו-1996"

"מכל האמור לעיל, עולה כי השפעת תכנית 1200 הינה לכל היותר עיכוב בניב בנכס הנדון. מקדם דחיה לתוספת זכויות מכח תכנית זו הינו 0.1"

- החלטת השמאי המכריע ניקי פרימו בחלקה 60 בגוש 6928 ברחוב שמרינג 22 מיום 07.09.2014 :
- " המסקנה המתבקשת היא שתכנית 1200 אינה בהכרח תכנית פוגעת ומשכך ניתן להתעלם ממנה. היא לא שינתה מאום ביחס להוראות תכנית 38. כלומר תכנית 1200 אינה יכולה בשום תנאי ובשום מקרה להוות הבסיס לאומדן שווי המקרקעין, שכן לא הייתה לא כל השפעה על שוויהם, בהיותה אות מתה"

- החלטת השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה קלישר 19 גוש 6919 חלקה 67 מיום 21.10.2018 :

" מפסקי הדין הנזכרים לעיל ניתן ללמוד כי שיהוי במשך 26 שנים אינו סביר בכל קנה מידה שהוא. לכן מהמקובץ ניתן לקבוע באשר לתכנית 1200 המשיבה לא נקטה צעדים כדי להגשים את מטרות התכנית, וככל הנראה זנחה את מטרת ההפקעה. לכן ניתן לקבוע כי תכנית 1200 לא השפיעה כלל על שווי הזכויות במקרקעין"

- החלטת השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב דניאל 7-5 גוש 7229 חלקות 66-63 ו-83 מיום 22.08.2018 :

"השלכות תכנית 1200.... התכנית אושרה בשנת 1975 קבעה תקופת ביצוע בת 15 שנה, אשר תמה בשנת 1990. משלא קודמה או שורה על ידי הועדה המקומית תכנית מפורטת לשטח התכנון בעתיד, המגבלה שהוטלה בתכנית 1200 איננה רלוונטית עוד. לפיכך אני מביא בחשבון כי במועד הקובע לא צפויה דחיה כלשהיא בגין תכנית 1200"

- החלטת השמאי מכריע גד נתן ברחוב שבזי 65 גוש 6922 חלקה 20 מיום 27.03.2018

"סעיף 5 לתכנית (1200) אומר – התכניות המפורטות ותכניות פרצלציה שיאשרו בשלבים שונים או קיבלו תוקף לפני אישור תכנית זו תשארנה בתוקפן לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו (ההדגשה במקור)

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

סעיף 14 לתכנית אומר: .. אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת מבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד (ההדגשה במקור)
שני הסעיפים מאפשרים שימושים הנובעים גם מייעודי הקרקע השונים אשר אושרו בעבר, וגם בניה מתכניות עתידיות ובתנאי שהמבנה הקיים או העתידי לא יפריע לתכנון העתידי"
"..... יש "ללכת" אחורה ולבדוק מהו היעוד והשימוש המותר בתכנית מס' 38"

- החלטת השמאי המכריע אלי כהן בחלקה 60 בגוש 6928 ברחוב שמרינג 22 מיום 10.12.2018:
"מהנתונים לעיל עולה כי בסיסה הקרובה ניתנו היתרי בניה על פי תכניות מאושרות לנכסים שייעודם המקורי הינו על פי הקבוע בתכנית 38 ו-1200"
" בנוסף להיתרי הבניה שהוצגו לעיל, ומעבר לנדרש על הנכס חלה בין היתר התכנית הראשית מספר 38 אשר יעדה את הנכס ביעוד עם חזית מסחרית. עיון בתשריט תכנית 1200 מגלה כי אזור כנראה מיועד לתכנון בעתיד. יחד עם זאת, עולה כי מספר תכניות אשר אושרו במהלך השנים נקבעו זכויות בניה בעלי מאפיינים זהים"

- החלטת ועדה - מס' 244ב'-12 מיום 08.12.1999-
הוצגה בפנינו החלטה העוסקת באישור בניה בחלק מתחם תכנון בעתיד ע"פ תכנית 1200, מאחר והבניה במתחם לא תפגע בתכנון בעתיד.
תוכן הבקשה: להתיר הוצאת היתר בניה בחלק מתחום "אזור לתכנון בעתיד" ע"פ תכנית 1200 (ממערב למתחם סוזן דלל) בשני שלבים, מאחר והבניה במתחם לא תפגע בתכנון בעתיד.
תכנון מוצע: הועדה המקומית תהא רשאית בלב א' מידי בנייה באזור תכנון לעתיד במבנן שבין מתחם סוזן דלל, רחוב כי"ח, באר יעקב ורח' שבזי.
הועדה המקומית תהא רשאית בשלב ב' לאחר אישור תכנית מנשיה בניה במבנן שבין מתחם סוזן דלל, ברנט שמרלינג אמזלג שבזי והמרד.

- ש"ס 9 - החלטות וועדה
  א. סיכום ישיבת תכנון בוועדה המקומית -
  הוצגה בפנינו סיכום ישיבה[8] שנערכה אצל אדריכלית צופיה סנטו מיום 11.7.2002 לפיה סוכם כדלקמן:
  "מכיוון שהבקשה אינה סותרת תכנון עתידי, כפי שמוכר לנו היום, אין מניעה לקדם הבקשה ע"פ זכויות תב"ע 38 בתוספת הקלה בקווי בנין למרתף עד גבולות המגרש. מומלץ שלא לשנות את קו הבניין לעיל מצפון מערב בגבול עם המגרש השכן (חלקה 55)."
  ב. החלטת ועדת משנה -
  הוצגה בפנינו החלטת וועדת משנה מיום 14.9.2005 לנכס הנדון לפיה הוחלט "לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להקמת גדר עם שער בגבול המגרש הקדמי כהקלה להקמת גדר בתחום שהוגדר כדרך ע"פ תכנית מאושרת, שכן יש כוונה לבטל את הדרך והגדר מיועדת לשמור על הקיים במגרש, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים..."

- כתבה בעניין תכנית 1200 -

[8] מצורף לחוות הדעת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הוצגה בפנינו כתבה לפיה תכנית 1200 שאושרה מעולם לא יצאה לפועל ותוקפה אף היה מוגבל ל- 15 שנים בלבד. מחיקת זכויות הבניה בתכנית זו גוזלות את קניין התושבים ומייצרת חבות שקרית בהיטל השבחה. הוראות התכנית מציינות במפורש כי אין בהן כדי לבטל זכויות קיימות במקום ואף לא למנוע את קידומן של תכניות חדשות. הרי מדובר בבניינים בנויים ולא בפרדס.

- ערר 5143/03 - ועדת ערר לתכנון ובניה , מחוז ת"א -

רקע - חלקה 35 בגוש 6928 - ערר שהוחזר לוועדה המחוזית לאחר החלטה בעתירה מנהלית שניתנה ע"י כב' השופטת א. קובו ביום 05.05.2004 על החלטת ועדת ערר מיום 05.05.2003 לפיה הערר נדחה וכן נקבע כי לא ניתן היתר במגרש נשוא השומה בהעדר תכנית מפורטת.

כאמור לעוררים ניתן היתר לבניה. טענתם הייתה כי סל זכויותיהם לא מומש וחסרים להם 36 מ"ר אותם מבקשים לנצל בקומה השלישית.

ועדת הערר מציינת כי יש לאפשר לעוררים כפי שאף הוצע ע"י המשיבה 1 לבנות קומה שלישית חלקית ששטחה לא פחות מ- 90% מהקומה שמתחת - כך שלא יתאפשר להוסיף עליה חדר על הגג ובנסיגה ממעקה הגג. (יש לציין כי הוועדה המקומית בעת הדיון התייחסה לאפשרות להרחיב את שטח החדר על הגג ככל האפשר, בדרך של הקלה, של העברת זכויות משתי הקומות התחתונות אל חדרי היציאה לגג.

ועדת הערר סבורה כי בהסדרים המוצעים יש כדי לתת מענה למימוש זכויות העוררים. אך למען הסר כל ספק, במידה ולא ניתן לממש את כולן - ומאחר ומדובר בבקשה להקלות , ייתכן ולא ניתן לנצל את כולן.

לאור האמור, הוחלט כי על העורר להגיש בקשה מתוקנת בה יעשה חישוב שטחים מפורט ובהתאם לו יאושר היתר הבניה. לענייננו, מן האמור עולה, כי התאפשרה בניה למרות סיווג המתחם לאזור תכנון לעתיד.

- ערר 95447/07 תל אביב ביץ פלאזה -

כמפורסם ביומון כל יום מס' 2158 מיום 26.12.2013 לפיו החליטה וועדת ערר "אין לתן לתכנית 1200 בת"א משקל בקביעת שווי מקרקעין"

"נראה שאין מחלוקת עובדתית בין הצדדים כי עובדתית- מרבית התכנית - החלה על שטח נרחב בדרום ת"א, לא מומשה עד היום... פרק זמן של למעלה משנות דור- למעלה מ 25 שנה ואף שלושים שנה מאז בוודאי שיש בו כדי להצביע על המשקל שיש לייחס לתכנית, אם בכלל, לעניין ערכי שווי של מקרקעין......איננו סבורים כי בנסיבות שנוצרו במשך עשרות שנים מאז אישורה, יש לתן משקל לעניין קביעת שווי מקרקעין במצב תכנוני קודם ולא שוכנענו כי קונה סביר היה לוקח בחשבון את קיומה."

- ערר 95036/08 בנק הפועלים נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ונ.ת.ע -

בערר זה נרשם (עמ' 12 לערר) "אשר על כן, מכל הטעמים שמנינו עד כה אנו דוחים את הטענה כי יש לראות בתכנית 1200 מצב תכנוני קודם לקביעת שווי מקרקעין, לעניין אישורה של תכנית תמ"מ 1/5".

- פס"ד (ת"א) 11392/97 - גריב רחמים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב-יפו

פס"ד דן בנושא תביעת פיצויים לפי סעיף 197 ביחס חלקה 73 בגוש 6929 ברחוב שרעבי 5, פינת רחוב בוסתנאי 10.

בפס"ד נסובה המחלוקת לעניין זכויות הבניה - בית המשפט קיבל את הטענה כי תכנית 38 חלה ב"מצב הקודם". וקיבל את טענות התובעים כי תכנית 44 אינה חלה ואין להתחשב בה כתכנית אשר מנעה אפשרות בניה לפי תכנית 38.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

"השתכנעתי גם, כי הבינוי שביקשו התובעים בחלקה, היה מסוג הבינוי שאושר בעבר על-ידי הוועדה המקומית לאחר שתוכנית 1200 קיבלה תוקף ותוכנית 2277 היתה בהפקדה".

- פס"ד בבית המשפט המחוזי ת"א ה"פ 1282/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א

"השימושים במקרקעין המשיכו באותה מתכונת שהייתה ערב פרסום התכנית, וכי תכנית 1200 הפכה דה פאקטו לאות מתה.... נדמה כי הרשות הבינה שתכנית 1200 לא ניתנת יותר ליישום מה שהיא בין היתר לפרסומה של תמ"מ 1/5 לשם הקמת הרכבת הקלה ביחס לתוואי הדרך שבתכנית 1200"

סיכום ממצאים בעניין תכנית 1200

- היתרי הבניה שניתנו ואושרו על ידי הועדה המקומית מצביעים על כך שתכנית 1200 לא שינתה דבר ביחס להוראות תוכניות 38.
- בהתאם להחלטות ועדות ערר, פסיקות שמאים מכריעים והיתרי בניה שניתנו בפועל, תכנית 1200 לא השפיעה על שווי המקרקעין.

תכנית 1200 אינה מהווה את הבסיס לאומדן שווי מקרקעין שכן לא היתה לה כל השפעה על שווים בהיותה "אות מתה".

המבנה שופץ לא מזמן, מצבו הפיזי והתחזוקתי מצוין ואינו תואם את גילו הכרונולוגי. השיפוץ כולל חשמל, אינסטלציה, מיזוג, בטון מוחלק, החלפת מטבח, כלים סניטריים וריצוף.

<u>רישוי</u>

- בהתאם למסמכים שאותרו בתיק הבניין, בחלקה הנדונה ניתן היתר בניה לתוספת זכויות בניה בשנת 2010 בהתאם לתכנית 38
- בהתאם למסמכי רישוי במבנים סמוכים בסביבת הנכס עולה כי על אף תכנית 1200 המייעדת את האזור, לאזור תכנון לעתיד, ניתנו היתרי בניה לבניה חדשה ותוספת בניה בהתאם לתכניות 38. (מפורט בהרחבה בפרק 9 לשומתנו)

<u>תכנוני</u>

- תכנית 38 משנת 1937 מייעדת את נכס נשוא לאזור מסחרי. במועד אישור התכנית על החלקה היה בנוי מבנה מגורים.

  זכויות הבניה לאזור מסחרי הינם 45% בקומה, ב-3 קומות סה"כ 135% (עיקרי).
- בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות, לתכנית 38, שטחים המצוינים בתכנית 38, קרי 135% הינם שטחים עיקריים עליהם ניתן להוסיף שטחי שירות לרבות חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, בליטות, גג ומרתף.

  כלומר, סל הזכויות במצב הקודם בהתאם לתכנית 38 באזור מסחרי כולל זכויות בניה של 135% עיקרי בקומות טיפוסיות בחלוקה לשלוש קומות המותירה שטחי חצר נרחבים ובנוסף על אלו שטחי שירות.
- בשנת 1941 אושרה תכנית 44 לפיה הבניין הקיים על החלקה ביעוד מגורים יוכל להמשיך להתקיים בייעודו.
- בשנת 1975 אושרה תכנית 1200 אשר מייעדת את החלקה לשטח לתכנון בעתיד. בהתאם להוראות התכנית הועדה רשאית להתיר בניה בשטחים אלו.

  בפועל, אנו עדים כי הוועדה המקומית התירה בניה בתחום תכנית 1200 (לרבות במקרקעין נשוא חוו"ד) בהתאם להחלטת ועדה עקרונית מיום 08.12.1999 (המתירה בניה בשני מתחמים בשני שלבים), ובהתאם להחלטות וועדת ערר שקבעו כי תכנית 1200 היא אות מתה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השגות על שומת הועדה</u>

- המצב הקודם:

א. שמאי הוועדה מביא בחשבון במצב הקודם את תכנית 1200 ואינו מייחס כלל חשיבות לתכנית 38. הן בית המשפט, הן וועדות הערר והן היתרי הבניה שניתנו בסביבה לרבות בחלקה הנדונה, מעידים כי בפועל, הקונה הסביר, השוק ורשות התכנונית ראו בתכנית 1200 "אות מתה".

לעניין זה יפים דבריו של כב' השמאי המכריע ארז כהן בשומה מכרעת ברחוב אלעזר רוקח 12 מיום 27.02.2018 חלקה 18 בגוש 6927:

"שווי הנכס כקרקע לתכנון בעתיד – עצם הגדרתו של הנכס באזור לתכנון בעתיד מצביעה על פוטנציאל לאשר תכנית עתידית. שווי הקרקע במקרה כזה נגזר מהיקף זכויות הצפוי להתאשר בהתאם למדיניות המקובלת. גם בהתעלם מזכויות שהוקנו בתכנית המשביחה סביר היה לצפות בהתבסס על היתרים שניתנו בסביבה לזכויות בהיקף הדומה לאלו שאושרו בה"

ב. תימוכין נוסף לעמדתנו כי תכנית 1200 לא השפיעה על שווי המקרקעין, ניתן ללמוד מעסקת ההשוואה שציין שמאי הועדה בשומתו לצורך קביעת שווי מ"ר קרקע במצב הקודם, ברח' ישיבת וולוזין 57 ת"א מיום 3.7.2012. הקרקע מצויה מחוץ לקו הכחול של תכנית 3501 ושווי מ"ר קרקע בעסקה זו הינו 19,040 ₪, זהה לערכי שווי של חלקות המצויות בתחומה של תכנית 3501. משמעות הדבר כי גם במקרה שלנו טרום אישור והפקדת התכנית היו ציפיות לאישור זכויות בניה במתכונת לפחות זהה לזו שהותרה מכוח תכנית 38 אשר השפיעו על ערכי השווי בסביבה.

- שמאי הוועדה קובע בשוגג כי היתר הבניה שניתן בשנת 2010 בוטל. היתר זה חתום על ידי הועדה ומבוסס על תכנית 38.
- הנכס שופץ לאחרונה ברמה גבוהה הכוללת החלפת כולל חשמל, אינסטלציה, מיזוג, בטון מוחלק, החלפת מטבח, כלים סניטריים וריצוף, שווי של 3,500 ₪ למ"ר כפי שקבע שמאי הועדה אינו משקף נאמנה את שווי המחוברים.

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן</u>

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני חוזר על כל האמור בחוות דעתי המפורטת.

להלן התייחסותי לתגובת המשיבה.

קיבלנו תגובה מאוד נרחבת ומפורטת.

אני מתייחס לרמה עקרונית לאור ניסיוני והיכרותי את השכונה לאורך השנים.

וגב' אופיר תתייחס לסעיף סעיף בתגובה.

מצב תכנוני קודם – אין מחלוקת יש תכנית 38 ונקבעו לנו 135% ב – 3 קומות על שטחים עיקריים בנוסף שטחי שירות והלקוח שילם ברכישה בשנת 2011 עבור קומת מרתף על תכנית ע' ועל תכנית ע1 ותכנית ג'.

בנוסף לזכויות בניה אלו יש להוסיף 20 מ"ר עבור חדרי מדרגות [שירות], ועוד שטחי שירות שנהוג להוסיף וכמובן ממד"ים.

רקע – בשנת 1975 אושרה תכנית 1200, בחלק שלנו מסווגת התכנית כאזור תכנון בעתיד, אנחנו כשמאים שמוגדר אזור כתכנון בעתיד יש ציפייה סבירה שתוכן תוכנית המשביחה את המקרקעין בתכנון עכשיו יעיל ובבניה רוויה ולראיה על הקרקע שלנו הייתה מופקדת תכנית עד שנת 2007 תכנית לבניה רוויה תכנית 1400 ג' + 1400 ד'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

התכניות הללו יצרו ציפייה אצל קונה ומוכר סביר בשוק לתכנון עתידי בצפיפות יותר גדולה ובזכויות בניה יותר גדולות מאשר היה בתכנית 38.

שנים נהגה הוועדה המקומית לאשר בניה על פי זכויות של תכנית 38 ובפרטנו היתרים רבים בחוות דעתנו.

היו לנו החלטות ועדה והיתרים שונים שאפשרו בניה על פי תכנית 38.

מה שהיה לי במצב קודם בוודאות מלאה 135% + שטחי שירות + מרתפים + עליית גג, ששלמתי עליהם גם היטל השבחה לפי שומת חברי מר יורם ברק [השומה ושובר התשלום צורף].

צריך לבחון מה נתנה לי התכנית החדשה ביחס לסל הזכויות החדש שיש לי ?

לפי חוות דעת המשיבה התחשיב בוצע לפי שווי מ"ר קרקע + עלות בניה לפי 3,500 ₪ / מ"ר, מתקבל שווי מ"ר למ"ר מבונה לא סביר לשכונה למועד הקובע.

גם אם ננתח בצורה מעשית את שווי רכישה משנת 2011 ונוסיף לו את עלויות השיפוץ נגיע לשווי מ"ר מבונה במצב קודם לשווי של מעל 4.5 מיליון ₪ וזאת לשנת 2011 בטרם התאמה לשנת 2013 מועד אישור התבע.

עצם פעולה של העיריה שאושרו תכניות 1400 ג' + 1400 ד', הייתה לי ציפייה להיכנס לפרצלציה ולקבל זכויות בבניה רוויה. אבל התכנית הזאת הייתה מופקדת עד שנת 2007 וביטלו את הפקדה ועשו תכנית חדשה.

האם הקונה הסביר היה מביא בחשבון שהיה חוזר לשנת 1937 [תכנית 38] ???

הרשות המקומית יוצאת עשירה בזאת שהיא יצרה הקפאה של מצב מעל 30 שנה וברגע שהיא משחררת את הקפאה באמצעות תכנית חדשה היא מבקשת השבחה ???

בה בשעה שהיא המשיכה לתת היתרים על פי תבע 38, הוצגו על ידינו הרבה מאוד היתרים שהצגנו כולל ליד הבנין הנישום.

אני מודע שהרשות מקומית משנה את הדעות שלה לאורך השנים בפרשנות של תכנית 1200.

בעבר בדפי המדע הרשמיים של העיריה היו בפרוש קובעים שהקרקע היא בתכנון בעתיד אולם יש תכנית 38 שמעניקה 135% בניה.

בסמוך לאישור התכניות הללו שונתה המדיניות ודפי המידע של העירייה לא מציינים את תכנית 38.

יכולים ללמוד זאת מ – 2 השומות של המשיבה [השומה הקודמת, והשומה הנוכחית].

ראה בשומה קודמת מציינים את תבע 38 כמעניק זכויות בניה ומבקשים היטל השבחה על תכניות שצוינו ע', ע1, ג'.

בשומה החדשה לחיוב תכנית 3501 נעלמו הזכויות שלי של 135% אינם קימות ונעלמו התשלומים למרתפים ועלויות גג.

זה מעיד על המדיניות של הוועדה המשתנה. ניתן ללמוד זאת מהשומה.

השאלה האם אני כקונה סביר מביא בחשבון לאחר ששולמו הסכומים בגין תכניות ישנות חיוב חדש שלא מביא זאת בחשבון ??? האם הזכויות התאדו ???

בהתייחס לנכס הספציפי הזה נרכש 950,000 דולר ארה"ב בשנת 2011 שער הדולר היה 3.7 ₪ / דולר, בשקלים 3,515,000 ₪, נכון לשנת 2011 לפני שיפוץ ולפני הצמדה למועד הקובע. אחרי הצמדה ועלויות שיפוץ של 3,000 ₪ מ"ר מתקבל שווי מצב קודם של 4.2 מיליון ₪. שזה יותר גבוה מ – 3.4 מיליון ₪ בשומת הוועדה ?

וביחס למצב חדש בשומת המשיבה נקבע שווי של 5.47 מיליון ₪, שווי זה כולל את מרכיב זכויות הבניה במרתף שהוערך על ידי הוועדה ב – 890 אלפי ₪ ואת זכויות בניה 912 אלפי ₪ ואם אנחנו מקזזים אותם מ – 5.47 מיליון ₪ מתקבל שווי נמוך מ – 4.2 מיליון ₪ שזה מצב קודם שלנו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

גב' אופיר ברין-לנגר שמאית מקרקעין [מטעם המבקש]

רקע

נשוא השומה מהווה מגרש קטן עליו מבנה ותיק הכולל קומת קרקע וקומת גג הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, בחזית לרחוב ברנט 9 בשכונת נווה צדק בדרום העיר תל אביב, הידוע כחלקה 2 בגוש 6927.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית ריבוע, אורך חזיתה לרחוב ברנט כ-11.5 מ' עומקה כ-12.5 מ' ושטחה הרשום 143 מ"ר.

המבנה שופץ לא מזמן, מצבו הפיזי והתחזוקתי מצוין ואינו תואם את גילו הכרונולוגי.

תכנית 1200 – התייחסות פרטנית למקרה הנדון [סעיף 1 לתגובת המשיבה]

א. שמאי הוועדה טוען כי שווי המצב הקודם נכון לשנת 2013 הינו 3,420,000 ₪ בלבד, שווי הנמוך ממחיר המכירה משנת 2011.

בפברואר 2011 נמכר הנכס הנדון תמורת $950,000 , שער הדולר באותה תקופה 3.7 ₪, קרי נכון לשנת 2011 מכיר העסקה שיקף 3,515,000 ₪ וזאת עבור נכס בלתי משופץ!

לאחר ביצוע הצמדות מיום העסקה למועד הקובע יוני 2013, בשיעור של 4% , מחיר המכירה משקף שווי של 3,655,600 ₪ וזאת כאמור בגין נכס שאינו משופץ.

באם מביאים בחשבון עלות זהירה של שיפוץ תואם לסטנדרט של הנכס, לפי 3,000₪ למ"ר, אזי שווי הנכס נכון למועד הקובע הינו כ- 4,135,600 ₪[9] - מצרף תמונה.

ב. שומות הועדה אינן עקביות ופרשנות הועדה לגבי זכויות הבניה ושווי המקרקעין משתנה מעת לעת בהתאם למטרותיה, וללא קשר למצב התכנוני הסטטוטורי, וכל זאת על חשבון בעלי הזכויות. בשומה הנוכחית, שמאי הועדה קבע כי שווי המקרקעין במצב הקודם, משוללים זכויות בניה ויעדם "לתכנון בעתיד". אולם, בהתאם לשומת ועדה משנת 2011 בנכס הנדון, קבעה הועדה כי הקרקע נשואת זכויות בניה לגגות ומרתפים ואף גבתה בשל כך היטל השבחה בגובה עשרות אלפי שקלים.

ג. דוגמא נוספת לחוסר העקביות של הועדה, שיש בה כדי לפגוע בכיסם של בעלי הזכויות: בשומה הנוכחית קובע שמאי הועדה כי המצב הקודם מבוסס על תכנית 1200, ועליה בלבד בהתעלמות מוחלטת מתכנית 38, ואילו, בדרישת תשלום היטל השבחה שנעשתה במימוש הקודם במכר בשנת 2011, קבעה הועדה כי השווי במצב הקודם בהתבסס על תכנית 38

תכנית 1200 – התייחסות כללית

א. במקרה הנדון, על החלקה במבנה מגורים קיים ומאוכלס לאורך כל השנים. במהלך השנים פנו בעלי הזכויות מספר פעמים לוועדה לצורך הרחבת זכויות בניה, על כן שווי המקרקעין צריך להתבסס על שווי הבנוי עם זכויות הבניה שהותרו מכוח תכניות שקדמו לתכנית 1200, קרי 38, ע' ו-ג.

ב. במטרות תכנית 3501, נכתב במפורש : "קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור שתאפשר את יישומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבניה הקיים ועל המרקם הקיים". כלומר ככל שישנה בנייה קיימת יש להתחשב בה.

ג. שמאי הועדה מבסס את טענתנו על עסקאות השוואה בחטיבת קרקע ריקה ופנויה שבמהלך כל השנים עוד לפני אישורה של תכנית 1200 לא התבצעה בה בניה. הדבר אינו דומה למקרה הנדון. קרקע לתכנון בעתיד שאיננה כוללת מבנים מניבים אינה שווה כמו קרקע הכוללת מבנה ששופץ ומפיק תועלת ורווחים עד היום.

ד. הדוגמאות שמציין שמאי הועדה לגבי שווי שוק "אובייקטיבי" של קרקע לתכנון בעתיד, מוכיחות את האבסורד בקביעתו: בהתאם לדוגמאות שהציג, השמאית רינת וייס קבעה בשומה מכרעת 6927/19 כי שווי

[9] לפי 160 מ"ר בנוי לפי שומת הועדה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קרקע לתכנון בעתיד הינה 17,300 ₪ למ"ר, השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קבעה ב6922/18 כי שווי מ"ר קרקע לתכנון בעתיד הינו 29,300 ₪ פערים של 170%! משמעות הדבר כי שווי המקרקעין מושפע בין היתר מהמחוברים באם קיימים עליו והיעוד בהתאם לתוכנית 38.

א. תכנית 1200 אושרה בשנת 1975 ובהוראות התכנית נכתב במפורש כי תוקפה 15 שנים. במועד הקובע התכנית איננה רלוונטית. (כך גם קבעו שמאים מכריעים כמפורט בשומתנו)

ב. כאמור, על המקרקעין בית מגורים בנוי בהיתר, משופץ ומתוחזק ברמה גבוהה. גם בהנחה שגויה שתכנית 1200 הקפיאה בניה באזורים לא מבונים, במקרה הנדון הטענה איננה רלוונטית.

ג. התכנית קובעת כי הועדה רשאית לאשר בניה כל עוד זו אינה פוגעת בתכנון עתידי. בפועל אושרו היתרי בניה בתחום התכנית (דוגמאות להחלטות ועדה לאישור בניה בתחום תכנית 1200 , הכרעות שמאים מכריעים, והחלטות ועדות ערר מפורטות בהרחבה בשומתנו בפרק 8 ו-9).

ד. שמאי הועדה מציין בתגובתו כי תכנית 1200, החלה על שטח של 1,500 דונם קבעה כי 1,200 דונם מיועדים לתכנון בעתיד. מדובר על 80% משטח תכנית שאושרה בשנת 1975. האם יעלה על הדעת כי בחלוף כל השנים (כמעט 40 שנים) מאז שנת 1975 ועד שנת 2013, לא נעשתה בניה בתחום התכנית?! התשובה לכך שלילית ולראיה הדוגמאות המפורטות בשומתנו.

<u>התייחסותנו החלטות ועדות ערר (עמוד 2 לתגובת הודעה)</u>

א. החלטת ועדת ערר בתיק 5520/12 שפורסמה בנבו 13.01.2014, כלל אינה דומה ואינה רלוונטיות לענייננו. החלטת ועדת הערר עוסקת במקרקעין המצויים ברחוב המרד 19 עליהם פועל חניון. החלטת ועדת ערר נדונה בשאלה האם לשם הפעלת חניון דרוש שימוש חורג או לא. ועדת הערר קבעה כי בתכנית 1200 לא צוין כי חלק מהשימושים המותרים הם לחניון ועל כן נדרש אישור לשימוש חורג. המקרה אינו דומה ולו במעט למקרה שלנו.

ב. החלטת ועדת ערר בתיק 5233/09 שפורסמה בנבו 18.02.2010, כלל אינה דומה ואינה רלוונטיות לענייננו. החלטת ועדת הערר עוסקת במקרקעין ברחוב זרובבל 3. ועדת הערר דחתה את הבקשה לתוספת בניה כיוון שעל הקרקע חלה מדיניות עיריית תל אביב למתחם הכובשים הקובעת כי על חלקות מסוימות להתאחד עם שכנותיהן, ביניהם החלקה בכתובת זרובבל 3, ומסיבה זו נדחתה הבקשה להיתר בניה.

<u>התייחסות להחלטת ועדה ערר לגבי תכנית 1200 (תחילת עמוד 3 לתגובת הועדה)</u>

ועדת הערר קבעה כי במקרים מסוימים כגון חלקה 56 בגוש 6927 שדנה בה השמאית המכריעה נורית ג'רבי וחלקה 35 בגוש 6928 שדנה בה השמאית המכריעה דורית פריאל - שיש להעריך את שווי המקרקעין במצב הקודם ביעוד תכנון בעתיד.

הדבר אינו נכון ואינו רלוונטי למקרה שלנו. יש לעשות הבחנה בין קרקע ריקה ופנויה שתכנית 1200 המסמנת אותה לתכנון בעתיד, לבין קרקע מבונה, שתכנית 1200 אולם חלה עליה, אך בהתאם להוראות התכנית איננה פוגעת / שוללת זכויות בניה ושימוש בקרקע בהתאם למאושר והבנוי בפועל. בשומה של נורית גרבי ודורית פריאל מדובר על קרקעות ריקות ופנויות מבניה במועד הקובע (למעט גדר).

מניסוח הוראות תכנית 1200 ניתן להבין שכל עוד ישנה בניה קיימת, סימון המקרקעין באזור לתכנון לעתיד אינה פוגעת בהם:

סעיף 5 להוראות התכנית: "התוכניות המפורטות ותוכניות הפרצלציה שנתאשרו בשלבים שונים או קבלו תוקף לפני אשור תכנית זו, תבוטלנה אולם תשארנה בתוקפן לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מבחן השוק</u>

א. שמאי הועדה קובע בצדק שיש לבסס את שווי השוק על בסיס עסקאות השוואה. אולם עסקאות ההשוואה עליהם מתבסס שמאי הועדה את תחשיביו הן עסקאות של קרקעות ריקות מבניה, שלא דומות בשום פרמטר למקרקעין הנדונים עליהם מבנה מגורים משופץ ברמת גבוה, המניב תשואה גבוהה לבעליו. מובן שעסקאות לקרקעות ללא כל בניה וללא כל אופק תכנוני אינן שוות כמו הנכס הנדון.

במקרה הנדון נעשה מימוש במקרקעין כשנתיים לפני המועד הקובע ויש להביא עסקה זו בחשבון, כפי שטוען שמאי הועדה (אך אינו מיישם)

העסקה שנערכה בשנת 2011, לפי 950,000$ לבית מגורים ותיק ומוזנח, מגלמת שווי שוק מותאם למועד הקובע של 3,655,600 ₪ וזאת כאמור בגין נכס שאינו משופץ.

במועד הקובע, הנכס עבר שיפוץ מקיף ועל כן יש לייחס למקרקעין שווי של לכל הפחות 4,135,600 ₪

ב. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה רינת וייס בגוש 6927 חלקה 6 אינו דומה למקרה שלנו יש לעשות הבחנה בין קרקע ריקה ופנויה שתכנית 1200 המסמנת אותה לתכנון בעתיד, לבין קרקע מבונה, שתכנית 1200 אולם חלה עליה, אך בהתאם להוראות התכנית איננה פוגעת / שוללת זכויות בניה ושימוש בקרקע בהתאם למאושר והבנוי בפועל.

בשומה של רינת וייס לא הובאו בחשבון מחוברים. במקרה הנדון למחוברים תרומה רבת משקל לשווי ועל כן יש להביאם בחשבון בהתאם לשווים האמיתי הגבוה בהרבה משווי של 3500 ₪ שקבע שמאי הועדה.

ג. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6928 חלקה 40 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי, אינם ראויים למגורים, בניגוד למקרה שלנו.

להלן תיאור החלקה כפי שמתארת השמאית המכריעה – מצרף תמונה.

ד. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה רינת וייס בגוש 6927 חלקה 19 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי, אינם משמשים למגורים ומצבם התחזוקתי והפיזי רעוע.

ה. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגוש 6922 חלקה 18 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי והם מיועדים להריסה.

להלן תיאור החלקה כפי שמתארת השמאית המכריעה – מצרף תמונה.

ו. שווי קרקע כפי שקבע השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגוש 6927 חלקה 16 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי המשמשים כמכולת, אינם ראויים למגורים.

ובכל זאת הדוגמא דווקא מחזקת את עמדתנו.

השמאי המכריע קבע כי שווי המצב הקודם הינו בהתבסס על הבנוי בפועל, למרות שעל הקרקע חלה תכנית 1200: "שווי המקרקעין במצב הקודם כמגר ביעוד מסחר (לפי תכנית 38) ודרך מוצעת + מבנה קיים"

ז. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגוש 6928 חלקה 48 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי והם מיועדים להריסה.

ח. שווי קרקע כפי שקבעה השמאי המכריע תמיר שדה בגוש 6928 חלקה 41 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע בה למחוברים שווי זניח ושולי ומעולם לא שימשו למגורים אלא למלאכה

להלן תיאור החלקה כפי שמתאר השמאי המכריע – מצרף תמונה.

ט. שווי קרקע כפי שקבעה השמאי המכריע יצחק ברמן בגוש 6927 חלקה 21 אינו דומה למקרה שלנו מדובר בניה מסוכנת משנת 1929 הכוללת קירות אסבסט.

י. שווי קרקע כפי שקבעה השמאית המכריעה דורית פריאל בגוש 6928 חלקה 35 אינו דומה למקרה שלנו מדובר על קרקע ללא מחוברים המשמשת לאחסנה. כפורט בשומתו אין להשוות בין קרקע ריקה מבניה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לקרקע מבונה שבה למחוברים שווי ותרומה משמעותית
להלן תיאור החלקה כפי שמתארת השמאית המכריעה – מצרף תמונה.

<u>רישוי בסביבה (סעיף 2 לתגובת הועדה)</u>

א. שמאי הועדה טוען בתגובתו כי "באזור יצחק אלחנן וצפונה למעט כרם התימנים הועדה התירה בניה לפני סעיף 14". ככל ששמאי הועדה אינו מציג מסמך רשמי הקובע מדיניות ספציפית לאזור יצחק אלחנן, אזי לא ניתן לקבוע כי באזורים אחרים לא ניתן היה לאשר היתרי בניה ולראיה הדוגמאות המצוינות בשומתנו. גם בתקנון התכנית, סעיף 14 הינו סעיף כללי ולא מוגבל למתחם מסויים.

ב. דניאל 15- בניגוד לטענת שמאי הועדה, היתר הבניה שניתן בשנת 2008 אינו מבוסס על תכנית 2510. להלן קטע רלוונטי מהיתר והתכנית מכוחו אושר – מצרף תמונה.

ג. העובדה כי חלק מהיתרים ניתנו אחרי שנת 1991, אישורה של תכנית 2277, אין בה כדי להחליש את טענתנו כי גם לולא הייתה מאושרת תכנית 2277, ניתן היה להוציא היתרי בניה.

ד. בשומתנו הצגנו מספר דוגמאות למתן היתרי בניה מחומה של תוכנית 1200 לפני אישור תכנית מפורטת המשנה את ייעוד המקרקעין בניה

- ברחוב גאולה 1 ניתן היתר בניה לבניית בניין בן 5 קומות וקומת גג בשנת 1990 וזאת למרות שהחלקה מצויה בתחום אזור לתכנון בעתיד
- ברחוב הכרמלית 9 ניתן היתר בניה להקמת מבנה בשטח של למעלה מ-1500 מ"ר בנוי וזאת למרות שהחלקה מצויה בתחום אזור לתכנון בעתיד

העובדה כי ניתנו היתרי בניה בתחום תכנית 1200, לפני שאושרה תכנית מפורטת המשנה את יעודים, יש בה כדי לקבוע כי שווי המצב הקודם צריך להתבסס על התכניות שאושרו לפני תכנית 1200.

<u>החלטת ועדת משנה שס 9</u>

א. שמאי הועדה טוען וחוזר כי היתרי הבניה שאושרו, אושרו מכוח סעיף 14 לתכנית, וכי הציפייה לאישור תכנית שבהכנה היא זו שגרמה לעליית ערך המקרקעין.
תכנית תפרי צדק אושרה 38 שנים אחרי אישור תכנית 1200, 23 שנים אחרי סיום תוקפה של התכנית. לכל אורך השנים עד לאישורן של תכנית חדשות ניתן היה להוציא היתרי הבניה בהתאם לתכנית קודמות, ניתן היה להמשיך בהשתמש במבנים הקיימים ולכן במקרה הנדון אין להתייחס לקרקע כאל משוללת זכויות. שווי המצב הקודם הינו לכל הפחות השווי הזויות מכוחה של תכנית 38 + שווי המחוברים.

ב. שמאי הועדה טוען "קיים קשר סיבתי ישיר עם עליית הערך שנוצר במצב החדש, דהיינו תכנון עתידי תכנית 3501". הטענה אינה מובנת לנו, הרי במשך עשרות השנים בהם הייתה הקפאה הוכנו ובטולו תכניות בתחומה של נווה צדק לרבות תוכניות 1400, 1400ג ו-1400ד', ולכן לאורך כל השנים במיוחד בשנות ה-2000 הציפיות לשינוי יעוד והאצת זכויות הבניה היו גבוהות. למרבה הצער במקרה הנדון, זכויות הבנייה המצב החדש נמוכות מזכויות הבניה במצב הקודם.

<u>אלעזר רוקח 13</u>

שמאי הועדה טוען כי היתר הבניה שניתן בשנת 2008 מכוחן של תכנית 38, ע'1 ו-ג, התאפשר מכוחה של תכנית 3501 שאושרה למעלה מ-4 שנים אחר כך. הטענה שגויה. הבקשה ראשונה להיתר הבניה הוגשה בשנת 2008, התכנית הופקדה רק בשנת 2009

גם בהנחה (שגויה) שהיתר הבניה ניתן לאחר הפקדת התכנית, בשלב זה לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, לפני פרסום סעיף 77 ו-88, קבלת החלטת בדבר התנגדויות וכיוצא בזאת. מכל האמור, ברור כי היתר הבניה ניתן בהתאם לתכנית 38, ללא כל קשר לתכנית 3501.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ברנט 9

שמאי הועדה טוען כי היתר הבניה שניתן בשנת 2010 מכוחה של תכנית 38 התאפשר מכוחה של תכנית 3501 שאושרה למעלה מ-3 שנים אחר כך. הטענה שגויה. בעיון בהיתרי הבניה לא צוין ולו פעם אחת כי ההיתר ניתן בהתאם למתווה תכנית 3501 שכלל לא היה ידוע אז. הדיונים בבקשה החלו בשנת 2008, התכנית הופקדה רק בשנת 2009 – מצרף תמונה.

החלטות שהתקבלו בתחום תכנית 1200 (סעיף 3 ו-4 לתגובת הועדה)

א. בשומתנו הצגנו עשרות מקרים שבהם הועדה התירה בניה בתחום תכנית 1200, אנו חוזרים על האמור ועל הדוגמאות המוצגות בשומנו.

ב. שמאי הועדה טוען שהיתרים ניתנו מצפון לרחוב אלחנן בהתאם למדיניות הועדה. שמאי הועדה לא מציג מדיניות ספציפית לאזור זה או אחר, או נימוק הגיוני כי באזור מסוים תותר בניה ובאזור אחר לא, על כן דינה של טענה זו להידחות.

ג. בשומתנו הצגנו והוכחנו כי ניתנו היתרי בניה גם שלא מצפון לרחוב אלחנן לרבות בנכס הנדון, ועל כן טענת שמאי הועדה בהכרח אינה נכונה.

ד. החלטת העוסקת בבאר יעקב 9 כלל אינה רלוונטית לעניינו כיוון שעל זו חלה תכנית 2277 משנת 1991 המייעדת את החלקה לאזור תכנון בעתיד. במקרה שלנו תכנית 2277 כלל אינה חלה.

להלן קטע מהחלטת ועדת הערר – מצרף תמונה.

ה. נשוב ונדגיש כי ההחלטות אליהם מפנה שמאי הועדה, לרבות החלטות ערר שבהם נקבע כי שווי המקרקעין צריך להיות מבוסס על שווי קרקע לתכנון בעתיד, אלו החלטות העוסקות בקרקעות ריקות ופנויות, בניגוד למקרה שלנו.

ו. לגבי החלטות ועדות ערר שקבעו יש להביא בחשבון עסקאות ביעוד תכנון בעתיד- יש להתחשב בקיומם של מבנים ומצבם הפיזי.

סיכום ומסקנות ביחס להיתרי בניה (סעיף 4 לתגובת הועדה)

שמאי הועדה אינו מוכיח שהמדיניות הועדה לאישור היתרי בניה מצפון לרחוב אלחנן מגובה במסמכים ו/או בעלת תוקף משפטי, ולכן יש לדחות טענה זו. ככל שלא קיים מסמך רשמי הקובע כי שאישור בניה מוגבל לאזור מסוים, אז יש לצאת מנקודת הנחה, (לראייה ניתנו היתרי בניה באזורים נוספים) שהתאפשרה בניה בתחומה של תכנית 1200 כולה.

הטענה כי היתרי בניה ניתנו לאחר הפקדתה של תכנית 3501, גם היא שגויה. הדיונים בבקשות החלו עוד לפני הפקדתה של התכנית וללא קשר אליה.

וודאות לשינוי יעוד (סעיף 5 לתגובת הועדה)

הטענה שאין וודאות לשינוי יעוד "מתכנון לעתיד" למגורים אינה נכונה. שמאי הועדה פותח את תגובתו בכל שתכנית 1200 חלקה על מתחם של 1,500 דונם כאשר 1200 דונם מתוחם ביעוד לתכנון בעתיד.

האם ייתכן ש-1200 דונם באזור מבוקש ביותר בתל אביב, לא ישונה ייעוד קרקע מאזור תכנון בעתיד למגורים? אחת כמה וכמה שייעודם לפני אישורה של תכנית 1200 היה למגורים וחלק גדול מהחלקות מבונות ומשמשות למגורים כל השנים, בדומה למקרה שלנו.

גם מהדוגמאות של שמאי הועדה ניתן ללמוד על וודאות כמעט מלאה על שינוי היעוד:

- בהתאם לדף הזכויות חלקה 62 בגוש 6927 מיועדת למגורים
- בהתאם לדף הזכויות חלקה 71 בגוש 6927 מיועדת למגורים מסחר ותיירות
- חלקה 17 בגוש 7112 ששונתה לשצ"פ שטחה 296 מ"ר, מהווה טיפה בים ביחס לשטח המיועד לתכנון

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בעתיד ולכן אין להסיק ממנה על חוסר וודאות.

- מגרשים 101 ו-201 על פי תכנית 3866 מיועדים למגורים
- מגרש 301 המיועד למבני ציבור (חלקה 37 בגוש 7422) מהווה מגרש מבונה עוד טרום אישור תכנית, שימש במהלך השנים ועד היום לאופנה של בני עקיבא ובהתאם לכך ייעודו למבנה ציבור בהתאם לתכנית 3866

גם בהתבסס על הדוגמאות שהציג שמאי הועדה ישנה וודאות כמעט מוחלטת לקביעת יעודי קרקע בתכנית חדשה למגורים, אחת כמה באזורים שייעודו לפני תכנית 1200 למגורים, ובאזורים שבהם בנייה קיימת ששימשה למגורים לאורך כל השנים.

מצב קודם קרקע נדונה בתכנון בעתיד בהתעלם מתכנית 3501 והכנות שלה הייתה ציפיה סבירה להכלל בתכנית איחוד וחלוקה שתאפשר השבחה בהתאם לרצף תכנוני מביא בחשבון את תכנית 1400ג' + 1400 ד', שהייתה מופקדת מעל 10 שנים לכן קונה סביר שמתעלם מתכנית 3501 היה מניח שהיה מקבל יותר גבוה משכונת נווה צדק וזה מה שצריך לראות את המגדלים שנצבים ממערב ולראות תכנונית שהייתה אמורה להיות פה בניה מרכבית.

זכויות הבניה שקונה סביר היה רואה לנגד עיניו לפחות 250%.

צריך להתנתק מתכנית 3501 הייתה מסחרה על מגדלים באזור גם אחרי שתכנית 1400 ג' בוטלה.

כי הייתה ציפייה לבניה מרקמית בשכונת נווה צדק שהתבדתה בתכנית 3501 [תכנית פוגעת].

<u>דחייה לבניה במצב הקודם (סעיף 7 לתגובת הועדה)</u>

שמאי הועדה מייחס את הדחייה ארוכת השנים למימוש זכויות בקרקע (הנובעת למעשה מציפייה לאישור תכניות המקנות זכויות בניה משמעותית) לכך, להקפאה שיוצרת תכנית 1200. בשומתנו הצגנו עשרות דוגמאות לכך שכן ניתנו היתרי בניה על אף תכנית 1200.

בחלקות רבות בתחומה של נווה צדק לא הוצאו היתרי בניה, אולם הסיבה לכך אינה בשל תכנית 1200 אלא טמונה בכך שנכסים רבים שופצו והורחבו למרות תכנית 1200 ולא הייתה כדאיות בהריסתם / הרחבתם, ובעיקר בשל העבודה שהמון בעלי נכסים "ישבו על הגדר" והמתינו בצפייה לאישור תכניות שגידלו את הזכויות באופן משמעותי.

<u>ניצול זכויות בניה לפי תכנית 38 [סעיף 8 לתגובת המשיבה]</u>

באזור מסחרי התכנית מאפשרת 135% שטחים עיקרים בנוסף על אלו יותרו שטחי שירות. התכנית אושרה בשנת 1937, בבדיקה שערכנו בתיקי הבניין בשכונת נווה צדק, היתרי הבניה בעיקר התשריטים משנים אלו אינם ברורים ולכן שמאי הועדה אינו יכול להוכיח את טענתו כי לא קיים אף היתר המנצל את מלוא זכויות הבניה.

שנית יש לזכור כי בשכונת נווה צדק מרבית החלקות שטחן קטן, צורתן לא תמיד רגולרית ולכן במקרים מסוימים ייתכן וקיים קושי בניצול רוב הזכויות, אולם הדבר אינו נכון במקרה הנדון. לכן יש להביא בחשבון כי במצב הקודם אין כל מניעה תכנונית למימוש מלוא זכויות הבניה מכוחה של תכנית 38.

<u>ניצול הזכויות (סעיף 11 לתגובת הועדה)</u>

א. תמוה בעינינו כיצד שמאי הועדה טוען ששיעור ניצול זכויות הבניה במצב החדש איננו רלוונטי לענייננו. ייתכן שבמקרים מסוימים (ומעטים) ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה ואז יש הלימה בין שווי מבונה לסל הזכויות שמציעה התכנית, אולם במקרה הנדון חלק ניכר מזכויות הבניה אינו ניתן לניצול ולפיכך שווי המקרקעין נמוך בהשוואה לקרקע שצורתה וממדיה מאפשרים ניצול מלא של זכויות הבניה.

ב. שמאי הועדה טוען שהתחשבות בסל זכויות יוביל "למשחק סכום אפס" הדבר אינו נכון. שמאי הועדה הביא בחשבון בשומתו ניתוח עסקאות השוואה כאשר בחלק מהמקרים מביא בחשבון מרתף תחתון ובחלק לא,

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כלומר ניתוח הזכויות כפי שנעשה על ידי שמאי הועדה מוטעה.

ג. זכויות הבניה צריכות להבחן לפי סך השטחים העיקריים המבוקשים בהיתר, אלו השטחים לשיווק.

ד. שמאי הועדה טוען שבניתוח עסקאות השוואה לא ניתן להסתמך על השטחים כפי שמופיעים בהיתרי הבניה. הטענה מופרכת, היתרי הבניה ערוכים על ידי אנשי מקצוע ומאושרים על ידי העירייה והם הנתון החשוב והמהימן ביותר שיש לבסס עליו את ניתוח העסקאות.

ה. בשומתנו הצגנו דוגמאות לבקשות להיתרי בניה שהתקבלו בתחום תכנית 3501 לפיהן מימוש זכויות הבניה בפועל הינו חלקי בלבד, ביחס לזכויות שמתירה התכנית. בשומתנו בחנו את הזכויות עבור השטחים העיקריים שהם השטחים השכירים בגינם נקבע שווי המקרקעין.

העובדה ששמאי הועדה בוחן שטחי חללים, מעברים, שטחי מדרגות ובכלל שטחים שאינם סחירים, אין בה כדי לגרוע מטענתנו כי זכויות הבניה המוצעות לשטחים עיקריים אינן ניתנות לניצול ברוב מוחלט של המקרים.

ו. לאחר למעלה מ-7 שנים לאישורה של התכנית, מתוך כ-140 חלקות המצויות בתחום תכנית 3501, שמאי הועדה מציג רק 7 היתרי בניה, חלקם אף לא מאושרים, לבסס את עמדתו.

אנו סבורים שההתייחסות של שמאי הועדה שגויה כמה טעמים:

- ברוב במקרים הבקשות לא כוללות ניצול מלוא זכיות הבניה בקומת הגג והמרתף
- חלק מהבקשות כוללות הקלות בלעדיהן לא ניתן לממש את מרבית זכויות הבניה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 45 בגוש 6928 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 446 מ"ר, פי למעלה מ-3 משטח החלקה הנדונה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 19 בגוש 6927 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 520 מ"ר, פי למעלה מ-3.6 משטח החלקה הנדונה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 18 בגוש 6927 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 302 מ"ר, פי למעלה מ-2 משטח החלקה הנדונה.
- טועה שמאי הועדה כי שטח חלקה 17 בגוש 6927 קטן מהמגרש הנדון מדובר על חלקה בשטח 284 מ"ר, פי משטח החלקה הנדונה. כמו כן ניצול זכויות במקרה זה אפשרי רק מאחר כי הבניין יבנה בקירות משותפים משני צייידיו – מצרף תמונה.

ז. להלן מספר דוגמאות לבקשות להיתרי בניה שהתקבלו בתחום תכנית 3501 לפיהן מימוש זכויות הבניה האפשרי הינו חלקי בלבד, ביחס לזכויות שמתירה התכנית:

- חלקה 6 בגוש 6927 - חלקה ריקה ופנויה ששטחה 935 מ"ר סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 1,418 מ"ר המהווה 85% מ- 1,657 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .כמו כן, שטחי המרתף משמשים לחניה בלבד.
- חלקה 7 בגוש 6927 - חלקה ריקה ופנויה בשטח 935 מ"ר המתוכננת לבניה יחד עם החלקה הסמוכה ששטחה 789 מ"ר. סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 1,765 מ"ר המהווה 89% מ- 1,963.5 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. כמו כן, שטחי המרתף מיועדים ברובם לחניה, למעט כ-50 מ"ר בלבד מהווים שטחים עיקריים נלווים.
- חלקה 20 בגוש 6927 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול כולל עליית גג הינו 160 מ"ר המהווה 28% מ- 567 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 45 בגוש 6927 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 183 מ"ר המהווה 90% מ- 196 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- חלקה 48 בגוש 6927 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 201 מ"ר המהווה 84% מ- 240 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 46 בגוש 6928 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 231 מ"ר המהווה 85% מ- 273 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. הבקשה כוללת הקלות בקווי הבניין ללא ההקלות שטחי ניצול הזכויות היו נמוכים אף יותר.
- חלקה 47 בגוש 6928 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 196 מ"ר המהווה 69% מ- 285 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. הבקשה אינה כוללת הצמדה של שטחים עיקריים בקומת המרתף.
- חלקה 49 בגוש 6928 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 619 מ"ר המהווה 63% מ- 978 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 60 בגוש 6928 - חלקה ריקה ופנויה. סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 154 מ"ר המהווה 63% מ- 245 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .
- חלקה 28 בגוש 7112 - סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינם 769 מ"ר המהווים 87% מ- 880 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .

<u>התייחסות להשגות שומת הועדה (סעיף 10 לתגובה)</u>

א. הכרעות שמאים מכריעים שמציין שמאי הועדה אינן רלוונטיות למקרה הנדון כפי שפורט בהרחבה בתגובתנו. נכסים ריקים מבניה / בניה המיועדת להריסה / נכסים המשמשים למלאכה / אחסנה / מכולת, אינם ברי השוואה לבית מגורים משופץ כחדש.

ב. סעיף ג בתגובה מעולם לא נטען בשומתנו.

ג. שמאי הועדה שוב אינו עקבי בטענותיו. מחד טוען כי היתר בניה שתוקפו פג 3 חודשים בלבד לפני אישורה של התכנית אינו רלוונטי, אולם לשיטתנו היתרי בניה שניתנו ארבע שנים לפני אישורה של תכנית מבוססים ואושרה על בסיסה של התכנית (עוד טרם הפקדתה).

ד. שיפוץ המבנה נעשה בסמוך למועד הקובע ועל כן רלוונטי.

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני חולק על העובדה שלא ניתנו היתרי בניה בתחום תכנית 1200 על פי תבע 38.

אני מחזיק ביד היתרי מספר 19-0290 שהזכויות הבניה שלו בדיוק לפי תכנית 1200, 678, ע1, 38.

היתר בניה - באר יעקב 9, תל אביב. ניתן 2002. ניתן לפי תבע 38 בתחום תכנית 1200.

בהיתר זה נדרשו הקלות נוספות לאחר שהוא ניתן במהלך הדיון על הקלות ותוספות הודע על התחלת תכנית 3501 ולכן ההיתר שיצא היה מתאים לתכנית הצפויה תכנית 3501.

אם אנחנו מנטרלים את השפעה של תכנית 3501 שבאמת הקפיאה את הוצאות היתרי בניה למשך שנים נקבל שזכויות הבניה במצב קודם טרם הקפאה והשפעותיה של תכנית 3501 הינם תכנית 38 כמו ששמאי הוועדה בסמוך לאישור התכנית הוציא שומת היטל השבחה 38, ג', ע1.

ועל זה שולם היטל השבחה לפני עשור.

אם החלטות ועדות הערר היו כה חשובות שיש להחזיר תשלומים שנעשו היו צריכים לפנות ללקוח ולהחזיר לו את הכסף עם ריבית. מכיוון שלא עשו כך סל הזכויות ששולם עליהם במגרש הזה כולל מרתף ויציאות לגג ולפיכך יש להביא אותו בחשבון בשווי מצב קודם.

בו נבחן את שומת שמאי הוועדה, הוא קובע שווי קרקע מגרש במצב קודם שמתעלם מהבנוי ולא קובע מקרקעין כפי שנקבע בחוק. אני מדבר על המקרה הקונקרטי שלנו שיש תרומה למחוברים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לטעון ששווי מצב חדש לפי 19,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה ולא לפי קרקע אם היה מביא את השווי לפי שווי מ"ר קרקע מבונה לפי בנוי.
אם היה עושה במצב קודם לפי שווי מ"ר בנוי בתוספת מה ששולם [זכויות בניה שבגינם שולם היטל השבחה] ליד שווי מ"ר קרקע מבונה שנותרת לנצל על הפרש הזכויות שלא נוצלו ניתן בלבד לחייב.
תרגיל של קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה + עלות בניה של 3,500 ₪ / מ"ר זאת הפיקציה שיוצרת דרכה את השבחה.
מנסה להוכיח שנתנו היתרים לפי תבע 38 בתחום 1200 אם מנטרל את השפעת 3501.
צריך לנטרל השפעות של תכנית חדשה בכל הליך של היטל השבחה.
בא נבחן את הקרקע הנדונה בנטרול תכנית 3501, הייתה עלי תכנית מופקדת לבניה רוויה 1400ג'. תכנית 3501 התחילה את הכנתה לפי סעיפים 77, 78 בשנת 2006.
זאת אומר עשור לפני התכנית השפיעה ושמאי הוועדה לוקח שווי מעשור זה.
אז בטח שנוצרה השבחה, הקפאתה לי את התכנית באמצעות סעיפים 77, 78 דגמתה את השוק בתקופה הזאת ושאושרה התכנית ששחרה את הקפאה לטענתך נוצרה השבחה.
אם ננטרל את השפעות של תכנית 3501 ונניח שבמצב קודם לא הייתה אז היו לנו זכויות בניה לפי תכנית 38.
כפי שציין שמאי הוועדה הזה על הנכס הזה בחוות דעתו בשומה שערך את שומתו לפני תכנית 3501.

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>
לעניין הנכס ברחוב באר יעקב 9 – כפי שטענתי ונסיתי לדייק לפני החלטה לקדם את תכנית 3501 ניתן היתר בניה על פי החלטת ועדה מקומית. אחרי זה היה בלגאן רצה יותר זכויות. הנכס שמדובר עליו בבאר יעקב 9 הינו מגרש ריק. לכן לא דומה למקרה הנדון. הובא רק לדוגמה למקרה שיצאו היתרי בניה.
תחולה בתחום שכונה נוה צדק – מחזיק את היתר מולי ובו קבוע שהשכונה הינה נווה צדק רחוב פינס 27 שניתן מרץ 2019. לטעון שזה לא בשכונה, זה חוסר הכרת הסביבה.
אין מחיר של 23.5 אלף ₪ מ"ר בנוי בנווה צדק נכון למועד קובע.
יש לבצע שווי בנוי מצב קודם לעומת שווי זכויות במצב חדש [רק את הזכויות שלא נוצלו].

<u>מר אריה קמיל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>
שווי זכויות מ"ר מבונה צריך להיות ב – 2 מצבים שיש בית בנוי עם היתר.
זה גם רוח התכנית, תכנית 3501 מבקשת לשמר את הקיים לא יתכן שמ"ר מבונה שיש עליו היתר בניה לזכויות של קרקע בלבד של קרקע לתכנון בעתיד בשעה שהחוק קובע עלו שווים של מקרקעין ושמאי הוועדה מתעלמים מהמקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

מחלוקת אודות ייעודו של המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

סלע המחלוקת במקרה דנן נסוב סביב השאלה – הכיצד יש לגזור "במצב הקודם", קרי, ערב מועד אישורה של תכנית תא/3501, את שווי המקרקעין נשוא ההחלטה ?

מחד, שמאי הצדדים תמימי דעים כי מבחינה סטטוטורית, על המקרקעין נשוא ההחלטה, חלה תכנית תא/1200, אשר מסווגת אותו בייעוד של- "אזור לתכנון בעתיד".

מאידך, שמאי המבקש סבור כי "במצב הקודם" תכנית תא/1200 נחשבת כ- "אות מתה", לפיכך, אין להקיש ממנה דבר, קרי, שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" יחושב עפ"י תכנית תקפות ומאושרות בהתעלם מתכנית תא/1200, בעוד שמאי המשיבה סבור כי היות ובהתאם לרצף הכרונולוגי של התכניות החלות על המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", קרי, ערב מועד אישורה של תכנית תא/3501, תכנית תא/1200 תקפה ומאושרת מבחינה סטטוטורית, שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" ייגזר בהתאם לייעוד אותו סיווגה תכנית תא/1200, קרי, "אזור לתכנון בעתיד", לרבות שווי המחוברים הקיימים בתחומו.

מסקנה

שמאי הצדדים הציגו בפניי פס"ד והחלטות של ועדות ערר, אשר עסקו, בין היתר, במקרקעין אשר בתחומו חלות תכניות תא/1200 ו- תא/2277, להבדיל מהמקרה דנן בו תכנית תא/2277 איננה חלה.

היות וכך, לטעמי, בבואנו לבחון את אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3501, ככל וחלה, ראשית, יש לבצע הפרדה בין מקרה בו על המקרקעין נשוא ההחלטה, חלה, בין היתר, תכנית תא/2277, לבין מקרה בו תכנית זו איננה חלה, זאת בהתאם לפס"ד והחלטות וועדות הערר אשר הוצגו בפניי ע"י הצדדים, לצד מרבית השומות המכריעות [10] שנערכו בסביבה הקרובה של המקרקעין נשוא ההחלטה, ואסביר.

מהאמור בסעיף 14 להוראות תכנית תא/1200, אשר אושרה ביום 03.07.1975, עולה, בין היתר, כי בתחומה לא תורשה כל בניה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם, הוועדה המקומית תהיה **<u>רשאית</u>** להתיר בו בניה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש איננה מפריעה לתכנון העתידי.

יתר על כן, מהאמור בהוראות תכנית תא/2277, אשר אושרה ביום 07.11.1991, עולה, בין היתר, כי כל בניה מבוקשת מחייבת הכנת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני.

ביום 08.12.1999, אושרה החלטה מס' 244ב'-12, בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב – יפו, המתירה הוצאת היתרי בניה בחלק מהמתחם המסווג בייעוד "אזור לתכנון בעתיד" בהתאם להוראות תכנית תא/1200, אולם, מימוש היתר הבניה יתאפשר בכפוף להמצאת אסמכתאות כי הבנייה המוצעת לא תפגע בתכנון העתידי, כנדרש בסעיף 14 להוראות תכנית תא/1200.

לבינתיים, ביום 06.03.2002, בוטלה החלטת הוועדה מס' 244ב'-12, היות ובהמלצת היועצת המשפטית, התברר לוועדה המקומית כי תכנית תא/2277 מתנה את מתן היתר הבניה, גם אם לא מתקיימת הפרעה לתכנון עתידי, בקיומה של תכנית מפורטת הכוללת נספח ארכיטקטוני.

---

10 להלן שומות מכריעות שעסקו במקרקעין, אשר בין היתר, חלה עליו תכנית תא/2277, להבדיל מהמקרה דנן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רוצה לומר, הוראות תכנית תא/2277 "בולעות" בתוכן את הוראות תכנית תא/1200 ואף מקשיחות אותן, דהיינו, גם בהינתן תכנית בקשה להיתר אשר איננה פוגעת בתכנון העתידי, ובהתאם לכך "עומדת" בחלק מתנאיה של תכנית תא/1200, ישנו "תנאי" נוסף בדמות נספח ארכיטקטוני אשר נוצר כתולדה מאישורה של תכנית תא/2277.

לימים, בהתאם לעת"מ 41439-10-11, סטיבן זלצמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, מיום 28.10.2013, הוחלט כי האומנם בעבר אושרה בנייה ב- "אזור לתכנון בעתיד" על בסיס הסיפא של סעיף 14 להוראות תכנית תא/1200 [11], הקובע כי הועדה המקומית מוסמכת לאשר בנייה ב- "אזור לתכנון בעתיד" באם יתקיים שהבנייה המוצעת לא תפריע לתכנון בעתיד [להלן: " החלטה מס' 244ב'-12"], עם זאת, אפשרות זאת בוטלה ביום 06.03.2002 לאחר שהוועדה המקומית, בהמלצת היועצת המשפטית, מצאה כי ההחלטה הייתה מוטעית, לאור ההוראה המפורשת בתכנית תא/2277 בדבר החיוב בהכנת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני.

ואכן, לאור מכלול האמור דלעיל, לצד העובדה כי תכנית תא/2277 הינה מאוחרת [12] לתכנית תא/1200, כאשר עסקינן במקרקעין שתכנית תא/2277 מהווה חלק בלתי נפרד "מהמצב התכנוני", יש להבין כי הוראות תכנית תא/2277 גוברות על הוראות תכנית תא/1200.

<u>מסקנה כללית</u>

מהפרט אל הכלל, תחילה אומר שלאור המסקנה העולה דלעיל כי ערב מועד אישורה של תכנית תא/3501, לא היה ניתן להוציא היתר בניה נוכח קיומה של תכנית תא/2277 המכפיפה את מתן היתר הבניה בהכנת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ארכיטקטוני, **<u>איננה</u>** רלוונטית במקרה דנן היות ותכנית תא/2277 **<u>לא</u>** חלה על המקרקעין נשוא ההחלטה.

אולם, על אף זאת כי תכנית תא/2277 לא רלוונטית במקרה דנן, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי בהתאם לרצף התכניות הכרונולוגי החל על המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", דהיינו, ערב מועד אישורה של תכנית תא/3501, תכנית תא/1200 תקפה ומאושרת מבחינה סטטוטורית.
היות וכך, רוצה לומר, הן בהתאם להלכת פמיני, והן בהתאם להיגיון הכלכלי והשמאי, הנני סבור כי יש לגזור את שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" בהתאם לייעוד אותו מסווגת תכנית תא/1200, קרי, - "אזור לתכנון בעתיד".

לחיזוק וביסוס עמדתי, אפנה אל הוראות תכנית תא/1200, כדלהלן:

להלן ציטוט של סעיף 14 להוראות תכנית תא/1200, ציטוט: *" לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה **<u>רשאית</u>** להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד."*

בהתאם לפרשנות דווקנית של הוראות התכנית בסעיף 14 דלעיל, עולה, בין היתר, כי תכנית תא/1200 מכפיפה הלכה למעשה את מתן אפשרות הבניה בשיקול דעת הוועדה המקומית, דהיינו, כפועל יוצא ממתן שיקול הדעת

---

11 סעיף 14 להוראות תכנית תא/1200, ציטוט: " [...] אולם הועדה המקומית תהיה **<u>רשאית</u>** להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש **<u>לא</u>** יפריע לתכנון בעתיד. "

12 סעיף 7 להוראות תכנית תא/2277, ציטוט: " על תכנית זו חלים השימושים, התקנות וההוראות של תכניות מפורטות מס' 38 ו-1200, על תיקוניהן ותוספותיהן בתחום השטח הכולל בתשריט... "

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לוועדה המקומית בדבר אישור בניה, ככל וישנה, גם בהינתן כי בניה זו לא תפריע לתכנון בעתיד, נוצרת תולדה של כמעין "תנאי מתלה" המכסה את אפשרות הבניה תחת ההגדרה של "זכות מותנית".

מאידך, שמאי המבקש מציג מס' היתרי בניה שניתנו בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה, ערב מועד אישורה של תכנית תא/3501, היות וכך, מתעוררת השאלה – האם שמאי המבקש יכול לדעת בצורה חד ערכית, אשר איננה משתמעת לשתי פנים, מה תהיה החלטת הוועדה המקומית בעניין כל בקשה להיתר בניה אשר תוגש, גם בהינתן כי בניה זו לא תפריע לתכנון בעתיד, החל מיום אישורה של תכנית תא/1200, ועד למועד אישורה של תכנית תא/3501 ?

הנני סבור כי התשובה לכך שלילית, ולכן, הנני סבור, שטענתו של שמאי המבקש כי ערב מועד אישורה של תכנית תא/3051 יש לראות בתכנית תא/1200 כ- "אות מתה" איננה בעלת מובהקות מוחלטת, הרי במבחן המציאות ייתכן מצב בו הוועדה המקומית תראה לנכון לאשר בקשות להיתרי בניה אשר אינן יפריעו לתכנון בעתיד, וכך גם להיפך, כל זאת החל מיום אישורה של תכנית תא/1200, ועד למועד אישורה של תכנית תא/3501.

הואיל וכך, פסיקת בית המשפט בפס"ד זלצמן [13] עולה בקנה אחד לא עם הפרשנות התכנונית בלבד אלא גם עם ההיגיון הכלכלי והשמאי.

בסיכומו של דבר אומר כי לטעמי, בבואנו לבחון את אומדן ההשבחה הנובעת מכוח תכנית תא/3501, ככל וחלה, יש להביא בחשבון כי תכנית תא/1200 מהווה חלק בלתי נפרד מ- "המצב התכנוני הקודם" החל על המקרקעין נשוא ההחלטה, זאת בניגוד לטענתו של שמאי המבקש שסבור כי יש לראות בתכנית תא/1200 כ- "אות מתה".

כפועל יוצא מהסדר הכרונולוגי של התכניות המפורטות בפרק המצב התכנוני בהחלטתי דלעיל, לצד הלכת פמיני, הנני סבור כי יש לגזור את שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" בהתאם לייעוד אותו מסווגת תכנית תא/1200, קרי, - "אזור לתכנון בעתיד".

על אף זאת נשאלת השאלה – הכיצד יש להעריך "במצב הקודם" את חלקה שבתחומה בנוי בית המגורים נשוא ההחלטה ?

לטעמי, התשובה לכך טמונה במבחן השוק, דהיינו, לאחר אישורה של תכנית תא/1200, כל קונה/רוכש פוטנציאלי איננו היה מסכן את כספו על בסיס ספקולציות/השערות תכנוניות בלתי מבוססות, ולכן, את חישוב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", יש לחשב בהתאם להלכת לוסטרניק, אשר ממנה עולה כי בעת אומדן ההשבחה, ככל וחלה, יש לנטרל מנתוני ההשוואה את הציפיות הנובעות מ- "הליכי תכנון" ככל וישנם, אשר קדמו לתכנית המשביחה [להלן: "תכנית תא/3051"].

מעיון ובדיקה שערכתי, קיימות עסקאות השוואה מחטיבת קרקע בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה, אשר סווגה בייעוד של "אזור לתכנון בעתיד" טרם ולאחר מועד אישורה של תכנית תא/3501, לפיכך, ניתן להקיש כי עסקאות אלו מגלמות את מכלול הסיכונים והסיכויים ששוק המקרקעין העריך הן לגבי ההשפעה הנובעת מקיומה של תכנית תא/1200, והן לגבי הפוטנציאל הטמון בקרקע לתכנון עתידי, קרי, עסקאות אלו מנטרלות

[13] פס"ד עת"מ 41439-10-11, סטיבן זלצמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנהי תל-אבי, מיום 28.10.2013; החלטת הוועדה המקומית מס' 244ב'-12, מיום 08.12.1999; ביטול החלטת הוועדה המקומית מס' 244ב'-12 שנעשה ביום 06.03.220.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

באופן מוחלט את המרכיב הספקולטיבי והציפיה מאישורה של תכנית תא/3501, ומתיישבות יחד עם הנאמר בהלכת לוסטרניק.

בסיכומו של דבר אומר כי עם אישורה של תכנית תא/1200 נוצרה מציאות תכנונית, בה ישנם מקרקעין המסווגים בייעוד "אזור לתכנון בעתיד", בעוד שבתחומם קיימים מחוברים בעלי יתרת חיים חיובית המהווים הלכה למעשה תרומה כלכלית משמעותית לשווי המקרקעין.
היות וכך, לטעמי, שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם" יחושב בהתאם לשווי קרקע המסווג בייעוד של "אזור לתכנון בעתיד", לרבות שווי המחוברים הקיימים בתחומו, נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.06.2013.

ערכי שווי "במיצב הקודם"

כפי שצוין דלעיל, בהתאם להלכת לוסטרניק, בעת אומדן ההשבחה, ככל וחלה, יש להביא בחשבון עסקאות השוואה אשר מנטרלות באופן מוחלט את המרכיב הספקולטיבי והציפיה מאישורה של תכנית תא/3501.

להלן עסקאות השוואה מתוך אתר רשום המיסים, המסווגת בייעוד "אזור לתכנון בעתיד" [בהתאם להוראות תכנית תא/1200] טרם ולאחר מועד אישורה של תכנית תא/3501, שנכרתו בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה, אשר אינן מגלמות "עליית ערך" בעלת קשר סיבתי ישיר מאישורה של התכנית המשביחה [להלן: "תא/3501"]:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש רשום [במ"ר]	שיעור החלק המדווח שנמכר	שטח המגרש המדווח שנמכר [במ"ר]	תמורה מוצהרת	שווי מ"ר קרקע [*]
1	29.02.2016	7112	21	ישיבת וולוזין	265	100%	265	₪ 5,000,000	₪ 18,868
2	05.04.2016	7112	8	ישיבת וולוזין	291	4%	13	₪ 285,937	₪ 21,995
3	30.12.2015	7112	8	ישיבת וולוזין	291	16%	48	₪ 867,546	₪ 18,074
4	13.07.2015	7112	16	רחוב ברנט	327	49%	163	₪ 4,400,000	₪ 26,994
5	12.07.2015	7112	16	רחוב ברנט	327	49%	163	₪ 4,900,000	₪ 30,061
6	03.07.2012	7112	15	ישיבת וולוזין	200	100%	200	₪ 4,000,000	₪ 19,035
7	05.04.2012	7112	26	רחוב ברנט	167	100%	167	₪ 1,400,000	₪ 8,383

[*] יוער כי השווי למ"ר קרקע המצוין דלעיל הובא בחשבון טרם מתן מקדם התאמה למועד הקובע.

ביאורים

עסקאות מס' 1, 4, ו- 5 : בהתאם לעיון בארכיון ההנדסי האינטרנטי של עיריית תל-אביב – יפו, עולה, בין היתר, כי בתחום החלקות היה קיים מבנה מסוכן המיועד להריסה.
יתר על כן, בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, נצפה כי שטח החלקות ריק מבניה.

עסקאות מס' 2, ו- 3 : בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו, נצפה כי שטח החלקות ריק מבניה.

עסקה מס' 6 : בהתאם להיתר בניה מס' 14-0272, מיום 18.03.2014, בתחום שטח החלקה בנוי מבנה ותיק בן קומה אחת, בשטח של כ- 128.64 מ"ר.
בעת חישוב השווי למ"ר קרקע, הפחתתי מסך התמורה עלות בנייה של המחוברים בסך של כ- 1,500 ₪/מ"ר [בהתאם לשומת המשיבה, היות ומדובר בעלות בנייה סבירה למקרה הנתון].

עסקה מס' 7 : לא הובאה בחשבון היות ומתקבל שווי מ"ר קרקע חריג.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן שווי מ"ר קרקע מתוך שומות מכריעות שנערכו בגוש הנדון [להלן: "גוש 6927"], למקרקעין המסווגים בייעוד "אזור לתכנון בעתיד", בהתאם לתכנית תא/3501, אשר תכנית תא/2277 לא חלה עליהם:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע
רינת וויס רביב	6927	7	רחוב ברנט 1	17,300 ₪
ארז כהן	6927	29	רחוב שמרלינג 1	18,200 ₪
אמנון ניזרי	6927	33	רחוב אלעזר רוקח 33	20,000 ₪
רינת וויס רביב	6927	6	רחוב ברנט 3	17,300 ₪
יצחק ברמן	6927	21	רחוב עין יעקב 1, פינת רחוב שמרלינג 9	20,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6927	17	רחוב אלעזר רוקח 14, פינת שבזי 7	17,300 ₪
שלומי יפה	6927	4	רחוב ברנט 4	20,000 ₪

<u>מסקנה</u>

לאור מכלול הנתונים דלעיל, לצד מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה ברחוב ברנט 9, הנני סבור, כי במקרה דנן, השווי למ"ר קרקע בסך של כ- 20,000 ₪, המסווגת בייעוד "אזור לתכנון בעתיד", בהתאם לתכנית תא/3501, אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר והשמרני.
לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

<u>אומדן עלויות בנייה "במצב הקודם"</u>

שמאי המשיבה סבור כי בעת חישוב שווי המחוברים הבנויים בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", יש להביא בחשבון עלות בנייה בסך של 3,500 ₪/מ"ר, בעוד שמאי המבקש סבור כי עלות הבנייה בסך של 3,500 ₪/מ"ר איננה משקפת נאמנה את שווי המחוברים, היות ונכון לשנת 2011, טרם המועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.06.2013, בית המגורים נשוא ההחלטה עבר שיפוץ מקיף, מהמסד ועד הטפחות, בסך של 3,000 ₪/מ"ר.

<u>ראשית</u>, מעיון בספריית דקל – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח – יולי 2013, עולה, בין השאר, כי עלות בניה בסיסית בבתים צמודי קרקע, 1-2 קומות, הינה כ- 4,200 ₪/מ"ר, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%, לרבות מרכיב המע"מ בשיעור 18% [14], מתקבלת עלות בניה בסיסית בסך של כ- 6,442.8 ₪/מ"ר [15].

שנית, בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש העלה טענה מקדמית כי נכון לשנת 2011, טרם המועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.06.2013, בית המגורים נשוא ההחלטה עבר שיפוץ מקיף, מהמסד ועד הטפחות, היות וכך, ערכתי ביקור פנימי בבית המגורים נשוא ההחלטה, אשר בהתאם אליו, לצד התחשבות במועד הקובע בו אנו עסקינן, הנני סבור שבמקרה דנן יש להביא בחשבון עלות בנייה בסיסית בסך של 4,000 ₪/מ"ר.

---

[14] נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.06.2013 מרכיב המע"מ הינו בשיעור 18%.

[15] 6,442.8 ₪/מ"ר = 4,200 x 1.3 x 1.18 ₪/מ"ר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חישוב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם"

מרכיב - חלק א'	**תוצאה**
שטח החלקה נשוא ההחלטה [16], במ"ר	143
שווי מ"ר קרקע [נכון למועד הקובע 07.06.2013]	20,000 ₪
שווי הקרקע נשוא ההחלטה "במצב הקודם" - חישוב ביניים	**2,860,000 ₪**
מרכיב - חלק ב'	**תוצאה**
שטח בית המגורים נשוא ההחלטה, במ"ר [בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]	160
שווי מ"ר בנוי בהתחשב במצבו הפיזי של בית המגורים נשוא ההחלטה [נכון למועד הקובע 07.06.2013]	4,000 ₪
שווי המחוברים "במצב הקודם" - חישוב ביניים	**640,000 ₪**
מרכיב - חלק א' + חלק ב'	**תוצאה**
שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", במעוגל	**3,500,000 ₪**

[16] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 03.01.2021.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>אומדן שווי המקרקעין נשוא ההחלטה ״במצב החדש״</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>נתוני שוק למצב חדש</u>

מיקום	חלקה/גוש	שטח קרקע	חלק נמכר	שטח נמכר	זכויות בניה למגרש בשלמות						מחיר מכירה			תאריך	הערות
					עילי נפחי	מרתף עליון	ע.גג	חצר	מרתף תחתון	סה״כ משוקלל	סה״כ	ל-1 מ״ר ז.ב. משוקלל	ל-1 מ״ר קרקע		
					1.00	0.55	0.8	0.3	0.2						
שמרלינג 27	6928/45	446	52%	231.5	624.4	312	159	134	312	1025.80	12,068,456 ₪	22,670 ₪	52,141 ₪	23/04/2013	כולל ה״יה 3501
שמרלינג 29	6928/44	341	100%	341.0	477.4	239	101	102	239	767.92	21,478,646 ₪	22,049 ₪	49,873 ₪	23/04/2013	כולל ה״יה 3501
שמרלינג 27	6928/45	446	20.1%	89.7	624.4	312	159	134	312	1025.80					
באר יעקב 14	6928/40	130	100%	130	182	91	46	39		280.15	6,500,000 ₪	23,202 ₪	50,000 ₪	28/08/2013	מבנה לשימור
<u>ממוצע</u>												<u>22,913 ₪</u>	<u>46,081 ₪</u>	<u>20/07/2013</u>	

<u>שומות מכריעות</u>

כתובת	חלקה/גוש	שמאי מכריע	שווי ל-1 מ״ר ז.ב משוקלל
באר יעקב 14	6928/40	נורית ג׳רבי	19,000 ₪
באר יעקב 9	6928/35	דורית פריאל	18,000 ₪
חברת ש״ס 9 א׳	6927/56	נורית ג׳רבי	17,000 ₪
אמזלג 3,5	6928/67,68	משה נדם	19,000 ₪
שמרלינג 33	6928/42	תמיר שדה	19,000 ₪
עין יעקב 1	6927/21	יצחק ברמן	17,800 ₪
שמרלינג 20	6928/59	בועז קוט	19,000 ₪
שבזי 7	6927/17	שושי שרביט	19,000 ₪
רוקח 10, עין יעקב	6927/19	רינת וויס רביב	19,000 ₪

<u>שווי מצב תכנוני חדש</u>

תכנית קובעת – 3501.

שטח החלקה – 143 מ״ר.

מהות	**שטח זכויות בניה**	**מקדם שקלול**	**שטח משוקלל**	**שווי 1 מ״ר זכויות בניה**	**סה״כ שווי**
זכויות בניה	**176.1 מ״ר**	**100%**	**176.1 מ״ר**	**19,000 ₪/מ״ר**	**3,345,140 ₪**
זכויות בניה למרתף צמוד	**85.0 מ״ר**	**55%**	**46.8 מ״ר**	**19,000 ₪/מ״ר**	**888,250 ₪**
זכויות בניה לעליית גג	**60.0 מ״ר**	**80%**	**48.0 מ״ר**	**19,000 ₪/מ״ר**	**912,000 ₪**
חצר	**57.7 מ״ר**	**30%**	**17.3 מ״ר**	**19,000 ₪/מ״ר**	**329,118 ₪**
<u>סה״כ שווי החלקה במצב תכנוני חדש</u>					**<u>5,474,508 ₪</u>**

השבחה לחלקה בשלמות					**2,054,508 ₪**
<u>היטל השבחה לחלקה בשלמות</u>					**<u>1,027,254 ₪</u>**

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המשיבה].

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

<u>עוד נטען במכתב התגובה, כדלהלן</u>

<u>בחינת שיעור ניצול זכויות הבניה</u>

המבקש טוען כי שיעור ניצול זכויות הבניה המנוצל נמוך משיעור זכויות הבניה המוקנה .

<u>הטענה אינה רלוונטית</u>

שווי 1 מ"ר משוקלל בנכס מבוסס על עסקאות מכר של מגרשים בתחום תכנית 3501 שמתכנית זו הביא המבקש דוגמאות לאי ניצול.

נניח מצב בו מנוצלים רק 50% מזכויות הבניה המשוקללות.

בהתאם לכך, יש לנתח את עסקאות ההשוואה לפי ניצול של 50% בלבד.

המשמעות הינה כי שווי 1 מ"ר מניתוח עסקאות ההשוואה – יוכפל.

אם בנכס לשיטת המבקש ניתן לנצל 50% מזכויות הבניה ושווי 1 מ"ר זכויות בניה הינו כפול, הרי שהתוצאה זהה.

הואיל וטענת המבקש רלוונטית גם לניתוח עסקאות ההשוואה הרי שמדובר ב"משחק סכום אפס".

גם בנכס הנדון לא ניתן לנצל 140% בניה ובשומה מחושב לפי 123%.

יצויין כי לשיטת המבקש במצב קודם ינוצלו 145% ב-3 קומות, דהינו טעמי השוק משתנים במצב קודם!!!

<u>הטענה אינה נכונה .</u>

ציטוט השטחים בהיתרי הבניה לוקה באי דיוקים ובין היתר מצוטט שיעור השטח העיקרי במקום שיעור כלל השטח שהינו הבסיס להשוואה שכן מדובר בתכניות נפחיות וכך גם נותחו עסקאות ההשוואה.

יצויין כי שיעור זכויות הבניה המופיע בטבלה 5 הינו שיעור זכויות המקסימלי ומותנה בעמידה בקוי הבניין ובגובה, באופן שקיימים מגרשים שאינם יכולים לנצל את כל זכויות הבניה ונתון זה נבדק בניתוח עסקאות ההשוואה וחישוב זכויות בניה בשווי מצב תכנוני חדש.

א. חלקה 6 בגוש 6927 – השטח העילי המנוצל מהווה 225% בניה , ועליית הגג מהוה 75.3% משטח קומה 2.
ב. חלקה 7 בגוש 6927 – השטח העילי המנוצל מהווה 232% בניה, ועליית הגג מהווה 70.6% משטח קומה 2.
ג. חלקה 20 בגוש 6927 – הניצול הינו ביחס לרבע מסויים מהחלקה במבנה לשימור ולא ביחס לנכס בשלמות. עליית הגג מהווה 62.57% משטח קומה א'.
ד. חלקה 45 בגוש 6927 – הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 161% בניה.
ה. חלקה 48 בגוש 6927 – הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 226% בניה, קומת הגג מהווה 85% משטח הקומה העליונה.
ו. חלקה 46 בגוש 6928 – הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים כולל הקלות בקו בנין אחורי, המהווים 226% בניה , קומת הגג מהווה 73% משטח הקומה העליונה.
ז. חלקה 47 בגוש 6928 - הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 123.8% בניה , קומת הגג מהווה 85% משטח הקומה העליונה.
ח. חלקה 49 בגוש 6928 – לא קיים היתר בניה בחלקה זו.
ט. חלקה 60 בגוש 6928 – להבדיל מייתר הדוגמאות, המבקש מציין כי חלקה זו הינה ריקה ופנויה במועד אישור התכנית.
אך טענה זו אינה נכונה, המבנה בחלקה 61 פולש לחלקה 60 באופן המקטין את זכויות הבניה.
היתר זה נוצל ל-1 יח"ד ונבנה חלל גג כפול בקומת קרקע באופן המהווה מימוש חלקי לתכנית.
ניתן לסגור את החלל הכפול ולהגדיל את קומה א' באופן המנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש בכפוף לפלישה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קומת הגג מהווה 97.5% מקומה מלאה.

י. חלקה 28 בגוש 7112 - הנכס מנצל את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבנין המותרים המהווים 123.8% בניה , קומת הגג מהווה 67.77% משטח הקומה העליונה.

מסקנה: מרבית החלקות מנצלות את מלוא זכויות הבניה המוקנות.

המבקש בחר להתעלם מהיתרי הבניה שלהלן הסותרים את התיאוריה שלו:

א. חלקה 6928/45 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ב. חלקה 6928/44 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ג. חלקה 6927/19 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ד. חלקה 6927/18 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ה. חלקה 6927/17 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 2 קומות מרתף במגרש קטן מהנכס הנדון.
ו. חלקה 6927/16 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 1 קומות מרתף במגרש בשטח 135 מ"ר.
ז. חלקה 6927/56 שם מנוצלים מלוא זכויות הבניה מעל 1 קומות מרתף במגרש בשטח 126 מ"ר.

יצווין כי בבניה צמודת קרקע המאפיינת מגרשים קטנים ניתן תכנונית לבנות רק מרתף אחד.

<u>התייחסות להשגות על שומת הועדה</u>

א. לטענת המבקש שווי 1 מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד מחוץ לקו הכחול של תכנית 3501, זהה לשווי קרקע בתחום תכנית 3501.
הטענה אינה נכונה עובדתית.
שווי 1 מ"ר קרקע מחוץ לתכנית 3501 הינו 19,000 ₪ (במגרש הכולל מבנה) ואילו שווי 1 מ"ר קרקע בתחום תכנית 3501 הינו 50,000 ₪/מ"ר (המבקש בטעות לא הבחין בין שווי קרקע לשווי 1 מ"ר זכויות בניה).

ב. היתר הבניה בתוקף 3 שנים מיום נתינתו, בהתאם לכך, תוקף היתר הבניה פג בתאריך 3/3/13, דהינו לפני המועד הקובע ועל כן אינו רלוונטי לשווי מצב חדש.

ג. מרתפים – ביחס לחיוב בגין תכניות נושאיות ראה סעיף 6. לעיל.

ד. תכנית 3501 יצרה את הזכויות למרתפים ולא תכנית ע-1, שכן במצב קודם באזור לתכנון בעתיד לא ניתן לנצל זכויות בניה למרתף, לשיטת המבקש לקרקע חקלאית בתחום תל אביב מוקנות זכויות בניה למרתפים וחדרי יציאה לגג.

ה. תכנית 3501 מתירה לבנות 15% בניה במרתף כשטח עיקרי,
דהינו כי יתרת שטח המרתף יהיה שטח שירות בדומה להוראות בתכנית ע-1.
(מצ"ב תכנית בקשה להיתר מהנכס הנדון המראה את הניצול במגרש, ובין היתר חדר שירותים וחדר רחצה במרתף.

ו. מקדם שווי למרתף צמוד בבית צמוד קרקע – המקדם המקובל הינו 55% משווי 1 מ"ר זכויות בניה.
ראה לדוגמא את שומת מר בועז (6928/59) שם קבע מקדם 0.6 למרתף.
בתכנית ע-1 לא היה שטח עיקרי ואף על פי כן המבקש מעריך שטח שירות במרתף במצב קודם במקדם 0.5 במוצב חדש במקדם 0.3!!!
על כל פנים, במידה והמקדם שונה מ-0.55 אזי יש לנתח את עסקאות ההשוואה בהתאם.

ז. מי תהום + מקלט במרתף: שווי 1 מ"ר זכויות בניה מבוסס על עסקאות מתחום תכנית 3501 באופן שגם בעסקאות ההשוואה קיימים האילוצים הנ"ל ומחירם מגלם זאת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דהינו, שווי 1 מ"ר זכויות בניה מביא בחשבון האילוצים הנ"ל והפחתה נוספת מהווה כפילות.

ח. מקדם שווי למרתף צמוד בבית צמוד קרקע – המקדם המקובל הינו 55% משווי 1 מ"ר זכויות בניה.
ראה לדוגמא את שומת מר בועז (6928/59) שם קבע מקדם 0.6 למרתף.

ט. שטח זכויות בניה לעליית הגג בנכס הנדון (59.97 מ"ר) הינו על פי תכנית בקשה להיתר (מצ"ב).

י. עלויות הריסה

המבקש טוען כי יש להפחית עלויות הריסה.

הטענה אינה נכונה.

עסקאות ההשוואה כוללות גם מבנים להריסה.

הפחתת עלות ההריסה בתחשיב שווי מצב חדש לשיטת המבקש תהווה כפילות שכן שווי 1 מ"ר זכויות בניה כבר מגלם זאת.

מנגד לעלויות ההריסה יש להביא בחשבון זיכוי בגין היטלי פיתוח המשתווה לעלות ההריסה.

יא. פתרון חניה

המבקש טוען כי יש להפחית עלות קרן חניה ממצב תכנוני חדש.

מעבר לכך שהיה עליו לשיטתו להפחית את עלות קרן חניה גם ממצב תכנוני קודם!!!

הטענה אינה נכונה.

שווי הנכס הנדון מבוסס על עסקאות השוואה מתחום תכנית 3501, באופן שאילוצי החניה קיימים גם לגביהם.

דהינו, שווי 1 מ"ר זכויות בניה מביא בחשבון אילוצי החניה והפחתה נוספת מהווה כפילות.

אין להפחית עלות קרן חניה מהשבחה:

מקור הדרישה להתקנת מקומות חניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות התקנת מקומות חניה") ובמרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו חלה תכנית מתאר ח', שתכליתן להבטיח כי מי שמעמיס על החניה במרחב התכנון הסמוך לנכס, יתקין מקום חניה בפועל.

ככל שמבקש ההיתר מופטר מהחובה להתקין מקומות חניה בגבולות הנכס שלו, הרי שחלף הקמת מקומות החניה, עליו לשאת בהוצאות הקמתו של חניון ציבורי באותו אזור (ובלבד שחניון כאמור אכן הוקם או יוקם בתוך מסגרת הזמן שנקבעה בתקנות התקנת מקומות חניה).

דהיינו, במקרים בהם קיימת חובה להתקנת מקומות חניה, אך ההתקנה הנ"ל אינה מתאפשרת מבחינה תכנונית, רשאית הוועדה המקומית כבענייננו, על פי המלצת מהנדס העיר (כלומר בהתאם לשיקול דעתה המתייחס לשיקולי תכנון, איכות סביבה וכו'), לקבוע כי מבקש היתר ישתתף בתשלום לקרן החניה, לצורך התקנתו של חניון ציבורי באותו אזור חניה או במרחק של עד 500 מטר באזור סמוך.

משכך, התשלום לקרן החניה, הינו תשלום מכוח הדין שיש לשלמו, ככל שהוועדה המקומית קובעת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי כי יש לשלמו, כחלק מהתשלומים על פי דין המשולמים בעת וכתנאי להוצאת היתר בניה. מדובר בתשלום שהבסיס לו בתקנות התקנת מקומות חניה ולא בתכנית 3729א. ודוק: תכנית ח' רק מיישמת את התקנות ובכל מקרה אין מדובר בתכנית המשביחה.

<u>הפחתת התשלום לקרן החניה מההשבחה</u>

על הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה אך ורק ביחס ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין, וזאת בהתאם לקבוע בהוראות התוספת השלישית לחוק בלבד תוך מתן התייחסות והפחתת חיובים, הנובעים מפורשות מהוראות התוספת השלישית לחוק או מהוראות התכנית המשביחה, אשר יכול וביצוען של הפעולות הללו נדרש לשם מימוש מלוא בפוטנציאל של המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יפים לעניין זה דבריו של כבוד שופט בית המשפט העליון, ע' פוגלמן, ברע״א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ' (פורסם בנבו, 31.12.14) (להלן: ״עניין אברמוביץ״):

״אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.״

ובהמשך:

״סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.״ (ההדגשות אינן במקור, הח״מ).

דהיינו, ניתן לקזז מההשבחה, אך ורק הוצאות ותשלומים אותם היה על היזם ו/או מבקש ההיתר לשלם, הנובעים באופן ישיר ומפורש מהוראות התכנית המשביחה או מהוראות התוספת השלישית לחוק.

תשלום לקרן החניה - מקורו כאמור בתקנות התקנת מקומות חניה ובתכנית ח', המיישמת את תקנות התקנת מקומות חניה, ואשר אין עוררין כי איננה תכנית משביחה ובגינה לא הוצאה שומת ההשבחה והחיוב בהיטל ההשבחה בענייננו.

דהיינו התשלום הינו חיצוני לתכנית המשביחה, מקורו בהוראות הדין, ולכן אינו יכול להילקח בחשבון בעת עריכת השומה.

יתרה מזאת, ברי כי לא ייתכן כי תותר האפשרות להפחתת התשלום לקרן החניה, עת מחד נדרש התשלום בהתאם להוראות תקנות התקנת מקומות חניה, חלף הקמת מקומות חניה, ומאידך יופחת התשלום הנ״ל מההשבחה קרי מהקופה הציבורית.

יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט אליהו בכר, בעמ״נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 8.6.15) (להלן: ״עניין אלישע רונן״), נדונה במישרין ובהרחבה סוגיית קיזוז תשלום קרן החניה משומת ההשבחה, ונפסק כי לא ניתן לקזז משווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה תשלום לקרן חניה:

״משהחיוב הינו חיצוני לתכנית, כפי הוריית ביהמ״ש העליון בע״א אברמוביץ', אין מקום להפחתת התשלום עבור קרן החניה.״ (ההדגשות נוספו, הח״מ)

ובהמשך:

״במילים אחרות, בהיעדר הוראת קיזוז בתוספת השלישית המתייחסת לאפשרות קיזוז חיובים מכוח הדין, אין לבצע את הקיזוז גם במקרה דנא. מכאן, שקם קושי נוסף בדרכו של המערער בקיזוז התשלום בגין קרן החניה.״ (ההדגשות אינן במקור, הח״מ).

מהמקובץ עולה, כי התשלום עבור קרן חניה, מהווה תשלום אשר מקורו חיצוני לתכנית המשביחה בענייננו, והואיל ולא קיים כל מקור חוקי לקיזוז תשלום זה מההשבחה, אין ולא ניתן לקזזו.

יצוין, כי הוועדה המקומית מודעת לקיומו של פסק דינה של כב' השופטת צילה צפת בעמ״נ 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע״מ (פורסם בנבו, 2.7.17) (להלן: ״עניין דיסקונט״) אך אינה מסכימה לאמור בו. לעמדתה של הוועדה המקומית, התואמת את אשר נקבע בעניין אלישע רונן וכפי שפורטה בהרחבה לעיל, לא ניתן לקזז את תשלום כופר החניה מההשבחה.

יובהר, כי פסק הדין בעניין דיסקונט סותר את אשר נקבע בעניין אלישע רונן, ומשכך הוגשה על ידי הוועדה המקומית לבית המשפט העליון בקשת רשות מינהלית על פסק הדין שמספרה 7255/17, ועניינה תלוי ועומד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן</u>

<u>רקע כללי</u> – קיימים 3 מצבים בשכונת נווה צדק, כדלהלן:

מצב ראשון, תכנית 2277 - התכנית אושרה בתחילת שנות התשעים, ומומשת בפועל בהיתרי בניה, זה לב השכונה [רובה בנויה על פי תכנית זו].

מצב שני, אזור לתכנון בעתיד – עד שנת 2013 לא מרחיב על היום. כל אזור תכנון בעתיד עוטף את תכנית 2277 מדרום, מערב וצפון.

מצב שלישי, אזור לתכנון בעתיד – במצב שבו קיימת תכנית בהכנה.

<u>תכנית 1200</u> – קבעה שאפשר לממש את זכויות הבניה במקרה שלנו תכנית 38 ובתנאי שזה לא מפריע לתכנון העתידי. כלומר, לא תקבל לבנות בית שבעתיד יכול להיות שם דרך או פארק וכדומה.

איך יודעים אם הבקשה להיתר מפריעה לתכנון עתידי? בשכונת נווה צדק יודעים זאת רק כשמכנים תכנית, רק שיש תכנית בהכנה שממנה ניתן ללמוד ולפי זה ניתן לאשר זכויות בניה.

צריך לבחון את 2 היתרים שנתנו, אחד בנכס הנדון והשני ברחוב רוקח, בגוף ההיתרים הללו נכתב באזור הנ"ל על פי היתר מתאריך 10.50.2009 ציטוט "באזור הנ"ל מקודמת תכנית 3501 – תפרי נווה צדק דרום, שאושרה להפקדתה על ידי הוועדה המחוזית לפי תכנית המגרש שבנדון כלול באזור מגורים בו ניתן בין היתר בנין חדש למגורים בין 2 קומות ועליית גג בשיעור בניה שלא יעלה על 140% ברוטו משטח מגרש עם תכסית קרקע של 80%. הצפיפות תקבע לפי שטח דירה ממוצע של 100 מ"ר".

כלומר, היתרי הבניה שנתנו לפי תכנית 38 הם על בסיס העובדה שתכנית 3501 הופקדה.

והיתר לא מפריע לתכנון עתידי.

כלומר, ישנו פה מקרה קלאסי של היתר בניה שניתן על בסיס תכנית מצב חדש [3501].

כלומר, אם לא היו מכנים את התכנית לא היה ניתן לדעת אם היתר מפריע לתכנון העתידי.

מפני שהתכנון העתידי מהווה את המצב החדש.

על פי הלכת לוסטרניק אין להביא בחשבון שווי מצב קודם השפעות של תכנית מצב חדש.

במקרה הנתון ניתן היתר בניה בשנת 2010 לאחר הפקדת תכנית 3501 ולאור העובדה שהיתר לא יפריע לתכנית 3501 בעמוד 8 לתגובתי יש ציטוט ביחס לנכס הנדון שאומר שזה על בסיס תכנית 3501 ציטוט "מכיוון שעל האזור בו כלולה החלקה מקודמת תכנית תפרי נווה צדק דרום 3501 אשר הומלצה על ידי הוועדה המקומית הבקשה צריכה להיות מותאמת לתכנית זו שימוש – הבקשה למגורים תואמת את התכנון העתידי".

כלומר, גם פה בנכס הנדון אותה התייחסות.

בשנת 2010 ביקשו היתר בניה בנכס הנדון ומבקשים לנצל תכניות נושאיות ע1, ג'.

יש במקרה זה מימוש בדרך של היתר בניה של תכניות נושאיות ומתחייב לגבות היטל השבחה בגינן.

<u>סעיף 17 בתגובת חברתי גב' אופיר</u> – במידה וקיימת תפיסה שלא מנצלים את כל זכויות הבניה המוקנות בתכנית 3501 [אני לא מסכים לתפיסה זאת] אזיי, יש לנתח את עסקאות השוואה בדיוק באותה אופן כלומר, עקביות זה אבן יסוד בשמאות. לא ניתן לנתח עסקאות השוואה בצורה מסוימת ולבצע ישום בצורה אחרת ללא מכנה משותף זהה. במידה והיו מנתחים את עסקאות השוואה לפי שיעור ניצול של 50 אחוז היה שווי אחד מ"ר זכויות בניה גבוהה פי 2 מניתוח עסקאות השוואה לפי שיעור ניצול של 100 אחוז. ואם נישם זאת על נכס שמנצל 50 אחוז עם שווי של 1 מ"ר קרקע כפול נגיע לאותה תוצאה של ניתוח עסקאות השוואה של מאה אחוז עם שווי קרקע שאינו כפול. כלומר משחק סכום אפס. כל עוד אתה עקבי אתה אמור להגיע לאותה תוצאה.

הערכתי שווי מ"ר זכויות בניה בסך של 19,000 ₪ וגם חברי העריך באותו סכום וגם שמאים מכריעים אחרים.

שווי אחד מ"ר בנוי חייב להיות בהלימה של מ"ר זכות בניה בתוספת עלות הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש

אפשרות למימוש זכויות תב"עיות מכוחה של תכנית 3501 בפועל

בחנו את תיקי הבניין של החלקות הכלולות בתחום תכנית 3501, תפרי צדק שאושרה בשנת 2013 ואלו ממצאנו:

א. מתוך כ-140 חלקות המצויות בתחום תכנית 3501, נכון להיום למעלה מ-7 שנים לאחר אישור התכנית הוגשו כ-30 בקשות להיתר בניה. חלק גדול מהבקשות הוגשו לאחרונה (מהלך שנת 2020) וטרם אושרו.

ב. חלק ניכר מהיתרי הבניה הוגשו בקרקעות ריקות ופנויות.

ג. רוב רובן של הבקשות עוסקות בחלקות גדולות משמעותית מחלקה נשוא חו"ד ואף בבקשות הנוגעות לחלקות מאוחדות.

ד. ברוב המקרים בפועל לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה המותרות על פי התכנית.

ה. במרבית המקרים התכנון כולל קומת מרתף אחת, זו בנויה ללא הצמדה של שטחים עיקריים לקומת הקרקע או לחילופין הצמדה של שטחים קטנים. מרבית שטחי המרתף מיועדים לשטחי שירות אחסנה וחניה.

ו. במרבית המקרים התכנון אינו כולל ניצול של עליית הגג.

ז. להלן מספר דוגמאות לבקשות להיתרי בניה שהתקבלו בתחום תכנית 3501 לפיהן מימוש זכויות הבניה האפשרי הינו חלקי בלבד, ביחס לזכויות שמתירה התכנית:

- חלקה 6 בגוש 6927 - במועד הקובע לאישור תכנית מהווה חלקה ריקה ופנויה. מדובר בחלקה גדולה מאוד ביחס לחלקות בסביבה בשטח 789 מ"ר המתוכננת לבניה יחד עם החלקה הסמוכה ששטחה 935 מ"ר. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 1,418 מ"ר המהווה 85% מ- 1,657 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
כמו כן, שטחי המרתף משמשים לחניה בלבד.
- חלקה 7 בגוש 6927 - במועד הקובע לאישור תכנית מהווה חלקה ריקה ופנויה. מדובר בחלקה גדולה מאוד ביחס לחלקות בסביבה בשטח 935 מ"ר המתוכננת לבניה יחד עם החלקה הסמוכה ששטחה 789 מ"ר. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 1,765 מ"ר המהווה 89% מ- 1,963.5 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
כמו כן, שטחי המרתף מיועדים ברובם לחניה, למעט כ-50 מ"ר בלבד מהווים שטחים עיקריים נלווים.
- חלקה 20 בגוש 6927 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול כולל עליית גג הינו 160 מ"ר המהווה 28% מ- 567 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 45 בגוש 6927 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 183 מ"ר המהווה 90% מ- 196 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 48 בגוש 6927 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 201 מ"ר המהווה 84% מ- 240 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 46 בגוש 6928 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 231 מ"ר המהווה 85% מ- 273 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. הבקשה כוללת הקלות בקווי הבניין ללא ההקלות שטחי ניצול הזכויות היו נמוכים אף יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- חלקה 47 בגוש 6928 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 196 מ"ר המהווה 69% מ- 285 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. הבקשה אינה כוללת הצמדה של שטחים עיקריים בקומת המרתף.
- חלקה 49 בגוש 6928 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא קומת גג הינו 619 מ"ר המהווה 63% מ- 978 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית.
- חלקה 60 בגוש 6928 - במועד הקובע לאישור תכנית מהווה חלקה ריקה ופנויה. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינו 154 מ"ר המהווה 63% מ- 245 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .
- חלקה 28 בגוש 7112 - בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שאותר בתיק הבניין, סך שטח הבניה העילי המבוקש לניצול ללא עליית גג הינם 769 מ"ר המהווים 87% מ- 880 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית .

בשנת 2013 אושרה תכנית 3501, המייעדת את נשוא השומה לאזור מגורים + חזית עם הוראות מיוחדות, בו תותר בניה של 140% עילי- מדובר בזכויות נפחיות הכוללות שטחי שירות.
כלומר סך זכויות הבניה המוצעות במצב החדש נמוכות מזכויות הבניה שהותרו במצב הקודם

<u>מרתפים :</u>

א. המבנה שופץ לאחרונה ברמה גבוהה ולו ייתרת חיים כלכלית ארוכת שנים. אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים ביחוד לאור העובדה כי המבנה מנצל כמעט את מלוא זכויות הבניה המותרות בקומות הטיפוסיות לפי תכנית 3501. כמו כן אין כל כדאיות בתליית המבנה לשם חפירת מרתף תחתיו.
ב. שמאי הועדה קבע כי שטח המרתף שניתן להצמיד לקומת הקרקע הינו 85 מ"ר וזאת למרות שבהתאם להוראות התכנית רק 15% משטח המגרש המהווים כ-21 מ"ר יוכל לשמש כשטח עיקרי בקומת המרתף. יוער כי לטעמנו כלל אין כדאיות כלכלית לחפירת מרתף במגרש הנדון הבנוי בקירות משותפים משני צדדיו, וכי עלות חפירת מרתף בשטח מצומצם יחסית במגרש קטן תאיין כל השבחה ככל שקיימת.
ג. מניסיוננו, ובהתאם לפסיקות שמאים מכריעים מקדם שווי לשטח מרתף מוצמד הינו 0.5 לכל היותר.
ד. הנכס הנדון מצוי בסביבת מי תהום, התכנית מחייבת[17] השפלת מי תהום ואישור רשות המים.
ה. התכנית מחייבת למקם את המקלט שישרת את הבניין כולו מתחת לקרקע.

<u>עליית גג</u>

בתחשיב הועדה הובא בחשבון כי שטח עליית הגג הינו 60 מ"ר . בהתאם להוראות התכנית, שיפועים, גובה רום הגג, אנו סבורים כי שטח אפקטיבי בקומת הגג הינו כ-40% משטח קומה טיפוסית (כולל מעברים ומדרגות) לשם השוואה בשכונות צפון תל אביב, צהלה אפקה ותל ברוך, שמאים מכריעים קבעו כי שטח אפשרי לניצול קומת הגג מכוחה של תכנית ג', הכוללת תנאים דומים לעניין שיפועים, גובה רום הגג וכדומה הינו 40% משטח הקומה התחתונה ומקדם ראוי הינו 0.7. יוער כי בשונה משכונות צפון תל אביב, שם הבניה יכולה להיעשות בהתאם לראות עיניו של בעל הזכויות, ממדי ושטח החלקה, במקרה שלנו אין גמישות תכנונית, מדובר בחלקות קטנות ויש להיצמד לנספח הבינוי שאינו בהכרח מאפשר את השימוש המיטבי. בהתאם לאמור יש להביא בחשבון שטח אפקטיבי בגג של 35 מ"ר בלבד.

[17] סעיף 6.6 לתקנון

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שטח חצר שיש להביא בחשבון הינו 55 מ״ר ולא 57.5 כפי שקבע שמאי הועדה.

קרן חניה /תכנון דירות ללא חניה – יש להפחית תשלום כופר חניה בגין 2 יח״ד וכי יח״ד ישווקו ללא חניות, במחיר נמוך ביחס לנכסים הכוללים חניות.

עלויות הריסה - יש להביא בחשבון כי על מנת לממש את זכויות התכנית יש להרוס את המבנה הקיים ששטחו כ-160 מ״ר. הבאנו בחשבון עלויות הריסה לפי 400 ₪ למ״ר כמקובל.

מצב קודם				
אם להיתר בניה משנת 2010 ניתן היה לנצל כל העת זכויות מכוח תכנית 38. היטל השבחה בגין זכנית ע׳ ג וע׳1 שולם בשנת				
שווי קרקע - זכויות				
שטח החלקה (מ״ר)				143
מרתף	45%	64.4	0.5	32.2
קומות טיפוסיות לא כולל עליית גג ומרתפים	135%	193.05	1	193.1
מעברים / מדרגות		60	1	60.0
עליית גג	18%	25.7	0.7	18.0
חצר	55%	78.65	0.25	19.7
סה״כ שטח אקווי מיוחס למצב הקודם				322.9
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בהתאם לקביעת השועדה				₪ 19,000
סה״כ שווי מרכיב הקרקע				₪ 6,135,205
הערה : שטחי שירות הובאו בחשבון במקדם 1 בהתאם לתחשיב הועדה ערוך לפי שטחים ברוטו				
מחוברים				
שטח בנוי (מ״ר)				160
שווי מרכיב הבנוי				₪ 5,500
סה״כ תרומת המחוברים				₪ 880,000
סה״כ				
שווי המקרקעין במצב הקודם, זכויות + מחוברים				**₪ 7,015,205**

מצב חדש				
שטח החלקה (מ״ר)				143
שטח עיקרי במרתף ניתן להצמדה	15%	21.5	0.5	10.7
שטח שירות במרתף	47%	66.6	0.3	20.0
קומות טיפוסיות ברוטו כולל שטחי שירות לא כולל עליית גג ומרתפים במגבלת לקווי בניין)	123%	176	1	176
עליית גג	25%	35.2	0.7	24.64
חצר	38%	55.0	0.25	13.75
סה״כ שטח אקווי מיוחס למצב החדש לפני הפחתות				245.1
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בהתאם לקביעת השועדה				₪ 19,000
סה״כ שווי מרכיב הקרקע				₪ 4,656,520
עלויות הריסה		160	₪ 400	₪ -64,000
כופר חניה		2	44200	₪ -88,400
סה״כ שווי המקרקעין במצב החדש				**₪ 4,504,120**

סה״כ	
השבחה	**שלילית**
היטל השבחה	**אין**

[ראה/י בהרחבה טיעוני שמאי המבקש].

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

<u>בעת קיום פרוטוקול עיקרי הדיון, שמאי המבקש טען, כדלהלן</u>

<u>התייחסות להשגות שומת הועדה (סעיף 10 לתגובה)</u>

א. טענת שמאי הועדה כי יש כדאיות בהריסת המבנה מבוססת על הנחה שגויה כי שווי המחוברים הינו 3,500 ₪ בלבד. באם יעדכן שמאי הועדה את תחשיביו לפי ערכים ראויים למבנה מגורים משופץ ברמה גבוהה, ולא לערכי שווי שנקבעו למבנים להריסה / מלאכה, אז יגיע למסקנה כי אין כדאיות בהריסת המבנה.

ב. מקדם מרתף רלוונטי לקביעת השבחה בגין תכנית ע'1 ולא בגין תכנית 3501. מכיוון שהיטל השבחה נגבה בעבר בגין זכויות אלו, הדיון בנושא מתייתר.

ג. מי תהום מהווים סוגיה רגישה ונתונה לשינויים בהתאם למיקום הנכס, טופוגרפיה ועומק המרתף. על כן יש לבחון כל מקרה לגופו ואין להסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים מרוחקים מהים בהשוואה לנכס הנדון.

<u>פתרון חניה</u>

א. במקרה הנדון אין כל כדאיות כלכלית לחפור יותר מקומת מרתף אחת. קומת מרתף העליונה תכיל את המקלט שישמש את הבניין ואת מחסני הדירות. ייתרת השטח תשמש לחניה.
אין כדאיות לחפירת קומת מרתף נוספת. הנכס הנדון מצוי בסביבת מי תהום, התכנית מחייבת (השפלת מי תהום ואישור רשות המים.

ב. העובדה כי במקרים מסוימים נחפרו קומת מרתף לחניה, אינה מצביעה על כדאיות בכך. במקרים מסוימים לא ניתן למכור ולשווק דירות ללא חניות. באזור זה רוב מוחלט של המקרים עלויות חפירת מרתף יקרות יותר מהרגיל וגורמות להפסד של ממש.

ג. תשלום קרן חניה משפיע על בחינת ההשבחה בשני מובנים, הראשון הוא שהדירות ימכרו במחירים נמוכים יותר כיוון שאינן כוללות חניה, בנוסף לכך, על בעלי הזכויות / יזמי התכנית לשלם לעירייה כופר חניה שלא יגולם בשווי במקרקעין.

ד. הטענה שלא ניתן לקזז קרן חניה משוללת כל יסוד, בשומות מכריעות רבות מקוזז תשלום זה בשכונת נווה צדק בפרו ודרום תל אביב ככלל.

אני חולק על העובדה שלא ניתנו היתרי בניה בתחום תכנית 1200 על פי תבע 38.
אני מחזיק ביד היתרי מספר 19-0290 שהזכויות הבניה שלו בדיוק לפי תכנית 1200, 678, ע1, 38.
היתר בניה - באר יעקב 9, תל אביב. ניתן 2002. ניתן לפי תבע 38 בתחום תכנית 1200.
בהיתר זה נדרשו הקלות נוספות לאחר שהוא ניתן במהלך הדיון על הקלות ותוספות הודע על התחלת תכנית 3501 ולכן ההיתר שיצא היה מתאים לתכנית הצפויה תכנית 3501.
אם אנחנו מנטרלים את השפעה של תכנית 3501 שבאמת הקפיאה את הוצאות היתרי בניה למשך שנים נקבל שזכויות הבניה במצב קודם טרם הקפאה והשפעותיה של תכנית 3501 הינם תכנית 38 כמו ששמאי הוועדה בסמוך לאישור התכנית הוציא שומת היטל השבחה 38, ג', ע1.
ועל זה שולם היטל השבחה לפני עשור.
אם החלטות ועדות הערר היו כה חשובות שיש להחזיר תשלומים שנעשו היו צריכים לפנות ללקוח ולהחזיר לו את הכסף עם ריבית. מכיוון שלא עשו כך סל הזכויות ששולם עליהם במגרש הזה כולל מרתף ויציאות לגג ולפיכך יש להביא אותו בחשבון בשווי מצב קודם.
בו נבחן את שומת שמאי הוועדה, הוא קובע שווי קרקע מגרש במצב קודם שמתעלם מהבנוי ולא קובע מקרקעין כפי שנקבע בחוק. אני מדבר על המקרה הקונקרטי שלנו שיש תרומה למחוברים.
לטעון ששווי מצב חדש לפי 19,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה ולא לפי קרקע אם היה מביא את השווי לפי שווי מ"ר קרקע מבונה לפי בנוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אם היה עושה במצב קודם לפי שווי מ"ר בנוי בתוספת מה ששולם [זכויות בניה שבגינם שולם היטל השבחה] ליד שווי מ"ר קרקע מבונה שנותרת לנצל על הפרש הזכויות שלא נוצלו ניתן בלבד לחייב.
תרגיל של קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה + עלות בניה של 3,500 ₪ / מ"ר זאת הפיקציה שיוצרת דרכה את השבחה.
מנסה להוכיח שנתנו היתרים לפי תבע 38 בתחום 1200 אם מנטרל את השפעת 3501.
צריך לנטרל השפעות של תכנית חדשה בכל הליך של היטל השבחה.
בא נבחן את הקרקע הנדונה בנטרול תכנית 3501, הייתה עלי תכנית מופקדת לבניה רוויה 1400ג'. תכנית 3501 התחילה את הכנתה לפי סעיפים 77, 78 בשנת 2006.
זאת אומר עשור לפני התכנית השפיעה ושמאי הוועדה לוקח שווי מעשור זה.
אז בטח שנוצרה השבחה, הקפאתה לי את התכנית באמצעות סעיפים 77, 78 דגמתה את השוק בתקופה הזאת ושאושרה התכנית ששחרה את הקפאה לטענתך נוצרה השבחה.
אם ננטרל את השפעות של תכנית 3501 ונניח שבמצב קודם לא הייתה אז היו לנו זכויות בניה לפי תכנית 38.
כפי שציין שמאי הוועדה הזה על הנכס הזה בחוות דעתו בשומה שערך את שומתו לפני תכנית 3501.

לעניין הנכס ברחוב באר יעקב 9 – כפי שטענתי ונסיתי לדייק לפני החלטה לקדם את תכנית 3501 ניתן היתר בניה על פי החלטת ועדה מקומית. אחרי זה היה בלגאן רצה יותר זכויות. הנכס שמדובר עליו בבאר יעקב 9 הינו מגרש ריק. לכן לא דומה למקרה הנדון. הובא רק לדוגמה למקרה שיצאו היתרי בניה.
תחולה בתחום שכונה נוה צדק – מחזיק את היתר מולי ובו קבוע שהשכונה הינה נווה צדק רחוב פינס 27 שניתן מרץ 2019. לטעון שזה לא בשכונה, זה חוסר הכרת הסביבה.
אין מחיר של 23.5 אלף ₪ מ"ר בנוי בנווה צדק נכון למועד קובע.
יש לבצע שווי בנוי מצב קודם לעומת שווי זכויות במצב חדש [רק את הזכויות שלא נוצלו].

שווי זכויות מ"ר מבונה צריך להיות ב – 2 מצבים שיש בית בנוי עם היתר.
זה גם רוח התכנית, תכנית 3501 מבקשת לשמר את הקיים לא יתכן שמ"ר מבונה שיש עליו היתר בניה לזכויות של קרקע בלבד של קרקע לתכנון בעתיד בשעה שהחוק קובע עלו שווים של מקרקעין ושמאי הוועדה מתעלמים מהמקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

ערכי שווי "במצב החדש"

שמאי המשיבה סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה "במצב החדש" הינו בסך של כ- 19,000 ₪, בעוד שמאי המבקש איננו חולק על קביעתו ואף מאמצו בעת עריכת תחשיבו.
דהיינו, שמאי הצדדים תמימי דעים כי השווי מ"ר קרקע מבונה "במצב החדש" הינו בסך של כ- 19,000 ₪.

מסקנה

לאחר שהתעמקתי ובחנתי שומות מכריעות בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה לרבות נתוני/עסקאות השוואה, לצד מיקום החלקה שבתחומה בנוי בית המגורים נשוא ההחלטה ברחוב ברנט 9, הנני סבור, כי במקרה דנן, השווי למ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 19,000 ₪ אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים סביר בהחלט, ואף חושב על הצד הזהיר והשמרני.
לפיכך, אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

בחינת השימוש הטוב והיעיל

שמאי הצדדים תמימי דעים כי "השימוש הטוב והיעיל" לצורך מימוש "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501, הינו במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש".

במקרה דנן, דעתם של הצדדים הינה סבירה, בהתחשב בתרומתם של המחוברים ביחס לסל הזכויות במצב חדש, סגנון וצורת הבינוי של המחוברים הקיימים בתחום המקרקעין כיו"ב.
יתרה מכך, בהינתן מגרש ריק ופנוי, יתאפשר הלכה למעשה בינוי אופטימלי של מלוא "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501.

לפיכך, בעת עריכת תחשיבי, אאמץ את החלטתם של שמאי הצדדים.

אומדן עלויות הריסה ופינוי "במצב החדש"

היות ושמאי הצדדים תמימי דעים כי "השימוש הטוב והיעיל" לצורך מימוש "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501, הינו במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש", שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון "במצב החדש" הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי, בעוד שמאי המשיבה סבור כי השווי למ"ר קרקע מבונה אותו הביא בחשבון מגלם זאת מבעוד מועד היות ועסקאות ההשוואה מגלמות, בין היתר, מגרשים שבתחומם בנויים מבנים המיועדים להריסה ופינוי.

בראשיתן של דברים יוער כי לצורך קביעת השווי למ"ר קרקע מבונה "במצב החדש", שמאי המשיבה מציג מס"ד נתונים, הכולל, בין היתר, עסקאות השוואה לצד ערכי שווי אשר הובאו בחשבון בשומות מכריעות שנערכו בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה.
כפי שצוין דלעיל, שמאי המבקש איננו חולק על קביעתו של שמאי המשיבה ואף מאמצו בעת עריכת תחשיבו, לפיכך, לא הציג בשומתו מס"ד נתונים.

מהפרט אל הכלל, בבחינתי את מס"ד הנתונים המופיע בשומתו של שמאי המשיבה, עולה, בין היתר, כי מחד, עסקאות ההשוואה נכרתו עבור מגרשים פנויים וריקים, אך מאידך, ערכי השווי אשר הובאו בחשבון בשומות המכריעות שעליהם מתבסס שמאי המשיבה עסקו בחלקן במגרשים ריקים ופנויים, בעוד חלקן האחר עסקו

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

במגרשים מבונים, לפיכך, הנניס סבור שבמקרה דנן, לא ניתן להקיש בצורה חד ערכית כי השווי למ"ר קרקע מבונה "במצב החדש" אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה מגלם, בין היתר, את עלויות ההריסה והפינוי.

בסיכומו של דבר אומר כי היות ומס"ד הנתונים המופיע בשומתו של שמאי המשיבה איננו עוסק בצורה אבסולוטית במגרשים מבונים שבבוא היום, לצורך מימוש "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501, יקום הצורך לשלם עלויות הריסה ופינוי, לא ניתן להסיק באופן מובהק כי השווי למ"ר קרקע מבונה "במצב החדש" אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה מגלם, בין היתר, את עלויות ההריסה והפינוי, היות וכך, בעת עריכת תחשיבי "במצב החדש", אביא בחשבון, על הצד הזהיר ואף שמרני כי יש להפחית עלויות הריסה ופינוי בערך חלקי של 250 ₪ / מ"ר במקום 350 ₪ / מ"ר.

<u>אומדן עלויות עודפות בגין מי תיהום</u>

מאמור בסעיף 12.4[ג] בשומתו, שמאי המבקש סבור שהיות והמקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בסמיכות לקו חוף הים, בעת בנייתה של קומת המרתף התכנית מחייבת לבצע השפלת מי תיהום וקבלת אישור של רשות המים, לפיכך, יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין טיפול במי תהום.

השווי למ"ר קרקע מבונה אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים, מתבסס, בין היתר, על ערכי שווי רבים המופיעים בשומות מכריעות שנערכו בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה.
מעיון בשומות המכריעות הללו, עולה, בין היתר, כי השווי למ"ר קרקע מבונה המצוין בהן מבוסס על עסקאות השוואה הנמצאות באותו מרחב גיאוגרפי ואורבני הזהה למקרקעין נשוא ההחלטה, קרי, העסקאות הללו מתמודדות עם בעיות ומטלות דומות למקרקעין נשוא ההחלטה, כגון, קרבה לקו המים והשפעתו על מפלס מי התהום הדורש פתרונות הנדסיים בעת בניית מרתפי החניה וכיו"ב.
לפיכך, הנני סבור כי הקו המנחה והרציונאלי, השיקולים ורוח הדברים במצב התכנוני - נמצאים בחפיפה ובהתאמה לאורך אותו ציר שפת ימה של העיר תל אביב, ולכן, ככל שבעת בניית קומת המרתף תיווצר תולדה של "עלות עודפת" בגין טיפול בחדירת מי תהום, הרי שהינה מגולמת בשווי מ"ר קרקע מבונה אשר הבאתי בחשבון, היות וכך, הנני דוחה את טענת שמאי המבקש.

<u>מחלוקת אודות הצורך בפתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום קרן/כופר חניה</u>

<u>הכרעה</u>
ידוע כי ברחוב ברנט קיימת מצוקת חניה קשה.

<u>ראשית</u>, השווי למ"ר קרקע מבונה אותו הביאו בחשבון שמאי הצדדים, מתבסס, בין היתר, על ערכי שווי רבים המופיעים בשומות מכריעות שנערכו בסביבת המקרקעין נשוא ההחלטה.
מעיון בשומות המכריעות הללו, עולה, בין היתר, כי השווי למ"ר קרקע מבונה המצוין בהן מבוסס על עסקאות השוואה מתוך שכונת נווה צדק בה ממקומם המקרקעין נשוא ההחלטה, קרי, העסקאות הללו מתמודדות עם בעיות ומטלות דומות למקרקעין נשוא ההחלטה, כגון, האילוץ של הסדרת מקומות חניה בעת מימוש "סל" זכויות הבנייה הנובע מתכנית תא/3501, וכיו"ב.
לפיכך, ככל שבעת מימוש "סל" זכויות הבנייה הנובע מתכנית תא/3501 יתעורר הצורך להסדיר מס' מקומות חניה בתחום המגרש, או לחילופין, תיווצר תולדה של "תשלום קרן/כופר חניה", הרי שהינה מגולמת בשווי מ"ר קרקע מבונה אשר הבאתי בחשבון, היות וכך, הנני דוחה את טענת שמאי המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שנית, שמאי המבקש לא המציא בפניי כל אסמכתא אשר ניתן להקיש ממנה כי לא יהיה ניתן למצוא סידור/פתרון חניה בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.

שלישית, בהתחשב בפתרונות הטכנולוגיים הקיימים נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.06.2013, לצד זכויות הבנייה המוקנות לבניית קומת מרתף, סביר להניח שיהיה ניתן למצוא סידור/פתרון חניה בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה.

רביעית, כפועל יוצא מהאמור בסעיף 6.7.1, עולה, בין היתר, כי לא קיימת חבות להסדיר את מס' מקומות החניה, ככל ויידרשו, בתחום שטח המגרש.

סעיף 6.7.1, ציטוט: *" מקומות החניה הנדרשים לפי התקן, **לא** יחויבו בתחומי המגרש/ים. הועדה תהיה רשאית לקבוע מקום להקצאתם מחוץ למגרשים או לדרוש תשלום עבור השתתפות בהקמת חניון ציבורי, הכל בהתאם לדין."*

מסקנה

השווי למ"ר קרקע מבונה בו נקטתי דלעיל, מגלם ומשקף, בין היתר, את הקושי במציאת סידור/פתרון חניה, ככל ויידרש, בתחום שטח המגרש, בהתאם לכך, לא תובא בחשבון הפחתה קונקרטית נוספת בגין סידור/פתרון חניה, או לחילופין, תשלום קרן/כופר חניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדמים אקוויוולנטיים</u>

<u>שטח קומת המרתף</u>

ידוע לכל כי קיים הבדל מהותי בתכליות והשימושים שניתן לעשות בסל זכויות בנייה המוגדר כ- "שטח עיקרי" בהשוואה לסל זכויות בנייה המוגדר כ- "שטח שרות", לפיכך, עורכי התכנית ידעו לבצע בידול ולאפשר שטחים עיקריים בקומת המרתף בהיקף של עד 15% משטח המגרש, בעוד היתרה תשמש כשטחי שרות.

כפי שעורכי התכנית ידעו לבצע בידול בין סל זכויות בנייה המוגדר כ- "שטח עיקרי" ביחס לסל זכויות בנייה המוגדר כ- "שטח שרות", הנני סבור שאין לראות במקרה דנן את כלל שטח קומת המרתף "כמקשה" אחת, אלא לתת מקדמים אקוויוולנטיים נפרדים, הן לשטח העיקרי, והן לשטח השרות בקומת המרתף, כל זאת בהתאם לרמת התועלת המופקת מכל פרמטר לחוד.

היות וכך, בעת עריכת תחשיבי, אביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח העיקרי בקומת המרתף בסך של 0.6, בעוד לשטח השרות אביא בחשבון מקדם בסך של 0.5.

עוד יוער, כי המקדמים האקוויוולנטיים בהם נקטתי לשטח קומת המרתף, הן לשטח העיקרי, והן לשטח השרות, הינם המקדמים המקובלים על-ידי מרבית השמאים המכריעים בסביבת בית המגורים נשוא ההחלטה.

<u>שטח עליית הגג [להלן, תמצית הוראות התכנית]</u>

מהאמור בהוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי גובה רום הגג המקסימלי הניתן למימוש הינו כ- 4 מ' [18], לפיכך, בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח עליית הגג בסך של 0.7.

עוד יוער, כי המקדם האקוויוולנטי בסך של 0.7 בו נקטתי לשטח עליית הגג, הינו המקדם המקובל על-ידי מרבית השמאים המכריעים בסביבת בית המגורים נשוא ההחלטה.

<u>שיעור ניצול חלל גג הרעפים בעליית הגג [רלוונטי עבור חלופה ב' בלבד – ראה/י בהרחבה בהמשך החלטתי]</u>

ראשית, מהאמור בסעיף 6.5.6[ד] להוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי בעת בניית עליית הגג, קרוב לוודאי שיתעורר הצורך להסדיר את המתקנים הטכניים בתחום חלל גג הרעפים.

שנית, בעת בניית חלל גג הרעפים, סביר להניח שהסדרת הגישה אליו תתבצע דרך גרם מדרגות פנימי מהקומה שמתחתיו, דהיינו, כפועל יוצא מכך, קרוב לוודאי כי סך שטח גרם המדרגות יגרע מסך השטח האפקטיבי בחלל גג הרעפים.

בסיכומו של דבר, לאור זאת שעסקינן ברום גג מקסימלי בגובה של כ- 4 מ', הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי לניצול חלל גג הרעפים הינו בשיעור של 30%.

---

[18] מהאמור בסעיף 4.1.2 [2] להוראות התכנית, עולה, בין היתר, כדלהלן, ציטוט: "[...] הבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד. הגובה המרבי של הבניין יהיה 10.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה בניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי.".
מסקנה: היות והבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד, לצד זאת כי הגובה המרבי של הבניין יהיה 10.6 מ', מתקבל אפוא רום גג מקסימלי בגובה של כ- 4 מ' [ראה/י בהרחבה נספח בינוי – תכנית תא/3501].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בשולי הדברים יוער כי היות וסך השטח האפקטיבי לניצול בחלל גג הרעפים הינו בשיעור של 30%, מתקבל אפוא כי קיימת "יתרת שטח" בחלל גג הרעפים בשיעור של 70%, מעבר לסך השטח האפקטיבי אשר ניתן להשמישו כנישות לאחסנה, וכיו"ב, המהוות כחלק אינטגרלי מעליית הגג.

האומנם אין מדובר בשטח אפקטיבי, אך קרוב לוודאי כי שטח זה הינו בעל שווי כלכלי מסוים, אשר יש להביאו לידי ביטוי ברמה מסוימת.

יצוין כי המקדם בשיעור של 30% בו נקטתי, מגלם בתוכו את "יתרת השטח" הנוצר מעבר לסך השטח האפקטיבי, לרבות "אובדן" שטח אפקטיבי עקב בניית גרם מדרגות פנימי והצבת מתקנים טכניים.

<u>שטח החצר</u>

בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח החצר בסך של 0.25.

עוד יוער, כי המקדם האקוויוולנטי בסך של 0.25 בו נקטתי לשטח החצר, הינו המקדם המקובל על-ידי מרבית השמאים המכריעים בסביבת בית המגורים נשוא ההחלטה.

<u>"סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501</u>

מעיון בארכיון ההנדסי האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו, עולה, בין היתר, כי עבור המקרקעין נשוא ההחלטה קיימת בקשה להיתר בניה, בקשת מידע: 2015-00491, מיום 03.03.2015.

אולם, נכון למועד עריכת החלטתי לצד המועד הקובע בו אנו עסקינן, קרי, 07.06.2013, לא הוצגה בפניי ו/או אותרה על-ידי החלטת וועדה לתכנית זו, לפיכך, תהליך הבקשה להיתר טרם הגיע לסיומו, וכתוצאה מכך, בקשה זו איננה חתומה ומאושרת בידי מחלקת הרישוי של עיריית תל אביב-יפו.

לפיכך, היות ושטחים אלו טרם אושרו באופן סופי בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נכון למועד הקובע בו אנו עסקינן, משכך, עתידים להשתנות במרוצת הזמן עד לסיומו של תהליך הבקשה, דהיינו, אינם מהווים הלכה למעשה אשר ניתן להקיש ממנה מסקנה ודאית

מאידך, אנו עסקינן בשכונה יוקרתית, אשר "סל" זכויות הבנייה המוענק בה מכוחן של תכניות בניין עיר תקפות ניתן במשורה.

בסיכומו של דבר אומר כי את "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501 "במצב החדש" אבחן ע"י שתי חלופות, כדלהלן:

חלופה א' – על אף שתכנית הבקשה להיתר טרם אושרה בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי שטחי הבנייה המופיעים בה הובאו בחשבון לאחר בדיקה מעמיקה של גורמי מקצוע מוסמכים לכך [כגון: אדריכל, מודד, מהנדס וכיו"ב], לפיכך, חלופה א' תתבסס על שטחי הבנייה המופיעים בתכנית הבקשה להיתר שטרם אושרה בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

חלופה ב' - מאחר ואנו עסקינן בשכונה יוקרתית, אשר קיים בה ביקוש רב לשטחי בנייה נוספים, בחלופה ב' הובא בחשבון בינוי של מלוא "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501, בכפוף לשימוש הטוב והיעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>חלופה א' - בינוי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטרם אושרה בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה</u>

שטח המגרש [במ"ר]			143
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי**
שטח עיקרי בקומת מרתף	21.45	0.6	12.87
שטח שרות בקומת מרתף	78.79	0.5	39.40
סה"כ שטח עיקרי + שרות בקומת מרתף	100.24		
שטח קומת הקרקע [עיקרי + שרות]	85.26	1	85.26
שטח קומה א' [עיקרי + שרות]	90.8	1	90.8
שטח עליית הגג	59.97	0.7	41.98
שטח חצר	57.74	0.25	14.44
חלופה א' - סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל			**284.7**

<u>ביאורים – חלופה א'</u>

<u>שטח קומת המרתף [להלן, תמצית הוראות התכנית</u>

מהאמור בסעיף 5 להוראות התכנית, עולה, כי בשטח קומת המרתף יותרו שטחים עיקריים בהיקף של עד 15% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.

מהאמור בסעיף 6.6.1[ד] להוראות התכנית, עולה, כי תותר הצמדת המרתף לדירה או ליחידה מסחרית המצויות בקומה שמעליו.

לאור מכלול האמור דלעיל, הובא בחשבון כי בקומת המרתף יוקצו שטחים עיקריים בשיעור של 15% מסך השטח המופיע בתשריט תכנית הבקשה להיתר.

<u>שטח החצר</u>

שטח החצר חושב כהפחתה של תכסית קומת הקרקע מסך שטח המגרש נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חלופה ב' - בינוי של מלוא "סל" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501, בכפוף לשימוש הטוב והיעיל

שטח המגרש [במ"ר]			143
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוויוולנטי**	**סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי בקומת מרתף [בדחייה לתום החיים הכלכליים]	21.45	0.6	12.87
שטח שרות בקומת מרתף [בדחייה לתום החיים הכלכליים]	92.95	0.5	46.48
סה"כ שטח עיקרי + שרות בקומת מרתף	114.4		
שטח קומת הקרקע [עיקרי + שרות]	100.1	1	100.1
שטח קומה א' [עיקרי + שרות]	100.1	1	100.1
סה"כ שטח בנוי מעל מפלס הכניסה הקובעת [עיקרי + שרות]	200.2		
שטח עליית הגג [19]	30.03	0.7	21.02
שטח חצר	42.9	0.25	10.73
חלופה ב' - סה"כ שטח אקוויוולנטי "במצב החדש", במעוגל			**291.3**

ביאורים – חלופה ב'

שטח קומת המרתף [להלן, תמצית הוראות התכנית]

מהאמור בסעיף 5 להוראות התכנית, עולה, כי בשטח קומת המרתף יותרו שטחים עיקריים בהיקף של עד 15% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.

מהאמור בסעיף 6.6.1[א] להוראות התכנית, עולה, כי תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית "ע-1", קרי, בשיעור 80%.

מהאמור בסעיף 6.6.1[ד] להוראות התכנית, עולה, כי תותר הצמדת המרתף לדירה או ליחידה מסחרית המצויות בקומה שמעליו.

לאור מכלול האמור דלעיל, הובא בחשבון כי "השימוש הטוב והיעיל" של בניית קומת המרתף הינו בהתאם לחלוקה הפונקציונאלית, כדלהלן: שטח עיקרי בשיעור של 15% משטח המגרש, שטח שרות בשיעור של 65% משטח המגרש, דהיינו, סה"כ שטח קומת המרתף הינו בשיעור של 80%.

שטח עיקרי + שרות, מעל הכניסה הקובעת [להלן, תמצית הוראות התכנית]

בהתאם להוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי מס' הקומות המקסימלי מעל הכניסה הקובעת הינו 2 + עליית גג, לפיכך, על מנת לאפשר ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה בעליית הגג, הובא בחשבון כי הן קומת הקרקע והן קומה א' ייבנו בחלוקה סימטרית, זאת בכפוף למגבלת תכסית הבנייה המופיעה בהוראות התכנית [להלן: "תכסית מקסימלית בשיעור 80% משטח המגרש"].

שטח עליית הגג [להלן, תמצית הוראות התכנית]

תחילת שיפוע הגג יהיה מגובה מרבי של 6.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה הבנין.

הבניה מעל גובה 6.6 מ' תהיה בתוך חלל הגג בלבד.

הגוובה המרבי של הבניין יהיה 10.6 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לגובה בניין ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, כמפורט בנספח הבינוי.

[19] 30.03 מ"ר = 30% [שטח אפקטיבי לניצול חלל גג הרעפים] x 100.1 מ"ר [שטח קומה א']

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לאור מכלול האמור דלעיל, לצד עיון בנספח הבינוי של הוראות התכנית, הובא בחשבון כי גובה רום הגג המקסימלי הניתן למימוש הינו כ- 4 מ', זאת בהתאם לחישוב הבא, כדלהלן:
4 מ' = 6.6 מ' [תחילת שיפוע גג הרעפים] - 10.6 מ' [הגובה המירבי של הבניין].

<u>שטח החצר</u>

שטח החצר חושב כהפחתה של התכסית המקסימלית מסך שטח המגרש נשוא ההחלטה.

חישוב שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש"

בבחינתי את "סלי" זכויות הבנייה הנובע מכוח תכנית תא/3501 דלעיל, מתקבל, כי "סלי" זכויות הבנייה האקוויוולנטיות המתקבל בחלופה א' הינו כ- 284.7 מ"ר, בעוד בחלופה ב' הינו כ- 291.3 מ"ר.
היות וכך, הן מטעמי זהירות, והן מטעמי שומרנות, בעת עריכת החלטתי אאמץ את "סלי" זכויות הבנייה האקוויוולנטיות המתקבל בחלופה א'.

מרכיב	תוצאה
סה"כ "סלי" זכויות הבנייה האקוויולנטיות "במצב החדש", במעוגל	284.7 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה [נכון למועד הקובע 07.06.2013]	19,000 ₪
שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש" - חישוב ביניים	5,409,300 ₪
סה"כ עלויות הריסה ופינוי [20]	40,000 ₪ -
שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש", במעוגל	**5,369,300 ₪**

תחשיב השבחה בגין תכנית תא/3501 [מועד קובע 07.06.2013]

השבחה

מרכיב	תוצאה
שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב החדש", במעוגל	5,369,300 ₪
שווי המקרקעין נשוא ההחלטה "במצב הקודם", במעוגל	3,500,000 ₪
סה"כ השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה, במעוגל	**1,869,300 ₪**

[20] 40,000 ₪ = 250 ₪/מ"ר [עלות הריסה ופינוי] x 160 מ"ר [שטח המבנה הקיים בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם]
יוער כי עלות הריסה ופינוי בסך של 250 ₪/מ"ר הובאה בחשבון על הצד הזהיר ואף השמרני, כמקובל בשוק המקרקעין נכון למועד הקובע, קרי, 07.06.2013, כל זאת לצד ההתחשבות כי במקרה דנן אנו עסקינן בבית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ לחישוב השווי היחסי של נשוא ההחלטה בעת אומדן ההשבחה, ככל וחלה</u>

השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה [לרבות שטחו] אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, *"אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו"*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות דלעיל, השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט דלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 2 [בשלמות] גוש: 6927, רחוב ברנט 9, שכונת "נווה צדק", תל אביב [הדירה, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], בגין מימוש בדרך של מכר [פרה רולינג, שומה אינפורמטיבית לפני מימוש], כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/3501	07.06.2013	1,869,300 ₪	934,650 ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 17.02.2021.

דוד דדון – עו״ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ״ה – 1965

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net