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

17 יוני 2018

מספרנו: 30/102

מספר בקשה: 398-2018

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
גב' דנוטה איזנברג	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין assaf@levyap.com	ע"י רם סויצקי שמאי מקרקעין S_ram@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת – אלמגור 8, תל אביב - יפו

גוש 7321 חלקה 48 תת חלקה 12

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית תא/5000. מדובר בבקשה לקבלת מידע בדבר חובת ההשבחה, טרם נכרת חוזה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 19/12/2017 שנערכה ע"י השמאי ה"ה רם סויצקי ובתגובתו מיום 12/04/2016.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 21/03/2018 שנערכה ע"י השמאי מר' אסף הלוי, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.
2. סיור בבניין ובסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 29/05/2018.
3. בתאריך 16/05/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	7321
חלקה	:	48
תת חלקה	:	12
שטח חלקה (רשום)	:	2,249 מ״ר
שטח הנכס (רשום)	:	32.2 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב אלמגור 8, נווה שרת, תל אביב-יפו
תאור הנכס	:	דירת מגורים בקומת הקרקע בבניין בן 5 קומות הכולל 40 יח״ד

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 10/05/2018 וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס מהווה תת חלקה 12, חלקה 48, גוש 7321 המתוארת כדירה בשטח של 32.2 מ״ר.

הבעלות: איזנברג דנוטה בשלמות.

החלק ברכוש המשותף הינו 11/648 וקיים תקנון מוסכם.

6. <u>תאור הסביבה והנכס:</u>

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

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 12 בחלקה 48 גוש 7321, הממוקם ברח׳ אלמגור 8, שכונת נווה שרת, בעיר תל-אביב – יפו. הנכס מהווה דירת מגורים בשטח של 32 מ״ר, בקומת קרקע בבניין בן חמש קומות מעל קומת קרקע חלקית. הבניין הינו בניין רכבת בן חמש קומות הכולל 40 יח״ד ב-4 כניסות.

לחלקה צורה ריבועית בעלת טופוגרפיה מישורית. לחלקה חזית צפונית באורך של כ-25 מטר הגובלת עם רחוב אלמגור, חזית דרומית באורך של כ-25 מ׳ הפונה לחלקה 41, חזית מערבית באורך של כ-93 מטר הפונה לרח׳ כרוזים, וחזית מזרחית באורך של כ-93 מטר הפונה לחצרות הבניינים הסמוכים.

הסביבה הינה שכונת נווה שרת הממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של תל-אביב והיא מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד מתחדשת למגורים ובשטחים פתוחים מעברה המזרחי.

אלמגור הינו רחוב דו סטרי ללא מוצא, הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של השכונה. הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מס'3/01/1:</u>

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבורים ביון 01/02/1967.

תכנית שכון ציבורי אשר מטרותיה בין היתר, לתת תוקף לשכון ציבורי ולבצוע פעולות רישום.

עפ"י הוראות התכנית הנכס מסווג כאזור מגורים 3-4 קומות.

קוו בניין קדמי וציידי כמסומן בתשריט וקו בניין אחורי 5 מטר.

7.1.2. <u>תכנית מס' 757:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1462 בתאריך 11/07/1968.

מטרת התכנית, בין היתר לתכנן מחדש ולחלק את השטחים ולקבוע יעודים.

עפ"י הוראות התכנית מותר להקים בין היתר באזור מגורים מיוחד מבני מגורים רבי קומות. בקומת המסד יותרו השימושים לפי החלטת הועדה המקומית. צפיפות מוצעת באזור זה 20 יחידות לדונם נטו.

7.1.3. <u>תכנית מס'3/01/6:</u>

בתכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבורים 10/01/1973.

מטרת התכנית בין היתר, לקבוע תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

התכנית אינה משנה או מוסיפה זכויות לנכס נשוא שומה זו.

7.1.4. <u>תכנית מס' 2389:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3732 בתאריך 07/01/1990.

תכנית זו מתירה הרחבת דירות קיימות בשכונת נווה שרת. בהתאם לתכנית המגרש הנדון סווג כאזור מגורים 3/4 קומות, וכמו כן הבניין הנדון סווג כטיפוס י' לגביו התכנית קובעת זכויות בניה כדלקמן:

קומות	:	עמודים + 4
מספר יחידות דיור	:	2 בקרקע/עמודים + 8
שטח יחידת דיור	:	43 מ"ר ליח"ד בקרקע, 48 מ"ר בקומת כניסה ו-68 מ"ר ליח"ד טיפוסית.
שטח הרחבת היחידות	:	בקומת קרקע הותרה תוספת של 30 מ"ר ליחידה ובסה"כ שטח הדירה לאחר הרחבה הינו 73 מ"ר. בקומת כניסה הותרה תוספת של 33 מ"ר בסה"כ שטח היחידה לאחר הרחבה הינו 81 מ"ר. שטח תוספת ליחידה בקומה טיפוסית הינו 34 מ"ר ובסה"כ שטח דירה טיפוסית לאחר הרחבה הינו 102 מ"ר.

7.1.5. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

התכנית קובעת, הוראות מקיפות לבניה על גגות והיא מחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקסימלי של 2.50 מטר.

בגגות שטוחים, הטח הבנוי יהיה לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים לא יעל על 50% משטח הגג.

7.1.6. <u>תכנית מס' "ע/1":</u>

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

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

- **הקמת מרתפים:** הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהראות התכנית.
  בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן מפאת מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.
- **מספר קומות מרתף:** שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.
- **תכסית:** עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחות ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- **גובה קומות המרתף:** קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.
- **תכליות:** בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

הוראות נוספות:

1. ביח"ד צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע בשטח מקס' בהתאם לשטח הדירה שמעליו. כמו כן, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי שבבעלותם היחידה שמעליו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.

7.1.7. <u>תכנית ג'1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 בתאריך 20/08/2007.

מטרות התכנית בין היתר:

1. לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
2. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.

3. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
4. קביעת הוראות לנסיגה בבנייה על גגות שטוחים.
5. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל -7 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
6. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
7. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

להלן הוראות כלליות:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת המדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים בהוראות התכנית.

7.1.8. <u>מסמך המדיניות נווה שרת:</u>

מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת אושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 30.04.2014.

<u>מטרת המסמך:</u>

מסמך המדיניות הוא כלי תכנוני גמיש המבקש להבטיח ראיה תכנונית כלל שכונתית בין פרויקטים שרובם מקודמים ע"י יזמים פרטיים, במתכונת של פינוי בינוי.

המסמך יתווה את עקרונות התחדשות השכונה כמכלול, יקשור בין יוזמות פרטיות ועירוניות לכדי רצף שכונתי ועירוני, יבטיח פתרונות מאוזנים למימוש ההתחדשות. כל זאת במקביל להגדרת תמונת עתיד וחזון לשכונה.

7.1.9. <u>תמ"א 38 על תיקוניה:</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3537 בתאריך 14/04/2005.

תמ"א 1/38/א 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/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 08/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

8. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

9. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.

10. 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.

11. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

12. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

13. 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 208א' – נווה שרת בייעוד של אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות, בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2 לתכנית. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מרבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

<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 לחול למעט 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.

א. 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.

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

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

ד. הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.

<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' 1 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, במנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבעו בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

ב. שטחי בנייה מרביים:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל 0.5 ד'	**2.5**	**2.5**
0.5-1.5 דונם	**2.5**	**3**
מעל 1.5 דונם	**2.5**	**4**

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:

1. הרח״ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס״ק (ג) לעיל.

2. 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.

3. 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.

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

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>רישיון מס' 887 שניתן בתאריך 01/03/1966:</u>

רישיון לבניית בית בן 4 קומות וקומה תחתונה, המכיל: בקומה התחתונה: 4 מקלטים, 8 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ובקומה א' – 8 דירות בנות2 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר, ובקומות ב' ג' ד' – 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

7.3.2. <u>היתר מס' 0255-08 מתאריך 27/04/2008:</u>

היתר להרחבה חד צדדית של דירה קיימת בקומה א' מעל מעטפת בנויה בקומת הקרקע בכניסה אמצעית – דרומית בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 40 יח"ד ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ושינויים בחזיתות ע"י פתיחת חלונות.

7.3.3. <u>היתר מס' 0073-10 שניתן בתאריך 15/04/2010:</u>

מתיר הקמת הרחבה חד צדדית (לאחור) כולל תוספת ממ"ד שינויים בחלוקת השטחים. הכל עבור דירת מגורים אחת הקיימת בקומת הקרקע התחתונה בכניסה קיצונית דרומית. שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ועדכון חזיתות בהתאם לכך.

7.3.4. <u>היתר מס' 0011-15 שניתן בתאריך 29/01/2015:</u>

מתיר לבצע שינויים ביח"ד קיימות בקומת הקרקע של אגף דרומי קיצוני בבניין טורי בן 5 קומות, הכוללים:

- הריסה חלקית ושינויים בחלוקת השטח הפנימית.
- הרחבת יחידת הדיור הכוללת תוספת ממ"ד.

8. טיעוני הצדדים:

8.1. תכנית תא/5000:

8.1.1. עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען לעליית ערכם של המקרקעין וזאת כתוצאה מאישור התכנית.

להלן עסקאות ההשוואה משומת המשיבה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
16/05/2017	7321/148	בית אל 16	2012	100	₪2,281,999	₪22,820
07/12/2016	7321/48	בית אל 16	2015	97	₪2,450,000	₪25,258
04/09/2016	7321/149	בית אל 20	2015	92	₪2,400,000	₪26,087
26/09/2016	7321/149	בית אל 20	2013	93	₪2,375,000	₪25,538
13/07/2016	7321/148	בית אל 16	2014	110	₪3,000,000	₪27,273
26/07/2016	7321/149	בית אל 20	2016	78	₪2,050,000	₪26,282
10/07/2017	7321/47	אלמגור 10	-	53	₪1,760,000	₪33,208
24/03/2017	7321/64	אלמגור 1	-	53	₪1,760,000	₪33,208
10/03/2017	7321/46	אלמגור 12	-	53	₪1,824,000	₪34,415
ממוצע					₪2,211,222	₪28,232

תחשיב שומת המשיבה:

מצב קודם	שטח במ"ר	למ"ר/₪	מקדם	סה"כ
שווי מ"ר מופחת	43	₪4,500	1	₪193,500
שטח יח"ד	43	₪14,000	1	₪602,000
שטח תוספת	30	₪14,000	1	₪420,000
שטח ממ"ד	12.5	₪14,000	1	₪175,000
שווי במצב הקודם				**₪1,390,500**
שווי מצב חדש				**₪1,483,000**
השבחה				**₪92,500**

8.1.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

<u>טענות כלליות:</u>

שמאי המבקשת סבור שתכנית תא/5000 לא השביחה את המקרקעין וזאת מהסיבות הבאות:

- מתחם שכונת נווה שרת הינו מתחם בו אושרו ומקודמות מספר רב של תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית, עוד בטרם אישורה של תא/5000. לראיה מסמך המדיניות אשר אושר בשנת 2014 וסוקר את מתחמי ההתחדשות העירונית שהסתיימה בנייתם ואת אלה שנמצאים בהליך תכנוני. המסקנה מהאמור לעיל הינה כי המדיניות העירונית, כולל אישורן בפועל של תכניות פינוי בינוי, השפיעו על רמת המחירים בשכונה.
- תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית, שאינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ומהווה מסגרת לשיקול דעת הועדה, בבואה לאשר תכנית מפורטת מכוחה. הואיל והתכניות מפורטות עתידיות שיתכוננו מכוחה של תא/5000 מותנות במספר רב של גורמים כגון: הגדלת שטחי הציבור, תכנון דיור בר השגה וכיו"ב. מימוש פוטנציאל תא/5000, אינו אפשרי בצורה עצמאית ליח"ד נשוא חוות הדעת, אלא מותנה וכרוך במספר רב של מרכיבים קניינים עקב ריבוי הבעלים במתחם.

שמאי המבקשת טוען כי ערכי השווי לא עלו כתוצאה מאישורה של תא/5000 ולשיטתו לא חלה השבחה בגין התכנית. בשומתו הוצגו עסקאות לנכסים דומים לפני ואחרי אישור התכנית:

<u>להלן עסקאות במועד שקדם לאישור התכנית</u>:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מעורך	שטח נטו	שנת בנייה	מחיר למ"ר
20/11/2017	7321/47/15	אלמגור 10	₪1,870,000	52	1960	₪35,962
16/10/2017	7321/26/19	קליבלנד 8	₪2,075,000	65	1970	₪31,923
03/10/2017	7321/64/56	רמה 24	₪1,500,000	46	1960	₪32,609
10/09/2017	7321/32/55	קליבלנד 13	₪1,600,000	44	1960	₪36,364
17/07/2017	7321/47/10	אלמגור 10	₪1,760,000	70	1970	₪25,143
10/07/2017	7321/64/38	רמה 20	₪1,739,999	47	1976	₪37,021
07/06/2017	7321/145/30	כורזים 13	₪1,949,999	64	1970	₪30,469
24/05/2017	7321/77/11	אח"י דקר 14	₪880,001	50	1970	₪35,200
04/05/2017	7321/64/39	רמה 20	₪1,600,000	47	1960	₪34,043
30/04/2017	07/08/7321	כורזים 6	₪1,730,000	39	1970	₪44,359
30/03/2017	7321/114/15	אח"י דקר 28	₪1,750,000	50	1960	₪35,000
23/01/2017	7321/76/16	אח"י דקר 12	₪1,780,001	51	1970	₪34,902
ממוצע						₪34,416

להלן עסקאות לאחר המועד הקובע:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מעורך	שטח נטו	שנת בנייה	מחיר למ"ר
18/01/2017	7321/67/14	בית אל 13	₪992,383.00	34	1980	₪29,188
18/01/2017	7321/67/25	בית אל 13	₪992,383.00	34	1980	₪29,188
14/12/2016	7321/65/2	בית אל 23	₪ 1,501,550.00	45	1960	₪33,368
14/12/2016	7321/65/5	בית אל 23	₪ 1,501,550.00	45	1980	₪33,368
14/12/2016	7321/65/17	בית אל 23	₪ 1,501,550.00	45	1960	₪33,368
11/12/2016	7321/26/32	קליבלנד 8	₪ 1,995,000.00	65	1970	₪30,692
06/12/2016	7321/13/17	אלמגור 7	₪ 1,740,001.00	33	1970	₪52,727
24/11/2016	7321/143/81	רמה 26	₪ 2,050,000.00	63	1975	₪32,540
22/11/2016	7321/108/10	בית אל 7	₪ 1,670,000.00	50	1950	₪33,400
ממוצע						₪34,204

<u>תחשיב השבחה בשומת המבקשת:</u>

שטח המתחם ברוטו בדונם	:	10.72
שטח החלקה ברוטו בדונם	:	2.249
החלק היחסי של החלקה במתחם	:	0.210
שטח המגורים נטו בדונם	:	8.71
שטח נטו מיוחס לחלקה	:	1.82
רח"ק עפ"י מסמך המדיניות	:	5.2
שטח ברוטו לבניה עפ"י מסמך המדיניות	:	9,502
שטח עיקרי (ניכוי 20% שירות)	:	7,602
מקדם דחייה מינימלית[1]	:	0.56
שטח אקוו' עיקרי במתחם לאחר דחייה	:	4,245
החלק היחסי של החלקה בבית המשותף	:	11/648
שטח יחסי של היחדה במצב החדש	:	72
שווי מ"ר מבונה בשומת הועדה	:	14,000
שווי חלקת המשנה במצב החדש	:	₪ 1,008,772
שווי במצב קודם שומת הועדה[2]	:	₪ 1,390,500

השבחה: אין השבחה.

מעבר לכך, טוען שמאי המבקש טענות נוספות ובין היתר:

לשיטת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 וכראיה מפנה לשומת השמאי המכריע שלומי יפה בנכס רחוב נהריים 12.

כ"כ, שמאי המבקשת מפנה לפסיקה התומכת להבנתו בעמדתו כדלקמן:

- פס"ד אליק רון רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון בניה גבעתיים נ' אליק רון קבע כי:
  " ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל השבחה" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות".
- רע"א 6126/98 חברת חלקה 520 בגוש 6043 בפירוק מרצון נ' הוועדה במקומית לתכנון ובניה חולון, המאפשר לנישום לשלם את ההיטל במועד שבו הוא נפגש עם הכסף ויש בידו לשלמו.

- פס"ד כהן נ' הרצליה עמ"נ 23304-06-14, אשר קובע שיש להטיל היטל השבחה רק כאשר זכויות בניה ניתנות לניצול מידי.
- רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נד' לוסטרניק פ"ד נז (5) 536,529 (2003), אשר קובע כי השבחה כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת מחייבת את התקיימותם של 3 תנאים.
- ע"א 7210 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה גלמבוצקי פ"ד נח (5) 34, 41ה (2004). בקביעת ההשבחה יש לחתור לזיהוי התעשרותו האמתית של החייב בהיטל ולהתעשרות שמקורה בפעולה תכנונית בלבד.

8.1.3. <u>תגובת המשיבה לשומת המבקשת:</u>

שמאי המשיבה טוען שלא ניתן לבסס שווי קודם על בסיס עסקאות השוואה הואיל והשווי מושפע מהליך אישור התכנית.

הואיל ולא קיימות עסקאות השוואה ללא השפעת התכנית המשביחה הרי שיש לבחון את השווי הקודם ע"י בחינת התועלת.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה בין היתר לע"א (ת"א) 1231/93, דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז.

לטענת שמאי המשיבה, התמורה בחוזה משקפת שווי מצב חדש.

לעניין התועלת, מפנה שמאי המשיבה להכרעות הבאות:

- בשומת ניקי פרימו בגו"ח 6336/195 מיום 18/03/2012 נקבע כי: *"הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכניות המשביחות על תמורה בעסקאות ההשוואה הינה תוך שימוש בתורת תועלת, על פיה נבחן שוויו של נכס בהתבסס על עסקאות השוואה, שנערכו לאחר תחילתה של התכנית, תוך בחינת סך התועלות של כל רכיביהן. בדרך זו נקטתי בשומותיי המכריעות."*
- בשומת גד נתן בנכס בגו"ח 6336/32 מיום 19/02/2017 נקבע כי: *" הדרך היחידה להוכיח את ההשבחה היא ביישום תורת התועלת (שטחים אקו'), ובהתבסס על עסקאות השוואה לאחר תחילתן. תורת התועלת מבוססת על גישת ההשוואה ומהווה את הדרך השמאית הנכונה לשום את ההשבחה.*

[1] 10 שנים לפי 6% (כולל את מרכיב המושע בפנים).
[2] בנוי +זכויות בניה הרחבה.

שומות מכריעות:

שמאי המשיבה טוען כי קיימות הכרעות ולפיהן חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 ובין היתר ההכרעות הבאות:

- שומת השמאי המכריע אייל יצחקי, רחוב שביל היסמין 39.
- שומת השמאית המכריעה דורית פריאל, רחוב מיזאן 9.
- שומת השמאי המכריע משה נדם, רחוב גולי קניה 16.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן, רחוב ק"ם 62.
- שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי, רחוב אוגרית 13.
- שומת השמאית המכריעה דורית פריאל, רחוב אשכנזי 22.

8.2. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שומת הועדה	שומת הבעלים
תכנית תא/5000	92,500 ₪	-

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 לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג').

4. מיקום הנכס ברחוב אלמגור 8 ת"א.

5. המועדים הקובעים 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. לעת 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 ובינוי:</u>

הנכס כאמור מהווה יחידת מגורים בנין משותף בן 40 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[3]. שטח הדירה הקיימת הינו כ-30 מ״ר ולכן בתכנית פינוי בינוי, הדירה שתתקבל תהיה בשטח של 55 מ״ר. אלא שעפ״י התכנית החלה על הנכס, דהיינו תכנית 2389 ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 73 מ״ר. המשמעות הינה שאין כדאיות לבצע פינוי בינוי הואיל והתכנית מקנה זכויות באופן רחב יותר. גם במידה והדירה תורחב מעבר לתוספת של ה- 25 מ״ר לאחר 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.

לעומת זאת עפ״י התכנית התקיפה דהיינו תכנית 2389 הותרה בניית הרחבת היחידה עד לשטח של 70 מ״ר. דהיינו מבחינת הנישום הרחבת הקיים מאפשרת תוספת זכויות גדולה יותר מתכנית פינוי/בינוי.

[3] בהתאם לתקן שמאי מספר 21

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

באתר משרד השיכון, מפורסם מודל דינמי לחישוב כדאיות כלכלית של מתחמי פנוי בינוי לתכנית פינוי בינוי נדרשות במקום בו בנויות 40 יח״ד, בנייתן של 83 יח״ד (43 יח״ד נוספות) קרי מקדם פינוי בינוי של 2.08 ע״מ שתהיה כדאיות כלכלית ברמה מינימלית של 15%. אולם, כאמור לעיל ,עפ״י הוראות תא/5000 ניתן לבנות 52 יח״ד בלבד שלמעשה מצביע על אי כדאיות כלכלית.

כל זאת עוד בטרם ייקבע שיעור ההפרשה לצורכי ציבור, אלמנט דחיה עד להכנת תכנית מפורטת וכו׳.

מהאמור לעיל נראה כי מבחינת המבקשת אין כל כדאיות כלכלית למימוש זכויות מתוקף תכנית תא/5000.

מעבר לכך, בהוראות תכנית תא/5000 נקבעה צפיפות של מינימום 18 יח״ד לדונם נטו. בהתאם להוראות התכנית לא תעלה הצפיפות על 24 יחידות לדונם[4], שכן בצפיפות העולה על 24 יח״ד קיימת הגדרת ייעוד אחרת מהייעוד אצלנו ולכן סביר לקבוע כי הצפיפות תהיה בין 18 יח״ד לדונם ובין הצפיפות המינימלית בדרגת הצפיפות הבאה בתכנית קרי 23 יח״ד לדונם נטו.

[4] 24 יחידות לדונם הינו יעוד שונה בתכנית.

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

בהעדר הוראה ספציפית אחידה (התכנית מדברת על צפיפות מינימלית), לא ניתן להסיק בוודאות מהי הצפיפות העתידית. לצורך קביעת אומדן לתוספת היחידות במצב חדש הבאתי בחשבון באמצעות נוסחה את הנתונים הבאים:

X- מס' היחידות הנוספות

40 – מס' היחידות הקיימות בחלקה

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

2.2 – גודל משק הבית בממוצע

18– צפיפות לדונם

2,249 – שטח החלקה

נוסחה למציאת מספר היח"ד הצפוי: $\{2,249-(X*8*2.2)\}18/1000=40+X$

X=0.4 יחידות נוספות מינימלי

<u>מסקנה</u>: עפ"י החישוב הנ"ל מתקבל כי בצפיפות של 18 יח"ד לדונם מתווספות 4 יח"ד בלבד לחלקה. יצוין כי גם של 23 יח"ד לדונם מתקבלת תוספת שולית של כ-8 יח"ד לבניין כולו וזאת לפני דחייה/מושע.

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

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 2 שטח הקרקע לבניני ציבור הנדרש לנפש הינו 6.4 מ״ר ו- 17.3 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%.

10.4. <u>חישוב זכויות תיאורטי:</u>

לאור תחשיבי הצדדים מצאתי לנכון לערוך אומדן תיאורטי לזכויות הבניה כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

שטח חלקה	:	2,249
זכויות מתכנית 2389	:	[5]3,680
חד' יציאה לגג	:	[6]320
תוספת ממ"ד לכל יחידה	:	[7]480
סה"כ מ"ר זמין במצב הקודם	:	4,480

<u>מצב חדש:</u>

שטח חלקה	:	2,249
הקצאה לצורכי ציבור	:	[8]15%
מקדם דחיה מינימלי	:	[9]41.7%
רח"ק מקסימלי	:	5
מקדם הפחתה בגין בית משותף	:	[10]15%
סה"כ מ"ר אקוו' במצב החדש	:	3,388

<u>השבחה</u>: במצב חדש יש פחות שטח ממצב קודם – אין השבחה.

יצוין, כי גם אם יינתן רח"ק 6 והפרשה שאינה מכסימלית אלא של 15% בלבד, עדיין לא חלה השבחה.

לאור התחשיב לעיל הרי שלא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 .

---

[5] 102 מ"ר* 24) + (81 מ"ר * 8) + (73 מ"ר * 8) =3,680

[6] 8*40=320

[7] 12*40=480

[8] הנחת עבודה – תהא הקצאה שאינה מקסימלית על מנת קבלת רח"ק מקסימלי.

[9] לפי שומת המבקשת, 15 שנים לפי 6%.

[10] קיים 40 תתי חלקות.

10.5. <u>מסמכי מדיניות:</u>

באתרי המשיבה פורסמו מספר מסמכי מדיניות ובין היתר:

<u>מסמך המדיניות של נווה שרת אושר בהחלטת ועדה מקומית ביום 30/04/2014</u>– המסמך מציע מתווה תכנוני עתידי לשכונה. למסמך אין תוקף סטטוטורי אולם הוא היה מצוי במועד הקובע באתרי המשיבה. עפ"י המסמך מיועד הנכס לעיבוי בינוי תוך שימוש בתכניות הקיימות.

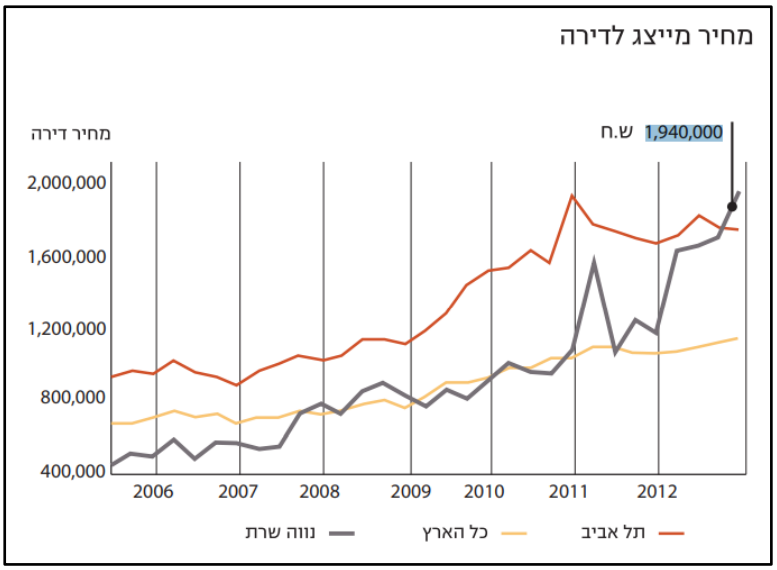
עפ"י מסמך המדיניות (שאושר לפני אישורה של תכנית 5000) הרח"ק בחלקה הנדונה הינו 5.2 והרח"ק בכל המתחם בו נמצא הנכס הנדון הינו 5.65. הואיל ואין תוקף למסמך הרי שהוראות התכנית גוברות על מסמך המדיניות, ולפיכך יש לבחון את קיבולת הבניה עפ"י הרח"ק הקבוע בתא/5000 דהיינו 4 בתוספת רח"ק 1 ובסה"כ רח"ק 5.

עפ"י נספח 1 למסמך המדיניות נווה שרת הרח"ק לחלקה 48 הינו 5.2.

בנספח 2 למסמך הנ"ל - "עקרונות מתחמים" נקבע ביחס לרחוב אלמגור בו נמצא הנכס הנדון, כי מתוכננת קומת קרקע ציבורית חלקית לאורך שדרת אלמגור וחילופי שטחים חומים ומסחריים.

מעיון במסמך מדיניות נווה שרת עולה כי בעמוד 59 מוצגים נתונים ביחס למחירי דירות ורמת חיים. עפ"י הנתונים המוצגים נקבע כי מחירי הדירות בנווה שרת שהיו בעבר נמוכים מהממוצע הארצי, עברו את הממוצע השנתי בשנים האחרונות ונכון לשנת 2014 המחירים מתקרבים לממוצע התל אביבי.

להלן גרף המתאר את עליית ממוצע השווי לאור השנים של שכונת נווה שרת ביחס לשאר השכונות:



מהגרף עולה בבירור כי שכונת נווה שרת אליבא דה עיריית תל אביב אופיינה לאורך השנים כשכונה בה ממוצע השווי עלה בהדרגה וזאת ללא קשר למהלך התכנוני של תא/5000.

גם אם לא נסכים לאמור במסמך הרי שהגרף הנ"ל, שנקבע על סמך דיווחי רשות המיסים מצביע על הלך הרוח התכנוני של עיריית תל אביב בעצמה וזאת נכון לשנת 2014 כאשר תכנית תא/5000 טרם באה לעולם.

כהערת אגב יצוין כי הנכס מיועד עפ"י המסמך לעיבוי בינוי גם בדרך של מימוש עפ"י תמ"א 38.

לצורך השלמת התמונה בלבד קיים מסמך נוסף.

<u>ביום 22/11/2017 פורסם מסמך המדיניות של תמ"א 38 תיקון 3א'</u>[11] - המסמך מגדיר את הנכס הנדון במפת תמריצי התמ"א כאזור עם מימוש תמריצים מלא. כלומר ככל וקיימת כוונה לשדרוג השכונה הרי שמכלול המסמכים מצביע על חזונם התכנוני של מקבלי ההחלטות וזאת במנותק מתכנית תא/5000.

[11] מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בנייה המוגשות מכח תמ"א 38

10.6. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,390,500 ₪ במצב קודם ושווי של 1,483,000 ₪ במצב חדש. לטענת שמאי המשיבה לא ניתן לבחון עסקאות ערב אישורה של התכנית הואיל והן משקפות "ציפיות" לאישורה של התכנית . כ"כ, שווי הנכס ערב אישורה של התכנית קרוב לשווי הנכס ביום שלאחר אישורה של התכנית ולפיכך, יש לנטרל את השפעת התכנית.

כדי לבחון טענה זו בחנתי עסקאות השוואה בנכסים סמוכים בתקופה שקדמה לאישורה של התכנית וללא השפעה של התכנית.

לשם כך בחנתי עסקאות לנכסים בסביבה הקרובה שנעשו במהלך שנת 2014 (כ- 3 שנים לפני המועד הקובע).

להלן עסקאות השוואה:

גוש חלקה	תאריך	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
7321-0071-053	04/11/2015	₪ 800,000	1964	42	₪19,048
7321-0070-011	13/01/2014	₪ 803,028	1970	40	₪20,076
7321-0022-017	27/10/2014	₪ 1,025,000	1960	39	₪26,282
7321-0067-030	31/01/2016	₪ 1,126,462	1960	40	₪28,162
7321-0032-039	19/03/2015	₪ 1,300,000	1970	44	₪29,545
7321-0026-039	13/04/2015	₪ 1,300,000	1970	65	₪20,000
7321-0062-029	12/03/2014	₪ 1,335,000	1960	47	₪28,404
7321-0145-020	14/01/2014	₪ 1,350,000	1964	63	₪21,429
7321-0117-007	10/09/2014	₪ 1,353,000	1970	37	₪36,568
7321-0062-063	29/01/2015	₪ 1,360,000	1970	46	₪29,565
7321-0017-014	28/10/2014	₪ 1,380,000	1961	39	₪35,385
7321-0017-010	22/06/2015	₪ 1,400,000	1970	49	₪28,571
ממוצע		₪1,211,041			₪26,920

גו״ח	תאריך	שווי	שטח במ״ר	כתובת	קומה
7321/62/29	12/03/2014	1,355,000 ₪	47	כורזים 5	3\4
7321/107/8	11/02/2014	1,455,000 ₪	60	בית אל 9	3\4
7321/145/20	14/01/2014	1,350,000 ₪	63	כורזים 13	5\8
7321/108/9	29/01/2014	1,340,000 ₪	50	בית אל 7	3\4
6337/66/51	30/01/2014	1,200,000 ₪	30	אחי דקר 21	2\5
7321/117/7	10/09/2014	1,353,000 ₪	37	אחי דקר 20	2\4
7321/17/14	28/10/2014	1,380,000 ₪	39	אלמגור 15	3\4
7321/32/58	18/08/2014	1,590,000 ₪	44	קליוולנד 13	3\4
ממוצע		1,377,875 ₪	46.25		

מהטבלה דלעיל ניתן לראות כי עוד בטרם אושרה התכנית נצפו עסקאות לנכסים בסביבה הקרובה שנמכרו בתמורה הזהה לשווי שנקבע בשומת המשיבה במצב חדש ואף למעלה מכך.

אין ספק כי עסקאות אלו אינן מביאות בחשבון את התכנית תא/5000 שאושרה כ- 2.5 שנים לאחר מכן. השווי המתקבל לאחר הצמדה בלבד ובהתעלם מעליית השווי הכללי במדינה בכלל ובת״א בפרט, גבוה מ – 1,483,000 ₪ שנקבע כשווי במצב חדש בשומת המשיבה.

10.7. <u>התייחסות לשומות מכריעות:</u>

שמאי המשיבה הציג הכרעות לפיהן חלה השבחה בגין תכנית תא/5000, אולם ההכרעות המוצגות הינם ברובם בבניית צמודת קרקע.

בגין מימוש בדרך של העברת זכויות בבניה רוויה, נערכו הכרעות רבות ולפיהן לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

להלן רשימה חלקית של שומות מכריעות בבנייה רוויה, ובהן נקבע כי לא חלה השבחה:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך	הכרעה בתא/5000	סוג בנייה
משה נדם	6636/516/3	17/09/2017	אין השבחה	רוויה
דוד טיגרמן	6623/698	15/11/2017	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6110/418	16/11/2017	אין השבחה	רוויה
אלי כהן	7074/29/6	23/11/2017	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	6638/82	30/11/2017	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	6638/72	30/11/2017	אין השבחה	רוויה
עו"ד שלמה יפה	7321/118	03/12/2017	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6625/919/5	10/01/2018	אין השבחה	רוויה
אייל יצחקי	6212/1050	10/01/2018	אין השבחה	רוויה
שושי שרביט שפירא	6941/16/14	11/01/2018	אין השבחה	רוויה
דורית פריאל	6770/5	11/01/2018	אין השבחה	רוויה
יעקב פז	7321/8	28/01/2018	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6997/166/4	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
דוד טיגרמן	7113/31	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
עומר סרחאן	7050/227/58	11/02/2018	אין השבחה	רוויה
שושי שרביט שפירא	6915/25	22/02/2018	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	7226/41/2	25/11/2018	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6997/166/4	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
דוד טיגרמן	7113/31	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
נורית ג'רבי	6978/2	06/02/2018	אין השבחה	רוויה
שושי שרביט שפירא	6915/25	22/02/2018	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	7226/41/2	25/02/2018	אין השבחה	רוויה
אבישי זיו	6164/41/13	19/03/2018	אין השבחה	רוויה

11. ההשבחה והיטל ההשבחה:

הוראות התכנית מצביעות על אי וודאות גדולה במספר רכיבים הנדרשים לבחינת עליית שווים של מקרקעין. אי הוודאות הנובעת בין היתר בשיעור ההפרשה לצורכי ציבור, בהכנת תכנית מפורטת, 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 הנתונים שהוצגו לעיל במצטבר ואף בשל כל אחד מהם, הגעתי לכלל דעה כי בגין המימוש המוצע לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 .

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה