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

1 ביולי 2018
מספרנו: 30/107
מספר בקשה: 548-2017

לכבוד

| **המבקש:** | **המשיבה:** |
|---|---|
| מארי מזאוי | הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו |
| ע"י אלי סידאוי, שמאית מקרקעין<br>esidawi@netvision.net.il | ע"י אברהם לוי, שמאי מקרקעין<br>h0545223728@gmail.com |

א.ג.נ.,

**הנדון : שומה מכרעת - רחוב אפלטון 16, שכונת יפו ג' ונוה גולן, תל אביב-יפו**

**גוש 7000 חלקה 215 תת חלקה 17**

## 1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000, עקב מימוש בדרך של מכר.

## 2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 14/02/2018 שנערכה ע"י השמאי מר לוי אברהם ובתגובתו מיום 08/05/2018.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 12/04/2018 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אלי סידאוי.

## 3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 29/05/2018.
3. בתאריך 04/06/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

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

## 4. <u>פרטי הנכס:</u>

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 7000 |
| חלקה | : | 215 |
| שטח חלקה (רשום) | : | 2,049[1] מ״ר |
| תת חלקה | : | 17 |
| שטח תת חלקה (רשום) | : | 73.8 מ״ר |
| כתובת הנכס | : | רחוב אפלטון 16, שכונת יפו ג׳ נוה גולן, תל אביב-יפו |
| תאור הנכס | : | דירת מגורים בבניין רכבת בן ארבע קומות |

## 5. <u>המצב המשפטי:</u>

### 5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 09/08/2017 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

תת חלקה 215/17 בגוש 7000 מתוארת כדירה בקומה ראשונה בכניסה ג׳ ששטחה הרשום 73.8 מ״ר, ולה 18/999 חלקים ברכוש המשותף.

הדירה רשומה בבעלות מדינת ישראל בשלמות מתאריך 03/07/2013.

רשומה חכירה לטובת מזאוי מארי בשלמות מתאריך 01/06/1995 ועד לתאריך 31/03/2063.

קיים תקנון מוסכם עבור 65 תתי חלקות.

### 5.2. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני העתק חוזה מכר שנערך ונחתם בתאריך 09/08/2017, בין ג׳ מזאוי מארי (המוכרת) לבין הגב׳ סטל לנה (הקונה). מהחוזה עולה כי הנכס נמכר בתמורה ל - 1,350,000 ש״ח.

---

[1] מתוך נסח הטאבו, דף הזכויות מציין שטח רשום 1839 מ״ר

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 29/05/2018 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 215/17 בגוש 7000, המהווה דירת מגורים בקומה ראשונה של בניין בן 4 מעל קומת עמודים, הממוקם ברחוב אפלטון 16 שכונת יפו ג', בעיר תל אביב-יפו. הכניסה לבנין הינה מרחוב אייזיק חריף 22.

הרחוב תחום ברחוב יפת במערב, שהינו ציר תנועה מרכזי בסביבה. רחוב אפלטון הינו רחוב ללא מוצא אשר הכניסה אליו מרחוב יפת.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה, בבניינים בני 3-4 קומות, מעל קומת קרקע.

הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח מלא הכולל בין היתר, כבישים ,מדרכות, תאורת רחוב, עמודי חשמל, תעלות ניקוז וביוב וכיוצ"ב. בסביבת הנכס ישנם מס' מבני ציבור כגון מרכז קהילתי, בית כנסת, מרכז לטיפול ושיקום ובית קברות.

בחלקה קיים בניין הכולל 8 כניסות, 4 קומות מעל קומת עמודים בכל כניסה ובסה"כ 8 דירות מגורים בכניסה ו -64 דירות מגורים בבניין. הבניין ידוע כאפלטון 20-14 כבנין רכבת.

למבנה הטורי קיימות 4 כניסות מכיוון מזרח מרח' אייז חריף ו-4 כניסות מרחוב אפלטון. הבניין נבנה לפני כ- 50 שנים, בנוי מבניה קשיחה של בטון מזויין וקירות בלוקים.

הדירה כוללת סלון גדול הצמוד למטבח שאילו עולים במדרגה אחת. 2 חדרי שינה, שירותים, חדר אמבטיה כללי, פינת אוכל. ממול לנכס מעון אמונה. באזור פיתוח מלא. בצמוד לבנין מפרצי חניה לרווחת תושבי הסביבה ואורחיהם.

## 7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

### 7.1. <u>מצב קודם:</u>

#### 7.1.1. <u>תכנית 432:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 782 בתאריך 04/08/1960.

התכנית סווגה את הנכס הנדון כאזור יחידת שכנות ג'. מטרת התוכנית, בין היתר, הינה ביטול הוראות תכנית מתאר יפו ותחולתן של תכניות מפורטות שהתאשרו לפני תכנית זו. תכנון מחדש וקביעת הוראות בניה לגבי כל שטח התכנית.

**7.1.2. <u>תכנית "882":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1180 בתאריך 13/15/1965.

מטרת התכנית הינה להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה ולתקן בהתאם לכך את תב"ע 432.

**7.1.3. <u>תכנית 577ג':</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2181 בתאריך 01/01/1976.

מטרות התכנית הינן בין היתר: התווית דרכים חדשות, הרחבתן וביטולן של הקיימות. קביעת אזור לבניינם ציבוריים, אזור מסחרי, אזור מגורים, שטח לתכנון בעתיד, שב"צים וכו'. שינוי תכנית 432 ותכנית שכון ציבורי מס' 3/05/2.

התכנית סווגה את הנכס הנדון כאזור מגורים ג', מסומן כמגרש 108 ובו הותרה בניית 4 קומות מעל קומת עמודים ובסה"כ 64 יח"ד.

**7.1.4. <u>תכנית "מ":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבנייני מגורים. התכנית התירה, בין היתר, הרחבה של 7% לקומה עבור בתי מגורים בעלי אחוז בניה לקומה של עד 38%, והרחבה של 5% לקומה עבור בתי מגורים בעלי אחוז בניה לקומה של 39%-40%.

**7.1.5. <u>תכנית שיכון ציבורי מס' 3/05/20:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 18/03/1986.

בהתאם לתכנית המגרש הנדון סווג כמגרש 108 באזור מגורים, 4 קומות על קומת עמודים.

**7.1.6. <u>תכנית 2544:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4131 בתאריך 05/08/1993.

התכנית סווגה את הנכס הנדון כאזור מגורים 4 קומות. מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור ע"י הוספת שטחי בניה ע"פ תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת של יח"ד. התכנית מתירה הוספת בניה בהתאם לשטח הדירה הקיימת בתוך התחום המסומן בתשריט ובנספחים בקו אדום. הבניין הנדון מסומן כבנין מטיפוס "ג" בו הותר שטח בניה כדלקמן:

שטח דירה קיימת: עד 70 מ"ר. השטח המקסי' למטרות עיקריות המותר לבניה: עד 90 מ"ר.

**7.1.7. <u>תכנית "ע'1":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים.

**7.1.8. <u>תכנית מס' 3440:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 בתאריך 10/05/2006.

תכנית זו עוסקת באיחוד דירות והסדרת שטחי ממ"דים ושטחי שירות אחרים.

**7.1.9. <u>תכנית "ג'1":</u>**

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

התכנית התירה בבנייני מגורים הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ובתנאי ששטח הקומה העליונה הינו 80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה. בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה בגג, תותר הגדלת תכסית הבניה עד לשיעור של 65% משטח הגג (כולל שטח חדר המדרגות והחדרים הטכניים). תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג, למעט בבניינים חדשים בהם שטח דירת הגג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל שטחי שרות.

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

- תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3537 בתאריך 14/04/2005.
- תמ"א 1/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1953 בתאריך 12/07/2007.
- תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1334 בתאריך 04/02/2010.
- תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 04/06/2012.
- תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 08/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

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

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

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

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

**7.2. <u>מצב חדש:</u>**

**7.2.1. <u>תכנית תא/5000:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

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

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

**בהתאם לתכנית, המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם 704א' - יפו ג', יפו ד' בייעוד של אזור מגורים בבניה עירונית, בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2. באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מרבי 5.**

**<u>יחס לתכניות אחרות:</u>**

א. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

ב. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

ג. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

**<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>**

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

ד. על אף האמור בסעיף לעיל, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאית קודמת תמשיך לחולל מעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.

ה. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

**<u>קביעת שטחי בניה בסיסיים:</u>**

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש, בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה, כמפורט בתקנון.

ב. שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

ג. בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות תכנית זו בנוגע להיקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, שימור, מגבלות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי שבו חלה התכנית העתידית וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:</u>**

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

**<u>שטחי בניה בתת הקרקע:</u>**

א. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.

ב. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

ג. בנוסף על האמור בס' א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.

ד. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ה. לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. על אף האמור בס' ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

**<u>הוראות כלליות לאזורי מגורים:</u>**

א. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית, ערכים אדריכליים וכדומה.

ב. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע למספר נושאים, כמפורט בסעיף 3.2.1 (א)(2) בהוראות התכנית.

ג. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת יותר מבניין אחד בתחום התכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי הבינוי לא ייצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר הציבור אינו אפשרי מסיבות בטיחותיות, תפקודיות או מסיבות תכנוניות אחרות שינומקו בהחלטתה.

ד. תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.

ה. תכנית הכוללת שילוב שימושים של מגורים עם שימוש לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.

ו. הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים, כשהנסיבות מצדיקות.

**<u>הוראות לאזור מגורים בבניה עירונית:</u>**

**א. שימושים:**

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס' 2 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

**ב. שטחי בנייה מרביים:**

| גודל מגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|---|---|---|
| מתחת ל-0.5 דונם | 2.5 | 2.5 |
| 0.5-1.5 דונם | 2.5 | 3.0 |
| מעל 1.5 דונם | 2.5 | 4.0 |

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

**ג. הוראות:**

1. הרח"ק האמור בס"ק (ב) לעיל יחול גם על מגרש שנקבע בתכנית מפורטת בייעוד למשרדים כאמור בס"ק (א)(2) לעיל.
2. צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.
3. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים ועידוד מגוון סוגים וגדלים של יח"ד.

**<u>עיצוב עירוני – מספר קומות וגובה הבניה:</u>**

מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב בנוגע לאזור בו מצויה התכנית, אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו.

<u>מתחם התחדשות עירונית – סעיף 5.3.2:</u>

בנוסף על האומר בסעיף 5.2.1 הדן בהוראות למסמכי מדיניות, נקבע כי בתכנית עתידנית החלה על המתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו הוראות הבאות:

א. מסמך המדיניות יציג כלים תכנונים אפשריים שמטרתן להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי – בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המחרב הציבורי בתחם.
2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
4. תנאים לשילוב גובהה מסביבתה.
5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי – הקהילתי הקיים.
6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
7. בתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בינוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל.

ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים כלכלים, לאשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצא במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח״ק העולה על הרח״ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח״ק נמוך מהרח״ק המרבי, ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:

8. הרח״ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס״ק (ג) לעיל.
9. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח״ק נמוך מהממוצע האמור בס״ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח״ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
10. במגרשים שבהם נקבע רח״ק מהממוצע בס״ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ה. על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) ו- (ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח״ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

אין האמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ״א 38 על שינוייה.

**7.3. <u>היתרי בניה:</u>**

**7.3.1. <u>היתר בניה מס' 5960268 שניתן בתאריך 11/03/1991:</u>**

מתיר להרחיב 2 דירות בקומה השלישית ורביעית באגף אחד בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל עמודים.

**7.3.2. <u>היתר בניה מס' 5940915 שניתן בתאריך 30/11/1994:</u>**

מתיר הרחבת דיור במבנה מגורים קיים הכוללת הרחבה בפועל של 17 יחידות דיור על עמודים משני צידי המבנה בהן: שלושה אגפים שלמים – 12 דירות. אגף אחד דירות בקומות א'. ב' – 2 דירות.

**7.3.3. <u>היתר בניה מס' 5950681 שניתן בתאריך 26/07/1995:</u>**

מתיר הרחבת 4 דירות באגף שלם על עמודים עם מרפסות פתוחות ועם מסתורי כביסה לכל דירה, סימון ההרחבה בעתיד של כל הדירות במבנה.

**7.3.4. <u>היתר בניה מס' 5940943 שניתן בתאריך 12/12/1994:</u>**

מתיר הרחבת דיור במנה מגורים בהתאם לאישור להרחבה עקרונית של כל דירות בבניין לפי הבקשה הקודמת מס' 0929-94ר לרבות 23 הרחבות דיור המאושרות לפי כל הבקשות הקודמות ובנוסף הרחבה בפועל לפי הבקשה הנוכחית של 4 דירות בטור שלם על עמודים.

**7.3.5. <u>היתר בניה מס' 5-95644 שניתן בתאריך 29/05/1995:</u>**

הרחבת הדירות בקומה הראשונה ובקומה השניה בלבד ( סה"כ 2 יחידות דיור) באגף הקיצוני בניין קיים למגורים בן 4 קומות.

**7.3.6. <u>היתר בניה מס' 950550-5שניתן בתאריך 19/06/1995:</u>**

מתיר הרחבה עקרונית של כל הדירות במנה כולל אלומות כניסה נפרדים לכל חדר המדרגות עם קיר הפרדה בין בניני המבנה לאורך הקומה המפולשת הרחבה בפועל של 4 יחידות דיור בטור שלם על עמודים.

**7.3.7. <u>היתר בניה מס' 5960268 שניתן בתאריך 11/03/1996:</u>**

מתיר הרחבת 2 דירות בקומה השלישית ורביעית באגף אחד בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל עמודים.

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

## 8. טיעוני הצדדים:

### 8.1. עמדת המשיבה:

#### 8.1.1. שטחי הבנייה במצב קודם וחדש:

1. שמאי המשיבה סבור שבמצב הקודם הותרה עפ"י תכניות החלות על המקרקעין והיתרי הבנייה הקמת 64 יח"ד בשטח של עד 90 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 5,760 מ"ר. לשיטת שמאי המשיבה השטח האמור לעיל לא נכנס במסגרת קווי הבניין. לעומת זאת במצב החדש מאפשרת תא/5000 גמישות תכנונית כאשר ברח"ק בסיסי 2.5 תתאפשר בניה בקיבולת של כ- 5,122 מ"ר וברח"ק מרבי של 5 תתקבל בניה בקיבולת של 10,245 מ"ר עילי.
2. שמאי המשיבה מסתמך על מסמך המדיניות, אשר האחרון סימן את החלקה שבנדון כאזור בו תותר תוספת 3 קומות נוספות על המבנה הקיים. קונטור קומה טיפוסית, כמפורט לעיל נע בגבולות של כ- 1,096 מ"ר כמשתקף מהיתר הבניה ( עיקרי + שירות ) תוספת 3 קומות על המבנה הקיים, תתאפשר בנייה של כ- 3,288 מ"ר נוספים.
3. שמאי המשיבה קבע בהתחשב בשטחי השירות הנדרשים לתכנון הקומות מקדם התאמה לשטחי שיווק בשיעור של 80%.
4. בשומת המשיבה הובא בחשבון הפרשות לצורכי ציבור בשיעור מופחת של 10% בלבד (עמ' 14 לשומת המשיבה).

להלן שטחי הבניה בשני מצבי התכנון בשומת המשיבה:

| מתוך היתר הבנייה | |
|---|---|
| מצב קודם | |
| קומה | שטח כולל בנוי |
| א' | 1,096 |
| ב' | 1,096 |
| ג' | 1,075 |
| ד' | 1,055 |
| סה"כ | 4,322 |
| מצב חדש | |
| שטח המגרש | 2,049 |
| רח"ק מרבי | 5 |
| שטח אפשרי לבניה | 10,245 |
| קונטור קומה קיים ( עיקרי + שרות ) | 1,096 |
| שטח כולל בנוי עפ"י היתרים ( עיקרי+שרות) | 4,322 |
| תוספת שטח אפשרית ב- 3 קומות | 3,288 |
| סה"כ קיבולת הבניה במצב הנבחן (קיים+מוצע) | 7,610 |
| שטח לשיווק בבניה חדשה על ישן ( 80%) משטח התוספת | 2,630 |

**ערכי שווי:**

שמאי המשיבה בחן עסקאות לדירות חדשות אשר נמכרו בסביבת הנכס בתקופה האחרונה. ערכי השווי בפרויקט שבנדון, בו הדירות הנוספת עתידות להיבנות על המבנה הישן, צפויים להיות נמוכים יותר מבניה חדשה. שמאי המשיבה מביא בגישת החילוץ בחשבון כי טרם תבוצע הבנייה החדשה יש צורך בחיזוק המבנה הקיים. לאור האמור שמאי המשיבה קבע שווי של מ״ר מבונה, בתוספת בנייה על הקיים בחילוץ רווח יזמי 20%, מע״מ 17% ועלויות בנייה הכוללת את הצורך בחיזוק המבנה הקיים 9,000 ₪ למ״ר.

להלן עסקאות ההשוואה:

| תאריך | גו"ח | שטח | שנת בניה | תמורה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 08/08/2017 | 7050/115/5 | 61 | 2006 | ₪ 1,260,000.00 | ₪20,656 |
| 25/07/2017 | 7073/73/33 | 99 | 2017 | ₪ 3,239,999.00 | ₪32,727 |
| 19/07/2017 | 7073/73/36 | 100 | 2017 | ₪ 2,710,000.00 | ₪27,100 |
| 15/03/2017 | 7047/132/1 | 100 | 2016 | ₪ 3,130,999.00 | ₪31,310 |
| 05/03/2017 | 7047/105 | 117 | 2016 | ₪ 2,550,000.00 | ₪21,795 |
| 27/02/2017 | 7047/105/9 | 70 | 2016 | ₪ 1,763,000.00 | ₪25,186 |
| 01/02/2017 | 7047/105 | 68 | 2016 | ₪ 1,621,000.00 | ₪23,838 |
| 30/01/2017 | 7024/118 | 110 | 2015 | ₪ 2,000,000.00 | ₪18,182 |
| שווי מ"ר בנוי ממוצע בבניה חדשה בסביבת הנכס הנישום | | | | | ₪25,099 |
| שווי מ"ר בנוי בבנייה נוספת על המבנה הקיים (במקום בניה חדשה) - 80% | | | | | ₪20,079 |
| שווי מ"ר מבונה (בגישת החילוץ, יזמות 20%, מע"מ ו- 9,000 ₪ עלות בניה כוללת חיזוק) | | | | | ₪5,302 |

תחשיב ההשבחה:

| | |
|---|---|
| שטח אקוו' נוסף ( כאמור לעיל ) | 2,630 |
| שווי מ"ר מבונה ( מגלם חיזוק המבנה) | ₪5,000 |
| מקדם דחייה משוקלל (10 שנים 7%) | 50% |
| עמידה במטלות התכנית | 90% |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | 1.8% |
| השבחה | ₪106,515 |

## 8.2. עמדת המבקש:

**לעניין הקצאות לצורכי ציבור :**

שמאי המבקש מציין כי בהוראות התכנית נקבע בין היתר כי בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו ככל הניתן שטחי קרקע לצורך ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ״ר לנפש, דהיינו 4 מ״ר לנפש בממוצע ושטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ״ר לנפש, דהיינו 4 מ״ר לנפש בממוצע. סה״כ 8 מ״ר לנפש לצרכי ציבור.

שמאי המבקש מסיק מאמור כי השטח הנדרש לצורכי ציבור הינו כדלקמן:

64 יח״ד X 3 נפשות X 8 מ״ר לנפש = 1,536 מ״ר כהקצאה לצורכי ציבור.

מהאמור לעיל מתקבל כי שטח החלקה נטו הינו: 513 מ״ר. הרח״ק המרבי למגרשים בשטח נטו הקטנים מ 1.5 דונם הינו 3, דהיינו: 1,539 מ״ר ולאחר ניכוי שטחי שירות של 20% מתקבל שטח של 1,231.2 מ״ר בלבד בעוד במצב הקודם ניתן להרחיב את כל יחידה לשטח של 90 מ״ר ממ״ד + 16 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ״ר כל אחד.

**<u>לעניין טענות משפטיות, שומות מכריעות ומסמכי מדיניות:</u>**

**<u>ערר רון ציון:</u>**

שמאי המבקש מציין את החלטת ועדת הערר רג/85143/13 רון צ'ין ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, אשר קבעה כי יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לעניין שווי המקרקעין במצב הקדום.

**<u>שומות מכריעות:</u>**

שמאי המבקש מציין את שומת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 7427/7 מתאריך 12/11/2017 אשר ממנה עולה כי מגמת ההשתנות הכללית של מחירי הדיור דומות בכל אחת מהערים ולא ניתן להצביע על השבחה הנובעת דווקא מתכנית תא/5000.

שמאי המבקש מציין את שומתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 7074/29/6 מתאריך 29/11/2017 אשר בה נקבע כי לא קיימת השבחה בגין תכנית תא/5000 בבניה רוויה.

**<u>מסמכי מדיניות:</u>**

לעניין מסמך המדיניות של עיריית ת"א תא/מק/9080 – מדיניות שיכוני דרום יפו. עפ"י המסמך הנכס הנדון נכלל במתחם להתחדשות עירונית. הנחיות התכנון מאפשרות בתכניות לפינוי בינוי מבנים בגובה של עד 15 קומות, רח"ק 1+4 להתחדשות עירונית. במסגרת תמ"א 38 תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38. התופסת לקיים הינה 3 קומות.

**<u>תחשיב שמאי המבקש:</u>**

64 יח"ד X 3 נפשות X 8 מ"ר לנפש = 1,536 מ"ר כהקצאה לצורכי ציבור.

מהאמור לעיל מתקבל כי שטח החלקה נטו הינו : 513 מ"ר. הרח"ק המרבי למגרשים בשטח נטו הקטנים מ 1.5 דונם הינו 3, דהיינו : 1,539 מ"ר ולאחר ניכוי שטחי שירות של 20% מתקבל שטח של 1,231.2 מ"ר בלבד בעוד במצב הקודם ניתן להרחיב כל יחידה לשטח של 90 מ"ר ממ"ד + 16 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר כל אחד.

**8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>**

<u>לעניין הקצאה לצורכי ציבור:</u>

שמאי המשיבה טוען ששמאי המבקש טעה בסך ההקצאה שציין, הואיל ושמאי המבקש סבור שההקצאה לצורכי ציבור צריכה להיות בסך של 1,536 מ"ר בעוד ששטח המגרש הינו 2,049 כלומר הפקעה של 75%. שמאי המשיבה טוען שהקצאה כזו הינה אבסורדית ולא נכונה.

<u>פס"ד, ערערים ושומות מכריעות:</u>

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד וערערים בגין חיוב שטחי ממ"ד בהיטל השבחה כדלקמן:

- החלטת ועדת ערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- מרכז 8135/14 ע"י עו"ד יריב אבן חיים.
- מרכז 450/15 ע"י עו"ד רונית אלפר.
- ת"א 85315/15 ע"י עו"ד גלית אייל.

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד וערערים בגין תמ"א 38 בהם נקבע שאין להתחשב בזכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ואין להתחשב בהם במצב הקודם כדלקמן:

- ערר רון ציון 85143/13.
- החלטת ועדת ערר רג/85206/14.
- רע"א 3002/12 פס"ד אליק רון.
- החלטת ועדת ערר תא/85170/10 ע"י עו"ד גילת אייל.
- החלטת ועדת ערר תא85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א
- החלטת ועדת ערר ירושלים 463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- עתמ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נגד ועדת הערר המחוזית לתו"ב ת"א.

<u>לעניין שומות מכריעות:</u>

שמאי המשיבה מציין שומות מכריעות אשר בהם נקבע כי לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם זכויות הבניה הנובעות מתמ"א 38 ובין היתר:

- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר גו"ח ( לא נמצא/הומצא השומה).
- שומת השמאית המכריעה שושי שרביט גו"ח 6941/16/14 מתאריך 11/01/2018.
- שומת השמאי המכריע אייל יצחקי.

### 8.4. סיכום עמדות הצדדים:

| מהות | שומת הועדה | שומת הבעלים |
|---|---|---|
| תא/5000 | 106,638 ₪ | אין השבחה |

## 9. שיקולים ועקרונות לשומה:

### 9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

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

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

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב אפלטון 16, שכונת יפו ג', תל אביב-יפו
5. המועד הקובע לתכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.

### 9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.

## 10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא האם תכנית תא/5000 השביחה את הנכס הנדון.

התכנית הינה כאמור תכנית כוללנית המחייבת אישורה של תכנית מפורטת. אשר תאושר רק לאחר עמידה במספר התניות כמפורט בהוראות התוכנית ובמסמכיה. יצוין כי מדובר בתכנית חדשה באופן יחסי.

כיום, מעמדה הסטטוטורי מאפשר בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה. נוסף על כך, שמאי הצדדים ציינו את הפעולות הנעשות בדבר שינויי חקיקה לעניין גביית השבחה בגין תכנית כוללנית המחייבת תכנית מפורטת. הרי שלעת הזו , אני סבור שיש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו עד לשינוי חקיקתי ככל שיהיה.

מעיון מקיף של הוראות התכנית, ולאחר בחינת טענות הצדדים ,עולות בין היתר התובנות הבאות:

### 10.1. <u>חלופת פינוי/בינוי:</u>

הנכס כאמור מהווה יחידת מגורים בנין משותף בן 64 יח״ד. אחת מהחלופות העומדות בפני בעלים של דירה בבניין משותף רב דירות הינה בחינת בניה במסגרת תכנית פינוי/בינוי. תוספת השטח המקובלת לכל יח״ד בתכנית פינוי בינוי, הינה 25 מ״ר[2]. שטח הדירה הקיימת הינו כ-70 מ״ר ולכן בתכנית פינוי בינוי, הדירה שתתקבל תהיה בשטח של 95 מ״ר. אלא שעפ״י התכנית החלה על הנכס, דהיינו תכנית 2544 ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 90 מ״ר. המשמעות הינה שלאחר ביצוע דחיות והפחתה למושע, וכן הגדלת מספר הדירות ונפחי הבניה בחלקה הרי שאין לדייר תוספת זכויות מהותית. מעבר לכך, בפרויקט שבו לא תהיה תוספת שטח/יח״ד משמעותית לא תהיה כדאיות כלכלית וכל יזם סביר יימנע מלבצע את הפרויקט. לצורך כך, יש לבחון מודל כלכלי סביר.

**<u>מודל הדינמי לחישוב כדאיות כלכלית של מתחמי פינוי ובינוי:</u>**

באתר משרד הבינוי והשיכון, מפורסם מודל דינמי לחישוב כדאיות כלכלית של מתחמי פינוי ובינוי. בבניין בו ממוקם הנכס בנויים 64 יח״ד. שטח החלקה לאחר הפרשות לצורכי ציבור הינו 1741[3] מ״ר, דהיינו צפיפות של 37 יח״ד לדונם נטו. יצוין כי עפ״י יעוד הנכס הצפיפות הינה לפחות 18 יח״ד לדונם נטו ועד 24 יח״ד לדונם נטו.

---

[2] בהתאם לתקן שמאי מספר 21
[3] הפרשה לצורכי ציבור כ15%

אומנם התכנית לא קובעת מגבלה לצפיפות אולם צפיפות הגבוהה מ- 24 יח״ד לדונם נטו חלה באזור ״מגורים בבניה רבת קומות״. בבניית תוספת של 7 יח״ד בלבד אין שום כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.

עפ״י המודל על מנת להגיע לרווחיות של15% יש צורך בבנייה של 155 יח״ד, משקף צפיפות של כ- 76 יח״ד לדונם ברוטו. הנחת יסוד שאינה סבירה. עפ״י המודל למעשה אין כדאיות כלכלית.

## 10.2. <u>חישוב מספר היחידות הנוספות:</u>

בהעדר הוראה ספציפית אחידה לא ניתן להסיק בוודאות מהי הצפיפות העתידית. יחד עם זאת, לצורך קביעת תוספת היחידות במצב חדש הבאתי בחשבון באמצעות נוסחה את הנתונים הבאים:

X- מס׳ היחידות הנוספות

64 – מס׳ היחידות הקיימות בחלקה

8 – סה״כ מ״ר הקצאה לצרכי ציבור לכל יחידה

2.2 – גודל משק הבית בממוצע

18 – צפיפות לדונם

2,049 מ״ר– שטח החלקה

<u>נוסחה למציאת מספר היח״ד הצפוי:</u> $X+64=\{2,049-(X*8*2.2)\}18/1000$

<u>מסקנה:</u> עפ״י החישוב הנ״ל מתקבל כי בצפיפות של 18 יח״ד לדונם לא מתווספות יח״ד לחלקה. יצוין כי בצפיפות של 23 יח״ד לדונם לא מתקבלת תוספת של יח״ד לבניין כולו וזאת עוד לפני דחיה/מושע.

## 10.3. <u>הקצאת שטחים לצורכי ציבור:</u>

שמאי המשיבה קובע הקצאה לצורכי ציבור בשיעור של 10% בלבד.

שמאי המבקש קובע הקצאה לצורכי ציבור בסך של 75% משטח החלקה.

לאור האמור בשומות הצדדים ולאחר שבדקתי שומות מכריעות בסביבה הקרובה הריני קובע כדלקמן:

בסעיף 3.1.2 להוראות התכנית נקבע כי ״ הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת **הרח״ק הבסיסי בשטח המגרש בכפוף להקצאת השטחים לצרכי ציבור** (ההדגשה שלי - א.כ.) הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1״.

בסעיף 3.1.3 להוראות התכנית נקבע כי *״ הועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבניה המרבי, רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א׳ עד ד׳״*. הסעיפים הנ״ל כוללים

בין היתר, הקצאה לשטחי ציבור, שיקולים תכנוניים, תחבורתיים, סביבתיים ובדיקה האם התכנית תורמת למרקם העירוני.

עפ"י סעיף 4.1.1 (א) להוראות התכנית נקבע כי: " הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות , או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות".

בסעיף 4.1.1 (ג) נקבע כי בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש. כ"כ, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור הינם בממוצע בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש. עפ"י הסיפא לאותו סעיף נקבע כי השטחים יוקצו באופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי. בעמוד 116 לתכנית סעיף 3 פרוגרמת שטחי ציבור נקבע כי ברובע 7 שטח הקרקע לבניני ציבור הנדרש לנפש הינו 7.3 מ"ר ו- 19.7 מ"ר שטח בנוי מרבי. בהתאם לסעיף 3.2 לפרוגרמה נקבע כי נדרש 8 מ"ר לנפש קרקע לשטח ציבורי פתוח. לצורך שומה זו הובא בחשבון סה"כ בממוצע 8 מ"ר לנפש הקצאה לצרכי ציבור בלבד.

