שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

24/06/2018

י״א תמוז, תשע״ח

מספרנו: 03.2108.06.18

מס׳ מינוי: 92-2018

לכבוד: גב׳ עליזה רוטנברג
באמצעות גב׳ נחמה שכטר-בוגין ומר קובי גור
שמאי המבקשת
רח׳ פנחס רוזן 72, תל אביב
בדוא״ל: appraisers@bogin.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות גב׳ דודזון אוולין ומר שטרית שלומי
שמאי המשיבה
רח׳ הקוקיה 11, ראשון לציון, 75548
בדוא״ל: evelyn.davidson19@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6164 חלקה 29 תת חלקה 18

דרך השלום 79, רח׳ עמישב 10, שכונה תל-חיים, תל אביב

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת גב׳ נחמה שכטר-בוגין ומר יעקב קובי גור מיום 01.02.2018, בצירוף העתק רישום בנכס מפנקס בתים משותפים בנכס מיום 30.06.2017. במועד הדיון נמסרה מפת אזורים למימוש תמריצי תמ״א 38 מיום 22.11.2.17, תחשיבים חלופיים לפי גישת שמאי המשיבה וקטע מדברי ההסבר ועמודים 6, 19-21, 62, 116 של תכנית 5000. ביום 28.03.2018 התקבל עותק השומות המכריעות המוזכרות בשומת המבקשת והסכם המכר מושא המימוש. ביום 15.04.2018 התקבלה תגובתם לעניין הכדאיות הכלכלית למימוש תמ״א 38. ביום 23.04.2018 התקבלה תגובתם לתגובת שמאי המשיבה מיום 18.04.2018.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה באמצעות גב׳ דודזון אוולין ומר שטרית שלומי מיום 26.09.2017. ביום 05.03.2018 התקבלה תגובתה לשומת המבקשת. ביום 28.03.2018 התקבלו מסמכי הבית המשותף, דראפט דרך השלום 87-89 מפורום מה״ע מיום 06.08.2015, חוזה מיום 21.05.2017 למכר תת חלקה 3 בדרך השלום 129 וחוזה מיום 24.05.2017 למכר תת חלקה 35 ברח׳ עמישב 28, קישור למסמכי תכנית 4386 המופקדת, פרוטוקול וועדה מס׳ 17-0023 מיום 08.11.2017, הכולל גם החלטה בהתנגדויות בדרך הטייסים 92. ביום 18.04.2018 התקבלה תגובתם לתגובת שמאי המבקשת לעניין התחשיב הכלכלי לתכנית 5000 וסמכות הוועדה לאישור תכנית 4386.

1.3 ביום 26.03.2018 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 11.06.2018 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6164,
חלקה - 29,
שטח רשום - 2,319 מ״ר,
תת חלקה - 18,
שטח - 48.06 מ״ר,
תיאור - דירה בקומה השלישית,
כתובת - דרך השלום 79, רח׳ עמישב 10, שכונת תל-חיים, תל אביב.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 5000 ביום 06.01.2017.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק המזרחי של תחום השיפוט של העיר תל אביב, בשכונת תל חיים השוכנת בסמיכות לגבול השיפוט של העיר עם גבעתיים ותחומה מצפון בדרך הגבורה, ממזרח ברח׳ גונן ודרך הטייסים, מדרום בדרך לה גוארדיה, וממערב דרך משה דיין.

דרך השלום מהווה ציר תנועה אזורי המקשר בין רח׳ קפלן ונתיבי איילון במערב לרח׳ אלוף שדה ברמת גן במזרח. התנועה ברחוב סואנת וכוללת, בקטע הנדון, חניה מקבילה לתוואי הדרך. רח׳ עמישב מהווה רחוב מקומי חד סטרי לכיוון מערב, הכולל חניה מקבילה לאורכו. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים טוריים ותיקים בגובה 2-3 קומות מעל קומת קרקע או קומת עמודים חלקית, לצד שטחים פתוחים ומבנים ציבוריים.

הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 29 בגוש 6164 בשטח 2,319 מ״ר, מהווה חלקה רגולרית עם חזית מערבית באורך כ- 34 מ׳ לדרך השלום וחזית מזרחית באורך כ- 31 מ׳ לרח׳ עמישב[1]. על החלקה בנוי מבנה מגורים טורי בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע בחלקו המרכזי, ומעל קומת עמודים בחזית לדרך השלום ולרח׳ עמישב. בבניין 4 כניסות שבכל אחת מהן שתי דירות בקומה. פני הקרקע בחלק המזרחי של החלקה גבוהים יותר מחלקה המערבי והפיתוח בתחומה כולל מדרגות, שביל מרוצף וצמחיה וותיקה.

[1] בהתאם למדידה גרפית

החלקה גובלת:

מצפון - במבנה מגורים טורי וותיק בבינוי דומה לנכס,

ממזרח - ברח' עמישב ומעברו במבנה מגורים טורי ותיק בגובה 2 קומות מעל קומת קרקע,

ממערב - בדרך השלום ומעברה במתקן ביטחוני,

מדרום - במבנה מגורים טורי וותיק בבינוי דומה לנכס.

5.3 תיאור הנכס

הנכס מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בכניסה השלישית מדרך השלום והיא כוללת חדר מגורים עם מרפסת סגורה, מטבח עם מרפסת שירות, חדר שינה, חדר רחצה ושירותים. רמת הגמר בדירה בסיסית והיא מתוחזקת ברמה סבירה, לרבות חדר הרחצה שככל הנראה בוצעו בו שיפוצים.

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, להלן התכניות החלות בנכס[2]:

תכנית	שם תכנית	סטטוס	ע.ר/ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
K	תכנית "קיי" מזרחית לואדי מוסררה	תוקף	143	22.02.1951
367	תיקון מס' 2 לשנת 1953 של ת.ב.ע. מפורטת "K"	תוקף	364	05.08.1954
367 א'	ביטול התנאי המיוחדים להקמת בתי מרקחת באזורי מגורים עפ"י 367	תוקף	521	31.01.1957
306	תיקון מס' 1 לשנת 1953 של תכנית בנין עיר מפורטת "K"	תוקף	738	11.02.1960
880	תוספת קומה + חניה בקומת קרקע – אדמות ממזר' לנחל אילן	תוקף	1177	29.04.1965
מצב חדש				
1658	התרת תכניות טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת"א	תוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	תוקף	2829	24.06.1982
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
מ/1	ביטול סעיף 32	תוקף	3810	01.11.1990
2399	הרחבת דיור עממי ג'	תוקף	3916	29.08.1991
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2691	הוראות להרחבת דיור בעיר	תוקף	4490	11.02.1997
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
2754	קווי בניין לבריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
תא/2664	בנינים ציבוריים בתחום תכנית "K"	תוקף	4740	30.09.1999
ח'	חניונים	תוקף	4978	16.04.2001
ע'1	מרתפים	תוקף	5264	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים – ביתני שמירה ואבטחה	תוקף	5268	27.01.2004
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	תוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות	תוקף	5526	10.05.2006
ג/1	שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות	תוקף	5705	20.08.2007
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
4053	גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
5000	תכנית מתאר כוללנית לתל אביב - יפו	תוקף	7407	22.12.2016

[2] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית K</u>

התכנית כוללת את הנכס באזור מגורים 1 עליו יחולו ההוראות שלהלן[3]:

שטח מגרש מזערי - 750 מ״ר,

סה״כ בנייה - 18% למגרש,

קומות - 3, מותרת הקמת קומת עמודים,

צפיפות - 8 יח״ד לדונם בתנאי ששטח קרקע ליח״ד לא יפחת מ-125 מ״ר,

מבנה עזר - במבנים ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בשטח 30 מ״ר,

קווי בניין - קדמי לרח׳ עמישב: 8 מ׳, קדמי לדרך השלום: 6 מ׳, צדדי: 4 מ׳.

6.2 <u>תכנית 311</u>

התכנית מתקנת את גבולות תכנית K ע״י תוספת שטחים לתחומה.

6.3 <u>תכנית 367</u>

התכנית קובעת כי שטח הבניה המותר במגרש לא יעלה על 18% והצפיפות המותרת בו לא תעלה על 8 יח״ד לדונם נטו.

6.4 <u>תכנית 306</u>

התכנית מתקנת את הוראות התכנית הראשית (K), וקובעת, בין היתר, שקו הבניין הקדמי יעמוד על 8 מ׳ לרח׳ עמישב, 6 מ׳ לדרך השלום. קו הבניין הצדדי נקבע על 3 מ׳ והמרחק המינימאלי בין בניינים על 4 מ׳.

6.5 <u>תכנית 880</u>

התכנית מתירה הקמת קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש לחניה בקומת העמודים. כמו כן נקבע שהועדה רשאית לחייב שימוש לחניה בקומת עמודים והקמת קומה נוספת בתנאים.

6.6 <u>היתרי בנייה</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה לא נמצאו היתרי בניה.

[3] בהתאם לנוסח בשפה האנגלית

מצב חדש

6.7 <u>תכנית 1680</u>

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים שלהלן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירתו.
- שטח הבנוי של יציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

בהתאם להוראות סעיף 3 לתכנית, על אף האמור, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

6.8 <u>תכנית מ׳</u>

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות ומוסיפה 7% בנייה לקומה במגרשים בהם מותרת בנייה בקומה של עד 38% ועד בכלל.

בהתאם להוראות סעיף 13 לתכנית, לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה למרפסות. בהתאם להוראות סעיף 22, בבניינים קיימים תותר סגירת מרפסות קיימות בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 14, הוועדה המקומית לא תמנע מלהתיר תוספת קומה מעל מספר הקומות המותר, אם התמלאו כל התנאים שלהלן:

שטח המגרש עולה על 500 מ״ר, זכויות הבנייה לא יעלו על הזכויות המותרות בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על הצפיפות המותרת בתכניות התקפות ובתכניות הכלולות בנספח לתכנית מ׳, תעמוד על הצפיפות שבנספח[4], לא תותר קומה נוספת חלקית ותוספת הקומה לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

6.9 <u>תכנית ע׳</u>

התכנית מאפשרת בניית מרתף בגובה שלא יעלה על 2.20 מ׳ ולפי גודל קומה טיפוסית. קווי הבניין בקומת המרתף יהיו ללא חריגה מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם אלא אם כן הותר הדבר בהוראות התכנית. השימושים המותרים בקומת המרתף חניה, מקלט, מתקנים הנדסאים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, ושירותים כלליים לשרות הדיירים.

לא יורשו מגורים במרתף תורשה קומת מרתף תחתונה בגלל טופוגרפיה של השטח ובתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק לצרכי חניה.

6.10 <u>תכנית מ/1</u>

מטרת התכנית לתקן את תכנית מ׳, כך שההגבלה למתן הקלות בתחומה תבוטל.

[4] מקדם צפיפות/ מ״ר שנקבע לתכנית 44 במגרש ששטחו עולה על 500 מ״ר - 50

6.11 <u>תכנית 2399</u>

מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחים ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות, ללא תוספת יח"ד. התכנית מגדירה את הבניין כטיפוס ד/67-61. מנספח הבינוי עולה שבטיפוס זה נכללות 36 דירות בהן מוצעות הרחבות בשטחים שלהלן :

מס' דירות בבניין	שטח דירה	תוספת	שטח מקסימלי להרחבה
8	67 מ"ר	17 מ"ר	עד 84 מ"ר
16	66 מ"ר	18 מ"ר	עד 84 מ"ר
6	62 מ"ר	22 מ"ר	עד 84 מ"ר
6	61 מ"ר	22 מ"ר	עד 83 מ"ר

הנכס מהווה דירה המוגדרות במצב קיים בשטח 66 מ"ר.

התכנית קובעת, בין היתר, שתנאי להיתר בנייה יהיה שההרחבה תבוצע באגף שלם לכל גובה הבנייה בהינף אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף תהיה הועדה המקומית רשאית שלא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

6.12 <u>תכנית ג'</u>

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות כמפורט להלן :

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירה בקומה העליונה.
היקף בניה בגגות שטוחים - שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.13 <u>תכנית 2691</u>

מטרת התכנית היא לשפר את יישומה של תכנית הרחבות הדיור, ע"י הגמשת הוראותיהן באופן שתתאפשר הרחבה גם שלא בהתאם לנספח הבינוי ובתנאי ששטח ההרחבה המרבי ותחום ההרחבה ישמרו בהתאם לקבוע בתוכנית הראשית.

6.14 <u>תכנית 2710</u>

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

6.15 <u>תכנית ע/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים בכל תחום העיר, למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור.

מספר קומות - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן,

תכסית - תכסית מירבית של 80% ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים,

גובה מרתף - גובה המרתף בקומה עליונה (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ׳ ובקומות תחתונות על 3.5 מ׳. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ״ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.

<u>תכליות ושימושים</u>

מגורים - שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי בניינים. לא יותרו מגורים. מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ״ר לכל יח״ד. בבניינים עם יחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי מרתף עליונים לדירות שבקומת הקרקע בתנאים, במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידות שמעליו.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע : לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.

ביתר הבניינים : לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.16 <u>תכנית 3440</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר איחוד דירות ומהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו, בהליך של היתר בניה.

6.17 <u>תכנית ג/1</u>

<u>חדר על גג שטוח</u>

<u>בניה בשלבים</u>

שטח בנייה - עד 40 מ״ר,

תכסית - עד 65% כולל חדרים טכניים ומדרגות,

גובה - גובה החדר על הגג לא יעלה על 3 מ׳ מפני הגג,

נסיגה - 2 מ׳ בחזית הקדמית[5] ו-1.2 מ׳ ביתר החזיתות נסיגה של 1.2 מ׳,

קומה חלקית - לא תותר בניית חדר על הגג מעל קומה ששטחה פחות מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>בניה בו זמנית על הגג</u>

תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר מדרגות וחדרים טכניים). תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין דירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג[6]. בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ׳ כולל שירות.

<u>נסיגה לפי מס׳ קומות</u>[7]

עד 4 קומות - 2 מ׳ מחזית אחורית או קדמית,

5-8 קומות - 2 מ׳ מחזית קדמית,

בניין פינתי עד 8 קומות - נסיגה שווה בחזיתות הקדמיות. במידה וממדי הבניין אינם מאפשרים נסיגה תותר הקטנת הנסיגה בתנאים.

<u>עליית גג</u>

שיפוע הגג - לא יקטן מ-40% ולא יעלה על 50%,

גובה - רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מהמפלס הנמוך ביותר של הקומה שמתחתיו,

מרפסת גג - בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג בחזית אחורית בלבד,

מתקנים טכניים - בחלל הגג.

<u>פרגולה</u>

תותר פרגולה בשטח עד 1/3 מהגג או מרפסת הגג או 10 מ״ר, לפי הגדול מביניהם.

<u>העברת שטחים</u>

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות.

[5] בבניין פינתי נסיגה 2 מ׳ בשתי החזיתות הקדמיות
[6] חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית
[7] כשאין הוראת נסיגה מחייבת תותר בתנאים הצמדות לקווי החזיתות

6.18 <u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטת בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

התכנית מגדירה את מסגרת הזכויות לפי רח"ק, כמפורט להלן:

רח"ק - היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש נתון, חלקי שטח המגרש (רצפה חלקי קרקע).

רח"ק מרבי - הרח"ק המקסימאלי שלפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה.

רח"ק בסיסי - הרח"ק המינימאלי שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה.

התכנית המפרטת בסעיף 1.3.1 את המסמכים המחייבים הכוללים את הוראותיה, התשריט, נספח אזורי התכנון, נספח התחבורה, נספח עיצוב עירוני והנספח הפרוגרמתי, מהם עולים הפרטים שלהלן:

התשריט - הנכס נכלל באזור מגורים בבניה עירונית.

עיצוב עירוני - הנכס נכלל באזור בניה עירונית בגובה עד 8 קומות במרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבה, רח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מירבי 4.

אזורי תכנון - הנכס נכלל באזור תכנון מס' 904 א'– תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג', ברובע מס' 9, ומסומן כמתחם להתחדשות עירונית. באזור מתחם להתחדשות עירונית הוועדה רשאית לקבוע 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה בגובה עד 15 קומות.

תחבורה - הנכס מסומן באזור ללא עדיפות תחבורתית ובסמוך לדרך עורקית עירונית וקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) צהוב.

<u>פרק 3 - אזורי יעוד</u>

<u>הוראות כלליות</u>

- אזורי היעוד מגדירים את השימושים הראשיים והנוספים[8] שהועדה רשאית לאשר. היקף שטחי הבניה לשימושים הנוספים יכול שיקבע עד 25% מסך השטחים הסחירים מעל המפלס הקובע[9].
- בהתאם להוראות סעיף 3.1.2 הועדה רשאית לקבוע זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובע שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש **בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה**. שטחי הבניה לא יפחתו מהרח"ק הבסיסי אלא בכפוף לבדיקה תכנוני מוקדמת לפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי נוכח תכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימורו.
- בסעיף 3.1.3 נקבע כי הועדה רשאית לקבוע שטחי הבניה העולים על הרח"ק הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש בתנאים שלהלן:

[8] שימושים המופיעים במסגרת השימושים המותרים תחת הכותרת שימושים נוספים
[9] ניתן לקבוע גם מעל 25% בתנאי שסך השימושים הנוספים שבאותו אזור תכנון לא יעלו על 25%

- התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת השטחים כמפורט בסעיף 4.1 לתכנית,
- בהחלטת לתוספת שטחי בניה נשקלו לפחות כל השיקולים הכוללים את גודל המגרש וצורתו, התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו, נפחו ועיצובו לאופי המרקם העירוני המתוכנן בסביבה, שימור ככל שיימצאו ערכים לשימור, התאמת תשתיות לתכנית, שיקולים תחבורתיים וסביבתיים ושיקולים הנובעים מהוראות פרק 5,
- התכנית תורמת למרקם העירוני בלפחות שני מרכיבים כגון תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, למרחב הציבורי, יצרת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מתמהיל הדירות (יח"ד דיור בהישג יד, טיפוס בינוי וכיו"ב) ועוד,
- בתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני שעומדת בכל הקריטריונים המפורטים לעיל, ניתן להוסיף זכויות בניה בהיקף של עד מחצית ההפרש שבין הרח"ק הבסיסי למרבי. מעבר לכך, ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מההוראות המפורטות בסעיף 3.1.3 (ד') ס"ק 4-1.

- שטח הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפו או עד 50% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, לפי הגבוה מביניהם. הוועדה תוכל לאשר בתת קרקע שטחים בהיקף של עד 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה באזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו. בנוסף על שטח זה, יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ומקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתית. השימושים שיותרו מתחת לפני הכניסה הם בהתאם לשימושים המותרים מעל, למעט מגורים[10].

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

- על אזור זה יחולו ההוראות הכלליות המפורטות בסעיף 3.2.1.
- מקבץ השימושים הראשי הינו למגורים. יותר שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד גר בה ובמבנים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית יותר שימוש למשרד בקומת הקרקע.
- מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע הינו למסחר 1, למשרדים בבניין כולו.
- שטחי הבנייה באזור מגורים בבניה עירונית כמפורט להלן:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
מתחת ל- 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 – 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	**2.5**	**4.0**

- הרח"ק האמור לא יפחת גם ממגרש שנקבע בתכנית מפורטת ביעוד למשרדים.
- צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.

[10] בתכנית ניתן יהיה לקבוע כי בקומה העליונה בתת הרקע, יותר השימוש למגורים, כפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע כללים והוראות לכך

<u>תחבורה – הוראות כלליות</u>

- בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- כל תכנית תתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים על פי תכנית זו ותבטיח עיגונם של רכיבים אלה במסמכי התכנית. הוועדה תחליט בדבר הפקדת תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.
- בתכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ״ר או מעל 100 יח״ד, ושנקבעה כתכנית בעלת השפעה תחבורתית ניכרת או המצויה בשטח אזור העדפה להולכי רגל, הועדה תחליט בדבר הפקדתה רק אם הונחה בפניה חו״ד תחבורתית.

<u>פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות</u>

<u>הקצאות לצרכי ציבור</u>

- התכנית המפורטת הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים סחירים מעבר ליעודים המאושרים בתכניות קודמות או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו מגורים למגורים, צריכה לכלול הוראות בדבר הקצאה ו/ או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תקבענה ככל והן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה המבוקשים. מהות ההקצאה תקבע ע״י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת שתכלול את הפרטים המפורטים בסעיף 4.1.1 ב׳ והיקפה יהיה בתחום שיקול הדעת המפורט להלן[11]:

יעוד המגרש	צורך ההקצאה	היקף שטחי קרקע
מגורים	שצ״פ	2 – 6 מ״ר לנפש בהתאם לנספח הפרוגרמאתי
מגורים	שב״צ	1 – 7 מ״ר לנפש בהתאם לנספח הפרוגרמאתי
שימושים סחירים שלא למגורים	שצ״פ + שב״צ	שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית
שימושים מעורבים[12]	יקבע בהתאם ליחס שבין מגורים לשימושים האחרים ובכפוף להוראות שלעיל	

- ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע. במידה ושוכנעה הוועדה כי הקצאת קרקע לשימושים ציבוריים אינה אפשרית בנסיבות העניין, ניתן במגרש המיועד למגורים להחליף את ההקצאה של שצ״פ, בשטח פתוח דומה במגרש ביעוד למגורים ואת ההקצאה לשב״צ בשטחים בנויים לשימושיים ציבוריים במגרש שבו מותרים גם שימושים סחירים. היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימוש ציבורי יחושב ע״י הכפלת שטח הקרקע שהיא אמור להיות מוקצה במקדם שלא יפחת מ- 1 ולא יעלה על 2.7.

ככל ויקבע הסדר חוקי המאפשר המרת הקצאה של שצ״פ ושב״צ בתשלום לקרן יעודית, תהיה הועדה רשאית, במידה ושוכנעה כי גם הקצאת שטחים בנויים אינה אפשרית, להמיר את ההקצאה בתשלום לקרן ייעודית.

<u>עיצוב עירוני</u>

- על התכנית להיות תואמת לנספח העיצוב העירוני וברשות הועדה לשקול היבטי עיצוב שאינם מפורטים במרכיבי העיצוב בתכנית זו.

[11] סעיף 4.1.1 ג׳

[12] מגרש המיועד למגורים עם חזית מסחרית, ייחשב כמגרש למגורים

- מס' הקומות וגובה הבניה לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני. הועדה רשאית קבוע מס' קומות נמוך ממס' הקומות המרבי משיקולים תכנוניים. גובה הבניה המרבי במטרים יקבע באופן כזה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. במבנים עם 12 קומות ומעלה, ניתן יהיה לקבוע קומת קרקע גבוה יותר מ-3.8 מ' ועד 6 מ'. הקומה העליונה במבנים שגובהם עד 20 קומות, תהיה קומת גג חלקית.
כמו כן הוועדה גם רשאית לקבוע מס' קומות גבוה ממס' הקומות המפורט בנספח העיצוב העירוני במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף 4.2.6.

<u>איכות הסביבה</u>

- הפקדת תכנית בעלת השפעה סביבתית תופקד רק לאחר שהוצגה בפני הוועדה חו"ד סביבתית שהוכנה בהתאם להנחיות הכלליות שתקבע הרשות המקומית. בין היתר, תכנית בעלת השפעה סביבתית מוגדרת כתכנית הכוללת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ותעסוקה ו/ או מסחר ו/ או מלונאות מצד שני.
- הועדה תחליט על הפקדת תכנית בתנאי ויקבעו בה הוראות לבניה חדשה בהתאם לתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה והוועדה רשאית לדרוש אף עמידה בתקן מחמיר יותר בהתאם לשיקול דעתה. הוועדה המקומית רשאית לשנות דרישה זו בהתאם למדיניות שתקבע מעת לעת.

<u>הנחיות מרחביות</u>

תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות מרחביות, ככל ואלה אושרו קודם להפקדת התכנית.

<u>פרק 5 – אזורי תכנון</u>

<u>הוראות כלליות</u>

במקרה של סתירה בין הוראות אחרות בתקנון או בתשריטי התכנית להוראות בפרק זה, יחולו ההוראות שבפרק זה.

<u>מסמכי מדיניות</u>

נקבע כי באזור או בנושא מסוים רשאית הוועדה לדרוש מסמך מדיניות, הועדה רשאית להפקיד תכנית רק לאחר ששקלה והחליטה בדבר הצורך של אותו מסמך מדיניות. האחריות להכנת המסמך הינו של הועדה המקומית בלו"ז שיקבע על ידה. במקרים בהם למסמך המדיניות אין השפעה ציבורית משמעותית, רשאית הועדה לאשר ליזם להכין את המסמך.
על אף האמור, לא תדרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר היא תואמת תכנית החלה על המתחם כולו או חלק משמעותי ממנו.

<u>הוראות מתחם התחדשות עירונית</u>[13]

במתחם 904 א', המוגדר כמתחם התחדשות עירונית, יש להציג מסמך מדיניות הכולל כלים להתחדשות עירונית, שדרוג ועיבוי מבנים, התייחסות לשיפור מערך המרחב הציבורי, יצירת תמהיל מגוון של סוגי דירות, תנאים לשילוב בנייה גבוהה, שילוב תנאים לעידוד האוכלוסייה הקיימת להשאר במתחם, שטחי

[13] סעיף 5.3.2

ציבור והתועלות הציבוריות. הוועדה המקומית רשאית לאשר רח״ק 1 נוסף מעבר לרח״ק המירבי ובנייה נקודתית חריגה בדרגת גובה אחת, מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. כמו כן יותר ניוד שטחים בתנאים ועוד.

במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו הוראות לרח״ק או גובה בטבלה שבסעיף 5.4, יגבר האמור בטבלה. **אין בהוראות אלו כדי לגרוע מהוראות תמ״א 38 על שינוייה.**

<u>הוראות מיוחדת למתחמי תכנון[14]</u>

בהתאם למפורט בטבלה באזור תכנון 904 במתחם ״904 א׳ תל חיים, רמת הטייסים״ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית המצוינים לעיל.

<u>פרק 6 – ביצוע התכנית</u>

<u>תוקפה של תכנית מפורטת</u>

הועדה רשאית לקבוע בתכנית עתידית כי במגרש שלא הוצא בו היתר בניה למינימום של 50% מהזכויות בתוך מספר שנים, יפקעו זכויות הבניה והוראות הבניה שהתכנית קבעה. כמו כן הועדה רשאית לקבוע הוראה בתכנית המאפשרת לה להאריך את הזמן במספר שנים נוספות. משפקעו הזכויות, לא יהיה ניתן להוציא במגרש היתר בניה אלא בכפוף להכנת תכנית מפורטת חדשה.

<u>נספח פרוגרמתי</u>

<u>פרוגרמה ברובע 9 אזורי תכנון 907-901 למגורים ולתעסוקה</u>

סעיף	מצב קיים	מאושרות	בהליכי תכנון	תוספת מתארית	סה״כ קיבולת נומינלית	סה״כ קיבולת ריאלית[15]
מס׳ יח״ד	[16]31,631	6,952	8,250	30,480	77,313	[17]49,766
שטחי בניה[18]	[19]2,308	739	797	2,708	6,551	[20]4,036
תעסוקה[21]	[22]712,800	647,500	156,500	804,100	1,915,200	[23]1,493,400

<u>פרוגרמה בצפון רובע 9 אזור תכנון 904-901 לשטחי ציבור</u>

סעיף	אוכלוסיה	שטח קרקע למבני ציבור/ שצ״פ	שטח קרקע לנפש קיים	שטח קרקע נדרש לנפש	שטח בנוי מרבי נדרש לנפש
שב״צ	[24]35,400	372 דונם	10.5 מ״ר	5.6 מ״ר	15.1 מ״ר
שצ״פ	35,400	391 דונם	11.0 מ״ר	8 מ״ר	

[14] טבלה בסעיף 5.4
[15] לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר
[16] בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2015 וכולל 543 יח״ד שאינן משויכות לאזור גאוגרפי מסוים.
[17] לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר
[18] באלפי מ״ר.
[19] בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2015 וכולל 63,292 מ״ר שאינם משויכים לאזור גאוגרפי מסוים.
[20] לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר
[21] במ״ר לצפון רובע 9 אזורי תכנון 904-901
[22] בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2009
[23] לאחר הפעלת הנחות מימוש, מאושרות – 90%, בתכנון – 50%, מתארית – 20% - 30% לפי האזור בעיר
[24] בהתאם לאומדן הלמ״ס לשנת 2009 המבוסס על נתוני מפקד אוכלוסין משנת 2008

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס׳ 209107, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים בנכס שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30.06.2017, עולה ששטח חלקה 29 בגוש 6164 עומד על 2,319 מ״ר והיא רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל. כמו כן עולה שתת חלקה 18 מהווה דירת מגורים בקומה שלישית בשטח 48.06 מ״ר עם 2/72 חלקים ברכוש המשותף. זכויות החכירה המהוונת בתת חלקה 29 רשומות על שם רוטנברג עליזה ומוטולה לבנה בחלקים שווים עד ליום 31.03.2052.
על החלקה קיימות ההערות לפי סעיף 126 והערה על הצורך בהסכמה לפי סעיף 128.

7.2 בהתאם לחוזה מכר מיום 01.06.2017 עולה כי מחצית מזכויות החכירה המהוונות שבנכס הנדון נמכרו תמורת 500,000 ₪.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המועד הקובע והמצב הקנייני,

8.1.2 העדר השבחה בגין תכניות קודמות[25].

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקשת

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקשת אין לקבוע השבחה בגין תכנית 5000 מהנימוקים שלהלן:

הוראות תכנית 5000

תכנית 5000 קובעת רח״ק בסיסי 2.5 ורח״ק מירבי 4 עם צפיפות בניה שלא תפחת מ-18 יח״ד לדונם נטו, בגובה של עד 8 קומות והקצאת קרקעות לשצ״פ ושב״צ בטווח כולל שבין 3-12 מ״ר לנפש.

התכנית אינה כוללת הוראות מפורטות, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה והיא קובעת הנחיות וזכויות מותנות באישור הועדה, שהיקפן יתברר רק בעת אישור התכנית המפורטת. כל אלה יוצרים דחיה של כ-15 שנים בגין חוסר ודאות למימוש ומושע. כמו כן נטען ששיעור שטחי השירות צריך לעמוד על 20% לפחות מהרח״ק המוצע.

מהפניית שמאית המשיבה לתכנית בדרך הטייסים[26] עולה שהתכנית המפורטת אושרה בסמכות וועדה מחוזית, מה שמעיד על כך שהזכויות מתכנית 5000 מהוות זכויות מותנות ולא מוקנות ושגם לא נחסך זמן להליך אישורה.

[25] לעמדת שמאית המשיבה, שטח הדירות קטן מ-140 מ״ר ולכן לא תחול השבחה בגין אישורן
[26] מק/4422, מק/4386

<u>העדר הוכחה לתוספת שווי וקשר סיבתי לאישור התכנית</u>

בפסיקה, ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ וברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' רון, נקבע שגביית היטל השבחה מבוססת על קיומם של שני תנאים מצטברים:

האחד - עלייה בשווי המקרקעין,

השני - עליית השווי קשורה בקשר סיבתי לאישור התכנית.

מנתוני השוק שהוצגו ע"י שמאית המשיבה, עולה שאין שינוי במחירי השוק לפני ואחרי המועד הקובע. ככל שקיימת שונות בין הנתונים היא נובעת מכיווני אוויר, קומה, מיקום רמת גמר ועוד.

שמאי המבקשת ערכו סקר במתחם המבנה הנדון ונמצא כי אין הבדל בין מחירי השוק במצב קודם בהשוואה למצב חדש, כמפורט להלן:

יום מכירה	גו"ח	תמורה מוצהרת	שטח	מחיר למ"ר
24/07/2017	6164/33	₪ 1,660,000	52	₪ 31,923
18/07/2017	6164/32	₪ 1,500,000	56	₪ 26,786
14/05/2017	6164/28	₪ 1,600,000	51	₪ 31,373
27/03/2017	6164/33	₪ 1,550,000	48	₪ 32,292
20/01/2017	6164/39	₪ 1,500,000	51	₪ 29,412
06/10/2016	6164/32	₪ 1,540,000	48	₪ 32,083
14/07/2016	6164/35	₪ 1,250,000	48	₪ 26,042
08/06/2016	6164/39	₪ 1,500,000	48	₪ 31,250
18/04/2016	6164/25	₪ 1,730,000	61	₪ 28,361
27/03/2016	6164/32	₪ 1,600,000	51	₪ 31,373

נתוני ההשוואה, שנבחנו ע"י שמאית המשיבה ,כוללים עסקאות לדירות גדולות בשטח כ- 100 מ"ר במצב קודם, המשקפות שווי נמוך יותר בשל שוליות. בעסקאות שהוצגו על ידה במצב חדש נכללות דירות קטנות בשטח ממוצע של כ-53 מ"ר, לכן אין להסתמך על נתונים אלו ולקבוע ששווי הנכס עלה.

<u>העדר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות בפינוי בינוי</u>

סך השטח הבנוי, לפי מדידה גרפית עומד בבניין הנדון על כ-2,800 מ"ר. המכפיל המזערי הנדרש לפינוי בינוי בסביבה מסוג זה, יעמוד על 3.5 – 4, לכן שטח הבנייה המוצע צריך לעמוד על כ- 10,000 מ"ר.

בהתאם להלכת אליק רון, הכדאיות הכלכלית תבחן לפי רח"ק הבסיסי מכיוון שהזכויות לרח"ק מירבי מהוות זכויות מותנות. בהתאם לכך, רח"ק 2.5 משקף כ-5,750 מ"ר ולכן אין כדאיות כלכלית לפינוי בינוי וזאת מבלי שהובאו בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.

קביעת שמאית המשיבה להפרשה לצרכי ציבור בשטח 3 מ"ר לנפש, אינה סבירה ובשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אלי כהן בגו"ח 7321/9 נקבע שיש להביא בחשבון הפרשות לצורכי ציבור בסך 5 מ"ר לנפש. בהתאם לכך, סך הפרשות לצרכי ציבור יעמוד בנכס על על 2,319 מ"ר.

<u>שומות מכריעות</u>

לתמיכה בעמדתם הפנו שמאי המבקשת לשומות מכריעות בהן נקבע שתכנית 5000 אינה משביחה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
אייל יצחקי	7427/7	נרדור 20
אייל יצחקי	6212/1050	אבן גבירול 190
משה נדם	6636/516	קהילת ורשה 33
אלי כהן	7321/9	כורזים 4
ד"ר גד נתן	6991/55	זלמן שז"ר 9-11
שושי שרביט שפירא	6941/16	טיומקין 10

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי[27], נקבע שלא ניתן להצביע על השבחה מתכנית 5000, משום שתגובת השוק לתכנית זניחה וכימות השבחה קטנה קשה למדידה תחת הנחות עבודה מרובות.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' שושי שרביט[28], נקבע שאין לצפות מהקונה הסביר שיביא בחשבון כל כך הרבה הנחות לצורך קביעת התמורה שהוא מוכן לשלם, והוא ירכוש את דירה בהתאם לערכה הסביר בשוק, שאינו נגזר מפוטנציאל הנובע מתכנית 5000.

<u>תמ"א 38</u>

בפינוי בינוי לפי תמ"א 38, זכויות הבנייה עולות על הזכויות המוצעות בתכנית 5000.

לפי מסמך המדיניות של הוועדה ניתן לנצל בחלקה את מלוא התמריצים מכוחה, כלומר תוספת 3 קומות על הקיים.

במסמך המדיניות מאוגוסט 2010 "תכנית מדיניות למרכז רובע 9", סומנו השטחים הסמוכים למקרקעין כ"מתחם חיפוש לפינוי בינוי" בגובה 6-8 קומות ובשיכון עממי ג' ועמישב מוצע פינוי בינוי.

היקף הבינוי לפי מסמך זה מאפשר פינוי בינוי ולא נדרשת תוספת זכויות מתכנית תא/5000.

לטענה להעדר כלכליות למימוש תמ"א 38, הציגו שמאי המבקשת את תחשיב שמאית המשיבה, כמפורט להלן:

שטח קיים לדירה	הרחבה			שטח חדש לדירה	מס' יח"ד לקומה	מס' קומות	סה"כ שטח נוסף ליזם
	ממ"ד	תכנית	תמ"א				
30	12	24	25	120	8	3.5	3,360

בהתחשב בשווי 10,000 ₪ למר"מ, יעמוד שווי הזכויות ליזם על 33,600,000 ₪, לעומת 34,560,000 ₪ לעלות בנייה ל-36 יח"ד בשטח 120 מ"ר , לפי 8,000 ₪ למ"ר.

[27] בגו"ח 6212/1050 רח' אבן גבירול 190
[28] בגו"ח 6941/16, רח' טיומקין 10 בת"א

מנגד הציגו תחשיב, לכדאיות הכלכלית למימוש תכנית 5000, לפי גישת שמאית המשיבה, כמפורט להלן:

שטח לשיווק	שטח לדיירים	יתרה ליזם	שווי מר"מ	תוספת ליזם
8,139	4,320	3,819	₪ 10,000	₪ 38,190,000

גם כאן עלות הבנייה שתחול על היזם עומדת על 34,560,000 ₪, כמפורט לעיל.

מתחשיבים אלו, שנערכו לפי גישת שמאית המבקשת, מסיקים השמאים מטעמה שאין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט לפי רח"ק 5. ברח"ק 2.5, מתקבלת תוצאה שלילית המצביעה על חוסר כדאיות מובהק.

8.2.1.2 <u>שווי</u>

שמאי המבקשת קובעים שהשווי למ"ר בנוי נטו[29] עומד על כ- 29,000 ₪[30], בדומה לשווי בו נקבה שמאית הועדה במצב קודם ושווי הדירה יעמוד בהתאם לכך על כ- 1,400,000 ₪ בנכס, כפי שהוערך גם ע"י מס שבח.

לטענתם, אומדן שמאית המשיבה לשווי בסך 924,000 ₪, המשקף שווי בסך כ-15,700 ₪ למ"ר בנוי, לדירה בשטח 59 מ"ר ללא זכויות ופוטנציאל, אינו סביר.

8.2.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה לרח"ק בשלוש חלופות, כמפורט להלן:

<u>רח"ק בסיסי - 2.5</u>

מס' יח"ד קיימות	36
מכפיל ראוי	3.5[31]
מס' יח"ד מוצע	126
תוספת יח"ד	90
ממוצע נפשות לדירה[32]	3
הפרשה לנפש במ"ר	25[27]
שטח הפרשה במ"ר	1,350
שטח החלקה	2,319
שטח החלקה נטו	969
<u>רח"ק</u>	**<u>2.5</u>**
שטח ברוטו	2,422.5
שטח לשיווק	1,938[33]
חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף	1/36
שטח במ"ר	53.83

[29] לפי הרישום
[30] 48 מ"ר X 29,000 ₪
[31] עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 7427/7 רח' נרדור 20 בת"א
[32] הנחת עבודה
[33] 2,422.5 מ"ר X 0.8

אומדן שווי מ״ר מבונה (עפ״י הועדה)	10,100 ₪
דחיה לאישור התכנית (15 שנים, היוון 7%)	0.36
סה״כ	197,068 ₪
שימוש ביניים (שיעור היוון 3.5%, 3,800 ₪ לחודש)	525,194 ₪
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב החדש	722,262 ₪

רח״ק - 4

מס׳ יח״ד קיימות	36
מכפיל ראוי	3.5[34]
מס׳ יח״ד מוצע	126
תוספת יח״ד	90
ממוצע נפשות לדירה	3
הפרשה לנפש במ״ר	5[35]
שטח הפרשה במ״ר	1,350
שטח החלקה	2,319
שטח החלקה נטו	969
רח״ק	**4**
שטח ברוטו	3876
שטח לשיווק	3,100.8[36]
חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף	1/36
שטח במ״ר	86.13
אומדן שווי מ״ר מבונה (עפ״י הועדה)	10,100 ₪
דחיה לאישור התכנית (15 שנים, היוון 7%)	0.36
סה״כ	315,309 ₪
שימוש ביניים (שיעור היוון 3.5%, 3,800 ₪ לחודש)	525,194 ₪
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב החדש	840,503 ₪

רח״ק - 5

מס׳ יח״ד קיימות	36
מכפיל ראוי	3.5[37]
מס׳ יח״ד מוצע	126
תוספת יח״ד	90
ממוצע נפשות לדירה	3
הפרשה לנפש במ״ר	5[38]
שטח הפרשה במ״ר	1,350
שטח החלקה	2,319
שטח החלקה נטו	969
רח״ק	**5**
שטח ברוטו	4,845

[34] עפ״י שומה מכרעת שנערכה ע״י מר אייל יצחקי ברח׳ נרדור 20
[35] עפ״י שומה מכרעת שנערכה ע״י מר אלי כהן ברח׳ כורזים 4
[36] 0.8 X 3,876.5 מ״ר
[37] עפ״י שומה מכרעת שנערכה ע״י מר אייל יצחקי ברח׳ נרדור 20
[38] עפ״י שומה מכרעת שנערכה ע״י מר אלי כהן ברח׳ כורזים 4

שטח לשיווק	3[39]3,876
חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף	1/36
שטח במ״ר	107.67
אומדן שווי מ״ר מבונה (עפ״י הועדה)	₪ 10,100
דחיה לאישור התכנית (15 שנים, היוון 7%)	0.36
סה״כ	₪ 394,136
שימוש ביניים (שיעור היוון 3.5%, 3,800 ₪ לחודש)	₪ 525,194
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב החדש	₪ 919,330

מכאן שגם לפי גישת הוועדה לרח״ק 5, שווי הנכס יעמוד על כ-920,000 ₪, גם אם יובא בחשבון שטח של כ- 1,000 מ״ר למסחר, לכן השימוש המיטבי הינו שווי הקרקע במצב קודם העומד על 1,400,000 ₪.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

שמאי המשיבה קובעים שתכנית 5000 מגדילה את היקפי הבנייה בנכס בהשוואה לזכויות שהיו בו במצב קודם ולכן משביחה אותו.

8.2.2.2 מצב קודם

בתכנית 2399 נוספו 24 מ״ר להרחבת דירה קיימת בשטח 59 מ״ר מצב קיים ובהתחשב בתוספת ממ״ד בשטח 12 מ״ר, שטחה יעמוד על 95 מ״ר.

תמ״א 38 ופינוי בינוי

שטח הבנייה הקיים בחלקה עומד על כ-2,500[40] מ״ר. לפי תמ״א 38 שטח הבנייה ליח״ד מורחבת יעמוד על 120 מ״ר ליח״ד[41] והיזם יקבל 3.5 קומות שהן 28 יח״ד[42], סה״כ 3,360 מ״ר[43].

בהתחשב בשווי בסך 10,000 ₪ למר״מ תעמוד התמורה ליזם על 33,000,000 ₪.

עלות הבנייה ליחידות הקיימות שיפונו, עומדת על 34,500,000 ₪, לפני רווח יזמי, לפי עלות בסך 8,000 ₪ למ״ר ל-121 מ״ר ליח״ד.

מכאן, שהזכויות מתמ״א 38 אינן כלכליות.

שטחי שירות

בתחשיב המשיבה הובא בחשבון שיעור של 15% לשטחי השירות מלמעלה, שזה כ- 18% מלמטה, לא כולל ממ״ד. עם ממ״ד יעמוד שיעור שטחי השירות על שיעור סביר של 25%.

---

[39] 4,845 X 0.8 מ״ר
[40] 36 יח״ד X 60 מ״ר בממוצע X 1.15 תוספת שטחים משותפים
[41] 60 מ״ר קיים + (24 מ״ר מתכנית 2399 + 12 מ״ר) הרחבה + 25 מ״ר מתמ״א 38
[42] 8 יח״ד לקומה
[43] לפי 120 מ״ר ליח״ד

<u>תכנית 5000</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית המגדירה סף תכנון מרבי לתכניות מפורטות, שיאושרו בסמכות ועדה מקומית. הנכס ממוקם באזור תכנון 904 א' בבניה עירונית, במתחם התחדשות עירונית, במרקם עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.
הרח"ק הבסיסי בנכס יעמוד על 2.5 והמירבי על 4. הוועדה רשאית לאשר רח"ק 1 נוסף מעבר לרח"ק המירבי.

<u>הפרשה לצרכי ציבור</u>

ברח"ק 2.5, לא נדרשת הפרשה לצרכי ציבור, לפיכך נבחנה ההפרשה הנדרשת במקרה של רח"ק מרבי, כמפורט להלן:

זכויות בניה מירביות עפ"י רח"ק - 5	9,575מ"ר
ניכוי שטחי שירות לא סחירים	1,436מ"ר
שטח לשיווק	8,139 מ"ר
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד	100מ"ר
סה"כ יח"ד	81
מספר יח"ד קיימות	36
תוספת יח"ד עפ"י התכנית	45
תוספת נפשות ליח"ד בממוצע לפי 2.97[44]	135
הפרשות נדרשות בקרקע לנפש	3מ"ר
סה"כ הפרשות נדרשות לצורכי ציבור	404 מ"ר

בתגובה לניתוח שמאי המבקשת, הוצג התחשיב שלהלן:

שטח החלקה	2,319 מ"ר
הפרשות לצרכי ציבור	404 מ"ר
שטח חלקה נטו לחישוב רח"ק	1,915מ"ר
זכויות עפ"י רח"ק - 5	9,575 מ"ר
בניכוי שטחי שירות לא סחירים כ- 15%	1,436 מ"ר
שטח לשיווק	8,139 מ"ר
חלק בזכויות לפי חלק יחסי ברכוש המשותף - 2/72	0.03
סה"כ זכויות המשויכות לנישומים	226.08 מ"ר
שווי למ"ר מבונה פלדלת	₪ 10,100
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב חדש כזמינות (במעוגל)	₪ 2,283,400
דחייה עד אישור תכנית - 12 שנים בשיעור היוון 7%	0.44
סה"כ (במעוגל)	₪ 1,014,000
שימוש ביניים - 12 שנים 3,800 ₪ לחודש, שיעור היוון 3.5%	₪ 440,600
שווי הזכויות כקרקע ריקה במצב חדש (במעוגל)	₪ 1,455,000

הרח"ק בתכנית עולה על מכפיל 3.5 לפינוי בינוי, ולכן מהווה תמריץ כלכלי לפינוי בינוי בחלקה. אם תבוטל תכנית 5000 ניתן יהיה לתבוע בגינה פיצויים לפי סעיף 197.

[44] עפ"י פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 21/2/2017

לתמיכה בעמדתה הפנתה לפסיקה בעניין רון ציון[45] הקובעת שכשיש משהו מוחשי כמו תמ"א 38 יש להביאו בחשבון הזכויות ואותו רציונל חל גם על תכנית 5000.

<u>קיצור הליכים סטטוטוריים</u>

בסביבת הנכס הופקדו התכניות שלהלן:

מק/4422 - הליכי הכנת התכנית, בדרך הטייסים 92, החלו לפני אישורה של תכנית 5000 והיא והופקדה ביום 08.06.2017. התכנית מהווה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לבניין טורי הכולל 24 יח"ד קיימות, 85 יח"ד מוצעות ב-18 קומות. השטח המוצע עומד על 9,094 מ"ר התואם לרח"ק 4.5 ולא נדרשו הפקעות. מכיוון שגובה התכנית חורג מהגובה המוגדר בתכנית 5000 היא נדונה בסמכות וועדה המחוזית.

מק/4386 - התכנית, החלה ברח' המאבק על דרך השלום 121-127, הופקדה בשטח 17.5 דונם וכוללת 9 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות עם 182 יח"ד שיפונו ובמקומם מוצעים 2 מגדלים בגובה 15-30 קומות עם 564 יח"ד וחזית מסחרית. הרח"ק בתכנית עומד על 4.98, אולם בשל החריגה בגובה מתכנית 5000, היא נדונה בסמכות ועדה המחוזית. אחוז ההפקעה בתכנית עומד על 11%.

תכניות אלו מצביעות על התכנות פינוי בינוי לפי תכנית 5000, שיפור הוודאות לקבלת רח"ק קרוב ל-5 בגובה 15 קומות ועל הקטנת הדחייה.

8.2.2.3 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 10,100 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני המכר[46], המפורטים להלן:

יום מכירה	כתובת	מחיר בש"ח	חדרים	שטח	קומה	מחיר למ"ר
31/10/2016	יגאל אלון 76	2,479,157 ₪	3.5	87	4	28,496 ₪
14/09/2016		3,528,648 ₪	5	133	12	26,531 ₪
13/09/2016		3,480,175 ₪	5	120	14	29,001 ₪
28//02/2016		2,415,000 ₪	3	87	13	27,759 ₪
28/02/2016		1,971,250 ₪	3	83	2	23,750 ₪
28/02/2016		2,402,600 ₪	3	88	11	27,302 ₪
מחיר ממוצע למ"ר (במעוגל)						27,100 ₪
25/09/2016	מגדלי הסנטרל פארק-שד' ההשכלה	3,100,000 ₪	4	110	5	28,182 ₪
24/05/2016		2,300,000 ₪	2.5	73	8	31,507 ₪
18/05/2016		3,317,500 ₪	5	125	7	26,540 ₪
מחיר ממוצע למ"ר (במעוגל)						28,700 ₪

[45] ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג – נ.ג.
[46] דירות חדשות בגובה עד 15 קומות, ללא פוטנציאל מתכנית 5000

חילוץ שווי למ״ר מבונה

שווי מ״ר בנוי	₪ 28,000
ניכוי מע״מ - 17%	₪ 23,930
ניכוי רווח יזמי כ- 22%	₪ 19,615
ניכוי עלות בניה למ״ר	₪ 9,500
שווי למ״ר מבונה פלדלת בממוצע בנכס כולל מע״מ	₪ 10,200

מבדיקת התמורה שהתקבלה במכר בנכס, נמצא שהיא אינה סבירה בהשוואה לעסקאות דומות שנערכו בסביבה מפורטות להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח	מחיר בש״ח	מחיר למ״ר	הערות
20/01/2017	6164/39	דרך השלום 99	4	51	₪ 1,500,000	₪ 28,496	חזית לדרך השלום
16/05/2017	6164/41	דרך השלום 105	2	63	₪ 1,800,000	₪ 26,531	חזית מסחרית, סמוך לשטחי ציבור
21/05/2017	6163/157	דרך השלום 129	קרקע	48	₪ 1,840,000	₪ 29,001	בניין פנימי
24/05/2017	6164/38	דרך השלום 97	4	51	₪ 1,670,000	₪ 27,759	חזית לרחוב עמישב
18/07/2017	6164/32	דרך השלום 85	3	51	₪ 1,500,000	₪ 23,750	חזית לדרך השלום

לעמדתם, עסקות שבוצעו ערב אישורה של תכנית 5000 מגלמות פוטנציאל ומציגים את נתוני העסקאות שלהלן:

יום מכירה	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח רשום	שווי מ״ר בנוי
20/01/2017	6164/39	דרך השלום 99	₪ 1,500,000	51	₪ 29,412
27/03/2017	6164/33	דרך השלום 87	₪ 1,550,000	48	₪ 32,292
15/05/2017	6164/41	דרך השלום 105[47]	₪ 1,800,000	64	₪ 28,125
24/07/2017	6164/33	דרך השלום 87	₪ 1,660,000	52	₪ 31,923
14/05/2017	6164/28	דרך השלום 77	₪ 1,600,000	51	₪ 31,373
18/07/2017	6164/32	דרך השלום 85	1₪,500,000	56	₪ 26,786
17/10/2017	6164/31	דרך השלום 83	1₪,670,000	48	₪ 34,792
14/09/2017	6164/41	דרך השלום 105[48]	₪ 1,700,000	63	₪ 26,984
21/05/2017	6163/157	דרך השלום 129	₪ 1,840,000	43	₪ 42,791
24/05/2017	6164/38	דרך השלום 97	₪ 1,670,000	51.18	₪ 32,630
שווי ממוצע למ״ר בנוי					₪ 31,700

מבלי לנטרל את הציפייה לאישור התכנית, קיימת לעמדתם עליית מחירים בשיעור 6.5% בין עסקות שנעשו ערב אישור התכנית ולבין עסקאות שנעשו לאחר אישורה ושווי מ״ר בנוי יעמוד על 29,800 ₪ במצב קודם.

[47] חזית מסחרית
[48] חזית מסחרית

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
שטח הדירה בנסח	48.06 מ״ר	שטח הדירה הקיים[49]	59 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	29,000 ₪	שווי מ״ר בנוי	28,000 ₪
		שווי מ״ר מבונה נטו	10,200 ₪
		תרומת המחוברים למ״ר	5,500 ₪
		רווח יזמי	22%
מצב קודם			
		5,500 ₪ × 59 מ״ר =	324,500 ₪
		10,200 ₪ × 59 מ״ר =	601,800 ₪
		10,200 ₪ × 24 מ״ר =	244,800 ₪
		10,200 ₪ × 12 מ״ר =	122,400 ₪
48.06 מ״ר X 29,0000 ₪ =	1,400,000 ₪	סה״כ שווי מצב קודם	1,293,500 ₪
מצב חדש			
	1,400,000 ₪[50]	שווי מצב חדש	1,450,000 ₪
השבחה			
		השבחה	156,500 ₪
אין השבחה		היטל השבחה	78,250 ₪

[49] עפ״י מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף
[50] בהתאם לשווי מוערך ע״י מס שבח

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 בהכרעתי בחנתי את ההשבחה בגין תכנית 5000 בלבד ואין בה כדי לקבוע את ההשבחה בגין תכניות שקדמו לה.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 **<u>פטור מהיטל השבחה בגין אישור תכניות קודמות</u>**

שמאי המשיבה לא קבעו השבחה בגין תכניות שקדמו לתכנית 5000. לעמדת שמאי המשיבה, המבקשת פטורה מהיטל השבחה בגין תכניות קודמות, שהשטח אותו הן מקנות לנכס קטן מ-140 מ"ר.

המבקשת לא הציגה בפני את המסמכים הנדרשים לקבלת פטור.

בהעדר נתונים ו/או תצהיר כנדרש, אין באפשרותי לבחון את זכאות המבקשת לפטור בגין השבחה, ככל שחלה, לתוספת זכויות בתכניות שקדמו לתכנית 5000. בנוסף, תכניות אלו לא נכללו בגדר המחלוקת שבין הצדדים, לפיכך בחנתי את ההשבחה בגין תכנית 5000 בלבד ואין בהכרעתי כדי לקבוע את חבות המבקשת בהיטל השבחה בגין תכניות קודמות ו/או את שיעורה.

10.2 **<u>תכנית 5000</u>**

לעמדת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס, לעומת שמאי המשיבה הקובעים שהיא משביחה את שוויו בסך 156,500 ₪, בשל פוטנציאל ודאי שיצרה לתוספת זכויות.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.2.1 <u>השפעת פוטנציאל על שווי נכס</u>

שווי פוטנציאל במקרקעין נדון ברוב המקרים בהקשר של תביעות לירידת ערך ו/או תביעות בגין פיצויי הפקעה. בע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון פד"י מב (3), 228, נדונה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שם קבע כב' השופט שמגר[51]:

"הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין אשר "נפגע" על ידי תוכנית, איננו מגולם אך ורק בתוכנית המתאר, אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התוכנית הפוגעת. **ואינפורמציה תכנונית רלבנטית מצויה גם בתוכניות צפויות, המיועדות לחול על המקרקעין.** המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור **איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".**

בערר 112/03-97+ 463/04-458+457/04-427 רומאן ברג נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נקבע[52]: "יחד עם זאת, **התכנון המפורט** לכביש ולתשתיות האחרות לא בא לעולם בחלל הריק לחלוטין, **אלא הוא המשך של תכנון כללי, אשר עבר עם השנים מטמורפוזות כאלה ואחרות, ועבר תהליך של קונקרטיזציה עד להגיעו לתכנון המפורט הסופי**, שאחריו אין עוד אלא ביצוע ויישום במציאות הפיסית, כמידת הסופיות של התכנון בכלל".

בערר 270/08 לנדסהוט ראובן נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר נקבע[53]:

" העולה מכל האמור לעיל הוא כי, לא די בטענה כללית וסתמית לפיה יש ציפייה לשינוי ייעוד. ציפייה כזו צריכה להיות סבירה. **וכיצד נבדקת סבירותה של ציפייה זו? בהיותה נסמכת, מפורטת ומבוססת על עובדות וממצאים שיש בהם כדי להוכיח את הסיכוי במידה גבוהה של ממשות**. כן נדחתה במפורש, ההסתמכות על ערכי שוק בלבד ועל מרכיבים ספקולטיביים, כמבססים ציפייה סבירה לשינוי ייעוד.....

..... **לצורך הוכחת ציפיה סבירה מתוכניות צפויות על התובע להוכיח כי מדובר בתוכניות שהחלה לקרום עור וגידים במוסדות התכנון וכי מדובר בסיכוי ממשי להתממשותה של התכנית**. רעיונות ערטילאיים ודיונים בלתי מגובשים אינם בגדר הוכחת ציפייה סבירה לשינוי ייעוד."

בערר (ת"א) 81/08 צפריר גנני ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה, נקבע[54]:

<u>לדעתנו, על מנת שניתן יהיה לומר כי התקיימו ערב אישור התוכנית הפוגעת הליכים תכנוניים לאישור תוכנית לשינוי יעוד, או תוכנית משביחה אחרת, וכי היה קיים סיכוי ממשי או גבוה כי תוכנית זו תאושר, חייבת להתקבל לכל הפחות החלטה של מוסד התכנון המוסמך לאשר את</u>

[51] הדגשות שלי – נ.ג.
[52] הדגשות שלי – נ.ג.
[53] הדגשות שלי – נ.ג.
[54] הדגשה במקור

התוכנית, המלמדת על כך כי לדעת אותו מוסד תכנון ראוי ונכון לקדם את התוכנית ולאשר אותה.

כל עוד לא התקבלה החלטה כאמור לא ניתן לדעתנו לומר כי התקיימו, ערב אישור התוכנית הפוגעת לכאורה, הליכים תכנוניים לאישור תוכנית לשינוי יעוד המקרקעין, או לאישור תוכנית משביחה אחרת, שהיה קיים סיכוי ממשי או גבוה כי זו תאושר.

בערר מס' 9046/10+9033 חברת רכבת ישראל בע"מ ואח' נ' ישראל חגי ואח' נקבע[55]:

ב) מרכיב "הצפייה הסבירה"

מרכיב הציפייה הסבירה הינו מרכיב מובנה בשווים של כל מקרקעין. זהו ההפרש בין שווי המקרקעין בשימושם וייעודם הנוכחי לבין שווים בהתאם לשימושי ויעודי קרקע צפויים.

ככל שהצפיות לשנוי יעוד הקרקע מובהקות יותר יהיו הקונים מוכנים לשלם יותר תמורת הקרקע, ובהתאם שווי "מרכיב הצפייה הסבירה" יהיה גבוה יותר.

בקרקע עירונית שתכנונה הושלם ואין צפייה לשנוי יעוד ושינוי התכנון בנכס ובסביבתו, שווי מרכיב זה הינו זניח או שאינו קיים. אך להבדיל, בקרקעות חקלאיות הממוקמות בישובים או הממוקמות בסמוך לישובים קיימים, שווי הקרקע נובע לא רק מהשווי בשימוש ויעוד לחקלאות אלא מושפע מצפיות שוק לשינוי יעוד הקרקע והפשרתה ולכן מרכיב הצפייה הסבירה מהוה חלק משמעותי מהשווי."

10.2.2 זכויות הבנייה במצב קודם

לעמדת שמאי המבקשת זכויות הבנייה במצב קודם מגלמות פוטנציאל לפינוי בינוי לפי תמ"א 38, לעומת שמאי המשיבה הסבור שהתכניות מכוחה אינן מוקנות.

במסמך מדיניות מס' 9040, למרכז רובע 9, שאושר בוועדה המקומית ביום 22.12.2010[56], נקבעה מדיניות לרובע. ממדיניות זו עולה שהטיפוס בו נכלל הנכס מתאים לעיבוי בינוי ובשיכונים טוריים של 3-4 קומות מומלץ לחדש / לעבות את הבינוי תוך שמירה על המרקם הכולל.
במדיניות זו נסקרו חלופות שונות לעיבוי המבנים הנדונים, כולל הרחבת הדירות הקיימות ותוספת עד 2 קומות. כמו כן נקבע שלאורך הצירים הראשיים יותרו תוספות בינוי משמעותיות יותר. במבני שיכון צמוד קרקע מומלץ לשמר את איכות המרקם, ללא תוספת בינוי משמעותית (מעבר לזו המותרת אז בחוק).

[55] הדגשה במקור
[56] לפי המידע באתר הוועדה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>תמ"א 38</u>

בהתאם למסמך מדיניות להנחיות לבנייה מתוקף תמ"א 38, בשכונת יד אליהו רבתי, שעודכן ביום 25.02.2015, נקבע שתותר תוספת מלאה לפי תכנית תמ"א 38 תיקון 3, כמפורט להלן:

<u>מס' קומות</u> - תתאפשר תוספת 2 קומות בתוספת בנייה או בבנייה חדשה,

<u>בנייה על הגג</u> - 65% משטח קומה, תותר דירה נפרדת.

<u>קווי בניין</u> - עפ"י תכנית תקפה.

מאחר שתיקון 3א' לתמ"א 38 נכנס לתוקף ביום 28.12.2016[57] ומדיניות 9086, הנוגעת לתיקון זה, נקבעה ביום 22.11.2017, תחול מדיניות התכנון הקודמת לה, שאושרה ביום 07.11.2012 ועודכנה ביום 25.02.2015. לפיכך, קבעתי שמדיניות התכנון של הוועדה המקומית מאפשרת במצב קודם תוספת זכויות לפי תמ"א 38.

<u>הקניית זכויות מתמ"א 38</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון השווי במצב קודם את הזכויות מתמ"א 38 ולעמדת שמאי המשיבה, זכויות אלו אינן מוקנות, אלא מותנות.

בהחלטת וועדת ערר בערר (מרכז) 75/15 אביבה אליסיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה (פורסם בנבו), נקבע[58]:

"בהתאם לתכליותיו האמורות לעיל של הסדר הפיצוי המעוגן בסעיף 197 לחוק, אנו סבורים, כי יש להביא בחשבון גם פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף שטרם התממשו "ובלבד כך שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין" (כביטוי שנקט בית המשפט העליון בעניין בירנבך הנ"ל). **לפיכך, יש לתת ביטוי לציפיה של השוק לאישור היתר בניה מכח תמ"א 38** (בנוסף ובחופף, לפי קביעתו, לתכניות המאושרות החלות בחלקה האמורה), **וזאת ככל "שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין".** לדעתו של השמאי המייעץ המקובלת עלינו זהו המצב בענייננו. לפיכך, ככל שלא נתחשב בכך שבסופו של דבר התכנית שאושרה לבסוף חפפה בחלקה את הפגיעה שהיה סיכוי גבוה וממשי לאישורה גם במצב הקודם מכח תמ"א 38, חישוב הפגיעה יביא לכך שהעוררים יזכו לפיצוי מעבר לנזקם האמיתי, ובניגוד לתכלית ההסדר שנקבע בסעיף 197 לחוק (השוו, כתמונת מראה לעניין היטל ההשבחה: ערר (ת"א) 5143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן)."

[57] י.פ. 7400 מיום 13.12.2016
[58] הדגשות שלי – נ.ג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהחלטת הוועדה בערר (תל אביב) 85151/16 דן הוד נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו), נקבע[58]:

"במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ"א/ 38. **השאלה האם תכנית ג/2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ"א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית**, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38 מאיינת א-פריורי כל השבחה מכוחה של תכנית ג/2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. **כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה של תמ"א/ 38...**"

ובהמשך:

".. **שאלת היתכנות קבלת היתר מכח תמ"א/ 38 היא אכן שאלה רלבנטית במסגרת בחינה זו, הבוחנת את התנהגות השוק**, אך אין ממש בטענה כי היה על העורר להוכיח שאכן יינתן היתר שכזה."

בעעמ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו) נקבע[58]:

".. ואולם, בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתוכניות מתאר אחרות, המהוות "זכויות מוקנות", לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38, **אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות.** הוראות התוכנית מנוסחות כך שהועדה המקומית תהא "רשאית" לאשר את תוספות הבניה, והן מעניקות לועדה המקומית שיקול דעת נרחב למדיי, לגבי עצם הענקת זכויות הבניה מתוך "סל של זכויות"; ביחס לאופן הענקתן; וכן בנוגע למיקום שבו ינוצלו זכויות הבניה הללו (גדרון ונמדר, עמ' 337-339; סעיף 5 לדברי ההסבר לתמ"א 38; עת"מ 2905/08 (מינהליים ת"א) באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה -ת"א, [פורסם בנבו] בפסקה 27-29 (29.7.2009) (להלן: עניין באור השקעות). עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו.."

בהלכה זו נקבע שיתכנו מקרים בהם קיימת התנגשות בין הרצון לעודד חיזוק של מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, בין היתר, על ידי הענקת תמריצים כלכליים ותכנוניים, היוצרים התנגשות עם ההסדרים התכנוניים החלים על מקרקעין מסוימים, בשל האפשרות לחריגה מתוכניות שחלות על הקרקע, ופגיעה באינטרס פרטי של דיירים. האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את דירותיהם, אלא מדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה ולוועדה המקומית נתונה

סמכות שלא לאשר בקשה להיתר בניה, הכרוכה בתוספת זכויות בניה מ״טעמים מיוחדים״ הנעוצים בשיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, וכיו״ב.

כמו כן נקבע שבמציאות **במדינת ישראל יש חשיבות עצומה בהוצאה לפועל של תמ״א 38**, כדי להתמודד עם הסיכון להתרחשות רעידת אדמה ולתרום להתחדשות עירונית ולתוספת יחידות דיור. **ועל החריגה, המצדיקה סירוב לבקשה להיתר, להיות בעוצמה ניכרת ולגרום לפגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית באינטרסים לגיטימיים אחרים,** לרבות פגיעה בגורמים המתנגדים לבקשה להיתר. רק פגיעה כזו תצדיק הימנעות ממימוש מטרתה של תמ״א 38, היינו, חיזוק המבנה מושא הבקשה להיתר מפני רעידות אדמה.

הוראות תכנית 5000 מצביעות על כך שהאינטרס התכנוני הוא להריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ומודרניים במקומם. זאת, בנוסף למסמך המדיניות שהיה קיים במועד אישורה ומאפשר חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

מכל אלו אני למדה שהזכויות על פי תמ״א 38 אינן מוקנות, אולם יוצרות פוטנציאל ודאי לתוספת זכויות, התואמת את מדיניות העירייה. בהתאם לכך, קונה סביר היה מביא בחשבון, במועד רכישת הנכס, את האפשרות לחיזוקו והרחבת הדירה ב-25 מ״ר נוספים מכוחה של תמ״א 38.

יצוין כי עמדת שמאי המשיבה למעמדה של תכנית 5000, תואמת למסקנתי זו.

<u>זכויות הבניה והפוטנציאל במצב קודם</u>

מטרת תכנית 2399 היא הרחבת הדירות הקיימות, 8 יח״ד לקומה, סה״כ 36 יח״ד, כמפורט להלן:

<u>זכויות בנייה (כולל הרחבה)</u>

מס׳ דירות בבניין	שטח דירה	תוספת	שטח מרבי להרחבה
8.00	67.00	17.00	84.00
16.00	66.00	18.00	84.00
6.00	62.00	22.00	84.00
6.00	61.00	22.00	83.00
36.00	2,330.00	688.00	3,018.00

<u>בנייה על הגג</u>

סה״כ לקומה 1-3	644.00
ממ״ד לקומה	120.00
סה״כ שטח קומה	764.00
בנייה על הגג (65%)	496.60

<u>שטחי שירות (חמ"ג ומעלית)</u>

חדרי מדרגות (4 כניסות)	48.00
מעלית (4 כניסות)	10.89[59]
סה"כ	58.89

מכאן שסך שטח הבנייה במצב קודם עומד על 4,005.49 מ"ר (כולל ממ"ד), שהם רח"ק 1.727.

<u>פוטנציאל לפי תמ"א 38</u>

בהתחשב במדיניות התכנון והוראות תמ"א 38, יעמוד הפוטנציאל לתוספת על 2,340.50 מ"ר[60], כמפורט להלן:

שטח קומה	644.00
תוספת ליח"ד בקומה	250.00
סה"כ שטח קומה	894.00
שטח קומות קיימות כולל תמ"א 38	3,918.00
תמ"א38	1,788.00
שטח קומת גג	581.10
חמ"ג	48
מעלית	10.89
<u>סה"כ</u>	6,345.99

מכאן שהיקף זכויות הבנייה כולל הפוטנציאל של תמ"א 38, מצביע על רח"ק 2.737 במצב קודם.

<u>זכויות הבניה והפוטנציאל במצב חדש</u>

לעמדת שמאי המבקשת הוראות התכנית מחייבות הפרשה לצרכי ציבור שתעמוד על כ-42%[61] ורח"ק מירבי 4. לעמדת שמאי המשיבה, התכנית קובעת בנכס רח"ק מירבי 4 שיכול להגיע גם לרח"ק 5 באזור התחדשות עירונית, וההפרשה בשיעור כ-17%[62] לצרכי ציבור, על אף שבתכניות שהופקדו בסביבה לא נדרשה הקצאה לצרכי ציבור או שנדרשה הקצאה בשיעור כ-11% בלבד, לרח"ק העולה על 4.5.

תכנית 5000 מבקשת לעודד פינוי בינוי במתחם. לשם כך ניתן לקבוע רח"ק 5, הגבוה באופן משמעותי מהרח"ק הבסיסי (2.5).

[59] 1.65 מ' X 1.65 מ' לפי מסמך מדיניות 9040
[60] 4,005.49 מ"ר – 6,345.99 מ"ר
[61] 2,319 מ"ר / (969 מ"ר – 2,319 מ"ר)
[62] 2,319 מ"ר / 404 מ"ר

הקצאות לצרכי ציבור

בסביבת הנכס לא קיים חסר בשטחים ציבוריים בשתי הקטגוריות (שצ"פ ושב"צ). בשומות מכריעות שערכתי בתנאים דומים, קבעתי, על הצד הזהיר, הפרשה בשיעור כ-20% לצרכי ציבור, לרח"ק העולה על הרח"ק הבסיסי, לפיכך זהו השיעור שיובא בחשבון גם כאן. בהתאם לכך יעמוד שטח המגרש לחישוב הזכויות יעמוד על כ-1,855 מ"ר.

זמינות וסיכון

הנכס מהווה חלק מרצף בניינים דומים ויש להניח שתכנית מפורטת, שתאושר בהם לתוספת זכויות, תקבע למתחם בשלמותו ולא באופן נקודתי לכל בניין בנפרד.

בהתחשב בצורך בהשלמת מסמך מדיניות וקבלת הסכמת הבעלים להריסת המבנים, להבדיל מעיבוי שהיה במצב קודם, הבאתי בחשבון מקדם 0.36 ל-15 שנים בשיעור היוון 7%. לפוטנציאל בגין תמ"א 38, הבאתי בחשבון מקדם 0.8 לדחייה הנדרשת לקבלת הסכמת בעלי הדירות בחלקה.

שטח בנייה ופוטנציאל לרח"ק חדש

רח"ק	שטח בנייה ברוטו למגרש לאחר הפרשות לצ"צ	רח"ק משטח החלקה
2.5	5,797.50	2.50
4	7,420.80	3.20
5	9,276.00	4.00

10.2.2 תחשיב

להלן השוואת הפוטנציאל שנוצר במצב קודם לפי תמ"א 38, לעומת תכנית 5000 במצב חדש:

סעיף	תמ"א 38	רח"ק 2.5	רח"ק 4	רח"ק 5
שטח מגרש	2,319.00	2,319.00	1,855.20	1,855.20
סה"כ זכויות	6,345.99	5,797.50	7,420.80	9,276.00
זכויות במצב הקודם	4,005.49	4,005.49	4,005.49	4,005.49
פוטנציאל לתוספת זכויות	2,340.50	1,792.01	3,415.31	5,270.51
דחייה	0.80	0.36	0.36	0.36
סה"כ פוטנציאל	**1,872.40**	645.12	1,229.51	**1,897.38**

מכאן, שברח"ק 2.5 עד 4, הפוטנציאל לתוספת נמוך מהפוטנציאל במצב קודם וברח"ק מירבי 5 נוסף פוטנציאל זניח לכל החלקה, שלמבקש יש חלק מזערי מתוכו.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לכך שתכנית 5000 אינה משביחה את הנכס.

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה שתכנית 5000 אינה משביחה את הנכס.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה