אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26 יולי 2018

מספרנו: 30/113

מספר בקשה: 782-2018

לכבוד

המבקש:

מר אליהו פרלשטיין

ע"י אלי סידאוי, שמאי מקרקעין
esidawi@netvision.net.il

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

ע"י דוד בריל, שמאי מקרקעין
brill_nm@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת - רחוב רובינשטיין יצחק 53, שכונת יפו ד', ת"א-יפו

גוש 7048 חלקה 16 תת חלקה 203

1. מטרת השומה:

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

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 14/03/2008 שנערכה ע"י השמאי דוד בריל ובתגובתו מיום 20/06/2018.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 21/05/2018 שנערכה ע"י השמאי אלי סידאוי, על כל נספחיה.

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. סיור בדירה נערך בהנחייתי ע"י יונתן באור מתמחה במשרדי ביום 25/7/2018.
3. בתאריך 11/07/2018 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	:	7048
חלקה	:	16
תת חלקה	:	203
שטח חלקה (רשום)	:	17,724 מ״ר
שטח דירה (רשום)	:	60.30 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב רובינשטיין יצחק 53, שכונת יפו ד׳, תל אביב-יפו
תאור הנכס	:	דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שניה הפונה לחזית בניין מגורים.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 23/12/2017 עולים בין היתר הנתונים הבאים:

הרשויות המקומיות הן ת״א וחולון והנכס מוכרז כשיכון ציבורי.

הנכס ידוע כתת חלקה 203 בחלקה 16 שבגוש 7048, המתוארת כדירה בקומה השנייה, בשטח רשום של 60.30 מ״ר. חלקה ברכוש המשותף הינו 1/334 הנמצאת במבנה 8. הבעלות ע״ש פרלשטיין אליהו (1/2) ובנדצקי דיאנה (1/2).

קיים תקנון מוסכם על 335 תתי חלקות.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 30/11/2017 על הנכס שבנדון, פרלשטיין אליהו ובנדצקי דיאנה להלן: (המוכרים) לבין מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון באמצעות חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ להלן:(הקונה). התמורה הינה בסך של 1,340,000 ₪.

6. <u>תאור הסביבה והנכס:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ ביום 29/05/2018. ביקור בדירה נערך כאמור ביום 25/7/2018 ולהלן תיאורו:

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת קרקע מפולשת הממוקם ברח' יצחק רובינשטיין 53, שכונת יפו ד', בעיר תל אביב – יפו.

לחלקה צורה אי רגולרית בעלת טופוגרפיה מישורית. הסביבה מהווה את שכונת יפו ד' והיא מאופיינת במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה בני 3-7 קומות מעל עמודים.

רובינשטיין יצחק הינו רחוב דו סטרי, העובר במרכז השכונה המחבר בין רחוב המחרוזת מדרום לרחוב סומקו מצפון. הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 203 בחלקה 16 שבגוש 7048 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של כ- 60 מ"ר. הנכס מהווה חלק מבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

הדירה בקומה השניה ופונה לחזית. הדירה במצב פיזי סביר. ריצוף קרמיקה, חלונות אלומיניום. הדירה כוללת מטבח ובו ארונות מטבח מעל ומתחת למשטח שיש, פ.א. , סלון, חדר רחצה, חדר שירותים, 2 חדרי שינה. שטח הדירה עפ"י טופס הארנונה הינו 54 מ"ר.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. **<u>תכנית מס' 432:</u>**

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

התכנית מסווגת את החלקה לאזור תכנון יחידת שכנות "ד".

התכנית קובעת, גבולות ל – 4 יחידות שכנות שלמות. בשביל האזור המיועד לתכנון יחידות שכנות תוכן תכנית מפורטת ליחידת שכונה שלמה יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תחומים להכנת תכנית מפורטת לחלק מיחידת שכנות.

צפיפות המגורים הממוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יחידות דיור לדונם נטו.

7.1.2. **<u>תכנית מס' 882:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1180 בתאריך 13/05/1965.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

7.1.3. **<u>תכנית מס' 596:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1996 בתאריך 24/07/1967.

עפ"י התכנית סווגה החלקה לאזור מגורים ג' משנה 3.

אחוז הבנייה המקסימלי הינו לפי ממוצע של 30% בניה בקומה בשטח התכנית לכלל אזורי המגורים והתאם לטבלה היחדות + 65% משטח הבניה בקומת העמודים.

גובה הבנייה המותר הינו 4 קומת + קומת עמודים, תותר חניה ומקלט בקומת העמודים.

7.1.4. **<u>תכנית "ע":</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הקומה מעליה ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר, לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

7.1.5. **<u>תכנית מס' 2395:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3698 בתאריך 17/09/1989.

מטרת התכנית:

שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (כל טיפוס של דיר על פי דוגמא) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30.0 מ"ר עד ל- 45.0 מ"ר.

טיפוס "טו" - הדירות בבניין מטיפוס "טו" כוללת במקורן: 3 חדרים, מטבח ושירותים. במבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, על מגרשים בשטחים שונים.

בבניין שני גדלים של דירות:

לדירה F: בשטח מקורי של 68 מ"ר מוצעת תוספת בשטח מרבי של 34 מ"ר. סה"כ שטח מרבי יהיה 102 מ"ר. לדירה G: בשטח מקורי של 63 מ"ר אין אפשרות להוספת שטח.

עפ"י עמדות הצדדים הנכס מהווה דירה מסוג F.

7.1.6. **<u>תכנית מס' 2710:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4540 בתאריך 03/07/1997.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים. עם זאת הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה או מכל שיקול תכנוני אחר.

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 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:** תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים (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 מטר, קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מטר.
- **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 מקסימלי בהתאם לשטח הדירה שמעליו. כמו כן, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי שבבעלותם היחידה שמעליו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.

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.

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 בילקוט פרסומים מס' 5705 בתאריך 20/08/2007.

מטרות התכנית בין היתר:

3. 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.
4. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
5. 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.
6. קביעת הוראות לנסיגה בבנייה על גגות שטוחים.
7. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל -7 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
8. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
9. 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.

7.1.10. **<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/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:

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.

התכנית הינה 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 תהא הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא מגבילה את שיקול דעת הועדה.

בהתאם לתכנית המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם 704א' – יפו ד' בייעוד של אזור מגורים בבניה עירונית, בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2. ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

1. **בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי -בינוי.**
2. **יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומחסר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.**

באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגבוה התחום 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, 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 המגרש	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

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. היתרי בניה:

7.3.1. היתר מס' 762 שניתן בתאריך 21/01/1971:

היתר לבניין בית מגורים בן 5 קומות ו- 2 מקלטים וח"ש בקומה תחתונה המכיל: בקומה א' – 2 כניסות 2 חדרי אשפה, 2מחסנים , 2 חדרים מונים, שטח חנייה ל- 16 מכוניות שטח פתוח וגדר, ובקומות ב' ג' ד' ה' – 8 דירות מגורים בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

7.3.2. היתר בנייה מס' 5-930867 שניתן בתאריך 19/01/1993:

היתר להרחבת דיור על עמודים באחד המבנים של הבניין לכל 16 יח"ד, הגדלת מילוט למקלט תת קרקעי עד קצה המוצע של הבניין. בכל 8 דירות עליוניות שינוי מיקום דלת כניסה, מדרגות עליה פנימיות, חדרים יציאה לגג, מעקה ומחיצות בהיקף הדירות המוצעות ובהיקף החדרים המוצעים על הגג בגובה של 1.3 מטר.

8. טיעוני הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית תא/5000/כללי:

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללנית אשר מכחה ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות להוצאת היתרי בניה. מטרת התכנית הינה פיתוח העיר עם הפנים לדרום ולמזרח לפיתוח יפו. התכנית יוצרת העדפה לפיתוחה שח יפו ע"י הגדלת נפחי הבניה וזכויות הבניה.

לעניין המצב המשפטי של הנכס – הנכס כלול באזור שיקום שכונות מסוג פיזי. בהתאם לפס"ד 8565/10 נאסר עמאש, נקבע כי הפטור ניתן בגין הרחבת יח"ד קיימת ולא יחול על בניה חדשה.

לעניין השימוש הטוב והיעיל – נטען ע"י שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל של הנכס הינו קידום תכנון עפ"י תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות הרלוונטי תא/מק/9080, ולפיו סומן הנכס לפינוי בינוי עד 15 קומות.

לעניין ההקצאה לצורכי ציבור - בהתאם להוראות התכנית יופרשו שטחי ציבור. יחד עם זאת, מקודמות באזור תכניות ובהן הופרשו שטחים בשיעור קטן מ – 5%. למרות זאת בתחשיב הובא בחשבון הפרשה בשיעור של כ -15%.

לעניין זכויות מתוקף תמ"א 38 – אין להביא במצב קודם זכויות מתוקף תמ"א 38. מדובר בזכויות שהינן מותנות ואינן מוקנות.

לעניין שטחי הבניה – התכנית הגדילה ת שטחי הבניה לעומת המותר במצב קודם בשיעור ניכר ביותר ולפיכך לא ניתן לטעון כי לא נוספו שטחי בניה וכי לא חלה השבחה.

8.1.2. ערכי שווי:

גו"ח	תאריך	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
7048/16/231	23/02/2017	1,210,000	1987	65	3	₪18 ,615
7048/16/56	15/03/2017	1,300,000	1970	59	3	₪22 ,034
7048/16/87	09/03/2017	1,300,000	1970	64	3	₪20 ,313
7048/16/168	06/08/2017	1,340,000	1970	60	3	₪ 22 ,333
7048/16/327	24/09/2017	1,290,000	1970	77	4	₪16 ,753
7048/16/203	23/11/2017	1,340,000	1970	60	3	₪22 ,333

בהתאם לכך, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי בגבולות של 10,500 ₪/מ"ר מבונה.

8.1.3. תחשיב בשומת המשיבה:

מצב קודם		
זכויות בנייה (שטח סחיר) - מצב קודם שטח קיים וזכויות להרחבה - A	3,656	מ"ר

מצב חדש		
שטח החלקה הרשום		17,724
שטח החלקה לאחר הקצאה לצ"צ - 15%		15,065
החלק היחסי של המבנה 32/334		1,443
רח"ק מרבי 3 + 1 בגין התחדשות עירונית		4
סה"כ שטח בנייה למגורים		5,774
שטח סחיר מתוך הנ"ל - 80% - B		4,619
תוספת הזכויות מכח תכנית המתאר (B-A)		963
בדחייה עד למימוש בגילום אי ודאות תכנונית	0.44	428
הפחתה בגין ריבוי בעלים - מושע	0.85	363
הפחתה בגין אילוצי בנייה	0.85	309

השבחה	
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪10,500
השבחה לכל החלקה	₪3,243,260
החלק היחסי של הנישום בהשבחה	₪100,000

8.2. עמדת המבקש:

עקרונות ושיקולים בהערכת שמאית המבקש:

8.2.1. נימוקים כללים:

1. שמאי המבקש טוען כי החיוב בגין "פוטנציאל השבחה עתידית" שעשוי אם בכלל להתממש בעוד עשרות שנים מתאפשר גם במסגרת תכנית תמ"א או פינוי בינוי.
2. שמאי המבקש טוען כי תא/5000 הינה תכנית כוללנית אשר לא גורמת לקידום תכניות ופרויקטים לעומת המסגרות התכנוניות האחרות.
3. לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון כי לתכנית תא/5000 נקבעו מסמכי מדיניות שחלקם אושרו לאחר אישורה של התכנית וחלקם אושרו עוד בטרם אישורה של התכנית.
4. לטענת שמאי המבקש כבר במצב הקודם בנויות/ניתן לבנות יותר מהרח"ק הבסיסי שמעניקה תא/5000.
5. לאור מרכיב אי הוודאות ולאחר מתן מקדם דחיה בשל הכנת תכנית מפורטת וכן שיעור הפרשות לצורכי ציבור הרי שלא נותרה כל השבחה במקרקעין נשוא השומה.
6. הרח"ק היחיד הוודאי הינו הרח"ק הבסיסי, כל רח"ק אחר אינו וודאי ומוטל בספק ולשיקול דעתה של הוועדה.

8.2.2. הקצאה לצורכי ציבור:

לטענת שמאי המבקש בכל תכנית מפורטת יהיה צורך להקצות שטחי ציבור. במקרה דנן הובא בחשבון הפרשה כדלהלן:

768 מ"ר = 32 יח"ד X 3 נפשות X 8 מ"ר לנפש.

לפיכך יתרת השטח המיוחס למבנה לאחר הפרשה לצורכי ציבור הינו:

675 מ"ר = 768 מ"ר - 1,443[1] מ"ר.

8.2.3. שומות מכריעות:

שמאי המבקש מציין את שומת אייל יצחקי בגו"ח7427/7, רחוב נרדור 20 ת"א כאסמכתא לדעתו ולפיה לא חלה השבחה בגין תא/5000.

[1] 17,724*(32/334).

8.2.4. שטחי הבניה בשני מצבי התכנון:

מצב קודם:

מצב קודם		
סה"כ שטח הדירות כולל ממ"דים	3,648	מ"ר
בניה על גגות ג/1	320[2]	מ"ר
סה"כ	3,968	מ"ר
שטח החלקה המיוחס למבנה	1,443	מ"ר
הרח"ק העל קרקעי בחלקה	2.75	מקדם

מצב חדש:

החלקה בשטח ברוטו יחסי של 1,443 מ״ר ושטח נטו של 675 מ״ר. לפיכך, ברח״ק 3 מתקבל שטח של 2,025 מ״ר ובניכוי שטחי שרות בשיעור של 20% מתקבל 1,687.5 מ״ר.

זכויות הבניה ברח״ק מרבי של 4 , מתקבלים 2,700 מ״ר ובניכוי 20% שטחי שירות מתקבל שטח של 2,250 מ״ר.

שמאי המבקש מציין שגם אם יתקבל רח״ק 5 סה״כ הבינוי ללא תוספת הפרשת השטחים הינו : 3,375 מ״ר ולאחר ניכוי שטחי שרות בשיעור של 20% מתקבל 2,812.5 מ״ר.

שמאי המבקש מדגיש, שברור כי לאור מקדם הדחייה, הצורך בהכנת תכנית מפורטת, מרכיב האי וודאות וההפרשות הנוספות שיידרשו, לא חלה השבחה.

8.2.5. ערכי שווי:

עסקאות לפי אישור תא/5000					
יום מכירה	כתובת	מחיר	שטח	שנת בנייה	מחיר למ"ר
15/12/2016	נרדור 20	₪1,150,000.00	52	1960	₪22,115
112/12/16	סומקן 16	₪1,070,000.00	49	1970	₪21,837
05/12/2016	מחרוזת 46	₪1,000,000.00	63	1960	₪15,873
02/12/2016	רובינשטיין יצחק 57	₪1,170,000.00	68	1970	₪17,206
30/11/2016	נרדור 7	₪1,135,000.00	53	1960	₪21,415
25/11/2016	סומקן 6	₪1,035,000.00	48	1969	₪21,563
14/11/2016	מחרוזת 44	₪1,220,000.00	63	1970	₪19,365
19/10/2016	נרדור 17	₪1,150,000.00	52	1970	₪22,115
10/10/2016	הרב הלר חיים 41	₪1,000,000.00	58	1970	₪17,241
10/10/2016	סומקן 2	₪1,100,000.00	48	1982	₪22,917
ממוצע					**₪20,165**

[2] 8 חדרי יציאה X 40 מ״ר.

עסקאות לאחר אישורה תא/5000					
יום מכירה	כתובת	מחיר	שטח	שנת בנייה	מחיר למ"ר
19/03/2017	נרדור 14	₪1,150,000.00	65	1950	₪17,692
24/02/2017	נרדור 20	₪1,145,000.00	67	1970	₪17,090
23/02/2017	רובינשטיין יצחק 55	₪1,210,000.00	64	1987	₪18,906
13/02/2017	מחזרות 46	₪1,200,000.00	57	1980	₪21,053
12/02/2017	תל גיבורים	₪1,100,000.00	62	1970	₪17,742
08/02/2017	נחייסי אליהו 1	₪1,260,000.00	68	1970	₪18,529
07/02/2017	נחייסי אליהו 1	₪975,000.00	68	1987	₪14,338
29/01/2017	סומקן 18	₪1,055,000.00	48	1970	₪21,979
10/01/2017	מחרוזת 35	₪1,300,000.00	69	1970	₪18,841
08/01/2017	חלמית 14	₪900,000.00	87	1960	₪10,345
ממוצע					**₪17,651**

מהנתונים הנ"ל סבור שמאי המבקש כי:

- טרם אישורה של תא/5000 בוצעו בחלק מהנכסים עסקאות בשווי מ"ר הגבוה משווי מ"ר לאחר אישורה של התכנית.
- לדעת שמאי המשיבה ככל שקיימת עליית מחירים היא אינה בשל אישורה של תא/5000. בתקופה שקדמה לאישורה של התכנית נצפתה עליית מחירים כללית.

8.3. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שומת הועדה	שומת הבעלים
תכנית תא/5000	100,000 ₪	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 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 יצחק רובינשטיין 53, שכונת יפו ד', 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, ובהתעלם משינויי חקיקה הרלוונטיים להגדרת "תכנית כוללנית" ולסוגיית ההשבחה הנובעת מהם ולאחר בחינת טענות הצדדים ,עולות בין היתר התובנות הבאות:

10.1. <u>חלופת פינוי ובינוי:</u>

הנכס כאמור מהווה יחידת מגורים בנין משותף הכולל 2 אגפים ובסה"כ 32 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 (בהתאם לתקן 21). שטח הדירה הקיימת הינו כ-60 מ"ר ולכן בתכנית פינוי בינוי, הדירה שתתקבל תהיה בשטח של 85 מ"ר. אלא שעפ"י התכנית החלה על הנכס, דהיינו תכנית 2395 ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 102 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 32 יח"ד. שטח החלקה לאחר הפרשות לצורכי ציבור בשיעור של 15% בלבד הינו 1,443 מ"ר, דהיינו צפיפות של 22 יח"ד לדונם נטו. תוספת של 1 יח"ד משקפת צפיפות של 23 יח"ד לדונם נטו. יצוין כי עפ"י יעוד הנכס הצפיפות הינה לפחות 18 יח"ד לדונם נטו ועד 24 יח"ד לדונם נטו. אומנם התכנית לא קובעת מגבלה לצפיפות אולם צפיפות הגבוהה מ- 24 יח"ד לדונם נטו חלה באזור "מגורים בבניה רבת קומות". בבניית תוספת של 1יח"ד בלבד אין שום כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.

עפ"י המודל על מנת להגיע לרווחיות של15% יש צורך בבנייה של 77 יח"ד, משקף צפיפות של כ- 53 יח"ד לדונם נטו. 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

32 – מס' היחידות הקיימות בחלקה

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

2.2 – גודל משק הבית בממוצע

32 – צפיפות לדונם

1,698 מ"ר– שטח החלקה

<u>נוסחה למציאת מספר היח"ד הצפוי:</u> $X+32=18/1000\{1,698-(X*8*2.2)\}$

<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 מתקבלת תוספת של 5 יח"ד לבניין כולו וזאת עוד לפני דחיה/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 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 ולעיתים אף קיים 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>לעניין ערכי 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.

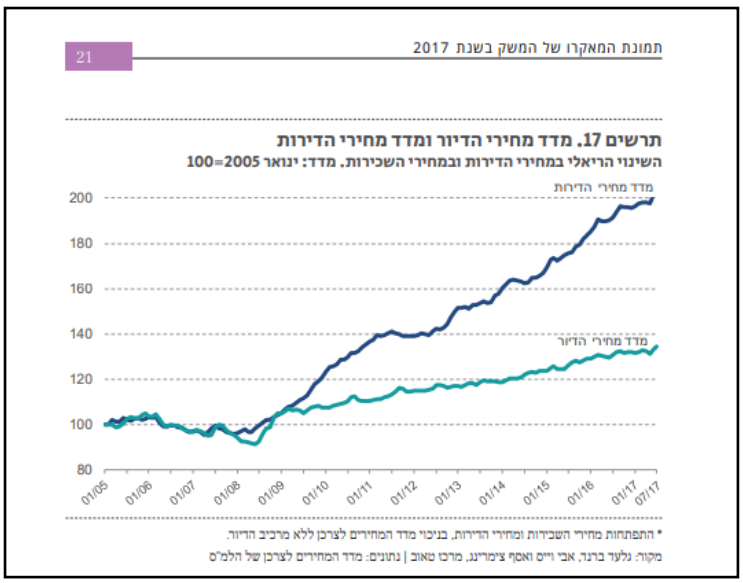
לצורך בחינת ההשבחה יש לבחון את שווי המקרקעין לפני מועד אישורה של התכנית ולאחריה. קיים קושי לבחון שווי מקרקעין בסמוך לאישור התכנית שכן לכאורה עליית השווי קיימת כבר ערב אישורה של התכנית. כלומר השווי ביום 5/1/2017 יהיה זהה לשווי במועד הקובע ביום ה – 6/1/2017.

עליית השווי כאמור הינה בכל הארץ.

לצורך בחינת נתוני עליית מחירי הדיור עיינתי בין היתר בדוח מצב המדינה לשנת 2017[3]. 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[4], 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:



[3] דו"ח מצב המדינה: חברה כלכלה ומדיניות 2017.
[4] 0.1%

מהגרף עולה כי עוד בשנים שקדמו לאישורה של תא/5000 נצפתה עליית מחירים הנובעת מרכיבים רבים ולא בהכרח מאישורה של תכנית תא/5000.

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- 21,000 ₪/מ"ר בנוי. עפ"י התמורה נמכרה הדירה תמורת 1,340,000 ש"ח.

לצורך בחינת עליית השווי בחנתי עסקאות בסביבת הנכס במועד של **מעל שנה לפני המועד הקובע** 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.

10.5. <u>חישוב זכויות תיאורטי/מצב קודם:</u>

לאור שטחי הבניה שהוצגו בשומות הצדדים בחנתי באופן תיאורטי את שטחי הבניה בשני מצבי התכנון.

סך זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות במצב קודם הינו כדלקמן:

תיאור	שטח	מ"ר/₪
שטח חלקה יחסי (32/334*17,724)	1,698	מ"ר
שטח יחידה מורחבת	102=42+60	מ"ר
מס' יחידות	32	יחידות
סך יחידות מורחבות	1,632=102X16	מ"ר
סך יחידות שלא יורחבו	504=63X8	מ"ר
שטח יחידה בגג	320=40*8	מ"ר
סך שטח דירות הגג	1,136=8*(102+40)	מ"ר
תוספת שטחי ממ"ד	384=32*12	מ"ר
סה"כ מ"ר במצב קודם	3,656[5]	מ"ר

10.6. <u>חישוב זכויות תיאורטי/מצב חדש:</u>

תיאור	שטח	מ"ר/₪
שטח מותר במצב קודם	3,656	מ"ר
שטח החלקה לאחר ההקצאה	1,443	הונח 15% לצ"צ
רח"ק מרבי מותר	4	סעיף 5.3.2
סך השטח לאחר הכפלה ברח"ק המרבי	5,773	מ"ר
הפחתה בגין דחייה /מושע	0.417	15 שנים לפי 6%
סך השטחים לאחר הפחתות	2,407	מ"ר
סך השטחים במצב החדש פחות מצב קודם	2,407 -3,656=(-1,248)	מ"ר
החלק היחסי של הנישום 1/16	0	מ"ר

מהאמור לעיל עולה כי למעשה לאחר הבאה בחשבון של הוראות התכנית לא נתווספו שטחי בניה.

[5] 3,656=1,632+1,136+504+384 מ"ר.

10.7. <u>מסמך מדיניות:</u>

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

מתברר כי 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 להתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. במסמך צוין כי, "תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38. בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 07/02/2016 הוחלט לאשר את הקריטריונים למתן פטור מהיטל השבחה לתכניות להתחדשות עירונית."

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

לכן, 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.

להלן תשריט מתוך מסמך המדיניות:



10.8. <u>לעניין שומות המכריעות המוצגות בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען בתגובתו לשומות מכריעות ולפיהן נקבעה השבחה בגין תא/5000. יצוין כי השומות הנ"ל אינן עוסקות בבינוי זהה לבינוי נשוא השומה.

לאור טענות שמאי הצדדים מצאתי לנכון לציין רשימה חלקית של שומות מכריעות שקבעו כי תכנית תא/5000 אינה משביחה נכסים בבנייה רוויה כדלקמן:

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
גד נתן	6638/82	30/11/2017	אין השבחה	רוויה
גד נתן	6638/72	30/11/2017	אין השבחה	רוויה
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
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
גד נתן	7226/41/2	25/02/2018	אין השבחה	רוויה
אבישי זיו	6164/41/13	19/03/2018	אין השבחה	רוויה

11. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

הוראות התכנית מצביעות על אי וודאות גדולה במספר רכיבים הנבחנים בעת בחינת עליית שווים של מקרקעין. אי הוודאות נובעת בין היתר בשיעור ההפרשה לצורכי ציבור, בצורך בהכנת תכנית מפורטת, משך שנות הדחיה עד למימוש הזכויות, הכדאיות הכלכלית לבניית הפרויקט במתחם, סך 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, כמוצג לעיל במקומות שסומנו כהתחדשות עירונית ניתן היה לקדם תכנית בזכויות התואמות לתא/5000 ואף למעלה מכך.

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין אישורה של תא/5000 בנכס הנדון במימוש המוצע.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה