שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 21 יוני, 2018
מספר מינוי: 2180-2017
מספרנו: 757.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר צורי מסיקה
באמצעות השמאי,
מר ארז כהן
בדוא"ל erez@c-eng.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית,
גב' גלית אציל
בדוא"ל ro-ga@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 116/16 בגוש 6337, רחוב אח"י דקר 11, תל אביב

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

בתאריך 25.03.18 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. 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 10.06.18.

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירת מגורים
גוש:	6337
חלקה (חלק):	116
שטח חלקה רשום:	1,453 מ"ר
תת חלקה:	16
שטח תת חלקה רשום:	40 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	1/24
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב אח"י דקר 11, 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. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב אח״י דקר ומעברו הצפוני של רחוב בית אל, בשכונת נווה שרת בצפון מזרח העיר תל אביב-יפו.

רחוב אח״י דקר הינו ללא מוצא בקטע הנדון, יוצא מרחוב בית אל מדרום מזרח.

רחוב בית אל, מהווה את רחוב הכניסה לשכונה, יוצא מרחוב דבורה הנביאה ממערב ומסתיים ברחוב הצנחנים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות.

5.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון - חניה פתוחה, רחוב אח״י דקר ומבני מגורים מגורים בגובה 4 קומות על עמודים.

ממזרח - מבנה מגורים בגובה 4 קומות על עמודים.

ממערב - שביל גישה להולכי רגל ומעברו מבנה מגורים טורי בגובה 4 קומות על עמודים.

מדרום - רחוב בית אל ומבנה מגורים בגובה 4 קומות על עמודים.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מקבילית, שטחה הרשום 1,453 מ״ר.

החלקה פונה בחזית צפונית בת כ-63 מ׳ לרחוב אח״י דקר ועומקה הממוצע כ-23 מ׳.

על החלקה ממוקם מבנה מגורים טורי בגובה 3 קומות (מעל מקלט בתתח הקרקע), הכולל 4 כניסות, בכל כניסה 6 יח״ד (2 יח״ד בקומה). הבניין הוקם בשנת 1966.

המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו. בבניין אין מעלית.

הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה הראשונה בבניין בכניסה השנייה ממזרח בצד המערבי. הדירה פונה לכיוונים צפון ודרום ושטחה בהתאם למדידה מהיתר הבנייה הינו כ-45 מ״ר (כולל מרפסות). הדירה כוללת חדר מגורים, חדר שינה, חדר רחצה ומטבח.

7. המצב התכנוני:

7.1. תכנית מס׳ ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

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

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

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.

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

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

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.3. תכנית מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.4. תכנית מס' 2732, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4799 מיום 29.08.99.

החלקה מסווגת לאזור מגורים בגובה 4-3 קומות.

שטח כל יחידת דיור לאחר ההרחבה לא יעלה על 119 מ"ר לשטחים עיקריים בכפוף למגבלות קווי הרחבה שבתשריט.

בקומת עמודים מפולשת ו/או חלקית תותר בנייה של חדר אחסנה משותף (עד 20 מ"ר לבניין) ומחסנים דירתיים עד 5 מ"ר לכל דירה אשר הגישה אליהם תהיה מחדר המדרגות. בנוסף, תותר תוספת שטחי שירות ללובי הבניין עד 30 מ"ר לכל כניסה.

תותר בניית חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' ומרתפים לפי תכנית ע'.

היתרי ההרחבה יותנו בבניית אגפים שלמים, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנייה ברצף מלמטה כלפי מעלה בכל אגף.

כל תוספת בנייה תהיה מותנית בשיפוץ חזיתות הדירות המורחבות, כולל חלקי חזית שלא ישונו במסגרת ההרחבה ובכל מקרה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

הבקשה הראשונה להיתר להרחבה תכלול תכנית להרחבת המבנה השלם.

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׳ ח׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ״ר, הינו מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

7.6. תכנית מס׳ ״ע/1״, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ״י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ״ר נטו ליח״ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ״ר.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ״ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

7.7. תמ״א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 1.1.80, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס׳ 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ״י תכנית זו. כמו כן, ניתן לצורך חיזוק מבני מגורים להתיר תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת, הוספת יח״ד ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

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

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

תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. אעפ"כ תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.07 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

תיקון 2 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק – ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התיקון, כי תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו הינו התאמת הבניה לדרישות התקן.

תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.16 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

7.8. תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

7.9. תכנית מס' ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.08.07.

מהווה תכנית שינויים לתכנית מתאר "ג'". בין היתר, קבעה כי בבנייה בשלבים, תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר, לפי הקטן מביניהם. שטח החדר בגג כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל את כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם יבנה).

בבנייה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר, כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה, כאשר סך כל הבניה בגג לא יעלה על 65% משטחו.

7.10. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס' 12-0028, החלטה מס' 12-0028ב'-1 מיום 07.11.12.

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38.

לגביי נווה שרת צוין כי תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית מדיניות נווה שרת לכשתאושר (צפי לאישור במהלך שנת 2013). עד לאישור מסמך המדיניות יותרו התוספות הבאות:

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

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

תוספת בנייה - בהתאם לתכניות ההרחבות. תותר תוספת קומה אחת בלבד בהתאם לקונטור הקומה האחרונה כולל הרחבות ותותר בנייה על הגג מתוקף ג'1 בכפוף לתכנית צל לכל המבנן. פתרונות חנייה תת קרקעיים בלבד.
הריסה ובנייה מחדש – תותר תוספת 2.5 קומות מעל מספר הקומות הקיימות במבנה.

הוועדה החליטה לאשר את המדיניות לגביי נווה שרת בתיקון לפיו בכל המתחמים שלא במסגרת פינוי בינוי, יוכלו לקבל 2.5 קומות.

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

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח 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 מכוח תמ"א 38 על פי כל דין.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 208 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית, בבניה עד 8 קומות.

תכנית התחדשות עירונית – תכנית לחידוש מרקמים עירוניים בנויים בדרך של בינוי מחדש ו/או שיקום ו/או עיבוי ו/או שיפור המרקם הקיים לצורך שדרוג איכות החיים העירונית.

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 בניה 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 בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל 4 התנאים שפורטו בתכנית.

השימושים באזור מגורים בבנייה עירונית:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.

מקבץ שימוש נוסף בקומת הקרקע – מסחר 1, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.

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

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

מקבץ שימוש נוסף – משרדים במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.

הרח״ק הבסיסי באזור מגורים בבנייה עירונית במגרש ששטחו 0.5-1.5 דונם הינו 2.5 והמרבי הינו 3. צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם נטו.

בהתאם להוראות התכנית הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה, 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.

נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסוים רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. במתחם הנדון נדרש מסמך מדיניות אשר יתייחס, בין היתר, לבחינת התנאים ומתחמים לפינוי-בינוי.

בתכנית עתידית החלה על מתחם התחדשות עירונית יוצג מסמך מדיניות לעניין כלי התחדשות מגוונים כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם, שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובנייה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם להתחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים לאשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המרבי ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני, בנוסף, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין מגרשים כל עוד יישמר הרח״ק הממוצע בכל המגרשים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תמ״א 38 על שינוייה.

במתחם 208 צוין כי בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בנייה ברח״ק מרבי 6 ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

7.12. מסמך מדיניות תא/מק/9086, אושר בהחלטה מס׳ 17-0024ב׳-10 מיום 22.11.17.

מטרת ההחלטה הינה עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ״א 38 בעקבות תיקון מס׳ 3 לתמ״א.

מסמך המדיניות מתייחס לסל התמריצים במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול של תוספת לבניין קיים ונועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בנייה.

במסגרת הריסה ובנייה מחדש יתאפשר אישור כל זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות החלות במגרש, בתוספת 13 מ״ר לכל יח״ד קיימת ובתוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הינו בן 4 קומות או יותר. סל זכויות זה ישמש מצע לבחינת הבקשה בהתאם למדיניות זו של הוועדה המקומית לבחינת בקשות מכוח תמ״א 38.

במסגרת תוספת בנייה על קיים תתאפשר תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.

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

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

החלקה הנדונה ממוקמת באזור בו מתאפשר מימוש תמריצים מלא.

7.13. תכנית תא/4242 - פינוי בינוי אח"י דקר - דיון בהפקדה מיום 23.11.16.

החלקה הנדונה כלולה במתחם לפינוי ובינוי בשטח של כ-49 דונם.

המדיניות הקיימת - תכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית הינו 4.5 ומספר הקומות עד 25.

סה"כ יח"ד לפינוי - 451.

במצב המוצע מתוכננות 1,159 יח"ד (43 יח"ד לדונם ברוטו). שטח ממוצע ליח"ד: 708 יח"ד (20% עד 70 מ"ר עיקרי, 60% עד 100 מ"ר עיקרי, 20% מעל 100 מ"ר עיקרי). 451 יח"ד של מפונים בשטח 83 מ"ר עיקרי.

התכנית במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.

8. תיק בניין:

בתאריך 01.11.66 ניתן רישיון בנייה מס' 639 לבניין קיים בן 3 קומות ו-2 מקלטים בקומה תחתונה, מכיל בקומות א',ב' ו-ג', 8 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

בהתאם לתשריט ההיתר, שטח קומה נטו 342 מ"ר (לא כולל מרפסות וכולל חדרי מדרגות).

השטח הדירתי (כולל מרפסות) של היחידה הנדונה הינו 45 מ"ר.

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 16, חלקה 116 בגוש 6337 רשומה כדירה בקומה ראשונה, כניסה ג', בשטח 40 מ"ר.

שטח החלקה 1,453 מ"ר. החלק ברכוש המשותף - 1/24.

הבעלות רשומה על שם פרטי, בשלמות.

רשומה הערה על שיכון ציבורי.

הנכס הנדון נמכר ביום 25.04.17.

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

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

10. טיעוני הצדדים להשבחה בגין תכנית תא/5000:

10.1. טענות שמאי המבקש:

הנכס במצב פיזי טוב, עבר שיפוץ יסודי לפני מספר שנים וממוקם במבנן הכולל 24 יח"ד.

ביום 30.04.14 נקבע בשכונה מסמך מדיניות, לפיו נקבעו הנחיות להתחדשות עירונית.

בשכונה מתוכננת תכנית תא/4242 - פינוי בינוי אח"י דקר, הכוללת פינוי 451 יח"ד, הוגשה לוועדה המקומית ביום 05.03.13 ודיון בהפקדתה נערך טרם המועד הקובע, ביום 23.11.16. בנוסף, שמאי המבקש הפנה לכתבה מעיתון "גלובס" בה צוין כי נקבע תנאי מתלה לאישור התכנית שלא יוטל היטל השבחה בגינה.

הנכס מסומן בתכנית המתאר להתחדשות עירונית וכן עומד בתנאים להוצאת היתר בנייה מכוח תמ"א 38, אשר מימושה פטור מהיטל השבחה. כתימוכין, הפנה לערר צ.ו.ר. מעוף[1]. כמו כן, בהתאם לערר רון ציון[2] יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב קודם. בנוסף, הפנה לשומה מכרעת ברחוב גליקסברג 9 בת"א.

שמאי המבקש הפנה למספר שומות מכריעות שנערכו לנכסים אשר סווגו למגורים בבנייה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית, עד 8 קומות, בהן נקבע כי התכנית אינה משביחה (ברחובות: נרדור 20, זלמן שז"ר 11-9, נחל עוז 29, מרים החשמונאית 21).

לאור חלקו היחסי הקטן של הנכס הנדון, מימוש פוטנציאל תכנוני, ככל שקיים מתכנית תא/5000, אינו אפשרי בצורה עצמאית, אלא מותנה וכרוך במורכבות קניינית עקב ריבוי הבעלים בחלקה.

לטענת שמאי המבקש, התחשיב שצוין בשומת שמאית המשיבה אינו מהווה הוכחה לעליית שווי הדירה הנדונה עקב אישור תכנית תא/5000. שווי הדירה שנקבע ע"י שמאית המשיבה במצב קודם אינו ברור ואינו מאומת עם עסקאות השוואה, אלא חושב בדרך תיאורטית של תרומת מחוברים בהתאם לשטח הרשום בלבד (40 מ"ר), אשר קטן מהשטח הבנוי בפועל (48.15 מ"ר בהתאם להיתר בנייה מס' 639), ללא התחשבות בשיפוץ שנערך בדירה ובתוספת שווי קרקע ללא ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר. תיקון מרכיבים אלה בהתאם לערכים שצוינו בשומת שמאית המשיבה מביא לשווי של 1,842,825 ₪ במצב קודם, הגבוה מהשווי שנקבע על ידה במצב חדש. שמאי המבקש הציג עשרות עסקות מכר מהשנים 2015-2016 (טרם אישורה של תכנית תא/5000) של דירות מגורים ותיקות בגוש 7321 מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 32,870 ₪. מנגד, הציג עסקות מכר משנת 2017 (לאחר אישורה של תכנית תא/5000) של דירות מגורים ותיקות בגוש 7321 מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 32,258 ₪. בנוסף, הציג ארבע עסקות מכר משנת 2016 בגוש 6337 שבנדון של דירות מגורים ותיקות בשטח רשום של 40 מ"ר, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 42,250 ₪. מנגד, הציג שתי עסקות מכר משנת 2017 בגוש 6337 שבנדון של דירות מגורים ותיקות בשטח רשום של 40 מ"ר (לרבות עסקת מכר בדירה הנדונה), מהן עולה, כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 41,655 ₪. מהנתונים הנ"ל עולה, כי אין ראייה לעליית המחירים כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

[1] ערר (ת"א) 85064/10, **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

[2] ערר (ת"א) 85143/13, **רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג.**

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

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

תכנית תא/5000 אינה משפיעה על שווי הדירה הנדונה ועיריית ת"א פועלת לשינוי החוק כך שהיטל ההשבחה בגינה ייגבה רק בעת אישור תכנית מפורטת.

בשכונת נוה שרת אושרו וקודמו מספר תכניות נקודתיות להתחדשות עירונית טרם אישור תכנית תא/5000, במסגרת המדיניות העירונית בשנים האחרונות והשכונה הפכה יעד להתחדשות עירונית. מדיניות זו החלה עוד בשנת 2006 עם אישור תכנית פינוי בינוי מתחם "בית אל" ומוסדה כבר ביום 30.04.14 (שנתיים וחצי טרם המועד הקובע) עם אישור מסמך המדיניות בשכונה. בשונה ממקומות אחרים בעיר ובמדינה, חלק מתכניות פינוי בינוי בשכונה התממשו ואף אוכלסו.

המדיניות העירונית, כולל אישורן בפועל של תכניות פינוי בינוי, השפיעה על רמת המחירים בשכונה. רוכשי דירות ישנות בתחום השכונה הביאו בחשבון את האפשרות המעשית להיכלל בתכנית פינוי בינוי, זאת הרבה לפני אישורה של תכנית תא/5000 וללא קשר אליה. תכנית תא/5000 לא שיפרה ולא תרמה למצב טרם אישורה.

עסקת פינוי בינוי אינה מהווה עסקת קומבינציה הן מבחינה מיסויית והן מבחינה קניינית. בעלי הזכויות מקבלים דירה כנגד דירה ולא זכויות בדירה. עסקה כזו פטורה ממיסוי מקרקעין ומהיטל השבחה.

לסיווג שכונת נווה שרת כמתחם להחדשות עירונית עפ"י תכנית תא/5000 אין משמעות מעשית להיקף הזכויות הצפוי במסגרת תכנית לפינוי בינוי. הגורם המשמעותי ביותר הינו תקן 21 לתקינה השמאית, אשר קובע נורמות, רווח יזמי סביר ועקרונות נוספים בתכנון מתחם לפינוי בינוי.

לאור האמור לעיל התכנית לא משביחה.

שמאי המבקש ביקש כי ככל שייקבע שהתכנית אינה משביחה, יש להשית את מלוא שכר השמאית המכריעה על המשיבה. כתימוכין, הפנה לשומות מכריעות ברחובות נרדור 20 ומרים החשמונאית 21 בת"א.

10.2. טענות שמאית המשיבה:

10.2.1. כללי-

בהתאם למסמך מדיניות משנת 2014 נקבע מכפיל לפינוי בינוי של 2.5 ורח"ק 5.7. כמו כן, קיימת תכנית בהכנה לפינוי בינוי (מס' 4242), בהתאם לתכנית תא/5000. לטענת שמאית המשיבה עסקת פינוי בינוי היא כעסקת קומבינציה.

לטענת שמאית המשיבה התכנית מוסיפה זכויות בנייה רבות ובבסיס בחינת ההשבחה עומדת גישת תרומת התועלת לשווי, זאת בהתבסס על עסקאות השוואה לאחר אישורה של תכנית תא/5000. מאחר שהתכנית הינה כלל עירונית ניתן להסתמך רק על עסקות מכר שנערכו לאחר מועד אישורה ולגזור מהן את השווי במצב קודם, שכן עסקות מכר שנערכו טרם אישור התכנית מגלמות ציפיות המהוות חלק ממרכיב ההשבחה. כתימוכין, הפנתה לערר דורי מנור[3]. התמורה בעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון משקפת את השווי במצב חדש ומגלמת את השפעות התכנית ללא התאמות.

[3] ערר (ת"א) 1231/93, **דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרכז.**

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

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

בנוגע להתייחסות לתמ"א 38 במצב קודם, הזכויות מכוחה אינן מוקנות ומותנות באישור הוועדה המקומית. כתימוכין, הפנתה לעמדת היועמ"ש לממשלה שהוצגה בפס"ד אליק רון[4] ולמספר שומות מכריעות (ברחובות הרצל 35 בכפר סבא, טיומקין 10 ואבן שושן אברהם 8 בת"א ועוזיאל 38 בירושלים).

בנוגע למסמך מדיניות במצב קודם, הוא אינו מהווה תכנית כלל ולעניין היטל השבחה בפרט, לפיכך לא ניתן להביאו בחשבון. התייחסות למסמך מדיניות בהיטל השבחה דינה כדין התייחסות לתכנית בשלבי הכנה / תכנית מופקדת.

בנוגע לזמינות הבנייה, במצב קודם נדרשת תכנית בסמכות ועדה מחוזית ואילו במצב חדש נדרשת תכנית בסמכות ועדה מקומית, אשר הליך אישורה קצר יותר.

תכנית תא/5000 מהווה תכנית ביניים אשר יוצרת ודאות תכנונית להתחדשות עירונית, כוללת הגדלה משמעותית בשטחי הבנייה בכפוף לתכנית מפורטת בסמכות ועדה המקומית ובכך תרומתה (אף בעיני הקונה הסביר) ומשכך משביחה. כתימוכין, הפנתה לשומה מכרעת של החי"מ בחלקה 485 בגוש 6632.

בנוגע לתקן 21 לתקינה השמאית, הוא אינו קובע את אופן חישוב היטל ההשבחה, שכן עניין זה נקבע בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. כמו כן, שומה לפי תקן 21 נערכת בשלב ראשוני של יזום התכנית ומביאה בחשבון גורמי אי ודאות רבים בשל המרחק הרב עד מועד מימושה בפועל. בנוסף, לטענת שמאית המשיבה, שומת שמאי המבקש נערכה מנקודת ראות יזם בלבד ואינה מביאה בחשבון את תוספת השווי המשמעותי וההשבחה לדירות בעלי הזכויות.

במצב קודם יש לאמוד את השווי בהתאם לתכנית 2732 ובהתחשב בשטח הדירה עפ"י היתרי הבנייה. יש לנטרל מהשווי את השפעת תמ"א 38, תכניות בהכנה ומסמכי מדיניות. נתוני ההשוואה שצוינו בשומת שמאי המבקש מגלמים פוטנציאל זה שיש לנטרלו.

שטח הדירה 40 מ"ר בהתאם להיתר הבנייה (כולל מרפסות) ותואם גם לשטח בארנונה. השטח המבונה הכולל במצב קודם, בהתחשב במגבלות קווי בנייה, הינו 119 מ"ר. כמו כן, על אף שלא ביצעה זאת בתחשיבה, טענה שמאית המשיבה כי הרחבת הדירות כרוכה בהסכמת בעלי הזכויות, עלויות התאמה למבנה קיים, שיפוץ בניין וכדומה ולראייה למורכבות הביצוע אף דירה לא הורחבה בבניין הנדון.

בנוגע לשומות מכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש, השיבה שמאית המשיבה, כי בכוונת המשיבה לערער עליהן והן אינן מחייבות. משכך, אין לקבל אף את בקשת שמאי המבקש להשית את מלוא שכ"ט השמאית המכריעה על המשיבה.

10.2.2. ערכי שווי-

שמאית המשיבה קבעה את השווי במצב קודם בהתבסס על מכרז רמ"י משנת 2015 לקרקע בהדר יוסף (חלקה 515 בגוש 6636), שתי שומות מכריעות למועדים 2014 ו-2015 (חלקות 120 ו-1219 בגוש 6625) וחילוץ שווי הקרקע ממכר של דירות מגורים משנת 2017 (חלקות 36, 67, 106 בגוש 7321). שווי מ"ר קרקע מבונה הוערך על ידה ב-12,000 ₪.

[4] רע"א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' אליק רון בע"מ ואח'.**

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

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

שמאית המשיבה קבעה את השווי במצב חדש בהתבסס על התמורה שהתקבלה בעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון ביום 25.04.17. כתימוכין נוסף, ציינה שתי עסקות מכר משנת 2017 בדירות מגורים בחלקות 8 ו-9 בגוש 7321.

10.2.3. תחשיב ההשבחה-

שווי מצב קודם	
(זכויות של 119 מ״ר * 12,000 ₪ + 220,000 ₪ למחוברים) -	1,648,000 ₪
שווי מצב חדש (בהתאם לחוזה המכר) -	1,712,000 ₪
ההשבחה -	**64,000** ₪

בתגובה מאוחרת הציגה שמאית המשיבה חלופה לחישוב השווי במצב חדש כדלקמן:

שטח החלקה -	1,453 מ״ר
רח״ק לחלקה -	6
שטח כפול הרח״ק -	8,718 מ״ר
מספר יח״ד לחלקה	60
שטח ברוטו ליח״ד -	145 מ״ר
שטח נטו ליח״ד -	125 מ״ר
מכפיל שטח ליח״ד -	2.5
תמורה ליח״ד קיימת -	313 מ״ר
תמורה ליח״ד קיימת ב-₪ (313 מ״ר * 12,000 ₪) -	3,759,000 ₪
מקדם הפחתה בגין מורכבות ומושע -	0.8
מקדם דחייה למימוש וביצוע (10 שנים, 7%) -	0.5083
שווי התמורה ליח״ד -	1,624,252 ₪
תמורה משימוש ביניים (6 שנים, 5%, 42,000 ₪ לשנה) -	212,940 ₪
שווי מצב חדש במעוגל -	1,840,000 ₪

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. בחינת ההשבחה מכח תכנית תא/5000:

שמאית המשיבה טענה להשבחה בהתבסס על התמורה בעסקה, תוך הנחה כי זו מגלמת בתוכה באופן מובנה השבחה מתכנית תא/5000. ראשית, הקביעה כי העסקה מגלמת בחובה השבחה, בעלת קושי להוכחה. על מנת לבחון את ההשבחה חישבה שמאית המשיבה את השווי במצב קודם ע"י השוואה למכרז רמ"י ושתי שומות מכריעות בשכונות אחרת בעיר (הדר יוסף ונאות אפקה), אשר אינן בנות השוואה לשכונה הנדונה. בנוסף, חישבה את השווי בגישת העלות, הכוללת מרכיבים והנחות עבודה רבים וכל סטייה קטנה בהם עלולה להביא לתוצאה שונה, כאשר הפער בין שני מצבי התכנון בהתאם לשומת שמאית המשיבה עמד על פחות מ-5%. חישוב שמאית המשיבה מביא לכך שלעולם קיימת השבחה בהתעלמות מציפיות וטעמי השוק. כתימוכין לבעיתיות שיטה הזו אפנה לשומה מכרעת ברחוב נהריים 12 בשכונה הנדונה, בה הובעה ביקורת דומה. אציין, כי שטחי הבנייה שחושבו במצב קודם הינם שטחים עיקריים ויש להוסיף שטחי ממ"ד הניתנים ע"י הוועדה המקומית בנוסף, אף בחריגה מקווי בניין. הוספת שווי זכויות לממ"ד במצב קודם על פי חישוב שמאית המשיבה, מביאה לכך שהמחיר בהסכם הינו עבור הזכויות המוקנות בלבד. שמאית המשיבה ציינה כי ניתן לבחון את ההשבחה במקרים דומים בגישת התועלת (עיקרון לו אני מסכימה), אולם בפועל, לא ערכה חישוב בהתאם לגישה זו. הנני מסכימה אף עם טענת שמאית המשיבה כי קיים קושי להתבסס על עסקות מכר שנערכו טרם המועד הקובע, שכן התמורה בהן מגלמת ציפיות ממסמכי מדיניות, תמ"א 38, תכניות לפינוי בינוי שאושרו בשכונה, ואף את תכנית תא/5000.

תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 208 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית. התכנית קובעת רח"ק בסיסי של 2.5 ומרבי של 3 ובנייה עד 8 קומות.

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

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. כך, למשל, משך אישורן של תכניות רובע 4 ורובע 3 הינו לפחות 7 שנים מיום קבלת התכנית בוועדה המחוזית. בתכנית מפורטת מסוימת לנכס הנדון נדרש שת"פ של כלל הדיירים בבניין, המשפיע באופן דומה על משך הכנת תכנית שכזו. 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.

- במתחם להתחדשות עירונית בו מצוי הנכס הנדון תידרש הכנת מסמך מדיניות. במקרה כזה **רשאית** הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים לאשר רח"ק מרבי 6 ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מעבר למסומן בנספח העיצוב. לפיכך, אי הוודאות בנוגע לרח"ק העולה על 3 הינה כפולה ומכופלת.

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

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

זאת ועוד, במקרה הנדון קיימת מורכבות קניינית הכרוכה בהוצאות ובדחייה גדולים, שכן נשוא השומה מהווה דירה בודדת (בקומה 1 מתוך 3 קומות) בבניין טורי הכולל 24 יח״ד. לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב מושע כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.

לא זו אף זו, בחלופת תוספת בנייה חדשה על בינוי קיים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה (קיים סיכון ליצירת נזקים) ומגבלה בשעות העבודה. כמו כן, נדרש לתת פתרון חניה לדירות החדשות (בין אם בבנייה ובין אם בכופר חניה). מרכיבים אלה מגדילים את עלות הבניה בנכס, באופן המקטין את כדאיות המימוש בדרך זו.

לאור האמור לעיל, במקרה הנדון, בו חישוב ההשבחה העתידית הינו ספקולטיבי, קיים קושי בהערכת הפוטנציאל לזכויות שיוקנו לבניין. בהלכת גוזלן[5] נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – אישור ההקלה (במקרה שלנו – מועד אישורה של תכנית מפורטת). מובן שבחישוב שכזה תנוטרל תרומת תכנית תא/5000, ככל שקיימת, וחישוב ההשבחה ייערך בין זכויות מוקנות בלבד. עקרון זה מתיישב אף עם הלכת הר לעניין רצף תכנוני אחד[6].

אין מניעה מבחינת תכנית כוללנית כי תשביח, אולם זאת כאשר הפוטנציאל לתוספת זכויות וודאי יותר ושניתן לחישוב. דוגמא להשבחה כזו הינה בקרקע חקלאית, אשר תכנית כוללנית משנה ייעודה האפשרי למגורים. במקרה הנדון לאור אי הוודאות התכנונית העולה מתכנית תא/5000, המצב המשפטי המורכב ונתוניו הפיזיים של הנכס, ניתן יהיה לחייב את בעל הזכויות בעת בו תתגבש בצורה וודאית יותר תוספת הזכויות והתנאים לה, עת אישורה של תכנית מפורטת שתאפשר הוצאת היתרים. בכך שונה מקרה זה משומתי המכרעת בחלקה 485 בגוש 6632 אליה הפנתה שמאית המשיבה. בחלקה 485 עסקינן בקרקע (ולא מבנה כנכס הנדון), אשר במצב קודם היתה כלולה כחלק ממתחם גדול מאוד ובמצב חדש היתה כלולה במתחם קטן יותר לגביו נקבעו הוראות וזכויות בנייה מוקנות וודאיות, בשונה מהמקרה הנדון כאמור לעיל.

יתרה מזו, בשכונה הנדונה, בשונה ממרבית השכונות בת״א, טרם אישור תכנית תא/5000 אושרו תכניות לפינוי בינוי (לדוגמא: תכנית 3463 למתחם בית אל משנת 2006 אשר בהתאם לבדיקתי הקנתה רח״ק של כ-4.5) ונקבעה מדיניות המשיבה בנוגע להיתרי בנייה מכוח תמ״א 38 ולפינוי בינוי בהחלטות מהשנים 2012 ואילך. לטעמי אירועים אלה מהווים פוטנציאל מובהק בשכונה אשר לא ניתן להתעלם ממנו ומשפיע על הקונה הסביר. אציין כי לאור ההוראות הכלליות בתכנית תא/5000 ואי הוודאות התכנונית העולה ממנה, לרבות המצב המשפטי המורכב ונתוניו הפיזיים של הנכס, אין בפוטנציאל ממנה לעלות על הפוטנציאל התכנוני הקיים במצב קודם.

במאמר מוסגר יצוין, כי הבניין הנדון עומד בתנאים למימוש לפי תמ״א 38. בהתאם לתשריט מפת אזורי התמ״א וטבלת זכויות, תתאפשר הוספת 3.5 קומות. אמנם לא מדובר בזכויות מוקנות. אולם, בהתאם לערר רון ציון[7] נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ״א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת. בדומה לתמ״א 38, הזכויות מכח תכנית תא/5000 אינן מוקנות.

---

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

[6] בר״ם 3781/04, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ׳ מרדכי הר**.

[7] ערר (ת״א) 85143/13, **רון ציון נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר״ג.**

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

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

בהתאם לתא/5000 קיימים סייגים נוספים על הסייגים הקבועים בתמ"א 38 - הבנייה כפופה לאישור תכנית מפורטת וצפי למטלות ציבוריות. משכך הפער בין התכניות זניח (מבלי להביא בחשבון את חלקה היחסי הנמוך של הדירה הנדונה, המקטין את התרומה האבסולוטית אף יותר).

שמאי המבקש הפנה לכתבה בגלובס ביחס לפטור מהתחדשות עירונית, אולם על פי הכתבה ציפייה לפטור כלולה בהסכמים עם דיירים אותם יזם מחתים בשכונה מזה עשור, אך הכתבה אף צינה כי פטור זה הינו בניגוד לעמדת הוועדה המקומית.

לאור האמור לעיל, "הקונה הסביר" בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לפינוי בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/5000, אלא מתכניות פינוי בינוי שאושרו בסביבה, שנים טרם תכנון תא/5000 ברח"ק המצוי מעל הרח"ק המירבי של 3 (ובטווח הרח"ק הלא וודאי בגין התחדשות עירונית בתכנית תא/5000).

11.2. בחינת תרומת התכנית (תוך צמצום הנחות העבודה דלעיל למינימום) בנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית 2732 שחלה במצב קודם ניתן להרחיב כל יח"ד בבניין עד 119 מ"ר עיקרי (2,856 מ"ר בסה"כ). בנוסף, יש להביא בחשבון אפשרות הקמת ממ"דים בהתאם לתקנות (300 מ"ר בסה"כ) וכן חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג'1 (320 מ"ר בסה"כ)[8]. יצוין כי בהתאם לנסיוני הוועדה המקומית ת"א מאשרת חריגה מקווי בניין עבור ממ"דים.

לאור האמור לעיל, סך שטחי הבנייה מסתכמים ב-3,476 מ"ר.

שטח זה מהווה רח"ק **סחיר** של כ-2.4 (3,476 מ"ר חלקי שטח מגרש של 1,453 מ"ר).

<u>מצב חדש</u>

תא/5000 קובעת רח"ק בסיסי של 2.5. לפיכך, השטח הסחיר ברח"ק זה, אף קטן מן הזכויות המוקנות לחלקה הנדונה במצב קודם. בחלופת רח"ק מרבי של 3, שטחי הבנייה ברוטו הינם 4,359 מ"ר. בניכוי שטחי שירות קומתיים (כ-100 מ"ר בגין מעברים וחדרי מדרגות) ושטח הקצאה לשטחי ציבור (כ-250 מ"ר[9]) מתקבל שטח סחיר כולל של כ-4,009 מ"ר, המהווה רח"ק סחיר של כ-2.75. שטח זה כרוך בדחייה לתכנון מפורט + היטל השבחה ועלויות התאמה לקיים. יזם שייכנס לפרוייקט שכזה יצטרך להרחיב לדיירים את שטח דירתם בהתאם לזכויות המוקנות ועל כן אין כדאיות כלכלית.

בחלופת פינוי בינוי המאפשרת רח"ק מקסימאלי לא וודאי ("הוועדה רשאית...") של 6, שטחי הבנייה ברוטו הינן 8,718 מ"ר בניכוי שטחי שירות קומתיים (כ-800 מ"ר בגין מעברים וחדרי מדרגות) ושטח הקצאה לשטחי ציבור (כ-1,730 מ"ר[10]) מתקבל שטח סחיר כולל של כ-6,187 מ"ר, המהווה רח"ק סחיר של כ-4.25.

[8] אין להתחשב בתמ"א 38 בזכויות מצב קודם, שכן הן אינן מוקנות.

[9] לפי תוספת 6 יח"ד, 2.28 נפשות ליח"ד, 18.1 מ"ר בנוי לנפש.

[10] לפי תוספת 42 יח"ד, 2.28 נפשות ליח"ד, 18.1 מ"ר בנוי לנפש.

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

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

שמאית המשיבה בחנה את ההשבחה בחלופת פינוי בינוי, חלוקת שטח הבנייה כאמור לעיל ב-60 יח״ד, כפי שחישבה שמאית המשיבה, מביא לשטח פלדלת של 103 מ״ר. במכפיל של 2.5 כפי שהביאה בחשבון שמאית המשיבה ויתר חישוביה בדבר דחייה, מושע ושימוש ביניים, מתקבל ערך נמוך מחישוביה לשווי מצב קודם. אציין כי בחישוב דחייה ומושע לא הביאה בחשבון שמאית המשיבה את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית פינוי בינוי, חישוב שכזה מביא למקדם דחייה של 0.34 במקום 0.5 אותו חישובה.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי תכנית תא/5000 משביחה את הנכס הנדון.

11.3. סקירת שומות מכריעות שנערכו בגין אישורה של תכנית תא/5000 בבנייה רוויה:

שמאי המבקש הפנה למספר שומות מכריעות אשר נערכו בשכונות אחרות במסגרת תא/5000. כלל השומות שהוצגו בבנייה רוויה לא קבעו השבחה בגין התכנית. להלן יוצגו שומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה בלבד, שכן היא הרלוונטיות לענייננו.

11.3.1. שומה מכרעת בחלקה 9 בגוש 7321 (רחוב כורזים 4) -

השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה שלישית מתוך ארבע וחצי קומות בנכס בו 18 יח״ד. הייעוד בהתאם לתא/5000 מגורים בבנייה עירונית, בגובה 8 קומות, ברח״ק בסיס של 2.5 ורח״ק מרבי של 3 עד 6 בכפוף לתנאים. בשומה נקבע כי תכנית תא/5000 **אינה משביחה**, שכן בניכוי שטחי ציבור נדרשים ושטחי שירות אינה מוסיפה שטחי בניה לעומת המצב הקיים. בנוסף, האזור ממוקם בסביבה המיועדת לפינוי בינוי ונהנה מפוטנציאל זה וכן מפוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ״א 38. כמו כן, צוין כי קיים קושי לגבות היטל השבחה בגין אישורה של תכנית מתאר כללית במימוש בדרך של מכר.

11.3.2. שומה מכרעת בחלקה 8 בגוש 7321 (רחוב כורזים 6) -

השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בשטח 49 מ״ר, בקומה שניה מתוך ארבע קומות. הייעוד בהתאם לתא/5000 מגורים בבנייה עירונית, בגובה 8 קומות, ברח״ק בסיס של 2.5 ורח״ק מרבי של 3-6 בכפוף לתנאים. השמאי המכריע בחן, בין היתר, את השווי במצב תכנוני קודם אל מול מחיר העסקה (תמורה של 1,730,000 ₪ ליום 30.04.17) והגיע למסקנה כי **לא חלה השבחה** בגין אישורה של תכנית תא/5000.

11.3.3. שומה מכרעת בחלקה 118 בגוש 7321 (רחוב נהריים 12) -

השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים, בקומה שלישית מתוך ארבע קומות בנכס בו 40 יח״ד ב-5 כניסות. הייעוד בהתאם לתא/5000 מגורים בבנייה עירונית, בגובה 8 קומות, ברח״ק בסיס של 2.5 ורח״ק מרבי של 3-6 בכפוף לתנאים. השמאי המכריע בחן, בין היתר, את השווי במצב תכנוני קודם אל מול מחיר העסקה והגיע למסקנה כי **לא חלה השבחה** בגין אישורה של תכנית תא/5000.

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

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

11.4. חלוקת שכ"ט:

שמאי המבקש ביקש להטיל את מלוא שכרי על המשיבה והפנה לשתי שומות מכריעות כאמור בס"ק 10.1 לעיל. בשומות המכריעות אליהן הפנה נקבעה חלוקת שכר שונה לאור תוצאת שומה קוטבית (אין השבחה) וכי נכס אחד מהשניים מהווה דירת שיכון ותיקה ביפו ד', בסביבה שבה אוכלוסייה ממעד סוציו אקונומי נמוך. בנוגע לתוצאת שומה קוטבית, אציין כי לאור מורכבות תכנית תא/5000 (התייחסות שונה לנכסים שונים ולחלקים שונים בעיר ת"א), לרבות בחינת ההשבחה מכוחה, וקיומן של שומות מכריעות בהן נקבע כי התכנית משביחה, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש לחלוקה אי שוויונית של שכר טרחתי. כמו כן, הנכס הנדון מצוי בשכונה ברמה סוציו אקונומית שונה.

12. שומה:

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 בנכס הנדון.

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