שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17 ינואר, 2019
מספר מינוי: 1707-2018
מספרנו: 829.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר ישראל שמעונוב
באמצעות השמאי,
מר עדי נאור
בדוא"ל naor@adinaor.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א
באמצעות השמאית,
גב' מלכה דור
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 132 בגוש 6335, רחוב השושנים 2, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 20.11.18 קיימתי דיון בנוכחות מר מיכאל אקסלרוד - שמאי מטעם המבקש וגב' מלכה דור - שמאית מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכנית תא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 13.01.19.

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6335
חלקה:	132
שטח חלקה רשום:	893 מ"ר
שטח בנוי בהיתר:	267.06 מ"ר עיקרי + 214.67 מ"ר מרתף
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב השושנים 2, ת"א

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בקרן הרחובות יהונתן ושדרות השושנים מעברו הצפוני של רחוב יהונתן ומעברן המזרחי של שדרות השושנים, בשכונת "צהלה" בצפון העיר תל אביב.

שכונת צהלה מהווה שכונה יוקרתית ומבוקשת, המאופיינת בבנייה צמודת קרקע.

5.2. שדרות השושנים מהוות רחוב ללא מוצא בחלק הצפון מערבי של השכונה, היוצא מרחוב יהונתן.

רחוב יהונתן דו-סטרי המסתיים כרחוב ללא מוצא ויוצא מרחוב צה"ל במערב.

5.3. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע הכוללת בתים חד ודו-קומתיים, חדשים לצד ותיקים. בקרבת הנכס בית ספר.

5.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים.

ממזרח – בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים.

מדרום – רחוב יהונתן ומעברו בית מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים.

ממערב – שדרות השושנים ומעברן בית מגורים חד קומתי חדיש עם עליית גג.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן המעוגל בפינתו הדרום מערבית, שטחה הרשום 893 מ"ר. החלקה בעלת חזית בת 22.6 מ' הפונה לרחוב יהונתן, וחזית נוספת באורך 39.8 מ' הפונה לשדרות השושנים.

6.3. על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, דו קומתי מעל קומת מרתף, אשר הוקם בשנת 2013. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח.

בקומת המרתף בשטח כולל של 214.67 מ"ר בגובה 3.5 מ' מחולק ל-3 חדרים, חדר רחצה וממ"ד. בנוסף במפלס זה יציאה לחצר מונמכת עם כניסה נפרדת מהבניין. בקומת הקרקע בשטח של 210.54 מ"ר כלולים מטבח, פינת אוכל וחדר מגורים הבנויים בחלל כפול וכן שירותים וחדר נוסף. בנוסף, צמודה למבנה חניה מקורה בשטח 33 מ"ר. בחצר פרגולה בשטח 49.95 מ"ר, בריכה בשטח 52.64 מ"ר וחדר מכונות בשטח 10.85 מ"ר. בקומה א' ממוקם חלל כגלריה בשטח 56.52 הכולל חדר שירותים.

בעת הביקור, הנכס מצוי בשיפוץ פנים, ללא שינויים חיצוניים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מס' תגפ/333, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.06.54.

ייעוד המקרקעין שבנדון "אזור מגורים א'".

הוראות הבנייה:

שטח מינימלי של חלקה:	600 מ"ר
חזית מינימלית:	20 מ'
שימושים:	מגורים, גרג'ים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות
מס' בתים מותר בחלקה:	1
מס' יח"ד בחלקה:	1
מס' קומות מותר:	2
אחוז מקסימאלי לבנייה:	20%
שטח מקסימאלי לבנייני עזר:	לא יותר מ- 25 מ"ר
קווי בניין:	חזית – כמסומן בתשריט, אחורי- 8 מ', מכל צד- 3 מ'.

7.2. תכנית מס' 748, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01.11.62.

התכנית קובעת את גובה הבניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים שבתכנית הראשית (תגפ/333) במקום 2 קומות.

התכנית קובעת כי באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגרג'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבנייה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

7.3. תכנית מס' 958, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01.09.66.

התכנית התירה לבנות בניינים ב-2 קומות כאשר אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

7.4. תכנית מס' 738, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.07.73.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כ"אזור מגורים א'" וקובעת כי על תכנית זו יחולו הוראות תכנית ל'.

תכנית ל' הגדירה, בין היתר, קומת מרתף כ"אותה קומת בניין שמתחת לקומת קרקע של בית שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מעל 1.2 מ' מעל פני המפלס הבינוני..." וכן כי הוועדה המקומית תהיה רשאית, לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים המכילים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.5. תכנית מס' ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.

7.6. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.93.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר על המגרש.

7.7. תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבנייה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים.

רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

7.8. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.97.

תותר בניית חניה מקורה / מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

7.9. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

התכנית מתירה הקמת בריכת נוי, בריכות שחיה וג'קוזי בחצרות של בתים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.

7.10. תכנית מס' ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

בבתים צמודי קרקע היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. לבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'.

בבית צמוד קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

היטל השבחה ייגבה כחוק. אולם, מאחר שלא ידועה לפני הוצאת ההיתר תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.11. תכנית מס׳ 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5593 מיום 08.11.06.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת בנייה לשטחים עיקריים ע״י המרת שטחים ו/או אחוזי בנייה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים, בשתי חלופות:

כל שטחי השירות למבני עזר עפ״י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר לשטח עיקרי ייבנה במסגרת קווי הבניין.

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח עד 5 מ״ר שיחשב כשטח שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין.

7.12. תכנית מס׳ ג׳1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5707 מיום 20.08.07.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ״ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחילופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. שיפוע הגג יהיה בטווח 40%-50%.

<u>מצב חדש</u>

7.13. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח״ק (כלומר: ״רצפה חלקי קרקע״) הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ״ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח״ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י 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.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבנייה עד 4 קומות. הוועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.

בבתים צמודי קרקע במתחם 207 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

בגין מגרש המיועד למגורים, יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש ולצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש.

תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 15.04.12 ניתן היתר בנייה מס׳ 12-0020 להריסת כל הבנוי במגרש ובניית מבנה חדש בן 2 קומות מעל מרתף בעל גג שטוח עבור יח״ד אחת. במרתף הותר ממ״ד, חללים טכניים, חללי אכסון, חדר משחקים, חדרי שירות וחצרות אנגליות. כמו כן, בין היתר הותרה הקלה לכניסה נפרדת למרתף במרווח צדדי.

8.2. בתאריך 16.01.14 ניתן היתר בנייה מס׳ 14-0046 לשינויים בהיתר 12-0020.

בהתאם להיתר השטחים המבונים הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר	סה״כ במ״ר
מרתף		214.67	214.67
קרקע	210.54	33 (חניה)	243.54
א	56.52		56.52
סה״כ	267.06	247.67	514.73

בנוסף, מצוינת פרגולה בשטח 49.95 מ״ר בקומת הקרקע, מרפסת לא מקורה בשטח 5.1 מ״ר בקומה א׳, בריכת שחיה בשטח 52.64 מ״ר וחדר מכונות בשטח 10.85 מ״ר. בנוסף מסומנת חצר מונמכת בשטח 97.54 מ״ר.

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 25.09.18:

חלקה 132 בגוש 6335 בשטח 893 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם המבקש ובת זוגו בחלקים שווים.

בנוסף, נרשמו הערות אזהרה ס׳ 126 ע״ש פרטיים ובנק.

בתאריך 13.05.18 נמכרו הזכויות בנכס.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. פוטנציאל מימוש זכויות בהתאם לתכנית תא/5000-

לצורך ניצול הזכויות מכח תא/5000 יש צורך בהכנת תכנית מפורטת שמועדה אינו ידוע ויש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי ממנה.

יש צורך בהקצאת שטחים לצרכי ציבור. ההקצאה תיקבע על ידי הוועדה המקומית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

יש להביא בחשבון כי מדובר בבית מגורים יוקרתי, הבנוי בשטח נרחב (כ-514 מ״ר + בריכת שחיה), לכן אפשרויות הבניה הערטילאיות שנוצרו כתוצאה מאישור התכנית בעלות עלות שולית מופחתת משמעותית.

יש לדחות את ניצול הזכויות לתום החיים הכלכליים של המבנה החדש הקיים לפחות ב-50 שנים. כתימוכין, ציין 6 דומות מכריעות ברחובות בני חצור 8, קהילת סופיה 3, 5א׳ ו-7, אופיר 23 ועמרי 11א׳ בת״א בהן חושבה דחייה בטווח 50 – 61 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור זאת חישוב ההשבחה העתידית ספקולטיבי, לא וודאי וללא ערך כלכלי חיובי משמעותי. בהתאם להלכת גוזלן[1] במצב תכנוני בו קיימת אי ודאות במימוש הזכויות, יש לחייב בהיטל השבחה במועד אירוע המימוש.

לאור האמור לעיל בהתייחס לאי הוודאות בתכנית ולנתוניו הפיזיים של הנכס, התכנית אינה משביחה.

לראיה, תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ביטל את האפשרות המעשית לדרישת הוועדה המקומית לתשלום היטל השבחה.

10.1.2. חלופת השבחה-

ערכי שווי – בהתאם לממוצע 7 שומות מכריעות ברחוב שמגר 14, 27, 37, המצביאים 55, ברק 35 ו-37 שווי מ״ר קרקע מבונה 17,900 ₪ אקוויוולנטי.

דחייה – בהתאם לשומות שנסקרו בס״ק 10.1.1 לעיל נקבעו חיים כלכליים לנכס של 50 שנים ולכן חושבה דחייה של 47 שנים למועד הקובע בשיעור היוון של 7%.

הובאו בחשבון מקדמי אי ודאות ושוליות בהתבסס על שומת הח״מ ברחוב יואב 15 בת״א.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ״ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	214.7	0.5	1	107
קרקע	210.5	1	1	211
תוס׳ ק״ק מתכנית 3450	22.3	1	1	22
א	56.5	1	1	57
עליית גג (90% מק״ק)	200.9	0.75	0.8	121
חניה מקורה	33	0.35	1	12
בריכה	52.6	0.35	1	18
חצר	574.5	0.25	1	144
סה״כ				**691**

[1] ברמ 2866/14, **הילדה גוזלן ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון בניה הרצליה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	214	0.6	1	129
מרתף	97.9	0.6	0.5	29
קרקע	210.5	1	1	211
קרקע	102	1	0.5	51
א	56.5	1	1	57
א	256.1	1	0.5	128
ב	200.9	0.75	0.8	121
ב	67	0.75	0.4	20
חניה מקורה	33	0.35	1	12
בריכה	52.6	0.35	1	18
חצר	494.8	0.25	1	124
סה"כ				**899**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	**208**
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.5
מקדם דחייה	0.04
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	4.16
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	18,000
ההשבחה	**74,880**

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. פוטנציאל מימוש הזכויות-

תכנית תא/5000 מוסיפה זכויות ידועות וברורות (לא טווח של רח"ק כבאזורים אחרים) אותן ניתן לנצל במסגרת הבית הקיים. שכונת צהלה מהווה שכונה יוקרתית בה קיים ביקוש רב לשטחי בניה בהיקפים גדולים. במרבית היתרי הבנייה מנוצלים כלל השטחים המוקנים בתוספת הקלות.

10.2.2. תחשיב ההשבחה-

במצב קודם הובאו בחשבון שטחי הבית הקיים ותוספת בניה מכוח תכניות בניין עיר עד למועד אישור תא/5000.

במצב חדש הובאו בחשבון זכויות בניה שניתנות לניצול מיידי במסגרת הבית הקיים בדחיה לאישור תכנית מפורטת של 12 שנים, בשיעור היוון 7% בהתאם לשומה מכרעת ברחוב צה"ל 45 בת"א. זכויות בנייה שניתנות לניצול רק בתום החיים הכלכליים של הנכס הובאו בחשבון בדחייה של 37 שנים (חיים כלכליים של 40 שנים). מאחר שמדובר באזור יוקרתי ומבוקש בו שווי הקרקע גבוה ביחס לעלויות הבנייה, חייו הכלכליים של בית מגורים קצרים מהממוצע הכללי.

בשכונה ביקוש לשטחי בניה בהיקפים גדולים. הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.75 בהתאם לשומה מכרעת ברח' צה"ל 45 בת"א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מהנספח הפרוגרמטי עולה כי ברובע 2 בו מצוי הנכס הנדון קיים עודף שטחי ציבור ועל כן לא תידרש הפרשה לצרכי ציבור. מאחר שאין תוספת יח״ד לא נדרשת תוספת מבני ציבור.

היקף הזכויות ודאי ועל כן אין להביא בחשבון מקדם אי ודאות להיקף זה.

הובא בחשבון מקדם תרומה לשימוש מרתף למגורים של 0.2, בהתאם לשומה מכרעת ברחוב מנדלקרמן בת״א.

ערכי שווי – הוצגו 8 שומות מכריעות ברחוב שמגר 27, 37, המצביאים 56, ברק 13, 35 ו-37 וצה״ל 87 שם טווח שווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי 17,000 ₪ - 19,000 ₪. כמו בוצע ניתוח לממוצע 8 עסקאות בנכסים בשכונה בהן שווי הקרקע 15,807 ₪ למ״ר למגרש ממוצע של 479 מ״ר. בחלוקה ל-412 מ״ר אקוויוולנטי התקבל 18,359 ₪ למ״ר אקוויוולנטי. לפיכך, חושב שווי של 18,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ״ר	מקדם שימוש	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	214.67	0.5	107.34
קרקע	210.54	1	210.54
תוס׳ ק״ק מתכנית 3450	22.325	1	22.33
א	56.52	1	56.52
עליית גג (תכסית ק״ק)	232.865	0.8	186.29
חניה מקורה	33	0.35	11.55
בריכה	52.64	0.35	18.42
חצר	574	0.25	143.62
סה״כ			**756.61**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם שימוש	מקדם שוליות	מקדם דחייה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	214.67	0.5	1		107.34
תוספת שימוש במרתף	214.67	0.2		0.44	19.06
מרתף	97.88	0.7	0.75	0.08	4.204
קרקע	210.54	1	1		210.54
תוס' ק"ק מתכנית 3450	22.325	1			22.33
קרקע	46.685	1	0.75	0.08	2.86
א	52.64	1	1		52.64
א זמין	59.2	1	0.75	0.44	19.54
א	200.71	1	0.75	0.08	12.31
ב	232.865	0.8	1		186.29
ב	35.035	0.8	0.75	0.08	1.72
חניה מקורה	33	0.35	1		11.55
בריכה	52.64	0.35	1		18.42
חצר	527.81	0.25	1		131.95
סה"כ					**800.76**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	**44.15**
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	18,000
ההשבחה	**794,719 ₪**

10.3. תמצית חישובי הצדדים (מוצג תחשיב חלופי לטענה מקדמית של שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון):

מהות	שמאי מבקש	שמאי משיבה
תוספת בשטח אקוויוולנטי לאחר הפחתות	4.16 מ"ר	44.15 מ"ר
מקדם תוספת שימושים למרתף	0.1	0.2
מקדם הפחתה כולל לתכנית (אי ודאות לאישור זכויות נוספות, היקפן, תועלות נדרשות, דחייה, מבנה בעלויות וסיכון)	מחושב בעמודות מטה	0.35
מקדם אי ודאות, הפרשה לצרכי ציבור	0.5	הזכויות ודאיות ולא תידרש הפרשה נוספת
מקדם שוליות	0.4-0.8	0.75
מקדם דחייה	0.04	0.44 לזכויות שניתנות למימוש בבית קיים 0.08 לזכויות בתום החיים הכלכליים
שווי מ"ר קרקע מבונה	18,000 ₪	
ההשבחה	**74,880 ₪**	**794,719 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

11.1. פוטנציאל מימוש הזכויות:

תכנית תא/5000 היא תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

עם זאת, לפוטנציאל מימוש הזכויות קיימת אי ודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.
- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת. על אף שהתכנית אינה מגדילה את צפיפות הבנייה במתחם הנדון, היא נותנת פתח לאפשרות שכזו, אשר יש להביאה בחשבון.

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נרחבים, לרבות פוטנציאל לשימוש מורחב למגורים במרתף. יחד עם זאת, החלקה בשטח גדול יחסית, כוללת מבנה בשטח נרחב (מעל 500 מ"ר), אשר לא ניצל את כלל הזכויות המוקנות לו בהיתר משנת 2014, לו קיימת יתרת חיים כלכליים. בנוסף, לא ניתן להקים בחלקה יותר מיח"ד אחת. לפיכך, תוספת שטח כה נרחבת לשטח נרחב קיים כרוכה בתרומה שולית פוחתת משמעותית, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

על אף אי הוודאות הרבה הקיימת במימוש עתידי למסגרת הזכויות אותן קבעה הוועדה, לאור העובדה שהמקרקעין מוחזקים בידי תא משפחתי אחד בלבד, לא נדרשת הסכמה של בעלים נוספים למימוש עת תאושר תכנית מפורטת ועל כן לא ניתן לומר כי פוטנציאל זכויות הבנייה הנוספות בשכונה אינו משביח את המקרקעין.

עם זאת, אין לטעמי לחלק את פוטנציאל הזכויות הנוספות לחלקים שניתן להוסיף במבנה הקיים ולחלקים בתום החיים הכלכליים וזאת משום שקיים קושי בהוספת בנייה בבית שכזה, הבנוי בקונספט אדריכלי מסוים וייחודי. פוטנציאל מימוש זכויות התכנית, יהיה למצער בתום חייו הכלכליים של הנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.2. עקרונות חישוב ההשבחה:

בכדי לאמוד את מקדמי ההתאמה הרלוונטיים להלן סקירת שומות מכריעות שנערכו בגין אישורה של תכנית תא/5000 בבנייה צמודת קרקע בשכונה הנדונה:

שמאי מכריע	כתובת	שטח מגרש במ"ר	גיל מבנה בשנים	שטח מבנה קיים במ"ר	מקדם דחיה	מקדם שוליות	מקדם תרומת מרתף	שווי מ"ר מבונה ב-₪	הערות
נורית ג'רבי	שמגר 27	360	24	151	0.35	0.8	אין	19000	
דוד טיגרמן	הפרסה 62	496	41	130	0.51	0.9	אין	15000	אימוץ שומת המשיבה
אבישי זיו	ברק 37	541	60	150	0.4	0.5	אין	17000	תמו חייו הכלכליים של הנכס
בועז קוט	שמגר 14	535	60	113	0.837	0.85	0.05	16500	הניח מגרש ריק ל-2 יח"ד. שוליות = צפיפות
גבע בלטר	צה"ל 87	385.5	67	95	0.39	0.7	אין	18000	בנוסף מקדם 0.9 מגבלות תכנון
אריה אריאל	המצביאים 55	643	60	120	0.393	0.4	אין	17000	
עאטף עאלם	שמגר 37	374	53	107	0.25	לא חושב	אין בגלל שוליות	18500	
החי"מ	יואב 15	963	35	556	0.132	0.5	0.1	20000	מקדם דחייה = אי ודאות 0.5 * דחייה 0.2636

במקרה הנדון הנכס נבנה כ-5 שנים טרם המועד הקובע בשטח נרחב מעל 500 מ"ר ולא מימש את כל זכויות הבנייה הנרחבות במצב קודם. כמו כן, מתקיימת תרומה שולית פוחתת לשטחים לאור זכות ליח"ד אחת בלבד. לפיכך, הנני לקבוע כדלקמן:

דחייה - למבנה יתרת חיים כלכליים של כ-40 שנים. מעיון בשומות המכריעות דלעיל ומניסיוני המקצועי, אישור תכנית מפורטת סביר שיחפוף לתקופה זו, אולם יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.051 (40, שנה, 6% + היטל השבחה צפוי).

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – זכויות הבנייה בהתאם לתכנית תא/5000 נרחבות ביותר עבור יח"ד אחת בלבד וקיימת אי ודאות לאישורן ולנחיצותן. כמו כן, קיימת אי ודאות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך (שעל אף אי הגדלת צפיפות ייתכן שתידרש). לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.5 בגין רכיבים אלה.

שוליות – כאמור התכנית מוסיפה שטחים נרחבים לשטח מבונה נרחב מלכתחילה ליח"ד אחת. לפיכך, חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.5 (תואם לשומה מכרעת ברחוב ברק 37 ולשומתי המכרעת ברחוב יואב 15). אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1 כאמור בשומתי ברחוב יואב 15. בינוי כשטח עיקרי במרתף יאפשר שימוש מגורים במקום שימוש קיים בהיתר לחדר משחקים, קולנוע וחדר משפחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הובא בחשבון כי שטח הבנייה הוא לרח"ק ברוטו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ"ר בקומה אחת.

הובא בחשבון כי שטח קומה ב' במצב חדש מקביל בפונקציונליות שלו לשטח עליית הגג במצב קודם, לאור מיקומו בקומה העליונה וסגנון המבנים בסביבה.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/5000 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב השושנים, בשכונת צהלה, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

13. תחשיב:

תכנית תא/5000:

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

מעיון בשומות המכריעות ובעסקות המכר שצוינו בשומת המשיבה, בהתאם למקדמים אותם הנני מחשבת (המביאים בהתאם לממוצע העסקאות שפורטו בשומת המשיבה לשטח מבונה אקוויוולנטי של 390 מ"ר), בהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע, יש להעמיד את השווי על 20,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף (כולל ממ"ד)	214.67	0.5	1	107.335
קרקע	210.54	1	1	210.54
א	56.52	1	1	56.52
יתרת זכויות לא מנוצלת	23.165	1	1	23.165
זכויות לפי ג'1	189.486	0.75	0.8	113.6916
בריכת שחיה	52.64	0.35	1	18.424
חניה מקורה	32.78	0.35	1	11.473
חצר	597.04	0.25	1	149.26
סה"כ				**690.4**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	214.67	0.6	1	128.802
מרתף - תוספת	97.88	0.6	0.5	29.364
קרקע	279.55	1	1	279.550
א -מצב קודם	79.69	1	1	79.685
א - תוספת	217.87	1	0.5	108.933
ב – מצב קודם	189.49	0.75	0.8	113.692
ב - תוספת	78.4	0.75	0.4	23.524
בריכת שחיה	52.64	0.35	1	18.424
חניה מקורה	33	0.35	1	11.550
חצר	527.81	0.25	1	131.953
סה"כ				**925.5**

התוספת בשטח אקוויוולנטי	**235.1 מ"ר**
מקדם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן והפרשה לצרכי ציבור	0.5
מקדם דחייה	0.051
התוספת לאחר הפחתות	6 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 20,000
ההשבחה	₪ **120,000**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
תא/5000	120,000 ₪	60,000 ₪	06.01.17

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net