שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 24 יוני, 2018
מספר מינוי: 254-2018
מספרנו: 773.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' יעל ברודסקי קודיש
באמצעות השמאי,
מר דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית,
גב' אוולין דודזון שמאמה
בדוא"ל evelyn.davidson19@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה - חלקה 176 בגוש 6628
רחוב המתנדב 40 פינת הנוטר 5, תל אביב

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

בתאריך 15.04.18 קיימתי דיון בנוכחות מר דני טרשנסקי - שמאי מטעם המבקשת, גב' אופיר ברין לנגר - שמאית ממשרד שמאי המבקשת, עו"ד נתן שטיינברג - ב"כ המבקשת וגב' אוולין דודזון - שמאית מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

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

2. תאריך קובע לשומה:

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

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 29.04.18.

4. פרטי הנכס:

מהות:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6628
חלקה:	176
שטח חלקה רשום:	507 מ"ר
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	רחוב המתנדב 40 פינת הנוטר 5, 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 המתנדב ומעברו המערבי של רחוב הנוטר, בשכונת אפקה, הממוקמת מעברן הצפוני של שדרות קק"ל, בצפון מזרח העיר תל אביב.

רחוב המתנדב, דו סטרי, מקשר בין רחוב משמר הגבול ממערב לרחוב הרכש ממזרח.

רחוב הנוטר, דו סטרי, מקשר בין רחוב שמואל ברקאי מצפון לרחוב עלומים מדרום.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע הכוללת בתים חד ודו קומתיים, חדשים לצד ותיקים.

5.3. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מדרום - מבנה מגורים דו קומתי + עליית גג.

מצפון - רחוב המתנדב ומעברו מבנה מגורים חד קומתי ותיק.

ממזרח - רחוב הנוטר ומעברו מבנה מגורים חד קומתי ותיק.

ממערב - מבנה מגורים דו קומתי + עליית גג.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 507 מ"ר. החלקה פונה בחזית צפונית בת 28.9 מ' לרחוב המתנדב ובחזית מזרחית בת 17.5 מ' לרחוב הנוטר.

בשטח החלקה ממוקם מבנה מגורים חד משפחתי, אשר הוקם בהיתרים מהשנים 2006 ו-2008 וכולל על פיהם שתי קומות + חלל גג רעפים משופע, מעל קומת מרתף, בשטח כולל של 468.42 מ"ר ובנוסף, 23.585 מ"ר פרגולה, 32.58 מ"ר בריכה ו-8.38 מ"ר חדר מכונות לבריכה.

6.3. בית המגורים כולל, בין היתר:

מרתף – בנוי בשני מפלסים, כולל עלייה חיצונית מהחנייה ומהחצר שבמפלס המרתף לחצר עילית. במפלס אחד חדר שינה כולל חדר ארונות וחדר רחצה ובמפלס נוסף, חדר הכולל חדר רחצה עם חצר אנגלית, הול ואולם הכולל חצר אנגלית ומטבחון. מהחצר האנגלית יש כניסה לחדר מכונות לבריכה.

קומת קרקע - חדר מגורים, פינת אוכל, מטבח, חדר שירותים ויציאה לבריכת שחייה.

קומה א' - בנויה בשני מפלסים כ"א וכוללת 3 חדרי שינה עם חדרי רחצה (בשני חדרים גלריה).

חלל גג - חדר שינה וחדר רחצה. מדרגות מובילות לחלל גג רעפים שמשמש לאחסנה.

החצר מטופחת וכוללת בריכת שחיה, מספר עצי פרי, מוסך חניה בחזית לרחוב המתנדב ופרגולה.

6.4. בעת הביקור בנכס המבנה בשלב שיפוץ פנימי.

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

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

7. המצב התכנוני:

7.1. תכנית מתאר מס' "ל"', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 מיום 19.02.53.

בין היתר, התכנית התירה הקמת נספח בתנאים (לשימושי אחסנה, מוסך וכיוצ"ב) בשיעור 5% משטח המגרש.

מגורים א'- יחולקו לאזור מגורים א'1 וא'2 בתכניות מפורטות.

תכניות מפורטות שניתן להן תוקף על פי אישור הוועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה יישארו בתקפן רק במידה שהוראותיהן אינן סותרות הוראות תכנית זו.

7.2. תכנית מס' 285, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24.06.54.

החלקה שבנדון מסווגת בייעוד "אזור מגורים א/2".

הוראות הבנייה:

מס' קומות מותר:	2
אחוז מקסימאלי לבנייה:	20% בקומה אחת / 30% בשתי קומות
צפיפות:	יח"ד אחת למגרש אחד

7.3. תכנית מס' 413, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 402 מיום 20.02.55.

התכנית הקטינה קווי בנייה והגדילה את אחוזי הבנייה ל-32.5% בבנייה בשתי קומות. בנוסף, הותרה הקמת בנייני עזר בשיעור 2.5% משטח המגרש.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.8. תכנית מס׳ 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.98.

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

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

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

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

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

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

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

מטרת התכנית הגדלת שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.12. 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 בנייה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 105 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה.

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

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

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

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

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע״י הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

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

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

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

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

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח״ק 1.

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

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

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

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

בבתים צמודי קרקע במתחם 105 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

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

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

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

8. תיק בניין:

8.1 בתאריך 11.07.06 ניתן היתר בנייה מס' 06-0601 להריסת בנייה קיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף וניצול חלל גג הרעפים - קוטג' עם בריכת שחייה לא מקורה בחצר המכיל:

בקומת המרתף – חדרי משחקים לילדים, ממ"ד, חדרי שירות, חדר מכונות לבריכת שחייה, מדרגות פנימיות וירידה נוספת למרתף מהחצר.

בקומות הקרקע ו-ב' – יחידת דיור אחת בת 5 חדרים עם חדרי שירות, מבנה עזר (מחסן) בקומת הקרקע עם כניסה מהחצר, מדרגות פנימיות, חלל עובר בין קומת הקרקע ו-ב'.

יציקת תקרת קומה ב' וניצול חלל גג הרעפים.

במישור הגג – קולטי שמש.

על המגרש – פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, מוסך עבור 2 מקומות חנייה, 2 פרגולות ממתכת ובריכת שחייה לא מקורה בחצר.

בין יתר תנאי ההיתר, הפיכת שטח שירות (מבנה העזר) בקומת הקרקע לשטח עיקרי וסגירת החלל בין קומת הקרקע ו-ב' יהוו הפרה מהותית של ההיתר ויביאו לביטולו.

הבקשה כללה הקלות כדלקמן: תוספת 6% בנייה, הצמדת מבנה עזר לבניין, בריכת שחייה, העמקת חצרות אנגליות למפלס רצפת המרתף, הגבהת גדרות צדדיות ל-2 מ', הקטנת קווי בניין צדדיים ב-10%, הגדלת מרתף לקו בנין לפי תכנית ע'1, העברת אחוזים מקומה לקומה.

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

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

8.2. בתאריך 04.03.08 ניתן היתר בנייה מס׳ 0104-08 לשינויים כלפי היתר 0601-06 הכוללים: ביטול מבנה עזר והמרתו לשטח עיקרי, תוספת שטח בקומת מרתף ובקומות, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים.

בהתאם לתכנית ההיתר שטחי הבנייה כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטחי שירות במ״ר	סה״כ הבניין
מרתף (כולל ממ״ד)		187.15	187.15
קרקע	165.48	40.68	206.16
א׳	41.08	1.05	42.13
גג	32.99		32.99
סה״כ	**239.55**	**228.88**	**468.43**

בנוסף, 23.585 מ״ר פרגולה, 32.58 מ״ר בריכה ו-8.38 מ״ר חדר מכונות לבריכה.

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 176 בגוש 6628 בשטח של 507 מ״ר.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה חכירה מהוונת על שם המבקשת, על הנכס בשלמות.

הנכס הנדון נמכר ביום 06.11.17.

10. טיעוני הצדדים להשבחה בגין תכנית תא/5000:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

יש להביא בחשבון כי מדובר בבית מגורים שהוקם לפני עשר שנים בלבד (בשנת 2008) ברמת גמר גבוהה במיוחד. השינויים שבוצעו בנכס הנדון התבקשו במהלך בנייתו ולא לאחר שהסתיימה הקמתו. המבנה הקיים מנצל את מלוא זכויות הבנייה, לרבות הקלות שאושרו ובנוי בשטח נרחב של כ-463 מ״ר (כ-280 מ״ר עיליים + כ-182 מ״ר מרתף). הבינוי מגלם שיעור ניצול של כ-93%, לא כולל שטחי מוסך לשני כלי רכב, בריכת נוי, בריכת שחייה בשטח מעל 30 מ״ר וכיו״ב. הבית בנוי באופן ייחודי, כך שכל חדר שינה מהווה מעין מיני סוויטה. הבית נרכש בשנת 2012.

לאור האמור לעיל, תוספת זכויות בנייה, ככל שקיימת מתכנית תא/5000, ניתן יהיה להוסיף רק בתום החיים הכלכליים של הנכס המוערכים בכ-55 שנים.

שטח המגרש גדול יחסית למגרשים בשכונה וכפועל יוצא מכך גם השטח הבנוי.

לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית תא/5000 ויש להביא בחשבון דחייה עד לאישור תכנית מפורטת. כמו כן, במתחם בו כלולה החלקה הנדונה לא תאושר תוספת קומות מעבר ל-3 קומות ותוספת יחידות מעבר למותר.

לאור האמור לעיל, לא סביר כי בעתיד יהיה ביקוש לתוספת שטחים מעבר לקיימים ובכל מקרה כל תוספת שטח מעבר לבנוי הינה שולית ותרומתה לשווי זניחה.

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

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

בכדי לנצל זכויות בנייה עפ"י הרח"ק המרבי, יש לעמוד במספר תנאים מצטברים בהתאם לתכנית תא/5000. מדובר במגרש צמוד קרקע לבניית בית מגורים פרטי אשר אינו תורם למרקם העירוני בשום דרך ואינו יוצר תועלת חברתית משמעותית כפי שצוין בהוראת תכנית תא/5000. לפיכך, סביר להניח כי הוועדה כלל לא תאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לקיים ובוודאי שלא ברח"ק המקסימאלי.

לאור האמור לעיל, אין כדאיות כלכלית לקדם תכנית מכוח תא/5000 והתכנית אינה משביחה. כתימוכין, הפנה שמאי המבקשת לשומה מכרעת ברחוב כיסופים 19 (חלקה 678 בגוש 6623).

לחילופין, שמאי המבקשת הציג תחשיב כדלקמן:

ההשבחה ככל שקיימת חושבה בגין הגדלת זכויות הבנייה עד לרח"ק 1. לטענת שמאי המבקשת אין הבדל בתרומת המרתף בין שני מצבי התכנון. נשוא השומה לא עומד בתנאים המצטברים שצוינו בתכנית תא/5000 ולפיכך לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה מעבר לקיים בפועל. יחד עם זאת, הביא בחשבון שיעור היוון של 8% בגין תוספת זכויות מעבר לקיים, המגלם סיכון בגין אי הוודאות באישורן.

השטחים המותרים בתכנית הינם בהתאם לנפח הבנייה. לכן, יש לנכות שטחי מבנה עזר, שירות, חניות, בריכת שחייה וכדומה. בנוסף, יש להביא בחשבון דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, הפחתה לשוליות וקיזוז עלות הכנת תכנית.

החצר בעלת חשיבות רבה בבית צמוד קרקע בסביבה הנדונה. במקרה הנדון הבית ממוקם במרכז החלקה כך ששטחי החצר מועטים ואינם רציפים. כל תוספת בנייה תבוא על חשבון שטחי החצר ולא רק שתגרום להשבחה, אלא לפגיעה בנכס.

אופי הבינוי בסביבה וניצול הזכויות - לטענת שמאי המבקשת בשכונה אין ביקוש לתוספת בנייה אף מתכניות שקדמו לתכנית תא/5000, אשר הזכויות מכוחן ודאיות, זמינות ולא נדרשת הפרשה לצורכי ציבור. לפיכך, ניתן להסיק ברמת ודאות גבוהה כי לא יהיה ביקוש למימוש זכויות נוספות מכוח תכנית תא/5000. כתימוכין, שמאי המבקשת הפנה לנכסים בהם קיימת בנייה ותיקה לגביה לא בוצעו שינויים במהלך השנים ו/או לבקשות חדשות לבנייה ברחובות: עלומים 4, 5, 7, 8, 16, 18, 21, 23, 24, 25, 29, 44, חיל המשמר 7-1, 12, 15, 18, 19, 21, 26, 28.

דחייה - לאור הבינוי הנרחב מימוש זכויות הבנייה יתאפשר רק בתום החיים הכלכליים של הנכס. לטענת שמאי המבקשת בהתאם לשומות מכריעות בסביבה (ברחובות: יהודה ארזי 7, חיל המשמר 1, אפיקים 6, שמיר 6, בני חצור 8, קהילת סופיה 3, 5 א' ו-7, אופיר 23, עמרי 11 א') אורך החיים הכלכליים במבנים ותיקים ונחותים מהמבנה הנדון הינו בגבולות של 50-60 שנה. לפיכך, במקרה הנדון לאור הבינוי הקיים והמצב הפיזי יש להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 50 שנה מהמועד הקובע. כתימוכין נוסף, הפנה לשומה מכרעת ברחוב משמר הגבול 10.

הפרשה לצרכי ציבור - התכנית אינה פוטרת מהפרשה לצרכי ציבור, על אף שלא ניתן יהיה להקצות שטחים לצרכי ציבור במגרשים לבנייה צמודת קרקע. כמו כן, בהתאם להוראות תכנית תא/5000, במקרה בו מבוקש רח"ק מרבי תהיה הפרשה נוספת מעבר להפרשה הבסיסית הנדרשת ובמקום בו לא תתאפשר הקצאת שטחי ציבור, ניתן יהיה להמיר את ההקצאה לקרן ייעודית. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין רכיב זה. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב משמר הגבול 10.

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

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

שוליות - לאור שטח המגרש, גודל המבנה הקיים והמוצע, חושבה שוליות לשטחים הנוספים במקדם 0.75. לא ניתן להוסיף יח״ד אף במקרה של הריסה.

הכנת תכנית מפורטת - יש להביא בחשבון עלות הכנת תכנית מפורטת המוערכת בכ-100,000 ₪. עלות הכנת התכנית אינה דחויה, שכן כבר היום משלמים למתכננים.

שווי מ״ר קרקע מבונה – לאור השונות בין השכונות בצפון מזרח תל אביב, יש להתבסס על נתוני מכר מהשכונה הנדונה בלבד. לטענת שמאי המבקשת, לרוכשי הנכס אין כוונה לבצע שינויים ומשכך הסכם המכר מהווה אינדיקציה לשווי. בחילוץ שווי הקרקע מהשווי הבנוי מתקבל 13,500 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

ההשבחה:

<u>שטח אקוויוולנטי במצב קודם</u>

165.5 מ״ר בק״ק + 42.1 מ״ר בק״א + 102.7 מ״ר בקומת גג * 0.75 + 12 מ״ר ממ״ד + 12.5 מ״ר מבנה עזר * 0.25 + 33 מ״ר חניה * 0.35 + 50 מ״ר בריכת שחייה * 0.4 + 291.5 מ״ר חצר * 0.25 - 404.2 מ״ר

<u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש</u>

355 מ״ר בקומות קרקע + א׳ + 152.1 מ״ר בקומת גג * 0.75 - 33 מ״ר שטחי חניה * 0.65 - 12.5 מ״ר מבנה עזר * 0.75 - 12 מ״ר ממ״ד[1] + 238.7 מ״ר חצר * 0.25 - 425.8 מ״ר

תוספת בשטח אקוויוולנטי -	21.7 מ״ר
מקדם הפחתה לשוליות -	0.75
מקדם הפחתה לצרכי ציבור -	0.8
מקדם דחייה -	0.021
שווי מ״ר קרקע מבונה -	13,500 ₪
תרומה לפני הפחתה עלות הכנת תכנית מפורטת במעוגל -	3,691 ₪
הכנת תכנית מפורטת -	(100,000 ₪)

לפיכך, התכנית לא משביחה.

[1] בתגובה מאוחרת הסכים שמאי המבקשת כי אין לנכות שטח זה.

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

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

10.2. טענות שמאית המשיבה:

תכנית תא/5000 מאפשרת מסגרת תכנונית לפי רח"ק 1 ב-3 קומות. דהיינו, 100% בנייה. הובא בחשבון כי השטח ברוטו (כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, חניות מקורות ומרפסות). בנוסף, התכנית מתירה שימושים למגורים בתת הקרקע, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית.

הובא בחשבון כי ניצול הזכויות כאמור לעיל כפוף לאישור תכנית מפורטת ברמה מקומית. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.362 (15 שנים בשיעור היוון של 7%), המגלמת דחייה בגין הבינוי הקיים ומצבו הפיזי, סיכון ואי ודאות באישור הזכויות.

בנכס הנדון בוצעו שינויים כשנתיים לאחר הקמתו, המעידים כי ניתן לבצע שינויים בנכס ללא צורך בהריסת המבנה. אורך החיים הכלכליים של הנכס אינו מושפע רק ממצבו הפיזי אלא גם מאופי הסביבה, רמת התכנון המקומית ותוספת זכויות הבנייה המוצעות. בשכונה רוב המגרשים הינם בשטחים של 500-600 מ"ר. בנכס הנדון נוצלו מלוא זכויות ובנוסף התבקשה הקלה לתוספת שטחי בנייה, המעידה על הביקוש לשטחי בנייה. בנוסף, הבנייה נבנתה בצורה כזו שתאפשר ניצול זכויות עתידיות בקומות עליונות. בחלופת הריסת המבנה הקיים ניתן להקים יותר מיח"ד אחת במגרש. בחלופה זו אין להביא בחשבון שוליות.

בנוגע לשתי השומות המכריעות שצוינו ע"י שמאי המבקשת, השיבה שמאית המשיבה, כי בשני המקרים אין מניעה לנצל את זכויות הבנייה שתאושרנה במגרשים. במגרש ריק, ניתן בתכנון פונקציונאלי נכון, המביא בחשבון זכויות בנייה עתידיות להוסיף זכויות בעתיד, אף ללא עלויות התאמה. במקרה הנדון, המבנה הקיים על החלקה בנוי בצורה כזו שזכויות הבנייה שמנוצלות בקומה ב' נמוכות יחסית וניתן להוסיף שטחים בקומה זו ובקומה ג' אף מבלי להרוס חלקים במבנה.

לעניין הפרשות לצורכי ציבור, לא ניתן להסיק מה יהיה שיעור ההפקעה. בהתאם לתכנית תא/5000 השכונה הנדונה נהנית מעודף שטחי ציבור (הן לשצ"פ והן לשב"צ). לפיכך, במידה שלא יתווספו יחידות דיור, לא סביר שיופקעו מחלקה זו שטחים לצורכי ציבור.

בנוגע לאופי הבינוי וניצול הזכויות בסביבה, הסיבות לאי ניצול זכויות הבנייה רבות, מגוונות וקשורות, בין היתר, למועד הרכישה והבנייה הראשונית במגרשים. קיימים מגרשים בהם נוצלו מלוא זכויות הבנייה ולראייה המגרש הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מ"ר קרקע מבונה[2] -	19,500 ₪

שמאית המשיבה טענה כי לא ברור כיצד הגיע שמאי המבקשת לשווי לו טען, שכן מניתוח עסקת המכר בנכס הנדון (בניכוי יזמות בבנייה עצמית שיעור 15% ועלות בנייה לפי 10,000 ₪ * 463 מ"ר ובחלוקה ל-404.2 מ"ר לפי שומת שמאי המשיבה) מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 25,160 ₪.

[2] בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על 5 עסקות מכר משנת 2016 במגרשים בשכונת נאות אפקה עם מבנים להריסה (חלקות 180,145,199,42,40 בגוש 6628) ו-5 עסקות מכר מהשנים 2015-2016 במגרשים בשכונת צהלה (חלקות 367,256,58,32 בגוש 6336 וחלקה 113 בגוש 6335).

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

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

<u>שטח אקוויוולנטי במצב קודם</u>

שטח עיקרי (164.78 מ״ר + 12.675 מ״ר מבנה עזר כעיקרי) -	177.455 מ״ר
שטח עיקרי מכוח הקלה שאושרה -	30.42 מ״ר
מרתף בקונטור קומת הקרקע (114.075 מ״ר * 0.5) -	57.04 מ״ר
חלל גג, לפי 90% מתכסית קומת הקרקע (102.66 מ״ר * 0.75) -	77 מ״ר
ממ״ד -	12 מ״ר
חניה מקורה (33 מ״ר * 0.35) -	11.55 מ״ר
בריכת שחייה (50 מ״ר * 0.4) -	20 מ״ר
חצר (309.925 מ״ר * 0.25) -	77.48 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי קודם -	462.94 מ״ר

<u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש</u>

שטח עיקרי בקומות א׳ ו-ב׳ (לפי 35% לקומה) -	354.9 מ״ר
שטח עיקרי בקומה ג׳ (לפי 30% לקומה * מקדם 0.75) -	114.075 מ״ר
שטחי שירות לניכוי (לפי 15% משטח המגרש) -	76.05 מ״ר
סה״כ שטח אפקטיבי עילי -	392.925 מ״ר
מרתף כשטח עקרי (120.35 מ״ר * 0.7) -	84.245 מ״ר
מרתף כשטח שולי (57.1 מ״ר * 0.35) -	19.985 מ״ר
מרפסת גג לפי 5% משטח המגרש (25.35 מ״ר 0.15) -	3.8025 מ״ר
חניה מקורה (33 מ״ר * 0.33) -	11.55 מ״ר
בריכת שחייה (50 מ״ר * 0.4) -	20 מ״ר
חצר (246.55 מ״ר * 0.25) -	61.64 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי חדש -	594.15 מ״ר
תוספת בשטח אקוויוולנטי -	131.21 מ״ר
מקדם הפחתה לשוליות -	0.75
מקדם דחייה למימוש -	0.362
ההשבחה (131.21 מ״ר * 0.75 * 0.362 * 19,500 ₪) -	**695,490 ₪**

במענה לתחשיב שהוצג בשומת שמאי המבקשת התייחסה שמאית המשיבה כדלקמן:

הממ״ד הינו שטח סחיר ואין להפחיתו מהשטח במצב חדש.
הבריכה אינה מהווה חלק מזכויות הבנייה ואין להפחיתה במצב חדש. בנוסף, קיימת טעות סופר בחישוב השטח האקוויוולנטי (צריך להיות 30 מ״ר).
מבנה העזר בהתאם לתכנית 3450 מהווה שימוש עיקרי ואין להפחיתו משטחי השירות הלא סחירים.
שטח החצר במצב חדש צריך להיות 246 מ״ר.
הקצאה לצורכי ציבור ושוליות – כאמור לעיל, במידה שלא יתווספו יחידות דיור אין הפרשה לצורכי ציבור ובמידה שיתווספו, אין שוליות.
אין להפחית עלות הכנת תכנית מפורטת. ככל שייקבע שיש להפחית, יש להביא בחשבון עלות זו בדחייה עד מימוש.
יש להביא בחשבון שימוש למגורים במרתף.

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:

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו אשר אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה. החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 105 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה. התכנית קובעת רח"ק מירבי של 1, בנייה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. בנוסף, לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות ושטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

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

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.

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

במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי תכנית תא/5000 מוסיפה פוטנציאל לשטחים נוספים וכן לשימוש מורחב למגורים במרתף. יש להביא בחשבון כי שטח המגרש ממוצע לסביבה, עליו ממוקם מבנה משנת 2008 בעל תרומה כלכלית משמעותית. בנוסף, לשטחים הפוטנציאליים הנוספים תרומה שולית פוחתת, נוסף על אי ודאות לניצול הזכויות, להיקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור.

בכדי לאמוד את מקדמי ההתאמה הרלוונטיים סקרתי שומות מכריעות שנערכו בגין אישורה של תכנית תא/5000 בבנייה צמודת קרקע בסביבה הקרובה:

11.1. שומה מכרעת בחלקה 570 בגוש 6628 (רחוב משמר הגבול 10 בת"א – השכונה הנדונה) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה חדישה בשטח כ-541 מ"ר, על מגרש בשטח 570 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה ב-182.4 מ"ר עילי + 15 מ"ר תת קרקעי. בשומה חושבה דחייה של 40 שנה לתום החיים הכלכליים של הנכס (לפי אורך חיים של 45 שנה) במקדם 0.1. חושבה הפחתה במקדם 0.8 בגין אי ודאות בהפרשה לצורכי ציבור. חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.9 לשטחים בקומות ובמקדם 0.8 לשטחים במרתף ובעליית הגג. לא התקבלה טענה להוצאות הכנת תכנית, שכן אלו דחויות וייתכן שהתכנית תוכן ע"י המשיבה לכל השכונה. נקבעה השבחה בסך של 230,700 ₪.

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

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

11.2. שומה מכרעת בחלקה 643 בגוש 6628 (רחוב מרדכי אלקחי 44 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע טורי, מבנייה ותיקה בשטח כ-316 מ"ר, על מגרש בשטח 314 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה ב-42.92 מ"ר עילי + 62.5 מ"ר תת קרקעי. בשומה חושבה דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס במקדם 0.33. חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.9 ונקבעה השבחה בסך של 381,280 ₪.

11.3. שומה מכרעת בחלקה 183 בגוש 6134 (שדרות החי"ל 18 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע טורי, מבנייה ותיקה, על מגרש בשטח 265 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 50% וברח"ק מירבי של 1. בשומה נקבע כי לאור היות הנכס טורי לא ניתן לקדם תכנית נקודתית ויש להמתין עד שתקודם תכנית מפורטת למתחם כולו. משכך, לא חושבה עלות הכנת תכנית מפורטת. חושבה דחייה במקדם 0.444 (12 שנים בשיעור היוון של 7%), המגלמת, בנוסף למורכבות הקניינית, את הסיכון לאישור רח"ק מירבי של 1. חושבה תרומה במקדם 0.1 בגין אפשרות לשימושים עיקריים במרתף. חושבה שוליות לתוספת שטח אקוויוולנטי של 61.9 מ"ר במקדם 0.7 ונקבעה השבחה בסך של 173,270 ₪.

11.4. שומה מכרעת בחלקה 16 בגוש 6792 (רחוב מיזאן 9 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי, מבנייה חדישה בשטח כ-230 מ"ר, על מגרש בשטח 311.5 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. בשומה חושבה דחייה עד אישור תכנית מפורטת במקדם 0.444 (12 שנים בשיעור היוון של 7%). לא התקבלה טענה להפחתת עלויות תכנון. חושבה שוליות לתוספת שטח של כ-43 מ"ר במקדם 0.75 (בנוסף לשטחים מצומצמים לגביהם לא בוצעה הפחתה לשוליות) ונקבעה השבחה בסך של 181,732 ₪.

11.5. שומה מכרעת בחלקה 216 בגוש 6627 (רחוב אוגרית 13 בת"א) -

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה חדישה יחסית בשטח כ-669 מ"ר, על מגרש בשטח 965 מ"ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח"ק מירבי של 1. במגרש זכויות ל-2 יח"ד. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה ב-247 מ"ר עילי + 107 מ"ר תת קרקעי (וכ-532 מ"ר ביחס לשטחים בהיתר). בשומה חושבה דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס במקדם 0.066 (50 שנה מיום הקמתו בשנת 2006, בשיעור היוון של 7%). לא התקבלה טענה להפחתת עלויות תכנון, שכן מנוגד לחוק ולפסיקה (לעניין זה צוינו ס' 69 (12) לחוק התכנון והבנייה ופס"ד ג'ו רקח[3]). חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.8 ונקבעה השבחה בסך של 354,884 ₪. צוינה כי ההשבחה בשיעור 2% משווי הנכס, משכך אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה הינה בתחשיב התיאורטי שחושב.

[3] עת"מ 1788/07, **ג'ו רקח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות.**

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

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

11.6. שומה מכרעת בחלקה 167 בגוש 6336 (רחוב ברק 37 בת״א) –

השומה נערכה בגין מכר בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, מבנייה ותיקה בשטח כ-140 מ״ר, על מגרש בשטח 541 מ״ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח״ק מירבי של 1. תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה בכ-139 מ״ר עילי (לא חושבה תוספת בעליית הגג לאור אי סבירות מימוש ואי כדאיות מעל בינוי קיים). בשומה חושבה דחייה עד אישור תכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי במקדם 0.4 (מגלם תקופת דחייה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%). חושבה שוליות לתוספת השטח מכוח תכנית תא/5000 במקדם 0.5 ונקבעה השבחה בסך של 413,372 ₪.

לאור האמור ובהתאמה לנכס הנדון הנני לקבוע כדלקמן:

דחייה – במועד הקובע קיים מבנה חדש יחסית (בן כ-9 שנים) הבנוי בשטח נרחב כולל של כ-468 מ״ר. לאור גיל המבנה, הבינוי הקיים הנרחב וייחודו התכנוני, אין כדאיות בהתאמה למבנה הקיים ולכן הובאתי בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים. מעיון בנתונים שצוינו ע״י שמאי המבקשת חושבה דחייה בשומות מכריעות בטווח של 42-61 שנים. בשומה מכרעת שנערכה בשכונה הנדונה (ברחוב משמר גבול 10), אליה הפנה שמאי המבקשת, צוין כי תקופת החיים הכלכליים של בית בשכונה הנדונה הינה בין 50-40 שנים ובממוצע 45 שנה וחושבה דחייה של 40 שנה לאור בינוי קיים בן 5 שנים. תקופה זו תואמת להכרעות שלי בסביבה דומה לסביבה הנדונה (לדוגמא: שומותיי המכריעות ברחובות מיזאן 33 וביואב 15). לפיכך, חושבה יתרת חיים כלכליים מהמועד הקובע של 36 שנה. מעיון בשומות המכריעות דלעיל ומניסיוני המקצועי, אישור תכנית מפורטת סביר שיחפוף לתקופה זו, אולם יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת. לפיכך, חושבה דחייה במקדם 0.0654 (36 שנה, 6% שיעור היוון + היטל השבחה צפוי). בניגוד לחישוב שמאי המבקשת, עלות הכנת תכנית מפורטת דחויה אף היא, מאחר שככל שהתכנון יבוצע ע״י בעלי הבית, הוא ייעשה לקראת תום החיים הכלכליים. עלות זו מגולמת בהפחתה בגין מרכיב אי הוודאות להלן ומשכך זניחה במועד הקובע.

אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור – קיימת אי ודאות לאישור הזכויות לאור הדרישות בתכנית, לרבות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.8 בגין רכיב זה. כתימוכין, אפנה לשומה מכרעת ברחוב משמר הגבול 10.

שוליות – שמאי המבקשת טען כי אין ביקוש למלוא הזכויות שהוקנו במצב קודם, המעיד על העדר ביקוש לזכויות נוספות במצב חדש. בנכס עצמו נוצלו מלוא זכויות הבנייה, לרבות הקלה לתוספת שטח. בנכסים בסביבת הנכס גם נוצלו הקלות מעבר לשטחי הבנייה המוקנים (לדוגמא: משמר הגבול 10, הנוטר 25) . כמו כן, בשומות המכריעות שצוינו לעיל לא התקבלו טענות דומות ונקבעה הפחתה בגין שוליות. לאור האמור לעיל, בהתחשב בשטחי הבניה האבסולוטיים הגדולים חושבה שוליות לתוספת השטח במקדם 0.75 כפי שחישבו הצדדים. אציין כי הפחתה נוספת לרכיב זה מגולמת במרכיב אי הוודאות שחושב לעיל.

הובא בחשבון פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף במקדם תרומה של 0.1.

הובא בחשבון כי שטח הבנייה הינו לרח״ק ברוטו ולפיכך אף התכסית הקבועה בו, ממנו יש לנכות שטחי מבואות וחדרי מדרגות של כ-15 מ״ר בקומה אחת.

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

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

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

בנוסף, הובא בחשבון כי שולם היטל השבחה עבור הקלה לתוספת שטחים בקומת קרקע.

שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת ברחוב כיסופים 19 (חלקה 678 בגוש 6623). השומה נערכה בגין מכר של קרקע בשטח 648 מ״ר. היעוד בהתאם לתא/5000 הינו למגורים בבנייה נמוכה עד 3 קומות, בתכסית עד 35% וברח״ק מירבי של 1. בניגוד למקרים שצוינו בשומות המכריעות לעיל, לאור היקפי הבנייה שהותרו במצב קודם, תוספת הבנייה מכוח תכנית תמ/5000 הסתכמה ב-4.63 מ״ר אקו׳ עיליים בלבד (וכן 14.02 מ״ר אקו׳ תת קרקעי). תוספת זו כפופה לדחייה ואישור היטל השבחה שיידרש בגין תכנית מפורטת לעומת זכויות זמינות לבנייה בקרקע לא מבונה ומשכך נקבע התכנית אינה משביחה. כפי שניתן לראות בס׳ 13 להלן תוספת שטחי הבנייה האקוויוולנטיים בנכס הנדון גדולה יותר ולכן זהו מקרה שונה.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

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

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

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

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב המתנדב, בשכונת אפקה, בצפון מזרח העיר תל אביב.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף במצב קודם ובמצב חדש.

12.3.4. השטח הבנוי בהיתרי בנייה.

12.3.5. זכויות חכירה.

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

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

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

13. תחשיב:

13.1. שווי מ״ר קרקע מבונה -

לאור קיומן על עסקות מכר בשכונה הנדונה (בגוש 6628 שבדון) הכוללים מגרשים עם בנייה ותיקה (הכוללת תרומה קטנה עד זניחה), לא מצאתי לבחון את השווי בהתאם לעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון בשנת 2017, שכן כולל בינוי נרחב וחדיש יחסית שאת תרומתו קשה לכמת במדויק.

להלן הנתונים בהם התחשבתי בקביעת השווי:

מועד מכר	חלקה	כתובת	שטח קרקע במ״ר	תמורה ב-₪	שווי מ״ר קרקע ב-₪	הערות
27.07.14	562	משמר הגבול 24	551	10,000,000	18,149	מבנה ותיק משנת 1970 בשטח 140 מ״ר
14.05.15	185	עלומים 5	509	7,900,000	15,521	מיקום נחות יחסית בשכונה. כולל מבנה ותיק מאמצע שנות ה-60 בשטח כ-205 מ״ר
11.08.15	120	הנוטר 25	500	11,000,000	22,000	מבנה מתחילת שנות ה-90׳ בשטח כ-185 מ״ר
25.02.16	90	חי״ש 7	501	9,237,211	18,438	מבנה ותיק משנות ה-60׳ בשטח כ-86 מ״ר
10.03.16	80	המשמר האזרחי 3	505	11,500,000	22,772	מבנה מתחילת שנות ה-90׳ בשטח כ-196 מ״ר
26.06.16	40	חיל המשמר 12	541	10,350,000	19,131	מבנה ותיק מאמצע שנות ה-50׳ בשטח כ-100 מ״ר
06.11.16	42	חיל המשמר 16	541	12,500,000	23,105	מבנה ותיק משנות ה-60׳ בשטח כ-122 מ״ר
ממוצע			**521**		**19,874**	

בנוסף, בשומה מכרעת שנערכה בשכונה הנדונה, ברחוב משמר הגבול 10, קבע השמאי המכריע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו כ-20,000 ₪, למועד אישור תכנית תא/5000.

לאור האמור לעיל, מקובל עלי אומדן שמאית המשיבה לערך קרקע מבונה של 19,500 ₪ למ״ר.

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

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

13.2. תחשיב ההשבחה -

שטח אקוויוולנטי במצב קודם בהתאם לבינוי הקיים + יתרת זכויות בנייה:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף בהיתר	187.15	0.5	1	93.575
קרקע	165.48	1	1	165.48
א	41.08	1	1	41.08
עליית גג	32.99	0.75	1	24.7425
יתרת זכויות בג'1	115.942	0.75	1	86.9565
חניה מקורה	32.78	0.35	1	11.473
חצר	308.74	0.25	1	77.185
סה"כ				**500.492**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

קומה	שטח בנייה במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף	177.45	0.6	1	106.470
קרקע[4]	144.45	1	1	144.450
א	62.11	1	1	62.110
א מכח תא/5000[5]	100.34	1	0.75	75.255
ב	148.93	0.75	1	111.699
ב מכח תא/5000[6]	3.2	0.75	0.75	1.782
חניה מקורה	33	0.35	1	11.550
חצר	329.55	0.25	1	82.388
סה"כ				**595.704**

התוספת בשטח אקוויוולנטי במ"ר	**95.212**
מקדם מושע, אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, הפרשה לצרכי ציבור	0.8
מקדם דחייה	0.0654
התוספת לאחר הפחתות במ"ר	4.981
שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	19,500
ההשבחה ב-₪	**97,139**

[4] 35% משטח מגרש בניכוי חניה מקורה.

[5] השלמה ל-35% משטח מגרש בניכוי 15 מ"ר מדרגות.

[6] השלמה לרח"ק 1.

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

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

ההשבחה דלעיל הינה בשיעור של כ-0.5% מהתמורה בהסכם. כפי שפורט בשומה מכרעת ברחוב אוגרית 13 בת"א, השבחה בשיעור שכזה אינה באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה והדרך היחידה לאמוד אותה הינה בתחשיב תיאורטי. על אף שיעור ההשבחה הזניח, לאור גובה ההשבחה האבסולוטי, לא מצאתי כי ניתן להתעלם ממנו במקרה הנדון ויש לגבותו.

14. שומה:

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

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
תא/5000	97,139 ₪	48,569.5 ₪	06.01.17

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

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

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