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

25/12/2018

י״ז טבת, תשע״ט

מספרנו: 03.2177.01.12.18

מס׳ מינוי: 1395-2018

לכבוד: מר אריה יוסף
באמצעות מר דן יוסף דבש
<u>שמאי המבקש</u>
בית אל 12, תל אביב
בדוא״ל: <u>dvashltd@gmail.com</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות מר רמי סויצקי
<u>שמאי המשיבה</u>
רח׳ אמירים 14, תל אביב
בדוא״ל: <u>s_ram@netvision.net.il</u>

שומה מכרעת

גוש 7321 חלקה 77 תת חלקה 11

<u>רחוב אחי דקר 14, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו</u>

1. <u>כללי</u>

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 המבקש מר דני דבש מיום 05.09.2018, בצירוף חוזה המכר מושא המימוש הכולל העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מסמך ותשריט היתר בניה[1], שומה מכרעת שנערכה ע״י מר בועז קוט ברח׳ אדירים 4 (להלן: שומת בועז קוט), ע״י הגב׳ רינת וויס רביב ברח׳ נהריים 4 (להלן: שומת רינת וויס), ע״י עו״ד שלומי יפה ברח׳ נהריים 12 (להלן: שומת שלומי יפה) וע״י מר יעקב פז ברח׳ רמה 12 (להלן: שומת יעקב פז).

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר רמי סויצקי מיום 26.10.2017. ביום 17.10.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקש.

1.3 ביום 29.10.2018 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 18.12.2018 ערכתי ביקור חיצוני בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

[1] המסמכים חתומים ע״י מה״ע בלבד ללא תאריך וללא מס׳ היתר – נ.ג.

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

3. פרטי הנכס

גוש - 7321,
חלקה - 77,
שטח רשום - 1,601 מ״ר,
תת חלקה - 11,
שטח - 50.40 מ״ר,
מהות - דירת מגורים בקומה שלישית,
כתובת - רח׳ אח״י דקר 14, שכונת נווה שרת, ת״א-יפו.

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 נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת נווה שרת, בצפון מזרח העיר תל אביב, באזור התחום בשכונת צהלה בצפון, תחום שיפוט רמת השרון וכביש 4 במזרח, אזור תעשייה רמת החייל בדרום ושכונת רמת החייל במערב. שכונת נווה שרת מאופיינית במבני מגורים וותיקים בבניה רוויה בגובה 3-4 קומות מעל קומת עמודים או קומת קרקע, לצד בניה חדשה במבנים רבי קומות. רח׳ אח״י דקר מהווה רחוב מקומי ללא מוצא, הכולל מס׳ הסתעפויות עם מגרשי חניה בכל הסתעפות. בסביבה מבנים ציבוריים הכוללים, בין היתר, בית ספר, משמר אזרחי, דואר וכיוצ״ב.
הפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 77 בגוש 7321 מהווה חלקה פינתית, אי רגולרית בשטח 1,601 מ״ר, עם חזית דרומית באורך כ- 65 מ׳[2], חזית מזרחית באורך כ- 27 מ׳ וחזית מערבית באורך כ-21 מ׳ לרח׳ אח״י דקר. על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 4 יח״ד לקומה. חצר המבנה רחבה עם עצים ותיקים ובמצב תחזוקה נמוך.

החלקה גובלת:

מצפון - במבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים,
ממזרח - ברח׳ אח״י דקר, הכולל מגרש חניה, ומעברו מבנה מגורים חדש בגובה 10 קומות מעל קומת קרקע,
מדרום - ברח׳ אח״י דקר ומעברו מבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים,
ממערב - ברח׳ אח״י דקר ומעברו מבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים.

[2] עפ״י מדידה גרפית

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

5.3 תיאור הנכס

לפי פרטי הרישום, הנכס מהווה דירה הכוללת 2.5 חדרים, בשטח רשום של 50.4 מ״ר, הממוקמת בקומה השלישית.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות בנכס[3], בהתאם למידע שנמסר:

תכנית	שם תכנית	סטטוס	ע.ר/ י.פ.	תאריך
מצב קודם				
584	שיקום מעברת יד המעביר - אזור שיכון דן	בתוקף	905	25.01.1965
3/01/1	תרש״צ דרום צהלה	בתוקף		01.02.1967
757	שיקום מעברת יד המעביר - דרום צהלה	בתוקף	1462	11.07.1968
3/01/6	תרש״צ דרום צהלה	בתוקף		10.01.1973
738	תיקון לתכנית ״ל״- שטחים מעבר לירקון	בתוקף	1933	12.07.1973
מצב חדש				
1658	תכניות טרנספורמטורים- ת״א- יפו	בתוקף	2163	06.11.1975
1680	בניה על גגות בתים בכל מרחב ת״א	בתוקף	2770	10.12.1981
מ'	שינוי אחוזי בניה, צפיפות וסגירת מרפסות	בתוקף	2829	24.06.1982
2297	שינוי לתרש״צ 3/01/6	בתוקף	3171	07.03.1985
ע'	מרתפים	בתוקף	3275	28.11.1985
מ/1	ביטול סעיף 32 בתכנית מ'	בתוקף	3810	01.11.1990
ג'	בניה על גגות	בתוקף	4208	21.04.1994
מק/2691	הוראות להרחבת דיור בעיר	בתוקף	4490	11.02.1997
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	בתוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות	בתוקף	4632	29.03.1998
ע/1	מרתפים	בתוקף	5264	18.03.2003
3365	מתקנים טכניים- ביתני שמירה ואבטחה	בתוקף	5268	27.01.2004
3380	מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח	בתוקף	5495	16.02.2006
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ״ד ושטחי שירות	בתוקף	5526	10.05.2006
ג/1	שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' לבניה על גגות	בתוקף	5705	20.08.2007
3954	פרגודים כלל עירוני	בתוקף	6813	05.06.2014
507-0177683	4053 גני ילדים	בתוקף	7234	27.03.2016
507-0400044	4526 התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת	77 ו- 78	7281	09.06.2016
5000	תכנית מתאר תל-אביב יפו	בתוקף	7407	22.12.2016

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תכנית 757

הנכס מסווג באזור תכנית 3/01/1 לשיכון ציבורי, בו לא יבנו יותר מ- 2,936 יח״ד, כמפורט בתשריט. גובה הבניינים, המרחק בין המבנים, ומספר יחידות הדיור בכל בנין ובנין יהיה בהתאם לתכנית בנוי, שתאושר בנפרד ע״י הועדה המקומית.

[3] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות שאינן רלוונטיות בנכס וכן תכניות מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

6.2 <u>תרש"צ 3/01/6</u>

התכנית מאפשרת ביצוע פעולות רישום וקובעת את הנכס באזור מגורים 3 קומות, בו יחולו ההוראות שנקבעו ביחס לאזור מגורים 3-4 קומות עם קווי הבניין של 5.00 מ' לכל כיוון.

6.3 <u>תכנית 738</u>

התכנית מהווה תיקון השלמה ושינוי התכנון בתכנית מתאר "ל", הקובעת שהשטחים הכלולים, בין היתר, בתכנית 757 יצורפו לשטח התכנית הראשית ומסמנת את הנכס בתחום אזור מגורים א'. מהוראות תכנית ל' עולה כי הוראות הבינוי יקבעו בהתאם לתכנית מפורטת.

6.4 <u>היתר בניה</u>

מסמכי ההיתר שהוגשו לעיוני אינם חתומים ע"י יו"ר הוועדה ואינם כוללים מספר היתר. ממסמכים אלו עולה שבחלקה אושרה הקמת מבנה מגורים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 16 יח"ד, בשטחים המפורטים להלן:

קומה	שטח	מרפסות
קרקע	54.8	
מקלט	25.2	
א	221.2	29.8
ב'	221.2	29.8
ג'	221.2	29.8
ד'	221.2	29.8
סה"כ	964.8	119.2

<u>מצב חדש</u>

6.5 <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 מדרגות 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.

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

6.6 **<u>תכנית 2297</u>**

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסומן באזור מגורים 3/4 קומות עליו קיים מבנה מטיפוס ו', בו יחולו ההוראות שלהלן:

מס' קומות - 4,

מס' יח"ד - 16,

שטח דירה - 62.75 מ"ר,

שטח התוספת - 16.30 מ"ר,

שטח דירה מורחבת - 79.05 מ"ר,

שטח בניין מורחב - 1,264.80 מ"ר,

קווי בניין - כמסומן בתשריט,

אופן ביצוע - הבניה תבוצע בהתאם לתכנית ולנספח, תוספת הבניה תבוצע בכל אגף בעת ובעונה אחת והוצאת ההיתר יותנה בשיפוץ החזיתות, הסדרת שבילי הגישה ועוד,

נספח בינוי - תוספת הבנייה בטיפוס ו' תבוצע בצידי המבנה.

6.7 **<u>תכנית ע'</u>**

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בבתי דירות בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימוש לחניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף.

ביתרת השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת לצרכי חנייה בלבד.

6.8 **<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 מדירת המבקש.

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.

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

6.9 **<u>תכנית מק/2691</u>**

התכנית מבקשת לשפר את יישומן של תכניות הרחבות הדיור בעיר ע״י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות. תכליות התכנית המותרות הינן מגורים בלבד. התכנית מאפשרת הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המרבי הקבוע בתוכנית הראשית.

6.10 **<u>תכנית מק/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.

6.11 **<u>תכנית ע/1</u>**

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים הכוללים בניינים לשימור, כמפורט להלן:

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 - 80% תכסית 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>

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.

6.12 <u>תכנית ג/1</u>

התכנית קובעת הוראות בנייה על הגג כמפורט להלן:

<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 הקדמית4 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[5]. 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>[6]

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

5-8 קומות - 2 מ׳ מחזית קדמית,

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.

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

<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.

6.13 <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. הרח״ק המרבי בנכס יעמוד על 4. הועדה רשאית לאשר במתחם התחדשות עירונית[7] רח״ק 1 נוסף מעל הרח״ק המירבי ובמתחם הנדון עד רח״ק 6.

רח״ק בסיסי - הרח״ק המינימאלי שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה. הרח״ק בסיסי בנכס יעמוד על 2.5.

התכנית מפרטת 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[8]:

סימון בתשריט - אזור מגורים בבניה עירונית.

אזור תכנון - הנכס הנדון מצוי באזור תכנון 208 – ״נווה שרת״, הכלול ברובע 2 שבתחומו אזורי תכנון 201-211. כמו כן הנכס במתחם 208א׳ נווה שרת הכלול במתחם להתחדשות עירונית, בו יחולו ההוראות שבפרק 5, כולל דרישה למסמך מדיניות. מסמך המדיניות יבחן את התנאים והמתחמים לתכניות פינוי-בינוי, את התנאים והמתחמים לשילוב שימושים לתעסוקה ומסחר, תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירונים שבהיקף השכונה.

עיצוב עירוני - הנכס נכלל באזור בניה עירונית בגובה עד 8 קומות[9]. הועדה רשאית לאשר במתחם התחדשות עירונית בניה נקודתית חריגה מסביבתה בגובה עד 15 קומות, בתנאי שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים הפיזיים, החברתיים והכלכליים. כמו כן בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה נקודתית חריגה לסביבה עד 2 מדרגות נוספות לגובה המסומן בנספח העיצוב.

מיקום - בהתאם לנספח התחבורה בקרבת הנכס קיים שביל אופניים.

---

[7] סעיף 5.3.2

[8] במקרה של סתירה בין הוראות אחרות בתקנון או בתשריטי התכנית להוראות בפרק 5 ״אזורי תכנון״, יחולו ההוראות שבפרק 5

[9] בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה נקודתית חריגה לסביבה עד 2 מדרגות נוספות

<u>פרק 3 - אזורי יעוד</u>

<u>הוראות כלליות</u>

- אזורי היעוד מגדירים את השימושים הראשיים והנוספים[10] שהועדה רשאית לאשר. היקף שטחי הבניה לשימושים הנוספים יכול שיקבע עד 25% מסך השטחים הסחירים מעל המפלס הקובע[11].
- 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:
  - 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, יצירת 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 1-4.
- שטח הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות 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[12].

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

- על אזור זה יחולו ההוראות הכלליות המפורטות בסעיף 3.2.1.

[10] שימושים המופיעים במסגרת השימושים המותרים תחת הכותרת שימושים נוספים
[11] ניתן לקבוע גם מעל 25% בתנאי שסך השימושים הנוספים שבאותו אזור תכנון לא יעלו על 25%
[12] בתכנית ניתן יהיה לקבוע כי בקומה העליונה בתת הרקע, יותר השימוש למגורים, כפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע כללים והוראות לכך

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

- 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, בתנאים.
- 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.

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

<u>הקצאות לצרכי ציבור</u>

תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים סחירים מעבר ליעודים המאושרים בתכניות קודמות, צריכה לכלול הוראות בדבר הקצאה ו/ או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות, שיקבעו 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[13]:

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[14]	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.

[13] סעיף 4.1.1 ג'
[14] מגרש המיועד למגורים עם חזית מסחרית, ייחשב כמגרש למגורים

נספח פרוגרמתי

פרוגרמה ברובע 2 באזורי תכנון 201-211

סעיף	מצב קיים	מאושרות	בהליכי תכנון	תוספת מתארית	סה"כ קיבולת נומינלית	סה"כ קיבולת ריאלית[15]
מס' יח"ד	[16]18,908	2,022	6,825	15,300	43,055	[17]27,561
שטחי בניה[18]	[19]2,149	208	614	1,330	4,301	[20]2,934
תעסוקה[21]	[22]524,100	175,200	100,000	456,000	1,255,300	[23]868,600

פרוגרמה במזרח רובע 2 אזורי תכנון 206-211 לשטחי ציבור

סעיף	אוכלוסייה	שטח קרקע למבני ציבור/ שצ"פ	שטח קרקע לנפש קיים	שטח קרקע נדרש לנפש	שטח בנוי מרבי נדרש לנפש
שב"צ	[24]26,400	278 דונם	10.5 מ"ר	6.7 מ"ר	18.1 מ"ר
שצ"פ	26,400	540 דונם	20.5 מ"ר	8 מ"ר	

פקיעת זכויות

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.

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס' 162603, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23.05.2017, עולה כי בחלקה 77 בגוש 7321 בשטח 1,601 מ"ר קיימות 17 תתי חלקות, ביניהן, תת חלקה 11 הרשומה בבעלות יוסף אריה ורובין פאולה בחלקה שווים מיום 07.05.2017 בגין צוואה.
תת חלקה 11 מהווה דירה בשטח רשום של 50.40 מ"ר הממוקמת בקומה השלישית ולה 1/16 חלקים מהרכוש המשותף.

7.1 הזכויות בנכס נמכרו ביום 24.05.2017 תמורת 1,760,000 ₪.

[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 למזרח רובע 2 אזורי תכנון 206-211
[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

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

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המצב התכנוני והמועד הקובע.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקש התכנית לא משביחה את הנכס, מאחר שהיא מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, והיא מהווה מסגרת תכנונית לשיקול דעת הוועדה בתכניות מפורטות שתאושר מכוחה.

על פי הפרסומים בעיתונות, עיריית ת״א פועלת לשינוי החוק, כך שהיטל השבחה בגין תכנית 5000 יגבה רק ביום אישור התכנית המפורטת. שינוי זה נכנס לתוקפו בתיקון 126[25]. עפ״י החלטת העירייה החיוב בגין תכנית 5000 הינו אפס והיא פועלת להשבת הסכומים ששולמו להיטל השבחה בגינה.

8.2.1.2 הפרש שטחים

בעל הזכויות יקבל במסגרת פינוי בינוי כ-25 מ״ר כולל ממ״ד, כך ששטח הדירה יעמוד על כ- 85 מ״ר. לעומת זאת, במצב הקודם היו קיימות זכויות בניה בשטח של 91.55 מ״ר הפטורות מהיטל השבחה, בהתאם לתכנית 2297 שהתירה 79.05 מ״ר וממ״ד בשטח 12.5 מ״ר.

8.2.1.3 שמאים מכריעים

שמאי המבקש מפנה לשומות המכריעות שלהלן, שנערכו בשכונת נווה שרת ונקבע בהן שתכנית 5000 אינה משביחה:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	החלטה
שלומי יפה	7321/118	נהריים 12	לא חלה השבחה
רינת וויס רביב	6335/304	נהריים 4	לא חלה השבחה
יעקב פז	7321/64	רמה 12	לא חלה השבחה
גד נתן	7321/32	קהילת קליבלנד 13	לא חלה השבחה
בועז קוט	7321/133	אדירים 4	לא חלה השבחה

8.2.1.4 מתחם התחדשות עירונית

בשכונת נווה שרת החלו להיווצר מתחמי פינוי בינוי כבר בשנת 2006 וכללו את מתחם בית אל (תכנית תא/3463) לפינוי 370 יח״ד, מתחם אח״י דקר (תכנית תא/4242) לפינוי של 451 יח״ד, מתחם הצנחנים (תכנית תא/4364) לפינוי של 128 יח״ד ומתחם דבורה

[25] ביום 18.07.2018 פורסם תיקון 126 לחוק – נ.ג.

הנביאה (תכנית תא/4370). הסיכויים להיכלל בתכנית פינוי בינוי ומדיניות התכנון בסביבה, השפיעו על רמת המחירים, לכן הכללת הנכס במתחם להתחדשות עירונית לפי תכנית 5000 לא שינתה דבר ביחס למצב שהיה קיים טרם אישורה.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהפרש השווי במצב קודם הכולל 91.55 מ״ר (62.75 מ״ר בנויים, זכויות לפי תכנית 2297 + 12.5 מ״ר ממ״ד), לעומת השווי במצב החדש, העומד על 1,760,000 ₪, לפי התמורה בחוזה המגלמת את כלל המרכיבים של תכנית 5000.

בדיון שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה ששומתו בעינה עומדת, אולם הוא מאמץ את מדיניות העירייה, שמאמצת את החלטות השמאים המכריעים להשבחה אפס.

מתודולוגיה

העקרונות המהווים את אבני יסוד של תורת הכלכלה המודרנית כוללים את תורת הערך, תורת התועלת ותורת שמאות המקרקעין. תחשיב ההשבחה נערך לפי תורת התועלת, בהתבסס על השווי למ״ר מבונה המתקבל מעסקאות השוואה, שנכרתו לאחר המועד הקובע.

לא ניתן לגזור את השווי במצב קודם מנתוני העסקאות שבוצעו טרם המועד הקובע, מאחר שהתמורה שולמה בהן כוללת ציפיות לאישור התכנית החדשה ובהכרח כוללת השבחה שמקורה בתכנית הנבחנת. בע״א (ת״א) 1231/93 דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מרכז, נקבע שצריך לנטרל מהשווי את החלק הנובע מציפיות המבוססות על הוראות התכנית. מכאן, שלצורך אומדן השבחה במציאות הקיימת, יש לזקק את הערך הסינטטי מנתוני התמורה ע״י שימוש בכלים שמאים מקובלים.

במסמך המדיניות שאושר לתמ״א 38 נכללת התייחסות לתכנית 5000, לרבות הצורך בהתחדשות השכונה, כך שעליית המחירים נובעת ממנה.

כך נקבע גם בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	כתובת	מהות
ניקי פרימו	בת יפתח 8-10	הדרך היחידה לנטרול השפעה של תכנית משביחה, היא בשימוש בתורת התועלת
גד נתן	המצביאים 58	הדרך היחידה להוכיח השבחה היא ביישום תורת התועלת
גבע בלטר	אוליפנט 2	מאחר ומדובר בתוספת זכויות מצומצמת, ניתן לקבוע את ההשבחה על פי שווי תוספת הזכויות
נורית ג'רבי	אוגרית 13	תוספת השווי עומדת על פער קטן שלא יבוא לידי ביטוי בנתוני השוואה, כך שהדרך היחידה היא בתחשיב תיאורטי
שושי שרביט שפירא	יואב 15	תוספת השווי עומדת על פער קטן שלא יבוא לידי ביטוי בנתוני השוואה, כך שהדרך היחידה היא בתחשיב תיאורטי

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

8.2.2.2 שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 14,000 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על נתוני העסקאות שלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח	מחיר
16.05.2017	7321/148	בית אל 16	2012	3/21	100	2,281,999 ₪
07.12.2016	7321/148	בית אל 16	2015	8/23	97	2,450,000 ₪
04.09.2016	7321/149	בית אל 20	2015	4/20	92	2,400,000 ₪
26.09.2016	7321/149	בית אל 20	2013	2/21	93	2,375,000 ₪
13.07.2016	7321/148	בית אל 16	2014	16/24	110	3,000,000 ₪
26.07.2016	7321/149	בית אל 20	2016	2/21	78	2,050,000 ₪

שווי הבנייה קיימת נאמד על ידו על סך 5,500 ₪.

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקש		**שמאי המשיבה**	
		שווי מ״ר מבונה	14,000 ₪
		שווי מ״ר מבונה מופחת	5,500 ₪
מצב קודם			
שטח דירה במצב קודם	91.55 מ״ר	שווי דירה קיימת מופחת	
		62.75 מ״ר × 5,500 ₪ = שווי יח״ד	345,125 ₪
		79.05 מ״ר × 14,000 ₪ = שווי ממ״ד	1,106,700 ₪
		12.50 מ״ר × 14,000 ₪ =	175,000 ₪
		סה״כ שווי מצב קודם	1,626,825 ₪
מצב חדש			
שטח דירה במצב חדש	כ- 85 מ״ר	תמורה בחוזה	1,760,000 ₪
השבחה			
		השבחה	133,175 ₪
לא קיימת השבחה		היטל השבחה	66,588 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

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 מצבו הפיסי והתחזוקתי של הנכס.

9.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

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

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>הודעת הוועדה המקומית על העדר השבחה בגין תכנית 5000</u>

ביום 20.08.2018 נשלחה הודעת הוועדה המקומית למבקש, ממנה עולה שלאור הוראות המעבר שנקבעו בתיקון מס׳ 126 לחוק, ובשים לב לפסיקת השמאים המכריעים בנוגע להשבחה בתכנית תא/5000 בבניה רוויה למגורים בהן נקבע שהשומה היא שומת אפס, החיוב בגין תא/5000 מבוטל.

מאחר ששמאי המבקש דבק בשומתו ושומת המשיבה לא בוטלה, נמשך ההליך בפני.

10.2 <u>יעוד הנכס וזכויות הבנייה המוקנות</u>

מאחר שהנכס מהווה חלק מבית משותף, בחנתי את כלל הזכויות במצב קודם בחלקה, כמפורט להלן:

<u>שטח בנייה מותר לפי תכנית 2297</u>

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח קומה
א׳		316.20
ב׳		316.20
ג׳		316.20
גג		316.20
סה״כ		1,264.80
תוספת מרחבים מוגנים	12.50 מ״ר X 16 יח״ד	200.00
תוספת לחדרי גג[26]	316.20 מ״ר X 65%	205.53
סה״כ		1,670.33
רח״ק		1.04

10.3 <u>הפוטנציאל לתוספת זכויות במצב קודם</u>

במסמך מדיניות שאושר בהחלטת הוועדה המקומית מיום 30.04.2014, הוצע הליך תכנוני בשיתוף הציבור לשכונת נווה שרת. הצפיפות המוצעת לדונם, לפי מסמך זה, עומדת במצב קיים על 19 יח״ד לדונם לעומת 35 יח״ד לדונם במצב חדש ויחס המרה 2.59 יח״ד לכל יח״ד קיימת, משמע רח״ק 2.7[27]. ממסמך זה עולה שלאור הגידול במספר יחידות הדיור המוצע בשכונה נדרשות הקצאות נוספות לצרכי ציבור

[26] בקיזוז השטח הקיים
[27] רח״ק קיים 1.04 X 2.59 יחס המרה

בשטח 97 דונם[28], שהם כ-20% משטח המתחם[29]. מימוש המתחמים מותנה בפיתוח מערכת התחבורה וצפי של תוספת 5,000 יח״ד משנת 2025, 5,800 יח״ד משנת 2030 ותוספת 7,500 יח״ד משנת 2035 ואילך.

תמ״א 38, החלה במצב קודם, יוצרת פוטנציאל לתוספת זכויות בנכס. מבדיקת שטח הבנייה הפוטנציאלי הנגזר מכוחה, בהתחשב במדיניות התכנון של הוועדה המקומית שאושרה ביום 07.11.2012 ועודכנה ביום 25.02.2015 עולה שבנכס הנכלל במתחם ״נווה שרת״, יחולו ההוראות שלהלן:

<u>מס׳ קומות</u> - תתאפשר תוספת 2 קומות בתוספת בניה ובבניה חדשה והבנייה על הגג לפי תכנית ג/1.

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

<u>קווי בניין</u> - עפ״י תכנית תקפה. תתאפשר חריגה מקווי הבניין לצורך מימוש הזכויות לפי תמ״א 38, בתנאים.

בהערות בטבלה צוין שעל פי מסמך המדיניות להתחדשות השכונה המתגבש באותה עת, פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד.

בהתאם למדיניות זו קיים בנכס פוטנציאל לשטח בנייה בסך 2,767.73 מ״ר, שהם רח״ק 1.73, כמפורט להלן:

שטח קומה מותרת	-	316.20	מ״ר
הרחבת קומה (25 מ״ר)	-	100.00	מ״ר
שטח קומה מורחבת	-	416.20	מ״ר
סה״כ ל-4 קומות קיימות	-	1,664.80	מ״ר
תוספת 2 קומות לפי תמ״א 38	-	832.40	מ״ר
קומה חלקית לפי תמ״א 38	-	270.53	מ״ר
סה״כ כולל	-	2,767.73	מ״ר

10.4 <u>הפוטנציאל לתוספת זכויות במצב חדש</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהפוטנציאל להגדלת זכויות הבנייה בנכס עומד על רח״ק 6.

תכנית 5000 מבקשת לעודד פינוי בינוי במתחם. לשם כך ניתן לקבוע רח״ק 6, הגבוה באופן משמעותי מהרח״ק הבסיסי (2.5).

מימוש רח״ק זה מחייב הקצאה חדשה לצרכי ציבור. בהתאם לתכנית האב לנווה שרת, שטח זה יעמוד על כ-20% משטח המתחם.

[28] 76 דונם לשב״צ + 21 דונם לשצ״פ
[29] שטח המתחם לפי תכנית 757 - 482 דונם

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

שטח בנייה ופוטנציאל לרח״ק חדש

רח״ק	שטח מגרש	שטח בנייה ברוטו	רח״ק משטח חלקה
2.5	1,601	4,002.50	2.50
4	1,281	5,123.20	3.20
5	1,281	6,404.00	4.00
6	1,281	7,684.80	4.80

10.5 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	רח״ק 6
שטח מגרש	1,601.00	1,601.00	1,280.80	1,280.80	1,280.80
סה״כ זכויות	2,767.73	4,002.50	5,123.20	6,404.00	7,684.80
זכויות במצב הקודם	1,670.33	1,670.33	1,670.33	1,670.33	1,670.33
תוספת זכויות	1,097.40	2,332.17	3,452.87	4,733.67	6,014.47
דחייה	0.80	0.26	0.26	0.26	0.26
סה״כ פוטנציאל	877.92	606.36	897.75	1,230.75	1,563.76

מכאן שתכנית 5000 יוצרת פוטנציאל גבוה יותר מזה שהיה צפוי בתמ״א 38, ככל שיאושר בה רח״ק גבוה מ-2.5.

11. חוות הדעת

מהנתונים שלעיל עולה כי תכנית 5000 יצרה בנכס פוטנציאל גדול מהפוטנציאל שהיה קיים בו במצב קודם.

כפי שקבעתי בהכרעותי הקודמות, זכויות הבנייה לפי תמ״א 38 ותכנית 5000 אינן מוקנות, אלא יוצרת פוטנציאל לתוספת זכויות. בהעדר וודאות לרח״ק שיאושר בסופו של דבר ובהתחשב בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, קיבלתי את עמדת הוועדה המקומית לפי הודעתה מיום 20.08.2018, לפיה תכנית 5000 אינה משביחה את הנכס. ההשבחה בגין תוספת הזכויות תקבע במועד בו תאושר תכנית מפורטת בנכס ובהתאם להוראותיה.

ולראייה באתי על החתום,



אדר׳ נורית ג׳רבי
שמאית מכריעה