בנספח הפרוגרמה למגורים , עמ' 113 צוינה העובדה כי גודל משק הבית הנוכחי הינו 2.2 נפשות.

המשמעות הינה שלצורך בחינת הזכויות במצב חדש יש להביא בחשבון זכויות עפ"י מגרש נטו ולאחר הקצאה לצורכי ציבור, הגם ששיעור ההקצאה אינו וודאי.

לעניין שיעור ההפרשה לצורכי ציבור - ידועה עמדת המשיבה ולפיה שיעור ההפרשות בתכניות המקודמות ברחבי השכונה הינם זניחים ובמקרה הנדון יש עודף שטחי ציבור.

איני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה בנושא זה שכן שיעור ההפרשה אינו וודאי לא ביום הקובע ואף לא כיום, שכן לא הוצגה בפני כל ראיה או הנחית הדרג המקצועי/משפטי ולפיה המשיבה תאשר תכניות מפורטות ללא הפרשה לצורכי ציבור או הפרשה בשיעורים זניחים בניגוד להוראות התכנית. במועד הקובע כל יזם/קונה סביר יבחן את הכדאיות הכלכלית עפ"י הוראותיה הגלויות והמפורשות של התכנית ובכללן הפרשות לשטחי ציבור ולמבני ציבור.

יתרה על כך, בבדיקה אקראית עולה כי שנים לפני אישורה של תכנית תא/5000 קודמו תכניות בהן נקבע יחס רח"ק הגבוה מרח"ק 5 וכן נקבעו הפרשות לצורכי ציבור מעבר ל – 10%.

להלן דוגמא לתכנית כזו:

בישיבת פורום מהנדס העיר מיום 12/7/2015 הוחלט לקדם תכנית התחדשות עירונית בשדרות ירושלים 203,205,207, גוש 7050. עפ"י התכנית ששטחה 8.2 דונם, ייבנו 7 מבנים חדשים במקום הבניינים הקיימים. עפ"י התכנית יוקצו 600 מ"ר לשצ"פ + 320 מ"ר שטח בניני ציבור + 250 מ"ר שטח פתוח המהווים בסה"כ כ – 14% הפרשה לצורכי ציבור.

סה״כ שטחי בניה עיקרי + שירות למגורים בלבד (ללא שטחי השב״צ) הינם 4,774 מ״ר המהווים מעט יותר מרח״ק 5.

המשמעות הינה כי כבר בשנת 2015 נדונה וקודמה במשרדי הוועדה המקומית תכנית ברח״ק של מעל 5 ובהפרשות לצורכי ציבור של שטח בשיעור הגבוה מ - 10% וכל זאת ללא תכנית תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף רק ב - 1/2017. נהיר כי תכנית תא/5000 ככל שנדגמה עליית מחירים נכון למועד הרי שבכל הנוגע לזכויות בניה לא תרמה תכנית תא/5000 לעליית שווים של המקרקעין.

דוגמא נוספת:

ביום 14/8/2013 אושר קידומה של תכנית התחדשות עירונית שדרות ירושלים 209-221 – קהילת קנדה 8-32 ששטחה 19.8 דונם. מדובר על תכנית ברח״ק מוצע של מעל רח״ק 5, 830 יח״ד במקום 208 היחידות הקיימות כיום. עפ״י התכנית מיועדים כ- 2.8 דונם לשצ״פ + כ -850 מ״ר למבנה ציבור דהיינו כ – 18.5% הפרשה לצורכי ציבור ובנוסף שפפי״ם שיהוו זיקות הנאה. התכנית כאמור אושרה לקידום אולם בתנאי הקטנת הרח״ק ל – 4.5. אמנם תא/5000 יכולה להעניק רח״ק גבוה יותר באזורים מסוימים אולם ניתן לראות כי כבר לפני אישורה של תא/5000 ניתן היה לקדם תכניות ברח״ק גבוה מהמותר עפ״י תכניות תקפות ובשיעורי הפרשות מעל 10%.

בדיון המקצועי נטען ע״י שמאי המשיבה, כי הונח ע״י שמאי המבקש שיעור הקצאה גבוה מהמקובל בתכניות המקודמות בימים אלו. כ״כ, נטען כי עפ״י הוראת הקצאה בתקנון התכנית עד לרח״ק בסיסי של 2.5 לא יהיו כלל הקצאות.

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

לעניין הקצאה סבירה בתכניות מקודמות – ראשית, לא הוצגו תכניות שבהן הוכח כי ההקצאה הינה בשיעור נמוך. מעבר לכך, גם אם קיימות תכניות כאלו, הרי שאין וודאות שבנכס נשוא שומה זו יהיה שיעור הפרשה זהה. כל יזם סביר יביא בחשבון שיעור הקצאות בהתאם לאמור בתכנית.

לעניין הקצאה ברח״ק בסיסי – טענת שמאי המשיבה ולפיה עד רח״ק בסיסי של 2.5 לא יהיו כלל הקצאות אינה תואמת את הוראות התכנית. בהתאם לדברי ההסבר בתכנית תא/5000 עמ׳ 6: ״ הרח״ק הבסיסי **מותנה** בכך שהתכנית תקצה שטח לצורכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח״ק הבסיסי מותנת בתרומה נוספת לציבור״.

המשמעות היא שגם ברח״ק בסיסי קיימת חובה להקצאה לצורכי ציבור.

לעניין הקצאה סבירה בתכניות מקודמות – נטען ע״י שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון הקצאה בשיעור סביר ומופחת. ראשית, לא הוצגו תכניות מאושרות שבהן הוכח כי ההקצאה הינה בשיעור נמוך. מעבר לכך, גם אם קיימות תכניות כאלו, הרי שאין וודאות שבנכס נשוא שומה זו יהיה שיעור הפרשה זהה. כל יזם סביר יביא בחשבון שיעור הקצאות בהתאם לאמור בתכנית.

יצויין כי עפ״י מסמך ״תכניות בנייה בת״א – יפו״ משנת 2014 אשר נערך ע״י מנהל ההנדסה בעיריית ת״א, מצוינות תכניות המקודמת ברחבי העיר. אחת מהתכניות הינה 4233 אשר נדונה בוועדה להפקדה

ובה נקבעו שטחי ציבור וזכויות בנייה אולם, התכנית נדונה עוד בטרם אושרה תא/5000. עפ"י המסמך הנ"ל תכנית 4233 כבר בשנת 2014 הינה לאחר אישור הועדה המקומית ובתכנית נקבע כי ייבנו ברובע 7 תת רובע 74, 810 יח"ד + שטחי מסחר במקום 210 יח"ד קיימות בשטח ממוצע של 70 מ"ר/יח"ד. התכנית הקצתה 300 מ"ר למבנה ציבור + שטחי שפ"פ הכוללים זיקת הנאה לציבור. כאמור מדובר בתכנית נקודתית שאושרה בוועדה עוד לפני 2014 כאשר תא/5000 אושרה רק ב – 12/2016. כ"כ, עפ"י פרוטוקול 0016-15 מיום 9/9/2015 צוין כי תכנית 4233 הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית אך טרם הועברה למחוזית. חוות דעת מהנדס העיר לתכנית זו הינה להמליץ לוועדה המחוזית להכריז על מתחם התכנית כמתחם להתחדשות עירונית.

אני ער להודעת המשיבה כי בתוכניות המקודמות במרחב העיר ת"א שיעור הרכישה לצורכי ציבור הינו בשיעורים קטנים באופן מובהק ורחוקים מלהיות בשיעור שנקבע בתא/5000. אולם השאלה הינה מה עומד לנגד קונה סביר נכון למועד הקובע. ברור כי הוראות התוכנית יהוו משקל משמעותי לבחינת כדאיות הפרויקט. מעבר לכך, אני סבור כי אף גורם בוועדה המקומית לא ידע לומר במועד הקובע מהו שיעור ההפרשות. לפיכך, יש להביא בחשבון את הוראות התוכנית על כל האמור בה. יחד עם זאת מתברר כי גם לאחר הפרשה לצורכי ציבור בשיעור מופחת מהוראות תא/5000 מתקבל כי לא חלה השבחה בשל מכלול הוראות התכנית.

**10.4. <u>מסמך מדיניות:</u>**

לתכנית נקבעו מסמכי מדיניות שחלקם אושרו לאחר אישורה של התכנית וחלקם אושרו עוד בטרם אושרה התכנית.

לאחר מועד אישורה של תכנית תא/5000 אישרה הועדה המקומית ביום 06/09/2017 את מסמך תא/מק/9080 - מדיניות שיכוני דרום יפו. על פי מסמך המדיניות, הנכס הנדון מיועד לתמ"א 38 במסגרת התחדשות עירונית. בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 7.2.2016 הוחלט לאשר את הקריטריונים למתן פטור מהיטל השבחה לתכניות להתחדשות עירונית.

תכנית תא/5000 למעשה אינה מוסיפה זכויות בנכס הנדון מעבר לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. בהתאם לפסיקה, לא ניתן לגבות היטל השבחה על תמ"א 38 במימוש על ידי מכר. כמו כן, כאמור במסמך המדיניות, על פי החלטת מועצת העיר יינתן פטור מתשלום היטל השבחה לתכניות להתחדשות עירונית. לאור האמור בסעיף 10 בכללותו לא נדרשת הכרעה לעניין זכויות תמ"א 38.

ידועה עמדת המשיבה וכן הפסיקה בנושא זכויות התמ"א במצב קודם, אולם אין הכוונה כי יש להביא בחשבון את זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 במצב קודם אלא שמבחינת ראותו של היזם/הנישום בבדיקה הכלכלית יבחנו כל האלטרנטיבות העומדות בפניו.

לעניין טענת הזמינות עקב אישור המסמך, אני סבור כי אישור המסמך ככל שהוא חשוב אינו הופך את הנכס לזמין. עדיין נדרש הליך ארוך ומייגע עד ליישום הזכויות במלואן.

הטענה היא כי קונה סביר נכון למועד הקובע רואה לנגד עיניו את מבחר האפשרויות למימוש מלא של זכויות הבניה. במועד הקובע נראה כי תכנית תא/5000 אינה מבטיחה כדאיות כלכלית בסוף התהליך הכולל בין היתר אישור תכנית מפורטת, הסכמת דיירים, אי וודאות בנושא שיעור ההפרשה לצורכי ציבור.




עפ"י מסמך המדיניות סומן הנכס כאזור התחדשות בבניה לפי תמ"א 38.

### 10.5. <u>חישוב תיאורטי לשטחי בניה:</u>

לאור חישוב שטחי הבניה בשני מצבי התכנון בעמדות הצדדים מצאתי לנכון לבחון באופן תיאורטי את שטחי הבניה כדלקמן:

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | חישוב | | מ"ר |
| שטח חלקה | 2049 | | מ"ר |
| זכויות מכוח תכנית 577ג' | 64 | | יח"ד |
| שטח דירות בתכנית 577ג' | 64X70 | 4391.64[4] | מ"ר |
| הרחבות מכח 2544 | 64X20 | 1280 | מ"ר |
| תכנית ג'1 - חדיר יציאה לגג | 16X40*0.7 | 448 | מ"ר אקוו' |
| סה"כ מצב קודם | 6119.64 | | מ"ר אקוו' |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| הקצאה משטח המגרש | 10% | 1844.1 | מ"ר |
| רח"ק מקסימלי | 5 | 9220.5 | מ"ר |
| מושע | 0.9 | | מקדם |
| דחייה | 0.417 | | שנה לפי 6% 15 |
| סה"כ מ"ר אקוו' במצב החדש | 3460 | | מ"ר אקוו' |

מעיון בשטחי הבניה עולה כי במצב חדש מתקבלים שטחי בניה בהיקף קטן מהמותר במצב קודם.

[4] בהתאם לקיים לפי היתר הבנייה.

**10.6. <u>לעניין עליית שווי:</u>**

המועד הקובע לתכנית הינו 6/1/2017. אין חולק כי במרוצת השנים חלה עליה ניכרת בשווי המקרקעין. המחלוקת הינה האם תא/5000 מהווה גורם כל שהוא בעליית השווי ובמידה והתשובה החיובית הרי שנוצרה השבחה.

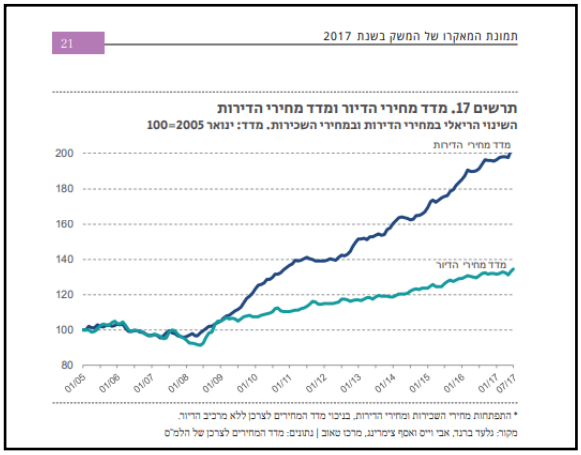
לצורך בחינת ההשבחה יש לבחון את שווי המקרקעין לפני מועד אישורה של התכנית ולאחריה. קיים קושי לבחון שווי מקרקעין בסמוך לאישור התכנית שכן לכאורה עליית השווי קיימת כבר ערב אישורה של התכנית. כלומר השווי ביום 5/1/2017 יהיה זהה לשווי במועד הקובע ביום ה – 6/1/2017.

עליית השווי כאמור הינה בכל הארץ.

לצורך בחינת נתוני עליית מחירי הדיור עיינתי בין היתר בדוח מצב המדינה לשנת 2017[5]. הדו"ח נערך ע"י מכון טאוב והוא סוקר את מחירי הדיור ורמת מחירי הדירות נכון לשנים שקדמו לדו"ח.

מעיון בדו"ח נקבע בין היתר כי: *"מאז מרץ 2015 ריבית בנק ישראל נותרה קבועה. יתר על כן, מכיוון שהיא נושקת לאפס[6], אי אפשר לצפות לירידה משמעותית נוספת בשיעורה... מאז אמצע 2015, נראה שהמפתח טמון בציפיות של משקי הבית והמשקיעים לעליות מחירים נוספת בעתיד, הן במחירי הדירות והן בשכר הדירה הממוצע".*

להלן תרשים עליית מחירי דירות בשנים 2005 – 2017:




מהגרף ניתן לראות כי חלה עליית מחירי הדיור לאורך השנים ללא קשר לתא/5000. ניתן לראות כי בשנים שקדמו לאישורה של תא/5000 נצפתה עליית מחירים הנובעת מרכיבים רבים ולא בהכרח מאישורה של תכנית תא/5000.

---

[5] דו"ח מצב המדינה: חברה כלכלה ומדיניות 2017.

[6] 0.1%

מן הכלל אל הפרט. בעיר ת״א – יפו נדגמה עליית שווי כפי שנדגמה בכל הארץ ובאזורים מסוימים אף בשיעור ניכר וגבוה במיוחד. עפ״י שומת המשיבה מתקבל שווי במצב חדש בממוצע גבולות של כ- 25,000 ₪/מ״ר בנוי. עפ״י התמורה נמכרה הדירה תמורת 1,350,000 ש״ח.

לצורך בחינת עליית השווי בחנתי עסקאות בגוש הנוכחי ובסביבת הנכס במועד של **<u>מעל שנה לפני המועד הקובע</u>** כדלקמן :

| כתובת | גו״ח | מועד עסקה | תמורה | שנת בניה | שטח דירה |
|---|---|---|---|---|---|
| מחרוזת 10 | 7050/220 | 24/12/2015 | 1,300,000 | 1970 | 77 |
| קהילת קנדה 11 | 7050/217 | 03/11/2015 | 1,100,000 | 1970 | 52 |
| מחרוזת 20 | 7050/220 | 03/11/2015 | 1,270,000 | 1970 | 71 |
| פעמונית 12 | 7050/182 | 15/09/2015 | 1 200,000 | 1970 | 56 |
| מחרוזת 6 | 7050/219 | 4/11/2014 | 1,115,000 | 1970 | 77 |
| חיננית 9 | 7050/187 | 15/11/2015 | 1,250,000 | 1950 | 82 |
| קהילת קנדה 17 | 7050/211 | 22/09/2016 | 1,220,000 | 1960 | 61 |

מהעסקאות הנ״ל ניתן לראות כי כבר בתקופה שקדמה למועד הקובע נצפו עסקאות בסדר גודל דומה לתמורה שנסגרה בעסקת הנכס הנדון. זאת עוד לפני הצמדה והתאמה למועד הקובע.

לפיכך, תכנית תא/5000 לא היוותה גורם לעליית השווי בנכס הנדון.

## 11. ההשבחה והיטל ההשבחה:

הוראות התכנית מצביעות על אי וודאות גדולה במספר רכיבים הנדרשים לבחינת עליית שווים של מקרקעין. אי הוודאות נובעת בין היתר בצורך להכנת תכנית מפורטת, אי וודאות בשיעור ההפרשה לצורכי ציבור, משך שנות הדחיה עד למימוש הזכויות, הכדאיות הכלכלית לבניית הפרויקט במתחם, שטחי הבניה בתכנית החדשה לעומת סך שטחי הבניה המותרים במצב קודם עפ"י תכניות תקפות וזמינות. כ"כ, מבחן הכדאיות הכלכלית של המבקש עצמו בהיבט התוצר הסופי העתידי המתקבל לעומת הקיים כיום בתוספת שטחי בניה זמינים ובהיות הנכס יחידה אחת מתוך 32 יח"ד קיימות לעומת מתחם בצפיפות גבוהה ועלות שוטפת גבוהה. מעבר לכך, במקומות שסומנו כהתחדשות עירונית ניתן היה לקדם תכנית בזכויות התואמות לתא/5000 ואף למעלה מכך.

לאור כל המצבר לעיל ואף בגין כל אחד מסעיפים דלעיל אני סבור כי לא חלה השבחה במימוש המוצע בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית תא/5000.

ולראיה באתי על החתום,

**אלי כהן,** שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה