

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

29 נובמבר 2017
מספרנו: 30/034
מספר בקשה: 1373-2017

לכבוד

המבקשת:

פרבר שושנה ודניאל
ע"י רן גריידי, שמאי מקרקעין
rangraidy@gmail.com

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
ע"י גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין
ro-ga@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב כורזים 4, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו

גוש 7321 חלקה 9 תת חלקה 11

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה כתוצאה מאישור תכניות תא/5000, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 22/05/2017 שנערכה ע"י השמאית גבי גלית אציל-לדור, בתגובתה מיום 23/10/2017.

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 14/09/2017 שנערכה ע"י השמאים מר רן גריידי ומר ארן חיון.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת השבחה עקב אישור תכנית תא/5000 הינו 06/01/2017.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 28/11/2017.
3. בתאריך 13/11/2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות תגובה.

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

- 2 -

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7321
חלקה	:	9
תת חלקה	:	11
שטח חלקה (רשום)	:	651 מ"ר
שטח דירה (רשום)	:	39.80 מ"ר
כתובת הנכס	:	רח' כורזים 4, שכונת נווה שרת, תל-אביב
תאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית (מעל קומת קרקע)

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 26/04/2017 עולה:

תת חלקה 11 בחלקה 9 שבגוש 7321, המתוארת כדירה בקומה רביעית, בשטח רשום של 39.80 מ"ר ואשר חלקה ברכוש המשותף הינו 40/702, רשומה בבעלות פרבר דניאל (1/2) ופרבר שושנה (1/2).

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שרביט עדן משה ופונדק מינץ כרמל, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 925,000 ש"ח, הלווים שרביט עדן משה ופונדק מינץ כרמל, על כל הבעלים.

5.2. חוזה מכר:

הוצג בפני העתק חוזה מכר מיום 19/01/2017 בין פרבר שושנה ודניאל (המוכרים) לבין שרביט משה עדן ופונדק מינץ כרמל (הקונים). התמורה הינה בסך של 1,720,000 ש"ח.

6. תאור הסביבה והנכס:

הביקור בנכס נערך ביום 28/11/2017 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון הידוע כתת חלקה 11 בחלקה 9 שבגוש 7321, מהווה דירת מגורים בשטח של 42 מ"ר (עפ"י טופס הארנונה), בקומה שלישית בבניין בן ארבע קומות מעל קומת קרקע חלקית, הממוקם ברח' כורזים 4, שכונת נווה שרת, בעיר תל-אביב.

הבניין כולל 18 יח"ד, 2 יח"ד בקומת הקרקע ו-4 יח"ד בכל קומה טיפוסית.

לחלקה צורה ריבועית בעלת טופוגרפיה מישורית, עם חזית צפונית באורך של כ-31 מ' הגובלת בחלקה 8 (כורזים 6), חזית דרומית באורך של כ-31 מ' הפונה לשביל מעבר להולכי רגל ולמבנה מסחרי חד קומתי, חזית מערבית באורך של כ-20 מ' הפונה לרח' כרוזים, וחזית מזרחית באורך של כ-20 מ' הפונה לשטחים פתוחים.

הסביבה מהווה את שכונת נווה שרת הממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של תל-אביב והיא מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד מתחדשת למגורים ובשטחים פתוחים מעבר המזרחי.

כורזים הינו רחוב דו סטרי ללא מוצא, הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של השכונה.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות. הדירה משופצת באופן מלא עם רצפת פרקט, מטבח חדיש. הדירה כוללת סלון, חדר רחצה/שירותים, מטבח, חדר שינה. החלון במטבח פונה לכיוון צפון והוויטרינה מהסלון פונה למרחב פתוח לכיוון מזרח. ממערב לבנין חניה ציבורית המשרתת את דיירי הרחוב.

7. המצב התכנוני:

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

7.1 מצב קודם:

7.1.1 תכנית מס' 2389:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3732 בתאריך 07/01/1993.

תכנית זו מתירה הרחבת דירות קיימות בשכונת נווה שרת. בהתאם לתכנית המגרש הנדון סווג כאזור מגורים 3/4 קומות, וכמו כן הבניין הנדון סווג כטיפוס ז' לגביו התכנית קובעת זכויות בניה כדלקמן:

קומות : עמודים + 4

מספר יחידות דיור : 2 בקרקע/עמודים + 16

שטח יחידת דיור : 77 מ"ר ליח"ד בקרקע, ו-86 מ"ר ליח"ד טיפוסית

7.1.2 תכנית מס' 2710:

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

תכנית זו מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, עם זאת הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה או מכל שיקול תכנוני אחר.

7.1.3. תכנית מס' "ע'1":

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

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

מספר קומות מרתף: שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.

תכסית: עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחות ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

גובה קומות המרתף: קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.

תכליות: בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יחיד.

הוראות נוספות:

1. ביחיד צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע בשטח מקס' בהתאם לשטח הדירה שמעליו, כמו כן, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי שבבעלותם היחידה שמעליו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.

7.1.4. תמ"א 38 על תיקוניה:

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

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

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

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

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

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.

3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
 - א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
 - ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
6. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2 מצב חדש:

7.2.1 תכנית מס' תא/5000:

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

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

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

בהתאם לתכנית המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם 208 בייעוד של אזור מגורים בבניה עירונית, בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2 לתכנית. כמו כן, תותר בניה ברח"ק מרבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב, בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית.

יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- ב. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.
- ג. תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכח תמ"א 38 על פי כל דין.

תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:

- א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
- ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.
- ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה עלשטחה למעט תכנית זו, בטלה.
- ד. על אף האמור בסעיף לעיל, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאת קודמת תמיד לחוללמעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.
- ה. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

קביעת שטחי בניה בסיסיים:

- א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק הבסיסי בשטח המגרש, בכפוף להקצאת השטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה, כמפורט בתקנון.
- ב. שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.
- ג. בכל מקרה שבו יש סתירה בין הוראות תכנית זו בנוגע להיקף שטחי הבניה שניתן לאשר מכוחה, כגון הוראות הכוללות מגבלות הנובעות מהנחיות עיצוב, גובה, שימור, מגבלות הנוגעות לאזור התכנון הספציפי שבו חלה התכנית העתידית וכדומה, תגבר ההוראה המגבילה או המסייגת, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:

- א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.
- ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

שטחי בניה בתת הקרקע:

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

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

- 7 -

- ב. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.
- ג. בנוסף על האמור בס' א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.
- ד. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.
- ה. לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ו. על אף האמור בס' ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- א. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית, ערכים אדריכליים וכדומה.
- ב. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע למספר נושאים, כמפורט בסעיף 3.2.1 (א)(2) בהוראות התכנית.
- ג. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת יותר מבינין אחד בתחום התכנית רק אם יובטח בהוראות התכנית כי הבינוי לא ייצור מתחם מגורים מגודר שאינו מאפשר מעבר ציבורי חופשי דרכו, אלא אם כן שוכנעה הועדה כי מעבר הציבור אינו אפשרי מסיבות בטיחותיות, תפקודיות או מסיבות תכנוניות אחרות שינומקו בהחלטתה.
- ד. תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.
- ה. תכנית הכוללת שילוב שימושים של מגורים עם שימוש לתעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.
- ו. הועדה רשאית לדרוש קביעת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 8 -

הוראות לאזור מגורים בבניה עירונית:

א. שימושים

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

1. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית – שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס' 2 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

ב. שטחי בנייה מרביים

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

ג. הוראות

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

7.3. מסמך מדיניות תכנונית 9054 - נווה שרת:

מסמך המדיניות אושר בוועדה המקומית בתאריך 30/04/2014.

מסמך המדיניות אושר בטרם אישור תכנית המתאר תא/5000, עם זאת הוראות תכנית תא/5000 לגבי אזור תכנון 208 - נווה שרת מפנות למסמך מדיניות זה. בהתאם למסמך המדיניות נקבעו הנחיות להתחדשות עירונית בשכונת נווה שרת, ונקבע כי הנכס הנדון ממוקם במתחם רמה לגביו חלות ההנחיות הבאות:

שטח המתחם	:	29.93 דונם
שטח למגורים	:	13.93 ד' קיים + 16 ד' מוצע
יח"ד קיים	:	412
יח"ד מוצע	:	869.2
צפיפות נטו מוצעת	:	54.33
צפיפות ברוטו מוצעת	:	29.04
רח"ק ¹ לאחר התחדשות - חלקה 9	:	7.19
רח"ק לאחר התחדשות - מתחם	:	6.36

7.4. היתרי בניה:

7.4.1. תכנית הגשה:

בתיק הבניין נמצאה תכנית הגשה חתומה ללא מספר ותאריך משנת 1964, הכוללת בקומת הקרקע 2 יח"ד, ח.אשפה ומקלט, וארבע קומות נוספות הכוללות 4 יח"ד בקומה.

7.4.2. היתר בניה מס' 2-220795 שניתן ביום 01/10/2002:

בהתאם להיתר זה הותר הרחבת דירה אחת הקיימת בקומה א' ובניית מעטפת בלבד לדירה הקיימת מתחתיה בקומת הקרקע בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית.

¹ רח"ק כללי מורכב מרח"ק פינוי בינוי (מקסימום 6) + רח"ק מתוקף תמ"א 38

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

- 10 -

8. טיעוני הצדדים:

8.1. תכנית תא/5000:

8.1.1. עמדת המשיבה:

בהתאם למסמך המדיניות נקבע מכפיל לפינוי פינוי 2.1 ורח"ק 7.19.

השווי מצב קודם מהווה את זכויות הבניה ושטח הדירה הקיים.

שווי מצב חדש מהווה את היקפי הבניה שנקבעו מתכנית תא/5000 ובמסמך המדיניות, עם דחייה למימוש ושימוש ביניים.

בהתאם למכרז רמ"י בהדר יוסף, שומות מכריעות ומחירי דירות חדשות בסביבה, נקבע שווי מ"ר מבונה: 13,500 ש"ח.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש		
	561	שטח חלקה
4,033.59	7.19	רח"ק לחלקה
2.1		מכפיל
38		מס' יח"ד לחלקה
107		שטח ברוטו ליח"ד
87		שטח פלדלת ליח"ד
₪ 2,458,193	₪ 13,500	שטח פלדלת לכל יח"ד קיימת לפי הפחתה למורכבות ולמושע
₪ 2,212,373	12%	דחייה למימוש
₪ 1,474,198	0.6663	שימוש ביניים
₪ 243,360	48,000	6 שנים 7%
₪ 1,720,000		6 שנים 5%
		שווי מצב חדש במעוגל
שווי מצב קודם		
	40	שטח יח"ד קיימת
	86	זכויות בנייה ליח"ד
	12	שטח ממ"ד
	98	סה"כ שטח פלדלת
	₪ 13,500	שווי מ"ר מבונה
	₪ 1,323,000	שווי קרקע ליח"ד
	₪ 260,000	בתוספת שווי מחוברים
	₪ 1,583,000	שווי מצב קודם
₪ 137,000		ההשבחה

8.1.2. עמדת המבקשת:

ישנה אפשרות להרחבת הנכס הנדון בהתאם לתכניות החלות עליו, ובהתאם לתמ"א 38 על שינוייה. בהתאם למסמך המדיניות המנחה לתמ"א 38 בת"א, אשר אושר בוועדה בתאריך 07/11/2012 עולה כי האזור שבנדון מסומן כאזור בו תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38 תיקון 3.

ההשבחה הנטענת בשומת הועדה הינה במסגרת עליית מחירי הדירות הכללית בשכונה, במסגרת הפוטנציאל להרחבה מכוח תב"ע ותמ"א 38, ללא קשר לאישורה של תכנית תא/5000. להוכחת טענה זו שמאי המבקשת הציג עסקאות מבית אל 33 (אשר אינן מושפעות מתכנית תא/5000), ממתחם רמה (המיועדות לתמ"א 38) ומסקירת השמאי הממשלתי.

בהתאם לטבלה בנספח המדיניות לשכונת נווה שרת קיימת טעות במספר יח"ד הקיימות במתחם. ניתן להיווכח שאף בחלקה שלנו נעשתה טעות במספר היח"ד כשאר נרשם 16 במקום 18. משכך, לאחר בדיקה קפדנית נמצא כי סה"כ קיימות בהיתר 428 יח"ד במתחם רמה, מה שמביא למכפיל של 2.03.

בהתאם להוראות נספח המדיניות נמצא כי במרבית המתחמים בשכונה המכפיל גבוה יותר ביחס למתחם רמה. כמו כן, מימוש הזכויות יערך בשלביות כאשר קודם יתוכננו המתחמים הסמוכים לכניסה/יציאה מהשכונה.

בהתאם לתמ"א 38/3/א' ניתן להוסיף 3.5 קומות בבניין הנדון (מעבר לזכויות הקיימות ולתכניות החלות), כך שמתקבל מכפיל דומה בפרויקט, פשוט, מהיר, ורווחי יותר. בשומת הועדה לא הוכח כי ישנה כדאיות כלכלית לפרויקט פינני בינוי.

זמן המימוש שנקבע בשומת הועדה אינו סביר לפרויקט פינני בינוי בשכונה הנדונה.

שומת הועדה כללה תחשיב לאפשרות הרחבת הדירה, אולם לא כללה תחשיב לעניין שווי הדירה לרבות הפוטנציאל מכוח תמ"א 38.

תחשיב הועדה התבסס על עסקאות משנת 2015 ללא התאמת זמן. בעוד בכל הארץ ובמיוחד במחוז מרכז ות"א חלה עליית מחירים ניכרת. בנוסף, הובאו שומות מכריעות מאזורים אחרים ובמיקומים עדיפים.

שומת הועדה לא כללה התייחסות למחסור בהקצאות לשטחי ציבור אשר יגרום להפרשות משטח החלקה הנדונה בעת תוספת זכויות הבניה.

עלויות הבניה לשטח עיקרי במגדלים בני 20 קומות ומעלה הינם כ-8,000 ש"ח/למ"ר.

לאור כל האמור לעיל, התכנית אינה משביחה.

8.1.3. תגובת המשיבה:

הדרך הראויה להעריך את השווי במצב קודם, הינה קביעת שווי בהתאם להוראות תכנית בנטרול כל פוטנציאל/ציפיות לשינוי תכנית לתוספת זכויות².

אין להוסיף לשווי במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38 אשר הינן זכויות מותנות, אלא ככל שהן קימות יש לנכותן.

מסמך מדיניות אינו מהווה תכנית, לפיכך אין להביאו בחשבון בשווי מצב קודם.

במצב קודם נדרשת תכנית בסמכות הועדה המחוזית, במצב חדש נדרשת תכנית בסמכות הועדה המקומית.

מחיר העסקה בנכס הנדון משקף את השווי במצב החדש ומגלם בתוכו את השפעות התכנית, לכן אין לבצע עליו התאמות.

עסקאות ההשוואה בבית אל שהוצגו בשומת המבקשים, משקפות בעיקר את הזמינות לקבלת הדירות.

8.2. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תא/5000	137,000 ש"ח	אין השבחה

² הפנתה לע"א (ת"א) 1231/93, דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתו"ב מרכז.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
 - א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
 - ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב כורזים 4, שכונת נווה שרת, תל אביב-יפו.
5. המועד הקובע לתכנית תא/5000 - 06/01/2017.

9.2 נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

שמאי הצדדים חלוקים בנושא האם תכנית תא/5000 השביחה את הנכס הנדון. התכנית הינה כאמור תכנית כוללנית המחייבת אישורה של תכנית מפורטת אשר תאושר רק לאחר עמידה במספר התניות כמפורט בהוראות התוכנית ובמסמכיה. מעיון מקיף של הוראות התכנית, ולאחר בחינת טענות הצדדים, עולים הנתונים הבאים:

10.1 הקצאת שטחים לצורכי ציבור:

בסעיף 3.1.2 להוראות התכנית נקבע כי "הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת ה"רח"ק הבסיסי בשטח המגרש בכפוף להקצאת השטחים לצרכי ציבור (ההדגשה שלי - א.כ.). הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1".

בסעיף 3.1.3 להוראות התכנית נקבע כי " הועדה תקבע תוספת שטחי בניה אשר יכולה להגיע עד לשטח הבניה המירבי רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א' עד ד'". הסעיפים הנ"ל

כוללים בין היתר, הקצאה לשטחי ציבור, שיקולים תכנוניים, תחבורתיים וסביבתיים ובדיקה האם התכנית תורמת למרקם העירוני.

בסעיף 4.1(ג) נקבע כי בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש, דהיינו 4 מ"ר לנפש בממוצע, ושטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, דהיינו 4 מ"ר לנפש בממוצע. סה"כ 8 מ"ר לנפש לצרכי ציבור בממוצע ושטח מינימלי של 3 מ"ר לנפש. בהערת אגב יצוין כי על פי פרוגרמת התכנון המופיעה בסוף הוראות התכנית נדרש שטח של 6.7 מ"ר לנפש לבנייני ציבור ושטח של 8 מ"ר לנפש לשטח ציבורי פתוח.

על פי מסמך המדיניות של העירייה לנווה שרת, בשכונה חסר שטח של 78 דונם למבני ציבור ו-21 דונם לשטח ציבורי פתוח. כמו כן, בנספח 2 – עקרונות מתחמיים של מסמך מדיניות, מצוין ביחס לרחוב כורזים בו נמצא הנכס הנדון כי מתוכננת הפקעת דרך וחיבור כורזים לרמת השרון.

על החלקה הנדונה קיימות 18 יחידות דיור. באם נביא בחשבון תוספת 18 יחידות דיור (לפי מכפיל 2 כפי נקבע במסמך המדיניות) הכוללות בממוצע 3 נפשות בכל יחידת דיור, ושטח של 5 מ"ר לנפש לצרכי ציבור, מתקבל כי נדרש שטח לצרכי ציבור של 270 מ"ר³. לכן שטח החלקה נטו המתקבל לאחר הפרשה לצרכי ציבור הינו 381 מ"ר. הרח"ק המירבי הינו 6, דהיינו 2,286 מ"ר ולאחר ניכוי שטחי שרות בשיעור של 20% מתקבל שטח של 1,905 מ"ר.

במצב קודם עפ"י הוראות תכנית 2389 ניתן להקים 2 יחידות דיור בקומת קרקע בשטח של 89 מ"ר כל אחת (כולל ממ"ד) ו-16 יחידות דיור בשטח של 98 מ"ר כל אחת (כולל ממ"ד) ובנוסף 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כל אחד, ובסה"כ שטח בניה של 1,906 מ"ר.

לכן, במצב חדש אין תוספת שטח ביחס למצב קודם.

ידוע לי, כי על פי מסמך המדיניות (שאושר לפני אישורה של תכנית 5000) הרח"ק בחלקה הנדונה הינו 7.19 והרח"ק בכל המתחם בו נמצא הנכס הנדון הינו 6.36, אך אני סבור כי הוראות התכנית גוברות על מסמך המדיניות, ולכן התחשיב בוצע לפי רח"ק של 6.

10.2. פינוי/בינוי:

בתכנית פינוי בינוי, תוספת שטח מקובלת לכל דירה הינה 25 מ"ר⁴. שטח הדירה הקיימת הינו כ-50 מ"ר ולכן בתכנית פינוי בינוי, הדירה שתתקבל תהיה בשטח של 75 מ"ר, וזאת לעומת זכויות בניה לדירה בשטח של 98 מ"ר במצב קודם. לכן, אין כל ודאות שבעלי הדירות יזמו תכנית פינוי בינוי שמקטינה את שטח הדירה. מעבר לכך, המכפיל של מספר יחידות הדיור במתחם הנדון על פי מסמך המדיניות הינו 2 שהינו מכפיל קטן מהמקובל במתחמי פינוי בינוי וברוב המקרים מכפיל שכזה אינו כלכלי, וזאת גם שכפי שהוצג בשומת המבקשים ולא נסתר ע"י שמאית הועדה.

³ 270 מ"ר = 18 יחיד X 3 נפשות ליחיד X 5 מ"ר לנפש
⁴ בהתאם לתקן שמאי מספר 21

הערה: על פי מסמך המדיניות המכפיל של מספר יחידות הדיור במתחם בו נמצא בנכס הנדון הינו 2.1, אולם מבדיקה שנערכה על ידי שמאי המבקשים ולא נסתרה על ידי שמאית הועדה, נמצא כי בפועל מספר יחידות הדיור הקיימות הינו גבוה מהמפורט במסמך המדיניות, ולכן המכפיל המתקבל הינו 2.03.

10.3. תחשיב השווי במצב קודם של שמאית הועדה:

בחישוב השווי במצב קודם שמאית הועדה הביאה בחשבון כי שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 13,500 ₪ ללא מע"מ, ושווי המחוברים הינו 260,000 ₪, ולכן סה"כ שווי המצב הקודם הינו 1,583,000 ₪. אני סבור כי מאחר ובנכס הנדון מדובר באדם פרטי יש להוסיף מע"מ לשווי הקרקע למ"ר מבונה, ולכן שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 15,800 ₪ כולל מע"מ. באם נביא בחשבון כי שטח הדירה הינו כ-50 מ"ר ושווי המחוברים הינו 3,500 ₪ למ"ר, נקבל כי שווי המצב הקודם הינו 1,723,400⁵ ₪ שהינו גבוה במעט מהשווי במצב חדש שנקבע על ידי שמאית הועדה.

10.4. ביקורת תחשיב השווי במצב קודם של שמאית הועדה:

כביקורת לתחשיב השווי במצב קודם שנערך על ידי שמאית הועדה היא בחנה עסקאות השוואה למכירת דירות בסביבה מאמצע שנת 2015 ועד אמצע שנת 2016 ולפיהן שווי דירה בשטח של כ-50 מ"ר הינו 1,564,000 ₪. לטענת שמאי המבקשים מאמצע שנת 2015 ועד תחילת 2017 (מועד אישור תכנית 5000) חלה עליית מחירים בתל אביב בשיעור של 13% לפי סקירת השמאי הממשלתי למחירי דירות מתאריך 15.8.2016.

קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון עליית מחירים בשוק המקרקעין בין מועד עסקאות ההשוואה של הדירות שהוצגו על ידי שמאית הועדה לבין מועד אישור תכנית 5000. לפי סקירת השתנות מחירי הדירות ברבעון הרביעי של שנת 2016 שבוצע על ידי לשכת השמאים מיום 20.2.2017, עולה כי בין הרבעון הרביעי של שנת 2015 לרבעון הרביעי של שנת 2016 חלה עליית מחירים בשיעור של 13% בתל אביב. לכן, אם נביא בחשבון עליית מחירים בשיעור של 10% לשווי הממוצע של דירה בסך של 1,564,000 ₪ שנקבע על ידי שמאית הועדה, נקבל כי שווי הדירה הינו 1,720,000 ₪ שהינו זהה לשווי המצב החדש כפי שנקבע על ידי שמאית הועדה.

10.5. השוואת מחירי דירות שהינן ללא פוטנציאל לתוספת זכויות מתכנית 5000:

לטענת שמאי המבקשים, לפי מסמך המדיניות בנווה שרת, הבניינים שבנויים על חלקה 64 בגוש 7321 (רחוב רמה 12 - 24) מיועדים לבניה במסגרת תמ"א 38, ולכן הדירות בבניינים אלו אינן כוללות פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תכנית 5000. לפיכך, ניתן להשוות את מחירי הדירות בבניינים הנ"ל למחירי דירות בבניינים הכוללים, כביכול, פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תכנית 5,000 ולראות האם קיימת השבחה לדירות אלו. מעסקאות ההשוואה ניתן לראות כי השווי הממוצע של דירות בבניין ללא

⁵ 1,723,400 ₪ = 3,500 ₪ למ"ר X 50 מ"ר + 15,800 ₪ למ"ר X 98 מ"ר

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

- 16 -

פוטנציאל לתוספת זכויות מתכנית 5000 תואם למחיר בו נמכרה הדירה הנדונה, ולכן המסקנה היא שתכנית 5000 לא השביחה את הדירה הנדונה.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשים בחלקה 64 :

תאריך	כתובת	שטח במ"ר	התמורה
10.7.2017	רמה 20	47	₪ 1,740,000
20.6.2016	רמה 22	46	₪ 1,720,000
21.4.2016	רמה 22	46	₪ 1,775,000
14.2.2016	רמה 16	53	₪ 1,680,000
ממוצע			₪ 1,728,750

לאחר שבדקתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשים, קיבלתי את טענתו בנושא.

אני סבור כי אכן בבניינים הבנויים על חלקה 64 בגוש 7321 אין פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תכנית 5000, אלא מכח תכנית תמ"א 38. לכן התמורה בעסקאות בדירות שבבנין הנ"ל משקפות אפשרות לתוספת בניה לפי תמ"א 38.

על פי מסמך המדיניות של עיריית תל אביב לתמ"א 38 מיום 7.11.2012 בשכונת נווה שרת יתאפשר ניצול מלוא הזכויות המוקנות מכח תמ"א 38, דהיינו תוספת שתי קומות וקומת גג בשיעור של 65% משטח קומה.

לכן, גם בדירה הנדונה היה קיים לפני אישור תכנית 5000 פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38. מאחר ואין הבדל כמעט בין מחיר דירה ממוצע בבניינים הבנויים על חלקה 64 בגוש 7321 לבין המחיר בו נמכרה הדירה הנדונה, ניתן לראות כי ככל שקיים פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תכנית 5000, הוא "נבלע" בפוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38 ולא ניתן להוכיח כי תכנית 5000 גרמה לעליית שווייה של הדירה הנדונה.

בשל רצף הנתונים דלעיל ואף כל אחד מהם, הגעתי לכלל דעה כי בנכס הנדון תכנית תא/5000 אינה משביחה.

11. גביית היטל השבחה בגין אישורה של תכנית מיתאר כללית:

למרות התוצאה אליה הגעתי לעיל ולפיה התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, מצאתי לנכון לציין כי באופן כללי קיים קושי בגביית היטל השבחה עקב אישורה של תכנית מיתאר כללית במימוש על ידי מכר. אמנם יש לבחון כל נכס לגופו של ענין ואין מקום להכללה גורפת, אולם בהעדר מסכת נתונים עובדתית ברמת וודאות סבירה מתקבלת תמונה הכוללת רכיבים נעלמים רבים.

לשם הבהרה בלבד בדבר הקושי המצויין מעלה, אציג 2 דוגמאות קונקרטיות :

הדבר דומה לתמ"א 18 לפיה בכל מגרש ביעוד לתעשייה ניתן באופן תיאורטי להקים תחנת תדלוק, אולם רק מעטים מהמגרשים אכן מממשים את זכותם להקים תחנת תדלוק. על כך עמד בית המשפט

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

- 17 -

העליון בפסק דין בר"מ 505/15 (אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון) ושם נאמר כדלקמן:

"גישה כאמור מתבקשת אף משיקולי מדיניות ושכל ישר. שאם לא כן, כלל בעלי המקרקעין שבשטחה של תכנית מתאר ארצית, העשויים ליהנות בעתיד כתוצאה מאישורה יחויבו בהיטל השבחה כבר בעת אישורה. לצורך חיובם, ידרשו הוועדות המקומיות לבצע אין-ספור שומות, ויפתח תהליך ארוך של הגשת שומה נגדית, התדיינות בפני שמאי מכריע, וועדת ערר ובית משפט לעניינים מינהליים, תהליך שעל פי רוב יהיה חסר תוחלת מלכתחילה. זאת, נוכח הסבירות הנמוכה לאישור הזכויות המותנות במקרקעין הספציפיים בפועל, ונוכח הקשיים בהערכה, שמא "התנבאות" לגבי ההסתברות למתן היתר במקרקעין המסוימים.

ומזווית נוספת. לגישתה של המבקשת, בכל מקרה של העברת בעלות באחד מאלפי המגרשים בארץ המיועדים ל"תעשייה" או ל"שימוש משולב הכולל תעשייה", יהיה צורך לבחון אם המקרקעין "הושבחו" כתוצאה מתכנית מתאר ארצית כללית, על מנת לקבל אישור לצורך רישום בפנקס המקרקעין כנדרש בסעיף 10 לתוספת. תוצאה זו היא בלתי סבירה בעליל."

אמנם, במקרה הנדון תכנית תא/5000 הינה תכנית מיתאר מקומית ולא תכנית מיתאר ארצית, ולכן פסק הדין הנ"ל אינו חל לגביה, אך הוא מובא אך ורק להמחשת הקושי בגביית היטל השבחה על אותם המגרשים הבנויים אשר אינם ממשים את זכויותיהם התיאורטיות.

דוגמא נוספת: קיים מקרה דומה במקצת בו קבעה ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון בערר 868/14 כי חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית ג/6540 יחויב רק במועד מימוש בהיתר בניה ולא במועד מימוש במכר וכך נקבע בהחלטה:

"סבורים אנו כי תכנית ג/6540 מעניקה זכויות מותנות ולא מעין-מוקנות, ועל כן מועד ההשבחה בגינה הוא מועד הוצאת היתר הבניה..."

מהוראות אלה עולה באופן ברור כי בידי הוועדה המקומית נותר שיקול דעת רחב שלא לאשר בקשות, למבנה חקלאי זה או אחר, גם כאשר הן תואמות את הוראות הבניה של התכנית, כפי שנקבע בשורה ארוכה של החלטות ועדת הערר, וכן בפסיקה...

אין התכנית מקנה לטעמנו את "גשר הברזל" אל הזכויות, כלשונו של כבוד השופט י' עמית, אלא זכויות מותנות בלבד, אשר עד להחלטת הוועדה המקומית בדבר הקנייתן של מי מהזכויות למבנים שונים ולשימושים מגוונים שמאפשרת התכנית, אין כל ודאות האם, אילו, היכן וכמה מהן יאושרו בידי הוועדה המקומית במקרקעין הספציפיים. התכנית כוללת מגוון רחב של שימושים מותרים, כל אחד מהם כפוף לתנאים אחרים, וחוסר הוודאות אינו נוגע רק לעצם האפשרות כי תאושר בניית מבנה מכוחה, אלא גם באשר לגודלו של מבנה זה ותכליתו...

המסקנה הנובעת מהאמור היא כי עד להפיכתן של הזכויות המותנות למוקנות בהחלטה המאשרת הוצאת היתר בניה מכוחה של תכנית ג/6540 לא חלה השבחה."

מעבר לכך, ידוע לי כי עיריית ת"א פועלת לשינוי חקיקה באופן שמועד המימוש יחול במועד אישורה של התוכנית המפורטת ולא במועד אישורה של תכנית כוללנית. אין בכך כדי לשנות לאמור בהכרעתי.

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישורה של תכנית תא/5000.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה