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

28 ביוני 2018
מספרנו: 30/099
מספר בקשה: 1771-2018

לכבוד

המבקשת:
גב' מרים גרבר רפופורט
ע"י דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין
dani@ktap.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו
ע"י איל טדי הראל, שמאי מקרקעין
eyal@teddy.co.il

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת - רחוב בושם 56, שכונת לבנה, תל אביב-יפו

גוש 6137 חלקה 120 תת חלקה 27

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 04/07/2017 שנערכה ע"י השמאי ה"ה איל טדי הראל ובתגובתו מיום 16/04/2018.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 20/03/2018 שנערכה ע"י השמאי מר דני טרשנסקי, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 29/5/2018.
3. בתאריך 21/05/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

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

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6137
חלקה	:	120
תת חלקה	:	27
שטח חלקה (רשום)	:	1,320 מ״ר
שטח דירה (רשום)	:	61.50 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב בושם 56, שכונת לבנה, תל אביב-יפו
תאור הנכס	:	דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שניה הפונה לעורף בניין מגורים

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 14/03/2018 עולים הנתונים הבאים:

הרשות המקומית הינה תל אביב – יפו.

הנכס מהווה תת חלקה 27 ,חלקה 120 בגוש 6137. הנכס מתואר כדירה בקומה השניה בשטח רשום של 61.50 מ״ר ואשר חלקה ברכוש המשותף הינו 1/32. הבעלות על שם ״חלמיש חברה ממשלתית לדיור, לשיקום ולהתחדשות בתל אביב יפו בע״מ״. רשומה חכירה ע״ש סגל שרית (1/2) וקפלן אליחי (1/2). החכירה תמה ב -31/03/2031.

קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים.

קיים תקנון מוסכם על 33 תתי חלקות.

הערות: הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.

5.2. הסכם מכר:

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 12/02/2017 בין מרים גרבר רפפורט (המוכרת) ובין שרית סגל ואליחי קפלן (הקונה). התמורה הינה בסך של 1,320,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 29/05/2018 ולהלן תיאורו:

הנכס מהווה דירת מגורים בבניין בן ארבע קומות מעל קומת קרקע מפולשת הממוקם ברח' בושם 56, שכונת לבנה ידידה, בעיר תל אביב – יפו.

לחלקה צורה אי רגולרית בעלת טופוגרפיה מישורית.

שכונת לבנה ידידיה ממוקמת בדרום מזרח העיר תל אביב סמוך לשכונת כפיר, כפר שלם, שכונת התקווה ושכונת הארגזים.

הסביבה מהווה את שכונת לבנה ידידה המאופיינת במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה בני 4 קומות מעל עמודים. מעבר לכביש בנויים בתים צמודי קרקע בבניה של עד שתי קומות בבנייה ותיקה.

רחוב בושם הינו רחוב דו סטרי המתעכל לצורת ר', הרחוב מקיף את השכונה ומחבר בין רחוב בר לב חיים מצפון לרחוב בירנית במזרח. הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 27 בחלקה 120 שבגוש 6137 המהווה דירת מגורים בקומה ב' באגף המערבי בשטח רשום של כ- 60 מ"ר. על החלקה בנויים 4 בנינים צמודים, כל בנין מהווה כניסה נפרדת. הנכס ממוקם בבנין הפינתי ולו 3 כיווני אויר. הדירה כוללת סלון, פ"א, מטבח, 2 חדרי שינה, חדר רחצה כללי, שירותים נפרדים. הדירה מרוצפת טרצו. הסלון והחדרים ממוזגים.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מס' 460:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1764 בתאריך 01/10/1971.

מטרת התכנית, לתכנן את השטח המפורט ע"י חלוקתו לשכונות מגורים, להתוות דרכים ראשיות ולקבוע את מספר יחידות הדיור לכל שכונה.

עפ"י התכנית סווגה החלקה לאזור מגורים שכונה "ט".

7.1.2. <u>תכנית מס' 808:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2258 בתאריך 23/09/1976.

מטרת התכנית, לתכנן את השטח המפורט ע"י חלוקתו לשכונות מגורים, להתוות דרכים ראשיות ולקבוע את מספר יחידות הדיור לכל שכונה.

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.

7.1.3. <u>תכנית מס' 808א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2695 בתאריך 26/02/1981.

מטרת התכנית, לקבוע שינויים בבנוי.

