



27/03/2018

י"א ניסן, תשע"ח

תיק: 03.2093.03.18

מס' מינוי: 2081-2017

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות מר מיכאל עין דור ומר אביעד משולם

שמאי המשיבה

רח' בית שמאי 21, רמת השרון

בדואל: miki@eindorm.co.il

לכבוד: רועי יוחנן ולירון קריב

באמצעות מר ניר עזרה

שמאי המבקשים

רח' הסביונים 23, קרית עקרון

בדואל: nir.shamaut@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6336 מחצית חלקה 25

רחוב שמגר 27, שכונת צהלה, תל אביב

1. כללי

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

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשים מר ניר עזרה מיום 27.12.2017, בצירוף חוזה מכר מושא מיום 22.06.2017 המימוש הכולל, בין היתר, העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס, מכתב כוונות מבנק דיסקונט, הסכם שיתוף שנערך על החלקה, תשריט החלקה לקבלת היתר לתוספת בניה הכולל חלוקה פנימית, נספח להסכם השיתוף כתוצאה מדרישת הוועדה לאיחוד עם חלק מגו"ח 6337/7, נספח מס' 2 להסכם השיתוף¹, כתב התחייבות מבעלי חלקה מס' 25 לאיחוד עם חלק מגו"ח 6337/7 וכן התחייבות של הרוכשים, בהסכם נשוא המימוש, לחלק את חלקה מס' 643 ולאחד חלקים ממנה עם חלקה מס' 25, העתק רישום מפנקס הזכויות בגו"ח 6336/126, חוזה לא חתום לרכישת חלק מגו"ח 6336/126 שבבעלות העירייה, העתק רישום מפנקס הזכויות בגו"ח 6336/643. כמו כן הועבר המידע התכנוני בנכס, שהופק מאתר הוועדה, ערר (ת"א) 85155/15 אריה ורדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. ביום 08.02.2018 התקבלה שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אבישי זיו בגו"ח 6336/167, שומת ועדה שנערכה ע"י מר רמי סויצקי בגו"ח 6335/235 והתייחסות שמאי המבקשים לשומה זו ולתגובת שמאי המשיבה. ביום 26.02.2018 התקבלו מסמכי בית משותף הכוללים צו רישום, תקנון ותשריט בגו"ח 6336/58 וכן תמונות פנים הנכס הנדון. ביום 04.03.2018 התייחסות שמאי המבקש למסמכים שהועברו ע"י שמאי המשיבה ולתגובתו, בצירוף תצ"ר בגו"ח 6336/643, 25 משנת 2009 ושובר בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

¹ הסכם השיתוף, תשריט החלוקה, הסכם השיתוף הנוסף ונספח להסכם השיתוף הועברו בנוסף גם כקובץ נפרד מהחוזה



- 1.2** חוות דעת שמאי המשיבה מר מיכאל עין דור ומר אביעד משולם מיום 02.10.2017. ביום 10.12.2017 התקבל העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס, חוזה המכר מושא המימוש, הסכם שיתוף שנערך על החלקה, חוזה לא חתום לרכישת חלק מגו"ח 6336/126, שבבעלות העירייה, תיק מידע להיתר בנכס מיום 07.04.2011, מסמך היתר ותשריט היתר בניה מס' 940012 ומס' 51 בנכס. ביום 17.01.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקשים, בצירוף שומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 6792/16 ומר מר משה נדם בגו"ח 6638/494. ביום 08.02.2018 התקבלה תגובת שמאי המשיבה למסמכים שהועברו ע"י שמאי המבקש. ביום 26.02.2018 התקבלו שומות מכריעות, שנערכו ע"י הגב' דורית פריאל ברח' אשכנזי 33 וע"י הח"מ ברח' אוגרית 13. ביום 28.02.2018 התקבלה התייחסות שמאי המשיבה למסמכים שהתבקשו בדיון בצירוף שומת ועדה שנערכה לנכס ביום 04.02.2008 בגין מימוש במכר.
- 1.3** ביום 25.02.2018 התקיים דיון בפני.
- 1.4** ביום 18.03.2018 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בגין מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 6336,
מחצית חלקה - 25,
שטח רשום - 720 מ"ר²,
שטח מגרש³ - 360 מ"ר,
כתובת - רח' שמגר 27, שכונת צהלה, 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 בשכונת צהלה, שבצפון מזרח העיר תל אביב, באזור המאופיין בבנייה ותיקה ובנייה יוקרתית חדשה, צמודת קרקע בגובה של עד 2 קומות מעל קומת מרתף ובנייה בגג, מרכז מסחרי קטן ושטחים ציבוריים פתוחים ומגוננים. רח' שמגר מהווה רחוב מקומי טבעתי חד סטרי, היוצא מרח' המצביאים וחוזר אליו בקצהו המזרחי.
הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה טובה.

² בהתאם למידע באתר הוועדה, הנכס מסומן כמגרש מס' 2079 והשטח לחישוב זכויות עומד על 752.41 מ"ר
³ בהתאם להסכם שיתוף



5.2 תיאור החלקה

חלקה 25 בגוש 6336, מהווה חלקה אי רגולרית בשטח 720 מ"ר עם חזית מערבית באורך כ- 22 מ' לרח' שמגר⁴, שבעורפה קיימת מגרעת הנכללת בגו"ח 6336/643 ששטחה עומד על 49 מ"ר. על החלקה ניצב בית מגורים דו משפחתי, הכולל שתי יח"ד. היחידה הצפונית מהווה בית מגורים מודרני בגובה 2 קומות עם גג רעפים וחיפוי חלקי של לבני סילקט עם אלמנטי הצללה והיחידה הדרומית, היא הנכס הנדון, מהווה מבנה מגורים משופץ בגובה קומה אחת עם עליית גג בחלל הרעפים.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרומי של החלקה, עליה קיים מבנה מגורים משופץ בגובה 2 קומות וגג רעפים. בחזית המבנה לרחוב ק"ם קיימת גדר בנויה בגובה של כ- 1.5 מ' עם שער כניסה להולכי רגל ושער חשמלי לחניה.

הנכס גובל

- מצפון - במבנה מגורים יוקרתי דו קומתי עם גג רעפים, הבנוי בקיר משותף עם הנכס,
- ממזרח - ברצועת שצ"פ, המהווה חלק מפארק צהלה, ומעברה במבני מגורים בשכונת שרת,
- מדרום - במבנה מגורים חד קומתי משופץ, המהווה חלק מבית דו משפחתי,
- ממערב - ברח' שמגר ומעברו במבנה מגורים חד קומתי הכולל בנייה בחלל גג הרעפים.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות בנכס בהתאם למידע שנמסר⁵:

תכנית	מהות	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם				
תגפ/333	שכון צהלה - הדר יוסף	תוקף	357	24.06.1954
748	שטח ציבורי פתוח והתרת סככות קלות - צהלה	תוקף	969	01.11.1962
958	תוספת קומה ב' - צהלה	תוקף	1300	01.09.1966
738	תיקון לתכנית ל'	תוקף	1933	12.07.1973
1658	טרנספורמטורים	תוקף	2163	06.11.1975
ע'	מרתפים	תוקף	3275	28.11.1985
2550	תכנית מתאר לחניה מקורה באזורים צמודי קרקע	תוקף	4096	01.04.1993
ג'	בניה על גגות בתים	תוקף	4208	21.04.1994
מק/2550 א'	הסדרת מקומות חניה פרטית	תוקף	4490	11.02.1997
מק/2710	הקמת מעליות בבניינים קיימים	תוקף	4540	03.07.1997
מק/2754	הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות	תוקף	4632	29.03.1998
ח'	חניונים	תוקף	4978	16.04.2001
ע/1	מרתפים	תוקף	5167	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

⁴ לפי מדידה גראפית

⁵ בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות מחוזיות וארציות שלא פורטו



תכנית	מהות	סטטוס	י.פ.	תאריך
3440	איחוד דירות – הסדרת שטחי ממ"ד ושי"ש אחרים	תוקף	5526	10.05.2006
3450	הצמדת מבני עזר לבית	תוקף	5593	08.11.2006
1/ג	שינוי לתכנית המתאר ג' בניה על גגות בתים	תוקף	5705	20.08.2007
3954	פרגודים כלל עירוני	תוקף	6813	05.06.2014
4053	גני ילדים	תוקף	7234	27.03.2016
מצב חדש				
5000	תכנית מתאר כוללת	תוקף	7407	22.12.2016

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות למימוש המבוקש:

מצב קודם

6.1 תגפ/333

מטרת התכנית, ביו היתר, היא הקמת שיכון לאנשי צבא בשירות קבע. בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור מגורים ב' עליו יחולו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 750 מ"ר,
- אורך חזית מינימאלית - 22 מ',
- מס' הבתים - 1,
- מס' יח"ד - 2,
- מס' קומות - 2,
- שיעור בניה מירבי - 20% או 180 מ"ר לפי הנמוך,
- מבנה עזר - לא יותר מ- 25 מ"ר לבנייני עזר בלבד,
- קווי בנין - קדמי: 5 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 8 מ',
- שימושים מותרים - מגורים, גרזיים פרטיים ל- 2 מכוניות, לכל היותר.

6.2 תכנית 748

התכנית מתירה הקמת סככות קלות לחניה בין קו הבניין לגבול המגרש. כמו כן הוגבל גובה הבנייה במגורים א', ב', ג' לקומה אחת במקום 2 קומות.

6.3 תכנית 958

התכנית מאפשרת בנייה ב-2 חלופות כדלהלן:

בניה בקומה אחת:

- אחוז בניה מרבי - 20%,
- מבני עזר - 2.5% משטח המגרש.

בנייה בשתי קומות:

- אחוז בניה מרבי - 30% סה"כ,
- מבני עזר - 2.5% משטח המגרש.



6.4 תכנית 738

מטרת התכנית היא תיקון תכנית "ל", שטחים הכלולים בתכניות 299, 333, 333א, 347, 748, 757 יצורפו לשטח התכנית הראשית. מתשריט התכנית עולה כי הנכס נכלל באזור מגורים א'.

6.5 תכנית ע'

התכנית מאפשרת בניית מרתף בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' לפי היקף הבית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחקים לילדים.
לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.

6.6 תכנית 2550

התכנית מאפשרת הקמת מוסכים לחניה פרטית בשטח של עד 18 מ"ר בבניינים צמודי קרקע (קוטג'ים) בני קומה אחת או שתיים בתנאים.
התקנת מקומות חניה ליותר ממכוננית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה למעט במקרה שבו החניה לא מקורה, החניה נבנתה במסגרת קווי הבניין החוקיים, החניה תת קרקעית או שהחניה "חפורה" בקיר תומך, אז תהא הוועדה רשאית להתיר מקומות חניה זה בצד זה.
מהוראות סעיף 8.3 עולה כי בבנין חדש הוועדה תהא רשאית להתיר סידור מקום חניה, שיותקן כחלק ממבנה המגורים, בכפוף להוראות סעיף 11.2 הקובע ששטח החניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 מ"ר.
בהתאם להוראות סעיף 11.1 הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חניית מכונניות בקומת הקרקע.
בסעיף 11.3 נקבע שהוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבנייה בין הקומות ובלבד שיישמרו קווי הבניין החוקיים.

6.7 תכנית ג'

התכנית מאפשרת במבנים חד קומתיים ובקוטג'ים, עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

פרגולות

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

6.8 תכנית מק/2550 א'

התכנית מתירה בבתים צמודי קרקע מקום חניה אחד מקורה או בנוי, על קרקעי ותת קרקעי, בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מקום חניה ייחשב כשטח שירות. השטח הכולל לחניה לא יעלה על 33 מ"ר.



6.9 תכנית מק/2754

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש ובקו בנין "0". לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח תכנית ראשית.

6.10 תכנית ע/1 – מרתפים

התכנית מאפשרת קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע לפי הוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יתאפשר לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר נדרש לתפקוד הבית.

גובה המרתף (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'.

התכליות המותרות במרתף בבתים צמודי קרקע הנן לשטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים. בבניינים צמודי קרקע, יותרו בקומה זו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית ותותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין המותרים. כניסות שאינן מקורות ואינן בולטות כלל מעל פני הקרקע תותרנה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין.

היטל השבחה (סעיף 12 לתכנית)

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. בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות תכנית ראשית). יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת המימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר בניה.

6.11 תכנית 3450

התכנית מאפשרת המרת שטחים או אחוזי בניה ממבני עזר/ מחסן, לשטחים עיקריים שיוצמדו למבנה העיקרי ובמסגרת קווי הבניין בשתי חלופות המפורטות להלן:

חלופה א'

כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י התכניות המאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו לשטח הבניה העיקרי.

חלופה ב'

תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחושבו כשטחי שירות.



חלופה אחרת לשטחי שירות

השארית הוראות התכנון הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

יחס לתכנון אחרות

התכנית לא מבטלת את הוראות התכנון הראשיות לעניין זכויות למבנה עזר/נספח ושטחי שירות שלא הוגדרו בתכנית זו.

תכנית זו לא מבטלת את הזכויות המוקנות כשטח שירות בתכנון 2550 ו-2550א "מוסכים למבנים צמודי קרקע וקוטגים באזור עבר הירקון".

6.12 תכנית ג/1

התכנית קובעת הוראות בנייה על הגג בקוטגים בשתי חלופות כמפורט להלן:

חדר על הגג

בניה בשלבים

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

בניה בו זמנית על הגג

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 הגג⁶.

עליית גג

- 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 - ישולבו בחלל הגג.

פרגולה

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

העברת שטחים

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

⁶ חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית



6.13 היתר בניה מס' 2-940012

בהתאם להיתר בניה מיום 29.12.1993, הותרה תוספת בנייה לבית הקיים בנכס, בשטחים המפורטים להלן:

מפלט	שטח עיקרי			שירות			סה"כ הבניין	מטחים לא מקורים
	קיים ⁷	מוצע	סה"כ	ממ"ד	חניה	מרפסות בהיתר		
קרקע	89.56	2.43	91.99	7	12.5	12.07	123.56	
קומה א'		27.98	27.98				27.98	39.36
סה"כ	89.56	30.41	119.97	7	12.5	12.07	151.54	39.36

ההיתר כולל הקלה, להצמדת מחסן ותוספת שטח בנייה עד 6%, שפורסמה ביום 27.11.1992.

מצב חדש

6.14 תכנית 5000

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, כהגדרתה בסעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ובמטרתה נקבעו, בין היתר, הוראות להכנת תכניות מפורטות, שהועדה המקומית מוסמכת לאשר בהתאמה לתכנית המתאר ומכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

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:

- התשריט - הנכס נכלל באזור מגורים בבניה נמוכה,
- אזורי תכנון - הנכס נכלל באזור תכנון מס' 207 - צהלה ברובע מס' 2, הכולל את מתחמי התכנון מס' 201 - 211, רח"ק 1 ובנייה בגובה 3 קומות, תכסית עד 35% וצפיפות עד 8 יח"ד לדונם,
- תחבורה - הנכס מסומן באזור ללא העדפת הולכי רגל ובסמוך לשביל אופניים ברח' משמר הירדן,
- עיצוב עירוני - הנכס נכלל באזור בניה עד 4 קומות.

התכנית קובעת את הזכויות בהתאם לרח"ק המוגדר כדלקמן:

- רח"ק** - היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלט 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.

⁷ מפרטי הרישוי עולה שביום 30.11.1962 ניתן בו היתר מס' 51 תוספת לבית קיים, סה"כ 101.63 מ"ר, כולל ממ"ד וחניה מקורה, בהקלה בשיעור 5.65% הכוללת הצמדת מבנה עזר למבנה המגורים



פרק 3 - אזורי יעוד

הוראות כלליות

- אזורי היעוד מגדירים את השימושים הראשיים והנוספים⁸ שהועדה רשאית לאשר. היקף שטחי הבניה לשימושים הנוספים יכול שיקבע עד 25% מסך השטחים הסחירים מעל המפלס הקובע⁹.
- בהתאם להוראות סעיף 3.1.2 הועדה רשאית לקבוע זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובע שיחושב ע"י הכפלת הרח"ק הבסיס 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, יצרת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מתמהיל הדירות (יח"ד דיור בהישג יד, טיפוס בינוי וכיו"ב) ועוד,
 - ובתכנית עתידית באזור תעסוקה מטרופוליני ובאזור תעסוקה עירוני כמפורט בסעיף 3.1.3 ס"ק ג'.
- כמו כן במקרים מסוימים הועדה רשאית לקבוע זכויות העולות על הרח"ק המירבי בתנאי שמס' הקומות והתכנית מאפשרים זאת ובתנאים המפורטים בסעיף 3.1.4.
- 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 שיותר מתחת לפני הכניסה הם בהתאם לשימושים המותרים מעל, למעט מגורים¹⁰.

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%
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



הוראות לאזור מגורים בבניה נמוכה

- הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שהוצגו בפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים מבחינת אופי הבינוי, תכסית, ערכים אדריכליים וכדומה.
- מקבץ השימושים הראשי הינו למגורים, שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש גר בה, משרד בק. הקרקע בדרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית.
- הרח"ק המרבי יהיה עד 1.0.
- לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תכניות קודמות.
- במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

פרק 4 – הוראות כלליות להכנת תכניות

הקצאות לצרכי ציבור

- 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 להלן¹¹:

יעוד המגרש	צורך ההקצאה	היקף שטחי קרקע
מגורים	שצ"פ	2 – 6 מ"ר לנפש בהתאם לנספח הפרוגרמאטי
מגורים	שב"צ	1 – 7 מ"ר לנפש בהתאם לנספח הפרוגרמאטי
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 לשימושים 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 הוועדה רשאית, במידה ושוכנעה כי גם הקצאת שטחים בנויים אינה אפשרית, להמיר את ההקצאה בתשלום לקרן יעודית.

¹¹ סעיף 4.1.1 ג'

¹² מגרש המיועד למגורים עם חזית מסחרית, ייחשב כמגרש למגורים



עיצוב עירוני

- על התכנית להיות תואמת לנספח העיצוב העירוני וברשות הועדה לשקול היבטי עיצוב שאינם מפורטים במרכיבי העיצוב בתכנית זו.
- 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 ק. קרקע גבוה יותר מ- 3.8 מ' ועד 6 מ'. הקומה העליונה במבנים שגובהם עד 20 ק', תהיה קומת גג חלקית.
- כמו כן הועדה גם רשאית לקבוע מס' קומות גבוה ממס' הקומות המפורט בנספח העיצוב העירוני במקרים ובתנאים המפורטים בסעיף 4.2.6.

איכות הסביבה

- הפקדת תכנית בעלת השפעה סביבתית תופקד רק לאחר שהוצגה בפני הועדה 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 והועדה רשאית לדרוש אף עמידה בתקן מחמיר יותר בהתאם לשיקול דעתה. הועדה המקומית רשאית לשנות דרישה זו בהתאם למדיניות שתקבע מעת לעת.

הנחיות מרחביות

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

פרק 5 – אזורי תכנון

הוראות כלליות

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

מסמכי מדיניות

- נקבע כי באזור או בנושא מסוים רשאית הועדה 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 ליוזם 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.



הוראות מיוחדות למתחמי תכנון¹³

בהתאם למפורט בטבלה באזור תכנון 102 – "רמת אביב ג"י" באזור מגורים בבנייה נמוכה, בבתים צמודי קרקע, גובה הבנייה תהיה עד 3 ק' ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

פרק 6 – ביצוע התכנית

תוקפה של תכנית מפורטת

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.

נספח פרוגרמתי

פרוגרמה ברובע 2 אזורי תכנון 201-211 למגורים ולתעסוקה

סעיף	מצב קיים	מאושרות	בהליכי תכנון	תוספת מתארית	סה"כ קיבולת נומינלית	סה"כ קיבולת ריאלית ¹⁴
מס' יח"ד	1518,908	2,022	6,825	15,300	43,055	1627,561
שטחי בניה ¹⁷	182,149	208	614	1,330	4,301	192,934
תעסוקה ²⁰	21524,100	175,200	100,000	456,000	1,255,300	22868,600

פרוגרמה במזרח רובע 2 אזור תכנון 206-211 לשטחי ציבור

סעיף	אוכלוסייה	שטח קרקע למבני ציבור/ שצ"פ	שטח קרקע לנפש		שטח בנוי מרבי נדרש לנפש
			קיים	נדרש	
שב"צ	2326,400	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	

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס' 102566, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27.03.2017, עולה כי מחצית מחלקה 25 בגוש 6336 בשטח 720 מ"ר רשומה בבעלות קריב לירון ורועי בחלקים שווים מיום 22.04.2009 בגין מכר.

¹³ טבלה בסעיף 5.4

¹⁴ לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר

¹⁵ בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2015 וכולל 543 יח"ד שאינן משויכות לאזור גאוגרפי מסוים.

¹⁶ לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר

¹⁷ באלפי מ"ר

¹⁸ בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2015 וכולל 63,292 מ"ר שאינם משויכים לאזור גאוגרפי מסוים.

¹⁹ לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר

²⁰ במ"ר למזרח רובע 2 אזורי תכנון 206-211

²¹ בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2009

²² לאחר הפעלת הנחות מימוש, מאושרות – 90%, בתכנון – 50%, מתארית – 20% - 30% לפי האזור בעיר

²³ בהתאם לאומדן הלמ"ס לשנת 2009 המבוסס על נתוני מפקד אוכלוסין משנת 2008



- 7.2 על החלקה רשומות משכנתאות, הערה מיום 28.07.2016 בגין הסכם שיתוף שחל על כל הבעלים, הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 25.02.1992 והערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 20.07.2011. בהתאם לחוזה מיום 22.06.2017, נמכרו זכויות המבקשים בנכס תמורת 7,610,000 ₪, כולל התחייבותם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לרכישת שטח השלמה בגו"ח 6336/643.²⁴
- 7.3 מהסכם השיתוף שנערך בין הבעלים בחלקה עולה שהנכס מסומן כמגרש אי' בשטח 360 מ"ר, עליו יוכלו המחזיקים לבנות לפי שיקול דעתם ורצונם, ללא אישור המחזיקים במגרש ב'. מהנספחים להסכם עולה כי קיימת דרישה של הוועדה, לפיה בעלי החלקה צריכים לאחד את החלקה עם חלק מגו"ח 6337/7 וכתוצאה מכך שטח החלקה יגדל ותבוצע חלוקה חדשה.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

- 8.1.1 תיאור הנכס והסביבה, המצב התכנוני והמועדים הקובעים,
8.1.2 בינוי בתכנית מלאה בקומת קרקע וחלל כפול במצב קודם,
8.1.3 מקדם הדחייה לזכויות הנוספות בתכנית תא/5000,
8.1.4 מקדמי השווי למרתף, עליית גג, מרפסת גג וחצר,
8.1.5 בינוי בשתי קומות לא שוות עם חלל כפול במצב קודם.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקשים

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקשים במועד אישורה של תכנית 5000, השוק לא מבטא בפועל תרומה כלכלית בגינה. יחד עם זאת, הציג חלופה ב' לתחשיב השבחה, כמפורט להלן:

חלופה א' - התכנית אינה משבחה את הנכס

לעמדת שמאי המבקשים תרומתה הכלכלית של התכנית לא באה לידי ביטוי במחירי השוק ולא ניתן לראות הבדל בין התמורה בעסקאות מכר בנכסים דומים לפני ואחרי המועד הקובע, כמפורט להלן:

השוואה ראשונה		
שווי הנכס לאחר אישור התכנית לפי גישת המשיבה		
שווי הנכס לאחר אישור תכנית תא/5000	382 מ"א × 16,500 =	6,300,000 ₪
עסקאות מכר לנכסים דומים לפני אישור התכנית בשנים		
עסקה אי' מיום 25.11.2015	תמורה ²⁵	5,715,000 ₪
עסקה ב' מיום 26.09.2016	תמורה ²⁶	6,150,000 ₪

²⁴ בכתב התחייבות קודם החלקה רשומה כחלקה 7 בגוש 6337

²⁵ התמורה למגרש בשטח 392 מ"ר לפי תקנון בית משותף ברח' צה"ל 92 (פחות טוב מרח' שמגר) גו"ח 6336/58/1

²⁶ התמורה למגרש בשטח 360 מ"ר ברח' הרדוף 4 גו"ח 6336/115



השוואה שניה		
עסקת מכר לנכס אחר לאחר אישור התכנית		
עסקה מיום 11.01.2017	תמורה ²⁷	₪ 9,350,000
עסקאות מכר לנכסים דומים לפני אישור התכנית בשנים		
עסקה א' מיום 12.04.2014	תמורה ²⁸	₪ 9,350,000
עסקה ב' מיום 04.05.2015	תמורה ²⁹	₪ 8,900,000
עסקה ג' מיום 04.05.2015	תמורה ³⁰	₪ 9,000,000
עסקה ד' מיום 02.08.2015	תמורה ³¹	₪ 9,750,000
עסקה ה' מיום 02.02.2016	תמורה ³²	₪ 13,500,000

לעמדת שמאי המבקשים, שיעור השבחה העומד על 15% - 20%, כפי שנקבע בשומת המשיבה, להבדיל מהשבחה נמוכה יותר, צריך לבוא לידי ביטוי בנתוני עסקאות, בוודאי שנתונים של מגרשים גדולים יותר, אולם מהנתונים שהוצגו עולה שלא כך הוא. בהקשר זה, ניתן לראות כי בשומת הח"מ ברח' אוגרית 13, ההשבחה עומדת על אחוזים בודדים משווי הנכס ולכן לא ניתן לראות אותה בנתוני ההשוואה אלא לקבוע אותה בתחשיב תאורטי.

לעמדתו, השפעתה של תכנית 5000 לא הייתה קיימת בשנים 2013-2014 ולא ניתן לראות את תרומתן של תכניות מסוג זה כמה חודשים לאחר הפקדתן, וככל שקיימת תרומה, היא זניחה.

שומת המשיבה מבוססת על ההנחה שנוצרה השבחה במקרקעין וכל שנותר הוא לחשב את עליית השווי בניגוד לפסיקה המפורטת להלן:

מראה מקום	מהות
רע"א 147/14 ³³	השאלה היא האם קונה סביר בשוק החופשי היה משלם יותר עבור הנכס לנוכח תוספת הזכויות, משום שלא כל הרחבה של זכויות גוררת עימה השבחה במיוחד כאשר עולה טענה מנומקת הנתמכת בראשית ראיה, שהזכויות אינן תורמות לשווי והיא מחייבת התייחסות מפורטת ולא אינטואיטיבית של השמאי המכריע
תא/85155/15 ³⁴	הנחת עבודה לשומת השבחה לפיה כל מטר רבוע בהכרח תורם לשווי ולא האם עלה שוויים של מקרקעין, נוגדת לטעם הוועדה את הדין ובמקרה בו קיים קושי למצוא עסקאות דומות בשל ייחודו של הנכס, אמנם יוצרים קושי אולם הפתרון שנמצא בשומה שבפניה לחישוב ערך הזכויות הנוספות מבלי להביא בחשבון את טענות העורר, אינו יכול לעמוד

מכאן שקיים קושי בשימוש בשיטת התועלת, העומדת בפני עצמה, בקביעת היטל השבחה. בשומת המשיבה לא הורם נטל ההוכחה הנדרש לעליית שווי המקרקעין ולא ניתן להצביע על עליית שווי כזו בנתוני ההשוואה.

²⁷ התמורה למגרש בשטח 643 מ"ר ברח' המצביאים 55 גו"ח 6336/171

²⁸ התמורה למגרש בשטח 673 מ"ר ברח' בניהו 19 גו"ח 6335/99

²⁹ התמורה למגרש בשטח 622 מ"ר ברח' בניהו 34 גו"ח 6335/77

³⁰ התמורה למגרש בשטח 615 מ"ר ברח' בת יפתח 30 גו"ח 6336/204

³¹ התמורה למגרש בשטח 630 מ"ר ברח' בניהו 13 גו"ח 6335/96

³² התמורה למגרש בשטח 891 מ"ר ברח' יהונתן 51 גו"ח 6335/131, המבנה לא תורם לשווי בהתאם לשומה מכרעת של מר דוד טיגרמן

³³ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' אברמוביץ

³⁴ אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א



חלופה ב'

ככל שעמדתו תדחה, הציג שמאי המבקשים תחשיב השבחה לתוספת 127.50 מ"ר אקוויוולנטי, כמפורט להלן:

שטח מקדם שטח אקו' שטח מקדם שטח מרבי לתוספת	שטח עילי במצב קודם	תכסית במצב חדש	מהות	סעיף
1.2	114.0	116.0	תכסית ק"ק + חניה	מרתף
25.8	0.0	43.0	ל- 159 מ"ר	מרתף השלמה
2.0	81.0	116.0	22.5%	קומת קרקע
	33.0		חניות	
80.0	36.0	116.0	10%	קומה א'
(9.0)	45.0	0.0	הפרש בין ק"ק לק"א	הפסד מרפסות/ חלל כפול
28.0	81.0	116.0		עליית גג
(0.5)		(2.0)		הפסד שטח חצר
127.5				סה"כ תוספת שטח אקו'

מרתף

מהתמורה במכר עולה שתרומת המבנה משמעותית לשווי ולא עומדת על 4,500 ₪ למ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה, לכן במועד הקובע המרתף אינו תורם לשווי המקרקעין.

עם זאת, על הצד הזהיר, הובא בחשבון מרתף בשטח 156 מ"ר לפי מקדם 0.6 לשווי בשני מצבי התכנון. לעמדתו, הרחבת השימושים במרתף למגורים אינה וודאית כלל ותלויה במסמך מדיניות שיוכן ע"י הוועדה, לכן לא ניתן לטעון כי כבר היום קיימת השבחה בגין מרכיב זה.

בשומת הוועדה שנערכה במועד רכישת הנכס ע"י המבקשים נקבע מרתף בשטח 200 מ"ר עליו שולמה השבחה. שטח זה גדול משטח קומת הקרקע, מאחר שהשומה הופקה לפני ערר 85219/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח". שטח זה גדול משטח המרתף שנקבע בשומת המשיבה לתכנית 5000 ולכן אין מקום לחייב אותו שוב בהשבחה.

בינוי

שמאי המבקשים מסכים עם שמאי המשיבה לבינוי בתכנית שונה בקומות וטוען, שככל שהבינוי היה לשתי קומות אחידות בשטחן, זה היה רלוונטי למועד הקובע בתכנית ע', ג', ע/1 ו- ג/1, ולא במועד אישורה של תכנית 5000, שבו המימוש האופייני הוא לקומת קרקע בתכנית 22.5%.

תכסית במצב חדש

התכסית בשיעור 35% שנקבעה בתכנית 5000 כוללת חניה וממ"ד, כך שבחישוב השטח העיקרי בקומת הקרקע, יופחתו מהשטח שנוסף גם שטחים אלו. לשם הזהירות, הובאה בחשבון תכסית זהה בכל הקומות לפי 33%.



מרפסת גג/ חלל כפול

במצב הקודם היה ניתן לתכנן מרפסת גג או חלל כפול בקומה א', שבשנים האחרונות הוא נפוץ מאוד בתכנון בתים חדשים בשכונת צהלה. ככל שמרכיב זה מגולם בשווי, אזי אין לחייב בגין מרפסת במצב החדש בתכנית 5000.

8.2.1.2 שווי

שמאי המבקשים קובע שווי בסך 15,000 ₪ למ"ר מבונה לאחר התאמה, בשיעור 10%³⁵ לבית דו משפחתי, בהסתמך על שווי שנקבע בבתיים חד משפחתיים בשומות מכריעות ובשומת וועדה, כמפורט להלן:

מקור	שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שומה מכרעת	גבע בלטר	6336/120	עשהאל 12	23.12.2015	16,300 ₪
שומה מכרעת	שלומי יפה	6336/261,65	אהוד 23	20.01.2016	16,500 ₪
שומת ועדה	אברהם כץ	6336/166	ברק 35		17,000 ₪

לעמדתו, הנכס ברח' צה"ל 83 מהווה מגרש למבנה חד משפחתי ואין לגזור ממנו את השווי לבית דו משפחתי, כאשר שיש מספיק עסקאות בנכסים הדומים לו.

שומות מכריעות

בשומת הח"מ ברח' יהונתן 12, נותחו הזכויות לבינוי של שתי קומות אחידות, וכתוצאה מכך השווי למ"ר מבונה גבוה יותר.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אבישי זיו ברח' ברק, למגרש בשטח 541 מ"ר, נקבעה השבחה בסך כ- 400,000 ₪ ובשומת הוועדה שנערכה ע"י מר רמי סויצקי ברח' פרסה, למגרש בשטח כ- 600 מ"ר היטל השבחה עומד על 200,000 ₪.

8.2.1.3 דחייה

שמאי המבקשים מסכים למקדם 0.35 לדחייה, שנקבע בשומת המשיבה. בשומת הח"מ ברח' אוגרית 13, אין מחלוקת שקיימת תרומה חיובית של הבנוי לשווי במועד הקובע, ונקבעה בה דחייה עד לסוף החיים הכלכליים של המבנה. בנכס כאן, בוצעו בשנת 1993 תוספות בנייה והוא עבר שיפוץ יסודי, שהאריכו את חייו הכלכליים, לכן יש לקבוע דחייה למימוש של 26 שנים בשיעור היוון של 7%, עד לשנת 2043 ומקדם 0.17.

³⁵ מקדם ההתאמה נקבע בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין מחודש פברואר 2017



8.2.1.4 שוליות

מאחר שמדובר בתוספת 194.6 מ"ר, שמאי המבקשים קובע, על הצד הזהיר, מקדם 0.6 בגין שוליות לשטחים הנוספים, המהווים כמעט מחצית מהשטחים האקוויוולנטיים במצב הקודם.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת 194.6 מ"א כתוצאה מהגדלת השטח המותר לבניה לרח"ק 1 המשקף שטח ברוטו עילי של 360 מ"ר והרחבת השימושים המותרים במרתף במצב חדש, לעומת כ- 231 מ"ר אפשריים במצב קודם (עיקרי + גג + חנייה), כמפורט להלן:

מצב קודם

סעיף	אחוזי בניה	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	32.5%	117.0	1.00	117.0
מרתף	22.5%	114.0	0.60	68.4
ע. גג לפי ג/1	22.5%	81.0	0.80	64.8
חניות		33.0	0.35	11.6
בריכה		40.0	0.10	4.0
חצר		246.0	0.25	61.5
סה"כ				327.3

מצב חדש

סעיף	אחוזי בניה	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי ק.ק	35%	126.0	1.00	117.0
עיקרי ק.א	35%	126.0	1.00	126.0
מרתף	35%	159.0	0.80	127.2
גג		75.0	0.80	60.0
מרפסת גג		84.0	0.20	16.8
חניות		33.0	0.35	11.6
בריכה		40.0	0.10	4.0
חצר		201.0	0.25	50.3
סה"כ				521.8

מרתף

ההשבחה למרתף חושבה להרחבת השימושים בתכסית 35% בלבד ואי הודאות מגולמת במקדם הדחייה שנקבע.



תכסית אפשרית

הרח"ק במצב חדש כולל את הזכויות לחניה ולממ"ד, שנכלל בשטח הבנייה בקומת מרתף.

מרפסת גג/ חלל כפול

מרכיב זה מגולם בשווי שנקבע למ"ר מבונה.

8.2.2.2 התייחסות לחלופה א'

מיקום הנכס, בשולי השכונה בצמוד לבניה רוויה בגובה 4 קומות בשכונת נווה שרת, משפיע לרעה על שוויו בהשוואה לנכסים אחרים בשכונה. התמורה בסך 7,620,000 בחוזה, לאחר קיזוז שווי המחוברים בסך כ- 675,000³⁶ ויזמות מופחתת, תשקף שווי בסך 6,255,000 ₪ לקרקע במצב חדש, לעומת כ- 5,400,000 ₪ במצב קודם, משמע שההשבחה תעמוד על 855,000 ₪, בהתאם לשומת המשיבה.

סבירות השומה

נתוני השווי לפני אישור תכנית 5000

תאריך עסקה	התייחסות
25.11.2015	התמורה בסך 5,715,000 ₪ שולמה במגרש בשטח 769 מ"ר ולא 392 מ"ר. בהתאם לכך שווי מ"ר קרקע יעמוד על 14,863 ₪, בדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה
26.09.2016	התמורה בסך 6,150,000 ₪ משקפת 17,080 ₪ למ"ר קרקע ברח' שקט ללא מוצא שאינו בר השוואה לנכס
12.04.2014	מדובר בעסקה ישנה וקיימים מספיק נתוני השוואה מתאימים
04.05.2015	חלק מבסיס הנתונים בשומת המשיבה
04.05.2015	חלק מבסיס הנתונים בשומת המשיבה
02.08.2015	חלק מבסיס הנתונים בשומת המשיבה
02.02.2016	העסקה כוללת בית בשטח 192 מ"ר ולא הוצג ניתוח שמאי

השווי בסך 15,000 ₪ למ"ר מבונה בשומת המשיבה משקף שווי קרקע בסך 4,900,000 ₪ במצב הקודם, שהוא נמוך מנתוני ההשוואה ולכן יש לקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 5,400,000 ₪.

8.2.2.3 שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 16,500 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על הנתונים והניתוח המפורטים להלן:

³⁶ לפי 4,500 ₪ למ"ר בנוי x כ- 150 מ"ר



מכר בתים ותיקים

תאריך	כתובת	שטח נמכר	שטח בנוי	מהות הבנוי	מחיר מכירה	מחיר למ"ר קרקע
02.09.2015	צה"ל 58	522.0		חד קומתי ישן	7,000,000 ₪	13,410 ₪
02.08.2015	בניהו 13	630.0	143	חד קומתי ישן	9,750,000 ₪	15,476 ₪
05.04.2015	בניהו 34	545.0	126	חד קומתי ישן	8,900,000 ₪	16,330 ₪
28.03.2016	ברק 13	547.0	178	דו קומתי משנת 1998	9,500,000 ₪	17,367 ₪
05.04.2015	בת יפתח 30	615.0	83	חד קומתי ישן	9,000,000 ₪	14,634 ₪
18.05.2015	המצביאים 57	693.0	125	חד קומתי ישן	10,000,000 ₪	14,430 ₪
05.11.2015	המצביאים 5	631.0	128	חד קומתי ישן	8,000,000 ₪	12,678 ₪
20.08.2015	המצביאים 56	383.5	108	חד קומתי ישן	6,300,000 ₪	16,428 ₪
13.01.2016	המצביאים 58	523.0	110	חד קומתי ישן	8,050,000 ₪	15,392 ₪
25.09.2016	הרדוף 4	399.0	91	חד קומתי ישן	6,150,000 ₪	15,414 ₪
19.06.2015	עשהאל 26	587.0	96	חד קומתי ישן	7,900,000 ₪	13,458 ₪
18.09.2016	צה"ל 83 ³⁷	557		מבנה להריסה	7,500,000 ₪	13,465 ₪

ניתוח שווי מ"ר מבונה

שטח מגרש ממוצע		שווי למועד הקובע לאחר התאמת זמן	
552 מ"ר	8,579,007 ₪		
סעיף	שטח	מקדם	אקו'
עיקרי	165.7	1.00	165.7
מבנה עזר	13.8	1.00	13.8
מרתף	157.0	0.60	94.4
ע. גג לפי ג/1	124.0	0.80	99.4
חניות	33.0	0.45	14.9
בריכה	40.0	0.35	14.0
חצר	355.0	0.25	88.8
סה"כ	490.9		
שווי מ"ר מבונה	17,476 ₪		

שמאי המשיבה קובע שווי מופחת בסך 16,500 ₪ למ"ר מבונה שהם 15,000 ₪ למ"ר קרקע בהתחשב במאפייני הנכס המשקפים הפחתה של כ- 17%.

שומות מכריעות

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ ברח' יהונתן 12, נקבע שווי בסך 18,500 ₪ למ"ר מבונה, על הצד הזהיר, בעוד נתוני השווי שהוצגו שם עומדים על 19,925 ₪.

בשומות מכריעות שנערכו ע"י הגב' דורית פריאל ברח' מיזאן 9 וברח' אשכנזי 22 וכן ע"י מר משה נדס ברח' גולי קניה 16 וע"י הח"מ ברח' אוגרית 13, נקבעה השבחה לתכנית 5000.

³⁷ העסקה הומצאה במסגרת תגובת השמאי לשומת המבקשים



8.2.2.4 דחייה

מקדם הדחייה בשיעור 35% משקף הפחתה של 65% מהשווי ומגלם אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן, התועלות שיכולו שידרשו והבינוי הקיים בהיתר.

8.2.2.5 שוליות

שמאי המשיבה קובע שמקדם השוליות לשטחים הנוספים עומד על 0.8 והמקדם שקבע שמאי המבקשים לעניין זה אינו תואם את מאפייני הנכס וסביבת המגורים המבוקשת, המאופיינת כיוקרתית, כאשר השטח העיקרי המותר בנכסים דומים עומד על כ- 117 מ"ר³⁸, לעומת ביקוש לשטחי בנייה נרחבים.

8.2.3 תחשיב

שמאי המשיבה		שמאי המבקשים	
שווי מ"ר מבונה ₪ 16,500	שווי מ"ר מבונה ₪ 15,000	תוספת שטח אקו' מ"א 194.6	תוספת שטח אקו' מ"א 127.5
השבחה			
$= 0.35 \times 0.8 \times ₪ 16,500 \times 194.6$		$= 0.35 \times 0.6 \times ₪ 15,000 \times 127.5$	
השבחה במעוגל ₪ 898,821	השבחה במעוגל ₪ 400,000	היטל השבחה ₪ 449,411	היטל השבחה ₪ 200,000

8.3 שטח החלקה

8.3.1 שמאי המבקש

שטח החלקה הרשום אינו סופי ועל בעלי הזכויות לרכוש שטח השלמה, שמרביתו בבעלות עיריית תל אביב ובגיניו תחול על המבקש חבות בהיטל השבחה במכר. עם זאת, שטח של 7 מ"ר נרכש מרמ"י בשנת 2009 ולכן ייכלל בתחשיב ההשבחה מתכנית 5000.

8.3.2 שמאי המשיבה

במועד הקובע, המבקשים אינם הבעלים של חלקת ההשלמה ולכן ההשבחה תחושב משטח חלקה 25 בלבד, שהיא הנכס הנמכר בהסכם ומהווה את המימוש המבוקש.

³⁸ 360 מ"ר שטח מגרש $\times 32.5\%$



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 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

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

10. הכרעה

10.1 שטח החלקה

לעמדת שמאי המבקשים שטח החלקה יעמוד על 727 מ"ר, בהתאם לשטח החלקה הרשום 720 מ"ר + 7 מ"ר שנרכשו מרשות מקרקעי ישראל.

לעמדת שמאי המשיבה, המבקשים הם הבעלים של חלקה 25 בלבד ולכן ההשבחה תחושב מהשטח שבבעלותם, משמע 720 מ"ר, שהם השטח הרשום של חלקה 25.

המבקשים לא הוכיחו את בעלותם בשטח ההשלמה, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה.

10.2 שטח המגרש

שטח המגרש לפי המידע באתר הוועדה עומד על 752.41 מ"ר ולפי תשריט היתר מס' 940012-2 על 759 מ"ר, מהם 720 מ"ר בחלקה 25 ותוספת של 49 מ"ר³⁹ מחלקה 643 בגוש 6336.

מכאן, שזכויות הבנייה למגרש, כוללות את שטח ההשלמה.

מהמסמכים שהומצאו לעיוני עולה שהמבקשים התחייבו להכין תשריט לצרכי רישום לשטח ההשלמה, אולם לא המציאו הוכחה לכך ששטח זה נרכש.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה למגרש. השבחה זו חולקה לפי החלק היחסי לשטח חלקה 25 ולשטח ההשלמה, שהובא בחשבון לפי 759 מ"ר, בהתאם לשטח בהיתר הבנייה שניתן בנכס, משמע, תוספת של 39 מ"ר.

³⁹ הפער בשטחים קיים בתשריט המדידה בהיתר



10.3 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקשים התכנית אינה משביחה את הנכס והיא לא באה לידי ביטוי בתמורה ששולמה בנכסים דומים בסביבה, לעומת שמאי המשיבה הסבור שנתוני העסקאות מצביעים על תוספת שווי, בהתחשב במאפייני הנכס, וההשבחה תשקף את תוספת השטחים לפי רח"ק 1, שנקבע בתכנית, בגובה 3 קומות. לחילופין, שמאי המבקשים הציג תחשיב לפוטנציאל לתוספת זכויות לפי הוראות התכנית ובהתחשב בדחייה וסיכון.

תכנית 5000 מהווה תכנית מתאר מקומית המגדירה מסגרת תכנונית לאישורן של זכויות בנייה נוספות, בכפוף להכנת תכנית מפורטת חדשה. לצורך בדיקת השפעתה בחנתי את הסוגיות שלהלן:

10.4 קביעת ההשבחה לפי נתוני השוואה

לעמדת שמאי המבקש, נתוני השוואה למכר קרקע בסביבת הנכס לפני אישורה של תכנית 5000 ולאחר אישורה, אינם מצביעים על תוספת שווי.

מאחר שההליכים לאישורה של תכנית 5000 החלו לפני המועד הקובע והיא הופקדה ביום 05.12.2013, נתוני השוואה עליהם מצביע שמאי המבקשים, מגלמים את השפעתה, לפיכך לא ניתן לבסס את טענת העדר ההשבחה על נתונים אלו.

10.5 הבינוי בנכס

שמאי הצדדים מסכימים שהבינוי המיטבי בנכס משקף בניה בתכסית 22.5% בקומת הקרקע עם חלל כפול. הבנייה הקיימת בנכס עומדת על כ-24% לשטח עיקרי בקומת הקרקע⁴⁰. לעמדת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון את שטח המרתף שנקבע בשומת הוועדה למכר שבו רכשו המבקשים את הנכס (להלן: שומת הוועדה למכר קודם).

הבנייה הקיימת בנכס אינה כוללת חלל כפול ואינה תואמת את ההשבחה שנקבעה בשומת הוועדה למכר הקודם. מאחר שהשטחים שבגינם שולמה השבחה מהווים זכות מוקנית, ובהתחשב בכך שהתעלמות מהם עלולה לגרום לחיוב ביתר או בחסר, הבאתי בחשבון את שטח הבנייה שנקבע שם למרתף בשטח 200 מ"ר, חדר על הגג בשטח 40 מ"ר ותוספת בשטח 9 מ"ר בגין מבנה עזר שהומר לשטח עיקרי, בבינוי בתכסית הקיימת בהיתר. יתר השטחים חושבו לפי יתרת הזכויות המוקנות.

מאחר שבהיתר קיימת חריגה משטח התכסית, שטח קומת הקרקע הובא בחשבון בהתאם לשטח הקיים בהיתר. שטח קומה א' חושב לפי השטח הקיים בהיתר בתוספת הזכויות ממבנה עזר שהומר לשטח עיקרי לפי תכנית 3450. שטח זה מאפשר מרפסת גג בקומה א', ששוויה נוסף למצב קודם. למרות שבינוי זה אינו מאפשר חדר על הגג, אלא עליית גג, הבאתי בחשבון השווי חדר על הגג בשטח 40 מ"ר, בהתאם לשומה למכר קודם במקדם 1.2, כפי שנקבע שם.

⁴⁰ 379.50 מ"ר 91.99 מ"ר עיקרי



10.6 שטח בנייה עילי

לאור האמור לעיל, שטח הבנייה העילי ברוטו במצב קודם יעמוד על 201.97 מ"ר⁴¹, שהם רח"ק 0.532, לעומת 379.50 מ"ר במצב חדש לרח"ק 1. במצב חדש הובא בחשבון שתכסית הבנייה תעמוד על 35% בקומת קרקע ובקומה א' והיתרה, בשיעור 30%, תבנה בקומה עליונה.

10.7 שטח בנייה תת קרקעי

בשומה קודמת עמד שטח המרתף על 200 מ"ר, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים לעניין זה. במצב חדש, שטח המרתף יעמוד על 189.75 מ"ר, לכל היותר.

10.8 מסמך מדיניות והקצאות לצרכי ציבור

מהנספח הפרוגרמתי עולה שרובע 2 אינו מוגדר כ"אזור מחסור", מבחינת שטחי השצ"פ והשטח הקיים לבניית ציבור והיקף השטחים הקיימים, עולה על השטח הנדרש.

מהוראות התכנית ונספחיה עולה שהכנת מסמך מדיניות תידרש לתוספת העולה על רח"ק 0.5. הרח"ק בנכס יעמוד על 1 לפי תכנית 5000, התוספת לרח"ק עומדת על 0.468, לכן לא נדרש מסמך מדיניות.

10.9 סיכון ודחייה

שמאי המבקשים מסכים למקדם 0.35 שקבע שמאי המשיבה, אולם טוען שהמקדם הראוי צריך לעמוד על 0.17 בהתחשב בכך שהנכס עבר שיפוץ יסודי.

בהתחשב בשטח הבנוי בנכס ובמצבו הפיזי, הבאתי בחשבון שיתרת החיים הכלכליים של הנכס תעמוד במועד הקובע על כ-17 שנים. מאחר שתקופה זו מהווה תקופה העולה באופן משמעותי על פרק הזמן הנדרש להכנת תכנית מפורטת ואישורה, קיבלתי את מקדם הדחייה שקבע שמאי המשיבה.

10.10 מקדמי שווי

מרתף

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.60 למרתף במצב קודם ושמאי המשיבה קובע בו מקדם 0.80 במצב חדש.

לאור השימושים המותרים במרתף במצב קודם ובהתחשב בגובהו, קבעתי מקדם 0.5 למרתף בשני המצבים. תכנית 5000 אמנם מאפשרת שימוש למגורים במרתף, אולם שימוש זה כפוף להכנת מסמך מדיניות שיקבע כללים והוראות לשימוש זה, לפיכך אני סבורה שבהתחשב בשטח המרתף המותר וצפיפות המגורים במועד הקובע, השפעת הציפייה על השווי בגין שינוי מרכיב זה קלושה.

⁴¹ 119.97 מ"ר לפי ההיתר + 9 מ"ר מבנה עזר + 33 מ"ר חניה + 40 מ"ר חדר על הגג



עליית גג

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.80 לעליית גג במצב קודם.

בתחשיבי הבאתי בחשבון חדר על הגג בהתאם לשטח והמקדם שנקבע בשומה למכר קודם שנערך בנכס.

בריכת שחייה

שמאי המבקשים אינו קובע שווי לבריכה, לעומת שמאי המשיבה הקובע את שטחה על 40 מ"ר לפי מקדם 0.10.

בתחשיבי הבאתי בחשבון בריכת שחייה בשטח 30 מ"ר, בהתאם לשטח בשומה שנערכה למכר קודם בנכס ומקדם 0.35, בהתאם להכרעתי בסביבה ברח' שמגר 21.

שוליות

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.8 לשטח הבנייה שנוסף בגג בתכנית 5000.

תכנית 5000 מאפשרת הגדלת שטחי בנייה לצד הגדלת הצפיפות לעד 8 יח"ד לדונם נטו במגרש פנוי. בהתחשב במאפייני הסביבה במועד הקובע, הנני מעריכה שהסיכוי, לשינוי הצפיפות מ-2 יח"ד ל-750 מ"ר ל-8 יח"ד לדונם, קלוש, לפיכך קיבלתי את מקדם השוליות שנקבע.

חצר

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.25 לחצר.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.



10.11 תחשיב

מצב קודם

שימוש	שטח	מקדם	דחיה	מ"א
מרתף	200.00	0.50	0.35	35.00
קומת קרקע	91.99	1.00	1.00	91.99
קומה א'	27.98	1.00	1.00	27.98
מבנה עזר	9.00	1.00	1.00	9.00
מרפסת	55.01	0.20	1.00	11.00
חדר על הגג	40.00	1.20	1.00	48.00
חניה	33.00	0.30	1.00	9.90
בריכה	30.00	0.35	1.00	10.50
חצר	215.51	0.25	1.00	53.88
סה"כ				297.25

מצב חדש

שימוש	שטח	מקדם	דחיה	שוליות	מ"א
מרתף	189.75	0.50	0.35	1.00	33.21
קומת קרקע	91.99	1.00	1.00	1.00	91.99
קומה א'	7.83	1.00	0.35	0.80	2.19
	36.98	1.00	1.00	1.00	36.98
קומה ג'	95.85	1.00	0.35	0.80	26.84
	40.00	1.00	1.00	1.00	40.00
מרפסת גג	18.98	0.20	0.35	1.00	1.33
בריכה	30.00	0.35	1.00	1.00	10.50
חניה	33.00	0.30	1.00	1.00	9.90
חצר	216.68	0.25	1.00	1.00	54.17
סה"כ					327.78

10.12 שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 15,000 ₪ למ"א, לעומת 16,500 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

מעסקאות שבוצעו בסביבת הנכס למגרשי בנייה, לאחר המועד הקובע, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	יעוד	שטח מגרש	מחיר למ"ר קרקע
11/01/2017	6336/171	המצביאים 55 / ברק 34	9,425,000 ₪	מגורים ג'	643	14,658 ₪
17/05/2017	6336/20	שמגר 37	5,650,001 ₪	מגורים ב'	374	15,809 ₪

מניתוח התמורה בסך 7,610,000 ₪ ששולמה במכר מושא המימוש בהתאם לחוזה מיום 22.06.2017, ובהתחשב בשווי בנייה, כולל יזמות שחוקה בסך 8,800 ₪ עולה שהיתרה לשווי הקרקע עומדת על 6,276,448 ₪. מכאן ששווי מ"ר מבונה יעמוד בנכס על כ-19,000 ₪, לפיכך זהו השווי שנקבע על ידי.



10.13 ההשבחה

$$\underline{\text{₪ } 580,070} = 19,000 \times 30.53$$

החלק היחסי (4294.86%) ₪ 550,254

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בגין אישורה של תכנית 5000 ביום 06.01.2017 ובהתאמה לחלקם של המבקשים בבעלות במגרש בסך 550,254 ₪ והיטל ההשבחה בסך 275,127 ₪.

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדריכלית נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

⁴² לפי היחס בין שטח חלקה 25 בסך 720 מ"ר מתוך שטח המגרש בשטח 759 מ"ר