אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18 יולי 2018

מספרנו: 30/114

מספר בקשה: 779-2018

לכבוד

המבקשת:	**המשיבה:**
גב' רבקה יפת	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו
ע"י אלי סידאוי, שמאי מקרקעין esidawi@netvision.net.il	ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת - רחוב רובינשטיין יצחק 3ב', שכונת יפו ד', ת"א-יפו

גוש 7050 חלקה 117 תת חלקה 17

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 13/03/2008 שנערכה ע"י השמאית ה"ה רחל פרנקו ובתגובתו מיום 28/06/2018.

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

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.
2. הסיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 29/05/2018. הביקור בדירה עצמה נערך ביום 17/7/2018 ע"י יונתן באור מתמחה במשרדי ובהנחייתי.
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. **פרטי הנכס:**

גוש	:	7050
חלקה	:	117
תת חלקה	:	17
שטח חלקה (רשום)	:	1,667 מ״ר
שטח דירה (רשום)	:	61 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב רובינשטיין יצחק 3ב׳, שכונת יפו ד׳, תל אביב-יפו.
תאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה.

5. **המצב המשפטי:**

5.1. **נסח רישום:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 24/12/2017 עולים בין היתר הנתונים הבאים:

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

הנכס ידוע כתת חלקה 17 בחלקה 117 שבגוש 7050, המתוארת כדירה בקומה הראשונה, בשטח רשום של 61 מ״ר. חלקה ברכוש המשותף הינו 20/666 כניסה ב׳. הבעלות ע״ש יפת רבקה בשלמות כאשר 1/2 מחלקיה רשום כירושה.

קיים תקנון מוסכם על 33 תתי חלקות.

5.2. **הסכם מכר:**

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 03/01/2018 על הנכס שבנדון, יפת רבקה להלן: (המוכרת) לבין אבי חי להלן:(הקונה). התמורה הינה בסך של 1,235,000 ₪.

6. **תאור הסביבה והנכס:**

הביקור בסביבת הנכס נערך ע״י החי״מ ביום 29/05/2018 וכן נערך סיור בדירה ע״י יונתן באור, מתמחה ממשרדי ובהנחייתי מיום 17/7/2018 ולהלן תיאורו:

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת קרקע מפולשת הממוקם ברח׳ יצחק רובינשטיין 3א׳, 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.

החלקה פונה בחזית מערבית לשדרות ירושלים, מצפון לרחוב מחרוזת ומדרום לשדרות הבעש"ט.

רובינשטיין יצחק הינו רחוב דו סטרי, העובר במרכז השכונה המחבר בין רחוב המחרוזת מדרום לרחוב לשדרות הבעש"ט. הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 17 בחלקה 117 שבגוש 7050 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של כ- 61 מ"ר. הנכס מהווה חלק מבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע. הדירה כוללת סלון, פ.א. , מטבח, 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי + שירותי אורחים. הנכס במצב טוב וסביר.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פרוט חלק מתכניות בנין-עיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

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.

התכנית מסווגת את 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 בניית קומת מרתף אחת בהיקף הקומה שמעליה ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר, לשימושים של 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 78 מ"ר מוצעת תוספת בשטח מרבי של 32 מ"ר. סה"כ שטח מרבי יהיה 110 מ"ר. לדירה G: בשטח מקורי של 73 מ"ר אין אפשרות להוספת שטח. הנכס מסוג F.

7.1.6. **<u>תכנית מס' 2710:</u>**

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

תכנית זו 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.

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>**

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

בהתאם לתכנית המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם 704א' – יפו 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

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

ג. הוראות:

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

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

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

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

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

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

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

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

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

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

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/נתונים מתיק הבניין:

בהתאם לבקשה להיתר החתומה מיום 27/02/1975 אושרו שטחי הבניה כדלקמן: קומת קרקע: 275.32 מ״ר למקלט, כניסה מחסנים וכד׳. קומות א -ד ׳: 476.69 מ״ר +64.12 מ״ר מרפסות + 37.52 מ״ר חדר מדרגות. סה״כ 1,906.76 מ״ר + 256.48 מ״ר מרפסת + 150.08 מ״ר חדרי מדרגות + שטחי שירות בקומת הקרקע.

8. טיעוני הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

תא/5000 הינה תכנית כוללנית שמטרתה מתן הוראות לעריכת תכניות עתידניות. עפ״י הנספח האזורי, מסווגת החלקה כחלק ממתחם התחדשות עירוני. עפ״י נספח העיצוב, הנכס מסווג באזור בניה של עד 8 קומות.

עפ״י מסמך המדיניות, מיועד המתחם לפינוי/בינוי . בהתאם למסמך זה, מקודמות תכניות לפינוי ובינוי כגון תכנית 4466 + 4233 כאשר שיעור ההפרשות לצורכי ציבור קטן באופן ניכר מהנדרש בתכנית.

עפ״י תא/4233 המתחם ייהרס ובמקומו יבנו בנייני מגורים. מהמתחם יופרש שטח של כ- 10% לטובת שטחי ציבור ותאושר בנייה ברח״ק 5.8 ברוטו ו- 5.3 נטו.

עפ״י תא/4466 - מתוכננת הריסת הקיים ובניית מגורים מחדש תוך הפרשה של 15% לשטחי ציבור.

לטענת שמאית המשיבה כל הפרויקטים באזורי התחדשות עירונית מקודמים על בסיס תא/5000.

לעניין חלות הפטור מהיטל השבחה – אין להביא בחשבון פטור בהיטל השבחה בבנייה חדשה.

לעניין תמ״א 38, עפ״י שמאית המשיבה הזכויות מתוקף תמ״א 38 אינן זכויות מוקנות אלא מותנות בשיקול דעת של הוועדה, ולפיכך אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות לפי תמ״א 38.

8.1.1. נתוני שווי:

לצורך קביעת ההשבחה נבחן שווי למ״ר עפ״י העסקאות הבאות:

עסקאות השוואה בבנייה ישנה					
תאריך	גו"ח	שטח	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
08/06/2016	7050/179	67	1970	₪1,050,000	₪15,671.64
06/06/2016	7050/163	61	1960	₪1,100,000	₪18,032.79
15/01/2017	7050/166	68	1970	₪1,168,000	₪17,176.47
09/01/2017	7050/181	65	1950	₪1,200,000	₪18,461.54
25/01/2017	7050/227	64	1975	₪1,220,000	₪19,062.50
13/03/2017	7050/115	73	1970	₪1,175,000	₪16,095.89
12/04/2017	7050/222	62	1960	₪1,110,000	₪17,903.23
08/05/2017	7050/118	77	1975	₪1,400,000	₪18,181.82
27/06/2017	7050/220	77	1970	₪1,460,000	₪18,961.04
27/06/2017	7050/116	71	1975	₪1,405,000	₪19,788.73
ממוצע					₪17,933.56

עסקאות השוואה בבנייה חדשה					
תאריך	גו"ח	שטח	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
10/09/2017	7073/73	78	2017	₪2,399,000.00	₪30,756
11/09/2017	7073/73	78	2017	₪2,233,000.00	₪28,628
17/09/2017	7073/74	81	2017	₪2,290,000.00	₪28,272
07/09/2017	7073/73	78	2017	₪2,285,000.00	₪29,295
19/07/2017	7073/73	100	2017	₪2,710,000.00	₪27,100
29/03/2016	7045/13	63	2016	₪1,877,195.00	₪29,797
02/05/2016	7045/13	72	2016	₪1,901,249.00	₪26,406
24/07/2016	7045/13	73	2016	₪2,075,000.00	₪28,425
ממוצע					₪28,585

8.1.2. **<u>תחשיב המשיבה:</u>**

<u>שווי במצב החדש:</u>

שטח חלקה 1,667 מ״ר.

בהתאם למסמך המדיניות החלקה כלולה במתחם המיועד לפינוי בינוי בהתייחס לפרויקטים המקודמים בהתחדשות עירונית בסביבה הקרובה. שיעור הקצאות לצרכי ציבור הינו בגבולות של 15%.

רח״ק מרבי: 5 (1+4 להתחדשות עירונית).

שטח בנייה ברוטו: 7,085 מ״ר = 0.85X5X1,667 מ״ר.

שטחי בנייה סחירים כולל ממ״דים: 5,904 מ״ר= 7,085/1.2 מ״ר.

<u>שווי קרקע מבונה:</u>

שווי במצב חדש: 9,000 ₪ X 5,904 מ״ר = 53,163,000 ₪

שווי החלק היחסי: 53,163,000 ₪ * 20/666 = 1,595,676 ₪.

הפחתה למושע ודחייה ל-7 שנים: 1,595,676X0.66 ₪ = 1,053,146 ₪.

בתוספת ערך נוכחי המתקבל מתשואה לשימוש ביניים מהדירה במבנה הקיים עד להריסה:

דמ״ש שנתיים: 36,000 ₪ = 12 חודשים X 3,000 ₪.

בערך נוכחי ל -7 שנים: 200,966 ₪.

סה״כ שווי במצב חדש: 1,254,112 ₪.

<u>שווי במצב הקודם:</u>

שטח בנוי: 61 מ״ר, ובתוספת קירות חיצוניים כ- 67 מ״ר (בהתאם לתכנית בנייה מתיק הבניין).

שווי קרקע לניצול עד 110 מ״ר ברוטו לפי תב״ע 2395 (דירה מטיפוס F).

שווי קרקע: 900,000 ₪ = (9,000 ₪ X 67 מ״ר) + 9,000 ₪ * (55 מ״ר הרחבה* 0.75 * 0.8)

שווי הבינוי: 268,000 ₪ = 4,000 ₪ X 67 מ״ר.

+ יזמות: 43,500 ₪ (5% רווח שחוק ללא זכויות ההרחבה)

סה״כ שווי במצב קודם: 1,211,550 ₪.

<u>השבחה:</u> 42,562 ₪ = 1,211,550 ₪ - 1,254,112 ₪.

8.2. **<u>עמדת המבקשת:</u>**

עקרונות ושיקולים בהערכת שמאית המבקשת:

8.2.1. **<u>תא/5000 - כללי:</u>**

תא/5000 הינה תכנית כוללנית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. אין כל וודאות להיקף שטחי הבנייה, צורת הבינוי, הבחנה בין שטחים עיקרים לשטחי שירות.
לטענת שמאי המבקשת התכנית מחייבת הפרשת שטחים לצורכי ציבור ובמקרה הנדון תיוותר קרקע בשטח של 899 מ״ר בלבד.
לטענת שמאי המבקשת כבר במצב הקודם קיימות תכניות מאושרות ולפיהן ניתן להרחיב את הדירות הקיימות עד לשטח של 110 מ״ר + בנייה על הגג. כמו כן, למיטב ידיעתו קשה מאוד בסביבת הנכס לקדם תכניות של התחדשות עירונית ולמעשה לא קיים אפילו פרויקט אחד במסגרת תמ״א 38.
שמאי המבקשת טוען כי החיוב הינו בגין ״פוטנציאל השבחה עתידית״ שכלל לא וודאי אם יתממש בעתיד.
לעניין עליית השווי – ככל שקיימת עליית שווי הרי מדובר במגמת השתנות כללית של מחירי הדירות ואינה נובעת מאישורה של תא/5000.
לטענת שמאי המבקשת נערכו שומות מכריעות רבות ובכולן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית תא/5000.

8.2.2. **<u>שטחי הבנייה בשני מצבי התכנון:</u>**

<u>מצב קודם:</u>

מצב קודם		
שטח בנייה דירתי כולל ממ"ד	110	מ"ר
מס' דירות בבניין	32	יח"ד
סה"כ שטח לדירות	3,520	מ"ר
בנייה על גגות ג/1	320	מ"ר
סה"כ מ"ר	3,840	מ"ר
שטח החלקה	1,667	מ"ר
הרח"ק העל קרקעי בחלקה	2.3	רח"ק

מצב חדש:

למגרש ששטחו נטו 899 מ״ר וברח״ק 3 מתקבל שטח עיקרי + שירות של 2,697 מ״ר. לאחר הפחתת 20% לשטחי שירות מתקבל שטח עיקרי של 2,247.5 מ״ר.

בחישוב זכויות לפי רח״ק 4 מתקבל שטח כולל של 3,596 מ״ר ובניכוי שטחי שירות בשיעור של 20% מתקבל שטח עיקרי של 2,996 מ״ר.

בחישוב זכויות לפי רח״ק 5 מתקבל שטח כולל של 4,495 מ״ר ובניכוי שטחי שירות בשיעור של 20% מתקבל שטח עיקרי של 3,745 מ״ר.

לפיכך, נקבע בשומת המבקשת כי תכנית תא/5000 אינה משביחה וזאת עוד לפני מתן מקדם דחייה לצורך הכנת תכנית מפורטת ויתר מרכיבי אי הוודאות הנובעים מהוראות התכנית.

8.2.3. **ערכי שווי:**

לצורך בחינת ההשבחה הוצגו בשומת המבקשת הנתונים הבאים:

עסקאות לפני 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**

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
₪17,651	**ממוצע**				

מהנתונים הנ"ל קובע שמאי המבקשת כי במועד שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 נצפו עסקאות בערכים גבוהים מאלו שנצפו לאחר אישור התכנית. לטענת שמאי המבקשת ככל שקיימת עליית מחירים הרי היא אינה קשורה בהכרח לתא/5000.

8.3. **<u>תגובת המשיבה:</u>**

שמאית המשיבה מציגה תכניות חדשות שמקודמות במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית בהתאם לתא/5000. שמאית המשיבה טוענת שניתן ללמוד בין היתר על הישימות של תכנית המתאר באזור, על הרח"ק המרבי שמקובל בסביבה הקרובה ושיעור ההפקעות לצרכי ציבור. להלן שיעור ההקצאה והרח"ק בתכניות החדשות שמקודמות:

א. <u>תא/4233:</u> שיעור הרח"ק הינו 5.8 ושיעור ההקצאה לשטחי ציבור הינו כ- 10%.

ב. <u>תא/4466:</u> שיעור הרח"ק הינו 5 ושיעור ההקצאה לשטחי ציבור הינו כ- 14%.

נוסף על כך טוענת שמאית המשיבה כי, אינטרס הוועדה הינו לאפשר מימוש פרויקטים של פינוי בינוי במבנים הוותיקים הקיימים בסביבה. בנכס הנדון מתבקש אישור לרח"ק של 5[1], לצורך הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. תכנית המתאר מאפשרת את אישורו. פרויקטים בסביבה הקרובה קיבלו אף רח"ק גבוה מזה, לכן אין כל מקום והגיון לחשב את ההשבחה לפי רח"ק נמוך מ -5.

[1] 1+4 התחדשות עירונית

8.4. **<u>סיכום עמדות הצדדים:</u>**

מהות	שומת הועדה	שומת הבעלים
תכנית תא/5000	42,562 ₪	אין השבחה

9. **<u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>**

9.1. **<u>בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:</u>**

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 3א', שכונת יפו ד', תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.

9.2. **<u>נקודות שבהסכמה:</u>**

- 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, בהתעלם משינויי החקיקה וההגדרה ל –"תכנית כוללנית" והיבטי ההשבחה הנובעים ממנה ולאחר בחינת טענות הצדדים ,עולות בין היתר התובנות הבאות:

10.1. <u>חלופת פינוי ובינוי:</u>

הנכס כאמור מהווה יחידת מגורים בנין משותף בן 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[2]. 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 הינו 1,417[3] 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.

---

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

עפ"י המודל על מנת להגיע לרווחיות של15% יש צורך בבנייה של 87 יח"ד, משקף צפיפות של כ- 78 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

18 – צפיפות לדונם

1,667 מ"ר– שטח החלקה

<u>נוסחה למציאת מספר היח"ד הצפוי:</u> <u>{1,667-(X*8*2.2)}18/1000=32+X</u>

<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 4 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 ת 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.

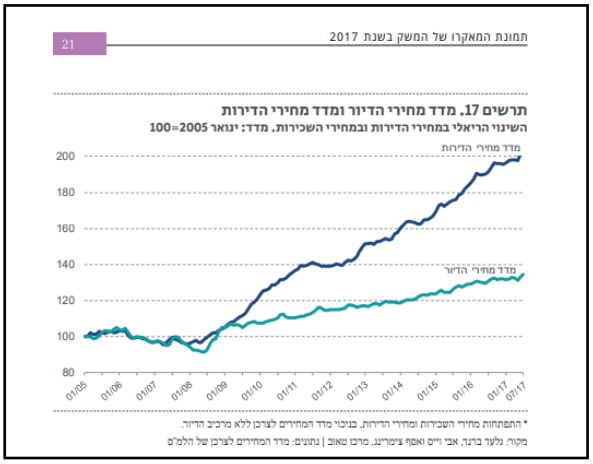
לצורך בחינת ההשבחה יש לבחון את שווי המקרקעין לפני מועד אישורה של התכנית ולאחריה. קיים קושי לבחון שווי מקרקעין בסמוך לאישור התכנית שכן לכאורה עליית השווי קיימת כבר ערב אישורה של התכנית. כלומר השווי ביום 5/1/2017 יהיה זהה לשווי במועד הקובע ביום ה – 6/1/2017.

עליית השווי כאמור הינה בכל הארץ.

לצורך בחינת נתוני עליית מחירי הדיור עיינתי בין היתר בדוח מצב המדינה לשנת 2017[4]. 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[5], 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:



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

[5] 0.1%

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

בעיר ת״א – יפו נדגמה עליית שווי כפי שנדגמה בכל הארץ ובאזורים מסוימים אף בשיעור ניכר וגבוה במיוחד. עפ״י שומת המשיבה מתקבל במצב חדש שווי בגבולות של 18,000 ₪/מ״ר בנוי בבניה וותיקה ושווי של כ- 28,500 ₪/מ״ר בנוי בבניה חדשה. עפ״י התמורה נמכרה הדירה תמורת 1,235,000 ש״ח.

לצורך בחינת עליית השווי בחנתי עסקאות בגוש הנוכחי ובסביבת 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>אומדן זכויות בניה תיאורטי/מצב קודם:</u>**

לאור שומות הצדדים מצאתי לנכון לבחון את שטחי הבניה התיאורטיים בשני מצבי התכנון כדלקמן:

תיאור	שטח	מ"ר/₪
שטח חלקה	1,667	מ"ר
שטח יחידה לפי תכנית 2395	68	מ"ר
שטח יחידה מורחבת	102=34+68	מ"ר
מס' יחידות בחלקה	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	מ"ר

סך הזכויות במצב החדש עפ"י הוראות התכנית הינו כדלקמן:

תיאור	שטח	מ"ר/₪
שטח מותר במצב קודם	3,656	מ"ר
שטח החלקה לאחר ההקצאה	1,417	הונח 15% לצ"צ
רח"ק מרבי מותר	4	סעיף 5.3.2
סך השטח לאחר הכפלה ברח"ק המרבי	5,668	מ"ר
הפחתה בגין דחייה /מושע	0.417	15 שנים לפי 6%
סך השטחים לאחר הפחתות	2,363	מ"ר
סך השטחים במצב החדש פחות מצב קודם	2,363 -3,656=(-1,293)	מ"ר
החלק היחסי של הנישום 1/32	0	מ"ר

מהאמור לעיל ניתן עולה כי לפי חישוב הזכויות התיאורטית ולאחר דחייה והקצאה, אין השבחה במצב החדש.

10.6. **<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:



10.7. **<u>לעניין הכרעות לתא/5000:</u>**

בשומות הצדדים צוינו הכרעות לעניין תכנית זו. להשלמת התמונה להלן ריכוז חלק מהכרעות ולפיהן לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו בבנייה רוויה:

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 הפרוייקט במתחם, סך שטחי הבניה בתכנית החדשה לעומת סך שטחי הבניה המותרים במצב קודם עפ"י תכניות תקפות וזמינות. כ"כ, מבחן הכדאיות הכלכלית של המבקשת עצמה 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 כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה לא חלה השבחה בגין אישורה של תא/5000 במימוש המוצע.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il