7.1.4. <u>תכנית מס' 1680:</u>

התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10/12/1981.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בתנאי שהיציאה תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את השטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקשת זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 11 ד' להוראות התכנית, המרחק בין מעקה הגג לבין המבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ-1.2 מ'. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

7.1.5. <u>תכנית מס' 2487:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3921 בתאריך 12/09/1991.

מטרת התכנית, שיפור תנאי הדיור בשכונת לבנה מערב ע"י הוספת שטח בניה עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור.

עפ"י התכנית סווג המגרש כמגרש מס' 22 סיווג ג', אשר בו הותרה הרחבה בשטח של 25 מ"ר. שטח הדירה לאחר הרחבה הינו 93 מ"ר.

תנאי להיתר: יוגשו תכניות להרחבת בית שלם. היתר הבנייה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

7.1.6. <u>תכנית מס' 2579:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4097 בתאריך 01/04/1993.

מטרת התכנית, תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית כדי למצות פוטנציאל האזור להגדלת מצאי המגורים ושיפור השירותים הציבוריים.

התכנית מסווגת את המגרש ביעוד מגורים מס' 122.

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבנייה המוגדרות בתכניות קודמות התקפות ואינה משנה או מוסיפה להן.

7.1.7. <u>תכנית מס' 3/06/18 "סלמה ט'":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3278 בתאריך 03/07/1997.

מטרת התכנית, קביעת תכנית ברת תוקף "לשיכון ציבורי", ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

7.1.8. <u>תכנית "ע'1":</u>

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

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

- **מספר קומות מרתף:** שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.
- **תכסית:** עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחות ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

- **גובה קומות המרתף:** קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 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.

7.1.9. <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.

7.1.10. <u>תכנית ״ג׳1״:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 5705 בתאריך 20/08/2007.

התכנית התירה בבנייני מגורים, הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה ובתנאי ששטח הקומה העליונה הינו 80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה. בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה בגג, תותר הגדלת תכסית הבניה עד לשיעור של 65% משטח הגג (כולל שטח חדר המדרגות והחדרים הטכניים). תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג, למעט בבניינים חדשים בהם שטח דירת הגג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל שטחי שרות.

7.1.11. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה *זכויות מותנות* כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

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

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1953 בתאריך 12/07/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1334 בתאריך 04/02/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 04/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 08/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית תא/5000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

מדובר בתכנית 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).

בהתאם לתכנית המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם 907א' – לבנה ידידה, בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2. בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.

בתכנית מפורטת המוסיפה יח"ד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים:

- התכנית כוללת פינוי בניה משטחים בייעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מרח"ק בסעיף הקודם).
- התכנית כוללת פינוי/הסדרת בניה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגרש.
- התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרויקט (בנויים ו/או פתוחים).
- התכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (18 יח"ד ויותר).
- התכנית כוללת ערוב שימושים בהתאם למסמך מדיניות, או בדיקה תכנונית מוקדמת.

בדופן הפארק בין שטחי הפארק לדרך בר לב, מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים:

- צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונת המגורים.

<u>יחס לתכניות אחרות:</u>

א. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

ב. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

ג. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

ד. על אף האמור בסעיף לעיל, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאית קודמת תמשיך לחולל מעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.

ה. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

<u>קביעת שטחי בניה בסיסיים:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש, בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה, כמפורט בתקנון.

ב. שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

ג. בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות תכנית זו בנוגע להיקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, שימור, מגבלות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי שבו חלה התכנית העתידית וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

<u>שטחי בניה בתת הקרקע:</u>

א. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.

ב. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

ג. בנוסף על האמור בס' א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.

ד. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ה. לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. על אף האמור בס' ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

<u>הוראות כלליות לאזורי מגורים:</u>

א. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית, ערכים אדריכליים וכדומה.

ב. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע למספר נושאים, כמפורט בסעיף 3.2.1 (א)(2) בהוראות התכנית.

ג. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת יותר מבניין אחד בתחום התכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי הבינוי לא ייצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר הציבור אינו אפשרי מסיבות בטיחותיות, תפקודיות או מסיבות תכנוניות אחרות שינומקו בהחלטתה.

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

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

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

<u>הוראות לאזור מגורים בבניה עירונית:</u>

א. שימושים:

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס' 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.

5. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבעו בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

ב. שטחי בנייה מרביים:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל-0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

ג. הוראות

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

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

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

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

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

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

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

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

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

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

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

2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח״ק נמוך מהממוצע האמור בס״ק (1) לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח״ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

3. במגרשים שבהם נקבע רח״ק מהממוצע בס״ק (1) לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ה. על אף האמור בסעיפים קטנים (ג) ו- (ד) לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח״ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

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

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>היתר מס׳ 121 שניתן בתאריך 20/06/1979:</u>

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומה א׳ מפולשת לחניה עם 4 כניסות הכולל בקומה המפולשת כניסה א׳ מקלט, חדר מדרגות, חדר אשפה, מחסן כניסה ב׳ – מקלט וחדר מדרגות. כניסה ג׳ – מקלט, חדר מדרגות, חדר גז וחדר גנן. כניסה ד׳ – מקלט, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז. מקום חניה ל- 23 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב׳, ג׳, ד׳, ה׳, 8 דירות בנות 3 חדרים, ח״ש וחדר מדרגות בכל קומה (סה״כ 32 יחידות דיור)

8. טיעוני הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללנית המעודדת בניה בסביבת הנכס ולפיה סומן הנכס כמתחם תכנון להתחדשות עירונית 907 א. תכנית התחדשות עירונית תיבחן בכפוף למסמך מדיניות. לאור שטח החלקה שהינו 1,320 מ״ר, הרח״ק הבסיסי עפ״י סעיף 3.2.4 לתכנית הינו 2.5 והרח״ק המרבי 3. הצפיפות לא תפחת מ – 18.

עפ״י פרק 5 להוראות התכנית בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן להגיע עד רח״ק 6 בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים. בתכנית המוסיפה יח״ד חדשות ניתן להגיע לרח״ק 5 בהינתן 2 תנאים מרשימת התנאים המפורטים בה.

בשומת המשיבה צויין כי לא חלה השבחה בגין יתר התכניות הואיל ושטח הדירה כולל הרחבות קטן מ – 140 מ״ר. בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי חדש עפ״י הסכם המכר והשווי הקודם עפ״י זכויות הבניה.

בשומת המשיבה הוצגו עסקאות השוואה מפרוייקט נתנאל MORE.

<u>להלן טבלת נתוני שווי משומת המשיבה:</u>

נתוני השוואה עבור תא/5000								
תאריך	שטח	מרפסת (אומדן)	שטח אקוו'	קומה	חדרים	תמורה	שווי למ"ר	פרויקט
11/01/2016	105	12	111	9	6	₪2,550,000	₪22,973	רח' חיים בר לב 172(גוש7242 חלקה 85) פרויקט נתנאל MORE
16/05/2016	96	12	102	3	4	₪1,950,000	₪19,118	
06/06/2018	100	12	106	5	4	₪2,010,000	₪18,962	
09/06/2018	109	12	115	5	5	₪2,140,000	₪18,609	
18/07/2016	99	12	105	7	4	₪2,080,000	₪19,810	
19/07/2016	108	12	114	4	5	₪2,190,000	₪19,211	
26/06/2016	109	12	115	6	5	₪2,190,000	₪19,043	
20/02/2017	99	12	105	4	4	₪2,170,000	₪20,667	
ממוצע							₪19,799	

בהתאם למיקום, זמינות הדירות למגורים ובחילוץ יזמות ועלות בנייה כוללת, נקבע בשומתו שווי של 8,700 ₪/מ״ר מבונה כולל מע״מ.

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מצב קודם			
שטח בנוי לפי היתר			
סוג	שטח בנוי	עלויות בנייה	סה"כ
עיקרי	68	₪5,200	₪353,600
סה"כ A			₪353,600
זכויות בנייה			
סוג	שטח אקוו'	שווי למ"ר מבונה	
זכויות בנייה	68	₪8,700	₪591,600
הרחבה לפי תכנית 2487	25	₪8,700	₪217,500
סה"כ B			₪809,100
סיכום A+B			₪1,162,700
שווי מצב קודם (מעוגל)			₪1,163,000
שווי במצב חדש עפ"י הסכם המכירה			₪1,320,000
השבחה			₪157,000

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

<u>מצב תכנוני קודם:</u>

1. סך השטחים מתוקף תכניות מאושרות במצב הקודם בהתאם לדף הזכויות של עיריית תל אביב הינם 2,976 מ״ר שטחים עיקריים, ללא שטחי שירות, חדרי יציאה לגג וממ״דים המשקף 93 מ״ר ליח״ד. בנוסף לכך חדרי יציאה לגג בשטח של 320 מ״ר נוספים. בסה״כ במצב קודם הותרה בניה של כ- 4,275 מ״ר זכויות זמינות.
2. בהתאם לפרוטוקול מספר 12-0028 מיום 07/11/2012 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ״א 38 (2) – באזור זה ניתן יהיה לממש את מלוא זכויות הבנייה מכוח תמ״א 38.
3. עפ״י מסמך המדיניות תא/מק/9086, מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ״א 38 תיקון 3א׳ ניתן בנכס הנדון לבצע הרחבות ובינוי עפ״י התמ״א וללא תשלום היטל השבחה.

<u>מצב תכנוני חדש:</u>

1. תא/5000 הינה תכנית כוללנית אשר לא גורמת לקידום תכניות ופרויקטים לעומת המסגרות התכנוניות האחרות. הזכויות מוצגות כרף עליון וללא וודאות במימושן.
2. לטענת שמאי המבקשת, הרח״ק המקסימלי לנכס נשוא שומה זו הינו 3, כאשר נכון למצב הקיים כיום ניתן להגיע לרח״ק 3 ויותר מכך וזאת ללא דחייה, תנאי או מגבלה. שמאי המבקשת טוען שלאחר הקצאות לצורכי ציבור ודחייה מתקבל סל זכויות במצב החדש הקטן מסל הזכויות הקיים במצב הקודם.
3. אין מניעה לבניית הרחבה במסגרת תמ״א 38 ללא תשלום השבחה.
4. עליית המחירים לא נוצרה עקב אישור תא/5000.

5. התכנית מצריכה הכנת תכנית מפורטת, דחיה לתקופה של 15 שנה לפחות, הרכב בעלויות, הפרשות לצורכי ציבור וכו'.

<u>ההשבחה:</u>

לטענת שמאי המבקש בהתאם לערר 075/15/49 מיום 26/12/2017 יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח כל התכניות התקפות וכי לא ניתן להתעלם מהוראות תמ"א 38.

שמאי המבקשת טוען ששמאי המשיבה ערך תחשיב בהנחה כי המכירה מגלמת את פוטנציאל ועליית השווי של המקרקעין בעקבות אישורה של תא/5000 אולם בפועל העובדות שונות. התכנית לא הוסיפה זכויות ונראה כי אפילו הרעה את שווי הנכס.

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי המבקשת מציין שומות מכריעות בהם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 ובין היתר שומת השמאים המכריעים: אייל יצחקי בגו"ח7427/7, רחוב נרדור 20 ת"א, השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6212/190/1050, רחוב אבן גבירול והשמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6770/5, רחוב מרדכי עמנואל 16. כאסמכתא לאי השבחה בנכס נשוא שומה זו.

<u>טענות משפטיות בגין תמ"א 38 במצב קודם:</u>

- החלטת ועדת ערר מס' 075/15/49 שבה הוחלט שיש לתת ביטוי לתמ"א 38 במצב הקודם.
- החלטת ועדת ערר מס' 85143/13 שבה הוחלט שיש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס.

<u>תחשיב שמאי המבקשת:</u>

בחינת סל הזכויות בין שני מצבי התכנון - ללא תמ"א 38			
מהות	יח"ד	שטח	סה"כ
עיקרי	32	93	2,976
ממ"ד	32	12	384
חדר יציאה לגג	8	40	320
שטחי ציבור על הצד הזהיר			595
סה"כ זכויות בניה במצב הקודם			4,275
שטח חלקה			1,320
רח"ק מצב קודם ללא תמ"א			3.24
רח"ק מרבי במצב החדש			3
השבחה			-

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מציין את החלטת ערר (מרכז) 7135/17 שבה הוחלט כדלקמן:

- *"בעקבות שינוי 3/א לתמ"א 38 קובע סעיף 22 לתמ"א בנוסח המתוקן החל בעיננו כי " אין באמור בתכנית זו כדי לשול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספות זכויות בניה על פי סעיפים 11- 14א אם מצאה משיקולים תכנונים, או אדרכליים,נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר.*
- *"העבודה כי מסמך המדיניות לתמ"א מחייב בין היתר, את התכנון לבלוק שלם, מהווה מגבלה אמתית למימוש התמ"א".*

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שומת הועדה	שומת הבעלים
תכנית תא/5000	157,000 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

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

4. מיקום הנכס ברחוב בושם 56 שכונת לבנה, תל אביב-יפו.

5. המועד הקובע לתכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא העיקרי באם תכנית תא/5000 השביחה את הנכס הנדון.

התכנית כאמור הינה תכנית כוללנית המחייבת אישורה של תכנית מפורטת. תכנית מפורטת שתאושר תדרש לעמוד 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. למרות כל מה שנכתב בגין תכנית זו אני סבור שלעת הזו יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו וזאת באופן פרטני לכל מקרקעין עד לשינוי חקיקתי ככל שיהיה.

מעיון מקיף של הוראות התכנית, ולאחר בחינת טענות הצדדים ,עולות התובנות הבאות:

10.1. <u>חלופת פינוי ובינוי:</u>

הנכס 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[1]. 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 2487 ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 93 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.

10.1.1. <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 1,122[2] מ״ר, דהיינו צפיפות של 28 יח״ד לדונם נטו. יצוין כי עפ״י יעוד הנכס הצפיפות הינה לפחות 18 יח״ד לדונם נטו ועד 24 יח״ד לדונם נטו. אמנם התכנית אינה קובעת מגבלה לצפיפות אולם צפיפות הגבוהה מ- 24 יח״ד לדונם נטו חלה באזור ״מגורים בבניה רבת קומות״. עפ״י המודל על מנת להגיע לרווחיות של15% יש צורך בבנייה של 95 יח״ד, משקף צפיפות של כ- 72 יח״ד לדונם נטו. הנחת יסוד שאינה סבירה.

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

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

1,320 – שטח החלקה

<u>נוסחה למציאת מספר היח"ד הצפוי:</u> <u>{1,320-(X*8*2.2)}18/1000=32+X</u>

X=7 יחידות נוספות

<u>מסקנה:</u> עפ"י החישוב הנ"ל מתקבל כי בצפיפות של 18 יח"ד לדונם עפ"י החישוב הנ"ל לא מתקבלת תוספת אף יח"ד לכל החלקה.

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 ובמקרה הנדון יש עודף שטחי ציבור.

איני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה בנושא זה שכן שיעור ההפרשה אינו וודאי לא ביום הקובע ואף לא כיום, שכן לא הוצגה בפני כל ראיה או הנחית הדרג המקצועי/משפטי ולפיה המשיבה תאשר תכניות מפורטות ללא הפרשה לצורכי ציבור או הפרשה בשיעורים זניחים בניגוד להוראות התכנית. במועד הקובע כל יזם/קונה סביר יבחן את הכדאיות הכלכלית עפ״י הוראותיה הגלויות והמפורשות של התכנית ובכללן הפרשות לשטחי ציבור ולמבני ציבור.

יתרה על כך, בבדיקה אקראית עולה כי שנים לפני אישורה של תכנית תא/5000 קודמו תכניות בהן נקבע יחס רח״ק הגבוה מרח״ק 5 וכן נקבעו הפרשות לצורכי ציבור מעבר ל – 10%.

להלן דוגמא לתכנית כזו:

בישיבת פורום מהנדס העיר מיום 12/7/2015 הוחלט לקדם תכנית התחדשות עירונית בשדרות ירושלים 203,205,207, גוש 7050. עפ״י התכנית ששטחה 8.2 דונם, ייבנו 7 מבנים חדשים במקום הבניינים הקיימים. עפ״י התכנית יוקצו 600 מ״ר לשצ״פ + 320 מ״ר שטח בניני ציבור + 250 מ״ר שטח פתוח המהווים בסה״כ כ – 14% הפרשה לצורכי ציבור.

סה״כ שטחי בניה עיקרי + שירות למגורים בלבד (ללא שטחי השב״צ) הינם 4,774 מ״ר המהווים מעט יותר מרח״ק 5.

המשמעות הינה כי כבר בשנת 2015 נדונה וקודמה במשרדי הוועדה המקומית תכנית ברח״ק של מעל 5 ובהפרשות לצורכי ציבור של שטח בשיעור הגבוה מ - 10% וכל זאת ללא תכנית תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף רק ב - 1/2017. נהיר כי תכנית תא/5000 ככל שנדגמה עליית מחירים נכון למועד הרי שבכל הנוגע לזכויות בניה לא תרמה תכנית תא/5000 לעליית שווים של המקרקעין.

דוגמא נוספת:

ביום 14/8/2013 אושר קידומה של תכנית התחדשות עירונית שדרות ירושלים 209-221 – קהילת קנדה 8-32 ששטחה 19.8 דונם. מדובר על תכנית ברח״ק מוצע של מעל רח״ק 5, 830 יח״ד במקום 208 היחידות הקיימות כיום. עפ״י התכנית מיועדים כ- 2.8 דונם לשצ״פ + כ -850 מ״ר למבנה ציבור דהיינו כ – 18.5% הפרשה לצורכי ציבור ובנוסף שפפי״ם שיהוו זיקות הנאה. התכנית כאמור אושרה לקידום אולם בתנאי הקטנת הרח״ק ל – 4.5. אמנם תא/5000 יכולה להעניק רח״ק גבוה יותר באזורים מסוימים

אולם ניתן לראות כי כבר לפני אישורה של תא/5000 ניתן היה לקדם תכניות ברח"ק גבוה מהמותר עפ"י תכניות תקפות ובשיעורי הפרשות מעל 10%.

לעניין הקצאה סבירה בתכניות מקודמות – ראשית, לא הוצגו תכניות שבהן הוכח כי ההקצאה הינה בשיעור נמוך. מעבר לכך, גם אם קיימות תכניות כאלו, הרי שאין וודאות שבנכס נשוא שומה זו יהיה שיעור הפרשה זהה. כל יזם סביר יביא בחשבון שיעור הקצאות בהתאם לאמור בתכנית.

לעניין הקצאה ברח"ק בסיסי – טענת שמאי המשיבה ולפיה עד רח"ק בסיסי של 2.5 לא יהיו כלל הקצאות אינה תואמת את הוראות התכנית. בהתאם לדברי ההסבר בתכנית תא/5000 עמ' 6: " הרח"ק הבסיסי **מותנה** בכך שהתכנית תקצה שטח לצורכי הציבור הנובעים ממנה. הגדלה מעבר לרח"ק הבסיסי מותנת בתרומה נוספת לציבור".

המשמעות היא שגם ברח"ק בסיסי קיימת חובה להקצאה לצורכי ציבור.

10.4. <u>לעניין עליית השווי:</u>

שמאי המשיבה קובע בשומתו שווי למ״ר מבונה של 8,700 ₪/למ״ר אשר מבטא שווי בנוי בסך של כ- 20,000 ₪/למ״ר.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בירור הסוגיא בחנתי עסקאות <u>לפני</u> המועד הקובע.

<u>להלן עסקאות משע״מ:</u>

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
6137/112/35	14/05/2015	₪1,900,000	1935	92	₪20,652
6137/112/78	23/06/2015	₪1,635,000	1995	76	₪21,513
7242/114/62	19/03/2015	₪1,510,000	2000	73	₪20,685
6137/122/63	08/07/2015	₪1,400,000	1996	76	₪18,421
6137/123/02	28/10/2015	₪1,348,000	1970	70	₪19,257
6137/123/33	16/06/2015	₪1,290,000	1980	64	₪20,156
ממוצע					₪20,114

מריכוז הנתונים דלעיל עולה כי <u>כשנתיים לפני המועד</u> הקובע נערכו עסקאות בסדר גודל תואם לתמורה שנרשמה בהסכם המכר. כ״כ, בעסקאות הנ״ל בסביבה הקרובה לנכס נקבע שווי למ״ר בנוי הגבוה או הקרוב לשווי מ״ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה במועד הקובע. שמאי המשיבה קבע במצב חדש שווי עפ״י עסקת המכר בנכס הנדון המשקף שווי בגבולות של 20,000 ₪/מ״ר בנוי. המשמעות הינה שתכנית תא/5000 כלל לא גרמה לעליית שווי במקרקעין נשוא השומה. ככל שקיימת עליית שווי הרי שהיא נובעת מעליית שווי כללית ללא קשר לתכנית תא/5000.

המועד הקובע לתכנית הינו 6/1/2017. אין חולק כי במרוצת השנים חלה עליה ניכרת בשווי המקרקעין. המחלוקת הינה האם תא/5000 מהווה גורם כל שהוא בעליית השווי ובמידה והתשובה החיובית הרי שנוצרה השבחה.

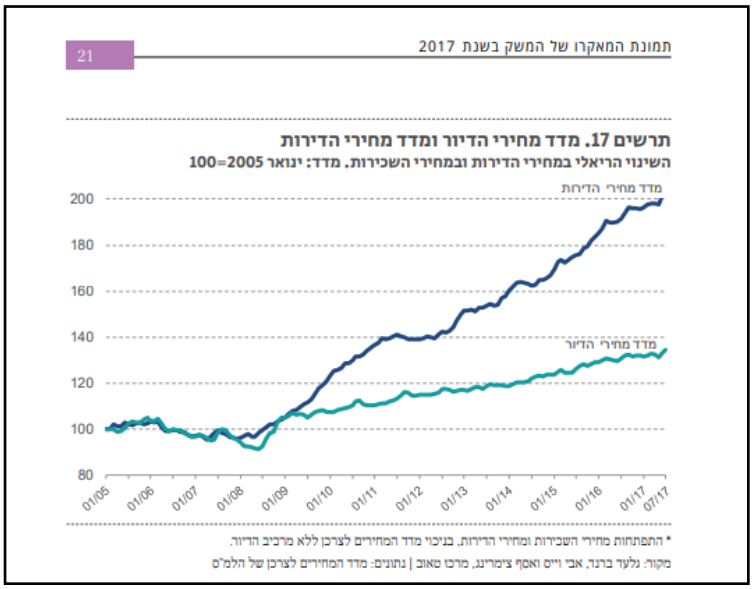
לצורך בחינת ההשבחה יש לבחון את שווי המקרקעין לפני מועד אישורה של התכנית ולאחריה. קיים קושי לבחון שווי מקרקעין בסמוך לאישור התכנית שכן לכאורה עליית השווי קיימת כבר ערב אישורה של התכנית. כלומר השווי ביום 5/1/2017 יהיה זהה לשווי במועד הקובע ביום ה – 6/1/2017.

עליית השווי כאמור הינה בכל הארץ.

לצורך בחינת נתוני עליית מחירי הדיור עיינתי בין היתר בדוח מצב המדינה לשנת 2017[3]. הדו"ח נערך ע"י מכון טאוב והוא סוקר את מחירי הדיור ורמת מחירי הדירות נכון לשנים שקדמו לדו"ח.

מעיון בדו"ח נקבע בין היתר כי: *"מאז מרץ 2015 ריבית בנק ישראל נותרה קבועה. יתר על כן, מכיוון שהיא נושקת לאפס[4], אי אפשר לצפות לירידה משמעותית נוספת בשיעורה... מאז אמצע 2015, נראה שהמפתח טמון בציפיות של משקי הבית והמשקיעים לעליות מחירים נוספת בעתיד, הן במחירי הדירות והן בשכר הדירה הממוצע".*

להלן תרשים עליית מחירי דירות בשנים 2005 – 2017:



מהגרף ניתן לראות כי חלה עליית מחירי הדיור לאורך השנים ללא קשר לתא/5000. ניתן לראות כי בשנים שקדמו לאישורה של תא/5000 נצפתה עליית מחירים הנובעת מרכיבים רבים ולא בהכרח מאישורה של תכנית תא/5000.

מן הכלל אל הפרט. בעיר ת"א – יפו נדגמה עליית שווי כפי שנדגמה בכל הארץ ובאזורים מסוימים אף בשיעור ניכר וגבוה במיוחד. עפ"י שומת המשיבה מתקבל שווי במצב חדש בממוצע גבולות של כ- 25,000 ₪/מ"ר בנוי. עפ"י התמורה נמכרה הדירה תמורת 1,320,000 ש"ח.

לפיכך, תכנית תא/5000 לא היוותה גורם לעליית השווי בנכס הנדון.

---

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

[4] 0.1%

10.5. <u>מסמך מדיניות:</u>

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

<u>הכרעה:</u>

לאחר מועד אישורה של תכנית תא/5000 אושר מסמך תא/מק/9086 – מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכח תמ"א 38 תיקון 3א מס' החלטה 0024 – 17ב' – 10, מיום 22/11/2017 . על פי מסמך המדיניות, הנכס הנדון מיועד להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. במסמך צוין כי: "תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38. בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 7.2.2016 הוחלט לאשר את הקריטריונים למתן פטור מהיטל השבחה לתכניות להתחדשות עירונית".

המשמעות הינה כי 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. כל יזם סביר היה מביא בחשבון חלופות תכנוניות וזאת מבלי לשלם היטל השבחה. ידועה עמדת המשיבה ולפיה אין להביא בחשבון במצב קודם את הזכויות הנובעות מתמ"א 38 אולם הזכויות אינן נעלמות מעיני יזם סביר המקנה לו אפיק תכנוני נוסף.

לענין שיעור ההפרשות לצורכי ציבור - בבדיקה אקראית עולה כי עוד קודם לאישורה 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 הבנינים 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 טרם אישורה של תכנית תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף רק ב - 12/2016. 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.

10.6. <u>חישוב שטחי הבנייה /תיאורטי:</u>

מצב קודם			
מהות	תחשיב	סה"כ	מ"ר
שטח חלקה		1,320	מ"ר
תכנית 2487	32*93	2,976	מ"ר
תכנית ג'1	8*40	320	מ"ר
ממ"ד	32*12	384	מ"ר
סה"כ במצב הקודם		3,680	מ"ר

מצב חדש			
מהות	תחשיב	סה"כ	מ"ר/אחר
שטח חלקה		1,320	מ"ר
הקצאה לצורכי ציבור	15%	1,122	מ"ר
רח"ק מרבי		4	רח"ק
דחייה	6%, 15 שנה	0.417	מקדם
סה"כ מ"ר אקוו' במצב החדש		1,871	מ"ר

ניתן לראות כי גם בהפרשה קטנה מהקבוע בהוראות התכנית (כ- 200 מ״ר בלבד) לא חלה השבחה וזה עוד

בטרם התייחסנו לסוגיית הבעלות המשותפת ויתר הוראות התכנית.

10.7. <u>שומות מכריעות:</u>

בשומות הצדדים הוצגו הכרעות שונות. לצורך השלמת התמונה להלן ריכוז שומות מכריעות ובהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 בבניה 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
ד"ר גד נתן	6638/82	30/11/2017	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	6638/72	30/11/2017	אין השבחה	רוויה
עו"ד שלמה יפה	7321/118	03/12/2017	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6625/919/5	10/01/2018	אין השבחה	רוויה
אייל יצחקי	6212/1050	10/01/2018	אין השבחה	רוויה
שושי שרביט שפירא	6941/16/14	11/01/2018	אין השבחה	רוויה
דורית פריאל	6770/5	11/01/2018	אין השבחה	רוויה
יעקב פז	7321/8	28/01/2018	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6997/166/4	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
דוד טיגרמן	7113/31	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
עומר סרחאן	7050/227/58	11/02/2018	אין השבחה	רוויה
שושי שרביט שפירא	6915/25	22/02/2018	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	7226/41/2	25/11/2018	אין השבחה	רוויה
בועז קוט	6997/166/4	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
דוד טיגרמן	7113/31	31/01/2018	אין השבחה	רוויה
נורית ג'רבי	6978/2	06/02/2018	אין השבחה	רוויה
שושי שרביט שפירא	6915/25	22/02/2018	אין השבחה	רוויה
ד"ר גד נתן	7226/41/2	25/02/2018	אין השבחה	רוויה
אבישי זיו	6164/41/13	19/03/2018	אין השבחה	רוויה

11. ההשבחה והיטל ההשבחה:

הוראות התכנית מצביעות על אי וודאות גדולה במספר רכיבים הנבחנים בעת בחינת עליית שווים של מקרקעין. אי הוודאות נובעת בין היתר בשיעור ההפרשה לצורכי ציבור, בצורך בהכנת תכנית מפורטת, משך שנות הדחיה עד למימוש הזכויות, הכדאיות הכלכלית לבניית הפרויקט במתחם, סך שטחי הבניה בתכנית החדשה לעומת סך שטחי הבניה המותרים במצב קודם עפ"י תכניות תקפות וזמינות. כ"כ, מבחן הכדאיות הכלכלית של המבקש עצמו בהיבט התוצר הסופי העתידי המתקבל לעומת הקיים כיום בתוספת שטחי בניה זמינים ובהיות הנכס יחידה אחת מתוך מספר יח"ד קיימות לעומת מתחם בצפיפות גבוהה ועלות שוטפת גבוהה. מעבר לכך, כמוצג לעיל במקומות שסומנו כהתחדשות עירונית ניתן היה לקדם תכנית בזכויות התואמות לתא/5000 ואף למעלה מכך.

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי בשל רצף הנתונים המפורטים לעיל ואף בשל כל אחד מהם, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 במימוש המוצע.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה