



25/07/2019

כ"ב תמוז, תשע"ט

מספרנו: 03.2227.07.19

מס' מינוי: 2388-2018

הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב
באמצעות גב' מלכה דור
שמאית המשיבה
רח' בר כוכבא 134, הרצליה
בדוא"ל: malka.dor@gmail.com

לכבוד: גב' עירית עופרי
באמצעות מר ניר עזרה
שמאי המבקשת
רח' האירוס 3/2, קריית עקרון
בדוא"ל: nir.shamaut@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6336 חלקה 38

רח' שמגר 28, תל אביב

1. כללי

- בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר. במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:
- 1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר ניר עזרה מיום 02.01.2019, בצירוף חוזה מכר מושא המימוש¹, העתק רישום מפנקס הזכויות בגו"ח 6366/671, היתרי בנייה מס' 38, 335 ו-124, שהופקו בנכס ושומות השבחה, שנערכו ע"י שמאי המשיבה מר רמי סויצקי, ברח' הפרסה 56 והפרסה 62.
 - 1.2 חוות דעת שמאית המשיבה, גב' מלכה דור, מיום 30.08.2018. ביום 30.01.2019 התקבלה תגובתה לשומת המבקשת
 - 1.3 ביום 05.03.2019 התקיים דיון בפני.
 - 1.4 ביום 04.07.2019 ערכתי ביקור חיצוני² בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש מכר.

3. פרטי הנכס

- גוש - 6336,
חלקה - 38,
שטח רשום - 545 מ"ר,
כתובת - רח' שמגר 28, שכונת צהלה, תל אביב.

¹ כולל נספחים

² הניסיונות לתיאום ביקור בתוך הנכס לא צלחו- נ.ג.



4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

מועד קובע	תכנית
13.12.1985	ע'י
16.04.1993	2550
³ 07.05.1994	ג'י
26.02.1997	א'י 2550
13.04.1998	2754
02.04.2003	1/ע
23.11.2006	3450
04.09.2007	1/ג
06.01.2017	5000

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס ממוקם בשכונת צהלה, שבצפון מזרח העיר תל אביב, באזור המאופיין בבנייה ותיקה ובנייה חדשה ויוקרתי, 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.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 28 בגוש 6336, מהווה חלקה רגולרית בשטח 545 מ"ר עם חזית מזרחית, קמורה, באורך כ- 18.50 מ'. על החלקה ניצב בית מגורים חד קומתי ותיק ששטחו עומד על כ-120 מ"ר בקומת הקרקע ועליית גג בשטח 54.95 מ"ר, הצמודה למרפסת פתוחה בשטח 51.81 מ"ר⁴. הכניסה לבית מתבצעת בשביל מרוצף בחצר מוזנחת. בבית ניכרים סימני רטיבות ומצב תחזוקתו בינוני.

החלקה גובלת:

- במבנה מגורים חד קומתי חדש מעל קומת מרתף ועם גג רעפים,
- ממזרח - ברח' שמגר ומעברו במבנה מגורים דו משפחתי משופץ בגובה 2 קומות וגג רעפים,
- מדרום - במבנה מגורים חד קומתי ותיק,
- ממערב - במבנה מגורים חד קומתי עם גג רעפים.

³ בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 22.04.1994

⁴ בהתאם להיתרים שהופקו בנכס



6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר חלות בנכס התכנוניות שלהלן⁵:

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

להלן פירוט עיקרי התכנוניות הרלוונטיות למימוש המבוקש:

מצב קודם

6.1 תגפ/333

מטרת התכנית הינה, בין היתר, הקמת שיכון לאנשי צבא בשירות קבע. בהתאם לתשריט התכנית הנכס

מסומן כמגרש 26 ונכלל באזור מגורים ג', עליו יחולו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,
- אורך חזית מינימאלית - 17 מ',
- מס' הבתים - 1,
- מס' יח"ד - 1,
- מס' קומות - 2,
- אחוז הבניה מירבי - 20%,
- מבנה עזר - לא יותר מ- 25 מ"ר לבנייני עזר בלבד,
- קווי בנין - קדמי: 6 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 8 מ',
- שימושים מותרים - מגורים, גרזים פרטיים ל- 2 מכוניות, לכל היותר.

⁵ בתחום הנכס חלות תכנוניות מתאר מקומיות, מחוזיות וארציות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות



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 בינוי 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 תיק בניין

בהתאם למידע שאותרו בתיק הבניין עולה שבנכס ניתנו ההיתרים המפורטים להלן:

6.4.1 היתר מס' 38

בהיתר מיום 15.04.1957 אושרו שינויים בבית חד קומתי קיים, הכוללים סגירת מרפסות בשטחים שלהלן⁶:

מפלס	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	82.64	15.70	98.34

6.4.2 היתר מס' 335

בהיתר מיום 19.09.1960 אושרו שינויים לבית חד קומתי קיים, בשטחים המפורטים להלן⁷:

מפלס	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	96.45	17.28	113.73

6.4.3 היתר מס' 124

בהיתר מיום 07.06.1974 אושרו שינויים לתוספת מקלט בקומת הקרקע וקומה נוספת⁷ הכוללת חדר שינה, חדר עבודה, חדר ארונות וח"ש, בשטחים המפורטים להלן⁸:

מפלס	קיים	מוצע	סה"כ מגורים נטו	מקלט מוצע	מרפסות מוצעות
קרקע	114.00	5.71	119.71	7.29	
קומה א'		54.95	54.95		51.81
מדרגות		7.26	7.26		
סה"כ ⁸	114.00	67.62	193.62 ⁹		

⁶ בהתאם לתחשיב שטחים בתשריט ההיתר

⁷ כלואה בחלל גג הרעפים

⁸ בהתאם לסיכום השטחים בתשריט ההיתר

⁹ צ"ל 174.66 מי"ר - נ.ג.



מצב חדש

תכנית 738 6.5

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'.

תכנית ע' 6.6

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.

תכנית 2550 6.7

התכנית מאפשרת הקמת מוסכים לחניה פרטית בשטח של עד 18 מ"ר בבניינים צמודי קרקע (קוטגיים) 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 בבניין 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 מכוניות בקומת הקרקע. בסעיף 11.3 נקבע שהוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבנייה בין הקומות ובלבד שיישמרו קווי הבניין החוקיים.

תכנית ג' 6.8

התכנית מאפשרת במבנים חד קומתיים ובקוטגיים, 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.

תכנית מק/2550 א' 6.9

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.



6.10 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.

6.11 תכנית ע/1

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.

6.12 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 התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

יחס לתכניות אחרות

התכנית לא מבטלת את הוראות התכניות הראשיות לעניין זכויות למבנה עזר/נספח ושטחי שירות שלא הוגדרו בתכנית זו.
תכנית זו לא מבטלת את הזכויות המוקנות כשטח שירות בתכניות 2550 ו-2550א "מוסכים למבנים צמודי קרקע וקוטגיים באזור עבר הירקון".

6.13 תכנית ג/1

התכנית קובעת הוראות בנייה על הגג בקוטגיים 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 הגג¹⁰.

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.

¹⁰ חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית



6.14 תכנית 5000

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, כהגדרתה בסעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ובמטרותיה 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 הפרוגרמטי, מהם עולים הפרטים שלהלן:

- התשריט - הנכס נכלל באזור מגורים בבניה נמוכה,
- אזורי תכנון - הנכס נכלל אזור 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 למפלס הכניסה הקובעת במגרש נתון, חלקי שטח המגרש (רצפה חלקי קרקע).
- רח"ק מרבי** - הרח"ק המקסימאלי שלפיו ניתן לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה.
- רח"ק בסיסי** - הרח"ק המינימאלי שלפיו יש לקבוע את שטחי הבניה במגרש מסוים חלקה מסוימת, בהתאם להוראות תכנית זו החלות עליה.

פרק 3 - אזורי יעוד

הוראות כלליות

- אזורי היעוד מגדירים את השימושים הראשיים והנוספים¹¹ שהועדה רשאית לאשר. היקף שטחי הבניה לשימושים הנוספים יכול שיקבע עד 25% מסך השטחים הסחירים מעל המפלס הקובע¹².
- 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 מהגזלת 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:
 - o התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת השטחים כמפורט בסעיף 4.1 לתכנית,

¹¹ שימושים המופיעים במסגרת השימושים המותרים תחת הכותרת שימושים נוספים
¹² ניתן לקבוע גם מעל 25% בתנאי שסך השימושים הנוספים שבאותו אזור תכנון לא יעלו על 25%



- 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 תכנית 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 מגורים¹³.

הוראות לאזור מגורים בבניה נמוכה

- הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שהוצגו בפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים מבחינת אופי הבינוי, תכנית, 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 תכנית 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 בתכנית 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

¹³ בתכנית ניתן יהיה לקבוע כי בקומה העליונה בתת הקרקע, יותר השימוש למגורים, כפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שיקבע כללים והוראות לכך



תכנונית מוקדמת שתכלול את הפרטים המפורטים בסעיף 4.1.1 ב' והיקפה יהיה בתחום שיקול הדעת המפורט להלן¹⁴:

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 ¹⁵		יקבע בהתאם ליחס שבין מגורים לשימושים האחרים ובכפוף להוראות שלעיל

- ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר ההקצאה 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 ייעודית.

עיצוב עירוני

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

- מס' הקומות וגובה הבניה לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני. הוועדה 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 הוועדה 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 הוועדה חו"ד סביבתית שהוכנה בהתאם להנחיות הכלליות שתקבע הרשות המקומית. בין היתר, תכנית בעלת השפעה סביבתית מוגדרת כתכנית הכוללת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ותעסוקה ו/ או מסחר ו/ או מלונאות מצד שני.

¹⁴ סעיף 4.1.1 ג'

¹⁵ מגרש המיועד למגורים עם חזית מסחרית, ייחשב כמגרש למגורים



- הועדה תחליט על הפקדת תכנית בתנאי ויקבעו בה הוראות לבניה חדשה בהתאם לתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה והוועדה רשאית לדרוש אף עמידה בתקן מחמיר יותר בהתאם לשיקול דעתה. הוועדה המקומית רשאית לשנות דרישה זו בהתאם למדיניות שתקבע מעת לעת.

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

הוראות מיוחדות למתחמי תכנון¹⁶

בהתאם למפורט בטבלה באזור תכנון 102 – "רמת אביב ג"ג" 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

הוועדה 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 הוועדה 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.

¹⁶ טבלה בסעיף 5.4



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 ¹⁷
מס' יח"ד	18,908 ¹⁸	2,022	6,825	15,300	43,055	27,561 ¹⁹
שטחי בניה ²⁰	212,149	208	614	1,330	4,301	22,934 ²²
תעסוקה ²³	24524,100	175,200	100,000	456,000	1,255,300	868,600 ²⁵

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	26,400 ²⁶	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' 251296, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06.05.2018, עולה שהבעלות בחלקה 38 בגוש 6336, ששטחה עומד על 545 מ"ר, רשומה מיום 17.10.2017 על שם עופרי עירית ותירוש יובל בחלקים שווים. במועד זה נרשמה הערת אזהרה הכפופה לתנאים בצוואה.
- 7.2** ביום 06.06.2018 נמכרו זכויות הבעלות בנכס תמורת 8,000,000 ₪.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

- 8.1.1** תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועד הקובע,
- 8.1.2** סכום ההשבחה שנקבע בשומת המשביה לכל התכנית, למעט ההשבחה בתכנית 5000,
- 8.1.3** השימוש הטוב והיעיל בנכס הינו מגרש ריק ופנוי.

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 בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2015 וכולל 543 יח"ד שאינן משויכות 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 באלפי מ"ר

²¹ בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2015 וכולל 63,292 מ"ר שאינם משויכים לאזור גאוגרפי מסוים.

²² לאחר הפעלת הנחות מימוש בהתאם למצב הסטטוטורי ומיקומם בעיר, מאושרות – 70%, בתכנון – 50%, מתארית – 30% בדרום העיר ובמזרחה ו- 25% בכל שאר העיר

²³ במ"ר למזרח רובע 2 אזורי תכנון 206-211

²⁴ בהתאם לקובץ ארנונה מחודש דצמבר 2009

²⁵ לאחר הפעלת הנחות מימוש, מאושרות – 90%, בתכנון – 50%, מתארית – 20% - 30% לפי האזור בעיר

²⁶ בהתאם לאומדן הלמ"ס לשנת 2009 המבוסס על נתוני מפקד אוכלוסין משנת 2008



8.2 הנקודות שבמחלוקת להשבחה בגין תכנית 5000

8.2.1 שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת תכנית 5000 לא השפיעה על שווי השוק, שלא הביא לידי ביטוי בפועל כל תרומה כלכלית בגינה. יחד עם זאת, הציג 2 חלופות לתחשיב ההשבחה, כמפורט להלן:

8.2.1.1 חלופה א' - בחינת ההשבחה בגישת השוואה

לטענת שמאי המבקשת, שווי המכר מהווה נתון השוואה מועדף ומצביע על שוויו במצב חדש כפי שנקבע בהחלטת הוועדה בערר 8061/10 רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון בה. זאת לעומת שווי בסך 9,815,000 ₪ לפי שומת המשיבה, בהתאם לתחשיב שלהלן:

מ"ר אקווי מצב קודם	474.93125 מ"א
השבחה אקווי ²⁷	70.384 מ"א
סה"כ אקווי מצב חדש	545.31525 מ"א
שווי	9,815,000 ₪

השימוש בשיטת התועלת, מנוגדת לפסיקה שלהלן, ובשומת המשיבה לא הורם נטל ההוכחה הנדרש לעליית שווי המקרקעין עקב אישורה של התכנית:

מסמכתה	מהות
רע"א 147/14 ²⁸	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 ראייה, שהזכויות אינן תורמות לשווי והיא מחייבת התייחסות מפורטת ולא אינטואיטיבית של השמאי המכריע
תא 85155/15 ²⁹	הנחת עבודה לפיה כל מטר רבוע בהכרח תורם לשווי, ללא בדיקה האם עלה שוויים של מקרקעין? נוגדת את הדין. במקרה בו קיים קושי למצוא עסקאות דומות בשל ייחודו של הנכס, אמנם נוצר קושי, אולם הפתרון שנמצא לחישוב ערך הזכויות הנוספות מבלי להביא בחשבון את טענות העורר, אינו יכול לעמוד

מבדיקת עסקאות שנערכו בשלושה טווחי זמן שונים (טרם הפקדה, לאחר הפקדה ולאחר אישורה), בעדיפות לעסקאות המשקפות קרקעות ריקות, עולים הנתונים שלהלן:

השוואה ראשונה - טרם הפקדה					
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	מחיר מ"ר קרקע
08.03.2010	6335/42	פרסה 10	683	7,647,891 ₪	11,200 ₪
23.06.2010	6335/132	בניהו 2	893	10,000,000 ₪	11,200 ₪
31.05.2011	6332/55	אהוד 11	546	6,500,000 ₪	11,900 ₪
20.09.2011	6336/279	אבנר 33	576	7,350,000 ₪	12,760 ₪
26.03.2012	6332/54	אהוד 1	569	6,300,000 ₪	11,100 ₪
28.05.2012	6336/203	יפתח 28	626	8,800,000 ₪	14,060 ₪
17.04.2013	6335/59	הפרסה 47	584	7,000,000 ₪	12,200 ₪
06.05.2013	6335/72	בניהו 44	563	8,100,000 ₪	14,387 ₪
29.07.2013	6332/68	אבנר 11	1,031	13,800,000 ₪	13,476 ₪

²⁷ לאחר הפעלת מקדמים

²⁸ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' אברמוביץ

²⁹ אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א



השוואה ראשונה - טרם הפקדה					
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	מחיר מ"ר קרקע
12.11.2013	6335/156	יהונתן 39	501	7,875,000 ₪	15,720 ₪
סיכום עליה של כ- 25% בין השנים 2010-2013 וללא קשר לתכנית					
השוואה שניה - לאחר הפקדת התכנית					
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
12.04.2014	6335/99	בניהו 19	673	9,350,000 ₪	13,900 ₪
04.05.2015	6335/77	בניהו 34	622	8,900,000 ₪	14,310 ₪
04.05.2015	6336/204	יפתח 30	615	9,000,000 ₪	14,880 ₪
02.08.2015	6335/96	בניהו 13	630	9,750,000 ₪	15,470 ₪
02.02.2016	6335/131	יהונתן 51	891	13,500,000 ₪	15,150 ₪
השוואה שלישית - לאחר אישור התכנית					
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	מחיר למ"ר קרקע
11.07.2017	6336/171	המצביאים 55	643 מ"ר	9,425,000 ₪	14,700 ₪
12.01.2017	6336/167	ברק 37	541 מ"ר	9,100,000 ₪	16,800 ₪
13.07.2017	6336/235	הפרסה 56	636 מ"ר	9,400,000 ₪	11,600 ₪
17.07.2017	6336/201	יפתח 24	560 מ"ר	9,600,000 ₪	17,000 ₪
27.11.2017	6336/222	יפתח 3	521 מ"ר	9,000,000 ₪	17,000 ₪

לעמדתו, נתונים אלו מצביעים על עליית שווי בקצב גבוה יותר לפני הפקדתו, לעומת קצב העלייה שלאחר הפקדתו. ככל שתכנית 5000 אכן הייתה תורמת לשווי המקרקעין, היינו מצפים לראות שלאחר מועד ההפקדה ולאחר אישורה, קצב עליית המחירים יהיה גבוה יותר מזה שהיה לפני הפקדתו.

8.2.1.2 חלופה ב' - בחינת ההשבחה בגישת התועלת

שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי לפי גישת התועלת, למקרה שבו עמדתו בחלופה א' תדחה. תחשיב זה כולל תוספת 26.53 מ"א, כמפורט להלן:

מפלס התוספת	שטח	מקדם שווי	מקדם דחיה	שוליות	עלויות התאמה	שטח אקו'
למרתף	12.38	0.50	0.32	0.60	0.90	1.07
קרקע	0.35	1.00	0.32	0.60	0.90	0.06
קומה א'	113.50	1.00	0.32	0.60	0.90	19.61
גג	45.38	0.75	0.32	0.60	0.90	5.88
סה"כ תוספת בשטח אקו'						26.62

8.2.1.3 תכסית במצב חדש

שמאי המבקשת מסכים שהתכסית בנכס עומדת על 168 מ"ר במגבלת קווי הבניין.

8.2.1.4 דחיה

לעמדת שמאי המבקשת, זכויות הבניה בתכנית 5000 אינן זמינות למימוש מיידי ולכן יש להפעיל מקדם 0.32 לדחייה ל-12 שנים בהיוון בשיעור 7% לשווין, בהתחשב במקדם 0.5 להיטל השבחה צפוי במועד אישור התכנית המפורטת.



8.2.1.5 עלויות התאמה

לעמדת שמאי המבקשת השימוש המיטבי בנכס במועד המכר הינו מגרש ריק לאחר הריסת המבנה הקיים ולכן יש להביא בחשבון עלויות הריסה. כמו כן יש להביא בחשבון שבמועד אישור התכנית המפורטת המבנה החדש שיוקם בנכס יהיה טעון התאמות לתוספת המוצעת ולכן יש לקבוע מקדם 0.9 בגין הוצאות אלו.

8.2.1.6 שווי

שמאי המבקשת קובע ששווי מ"ר קרקע בנכס עומד על 15,400 ₪ למ"ר ובסך 16,500 ₪ למ"ר מבונה. לעמדתו, בנייתו השווי לפי עסקאות, שנערכו לאחר המועד הקובע, יש להביא בחשבון את היקף הזכויות הצפויות במצב חדש.

8.2.1.7 מקדמי שווי

שוליות - 0.60, בהתאם לשומת המשיבה והוראות התכנית, קיים פוטנציאל תכנוני לתוספת כ- 160 מ"ר מעבר ל-470 מ"ר במצב קודם. לתמיכה בעמדתו הפנה למקדם שוליות 0.8, שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ ברח' שמגר 27 למגרש בשטח 360 מ"ר,
חניה - 0.30,
גג - 0.75.

8.2.1.8 סבירות ההשבחה

ההשבחה בשומת המשיבה גבוהה באופן משמעותי מההשבחה שנקבעה בשומות המכריות בסביבת הנכס, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח	השבחה
דוד טיגרמן ³⁰	6335/280	הפרסה 62	496	₪ 461,092
שושי שרביט	6335/318	יואב 15	963	₪ 516,200
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	535	₪ 280,000
שלומי יפה	6336/46	המצביאים 61	557	₪ 418,394

בשומת הוועדה, שנערכה ע"י מר רמי סויצקי ברח' הפרסה 56 בגו"ח 6335/235, במגרש ששטחו 636 מ"ר עם בית מגורים וותיק בשטח 175.2 מ"ר, נקבעה השבחה בסך 239,000 ₪, בהתחשב בדחיה לאישור תכנית מפורטת.

³⁰ בהכרעה זו אומצה עמדת שמאית המשיבה מר רמי סויצקי, הכוללת דחיה לאישור תכנית מפורטת בלבד



8.2.2 שמאית המשיבה

לעמדת שמאית המשיבה, יש לבחון את ההשבחה בנכס לפי תורת התועלת, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י דר' גד נתן בגו"ח 6336/32 ברח' המצביאים 58 ומר שלומי יפה בגו"ח 6336/166 ברח' ברק 35.

שמאית המשיבה מפנה גם להכרעת הח"מ בגו"ח 6336/25 ברח' שמגר 27.

התכנית קובעת בנכס רח"ק 1, משמע, 504 מ"ר ברוטו עילי, לעומת כ- 344.75 מ"ר במצב קודם (עיקרי + ממ"ד + גג + חנייה) וכן מרחיבה את השימושים העיקריים במרתף. סך התוספת עומדת על 173.09 מ"א, כמפורט להלן:

8.2.2.1 מצב קודם

סעיף	אחוז בניה	שטח	מקדם	אקו'
מרתף		155.625	0.500	77.813
קרקע	22.50%	122.625	1.000	122.625
חניות		33.000	0.350	11.550
ממ"ד		12.000	1.000	12.000
עיקרי קומה א'	10.00%	54.500	1.000	54.500
עליית גג	22.50%	122.625	0.800	98.100
בריכה		40.000	0.350	14.000
חצר		337.375	0.250	84.344
סה"כ				474.93125

8.2.2.2 מצב חדש

סעיף	אחוז בניה	שטח	מקדם	אקו'
מרתף		168.000	0.600	100.800
קרקע	22.57%	123.000	1.000	123.000
חניות		33.000	0.350	11.550
ממ"ד	2.20%	12.000	1.000	12.000
עיקרי קומה א'	30.83%	168.000	1.000	168.000
קומת גג	30.83%	168.000	0.800	134.400
בריכה		40.000	0.350	14.000
חצר		337.000	0.250	84.250
סה"כ				648.000

8.2.2.3 תכסית

התכנית מאפשרת תכסית בשיעור 35%, סה"כ 190.75 מ"ר. בשל מגבלת קווי הבניין שטח זה יעמוד על 168 מ"ר בלבד.

8.2.2.4 מרתף

התכנית מגדילה את שטח המרתף לשטח העומד על 50% משטח המגרש. בהתחשב בהיקף הזכויות שטחו יחושב בהתאם לתכסית הקומה שמעל. ההשבחה בגין מרכיב זה חושבה להרחבת השימושים.



8.2.2.5 שווי

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 18,000 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על שומות מכריעות ונתוני השוואה שהתפרסמו בשומות מכריעות, כמפורט להלן:

עסקאות השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר מכירה	מחיר מ"ר קרקע
20.07.2016	6335/127	יהונתן 36	527	8,800,000 ₪	16,698 ₪
25.07.2016	6336/28	שמגר 14	384	5,500,000 ₪	14,323 ₪
13.01.2016	6336/32	שמגר 18	495	8,050,000 ₪	16,263 ₪
25.09.2016	6336/115	הרדוף 4	399	6,150,000 ₪	15,414 ₪
18.09.2016	6336/46	המצביאים 61	557	7,500,000 ₪	13,465 ₪
29.11.2016	6336/58	שמגר 21	385	6,150,000 ₪	15,974 ₪
27.09.2016	6336/200	בת יפתח 22	543	9,500,000 ₪	17,495 ₪
05.10.2016	6336/289	אהוד 35	522	8,300,000 ₪	15,900 ₪
12.01.2017	6336/167	ברק 37	541	9,100,000 ₪	16,821 ₪
ממוצע			484		15,817 ₪

מכאן, ששווי מ"ר קרקע עומד בממוצע על 15,817 ₪ ושווי מגרש בשטח ממוצע של 484 מ"ר, יעמוד על 7,650,149 ₪, שישקף שווי בסך 18,382.07 ₪ למ"ר מבונה³¹.

שומות מכריעות

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"א
מוטי דיאמנט	24.05.2017	6336/155	ברק 13	18,000 ₪
אבישי זיו	06.01.2017	6336/167	ברק 37	17,000 ₪
נורית ג'רבי	06.01.2017	6336/25	שמגר 27	19,000 ₪
אריה אריאל	06.01.2017	6336/171	המצביאים 56	17,000 ₪
עאטף עאלם	06.01.2017	6336/20	שמגר 37	18,500 ₪
אבישי זיו	06.01.2017	6336/167	ברק 37	17,000 ₪
גבע בלטר	06.01.2017	6336/15	צה"ל 87	18,000 ₪
שלומי יפה	06.01.2017	6336/166	ברק 35	17,000 ₪

חוזה המכר בנכס מצביע על שווי בסך 14,680 ₪ למ"ר מבונה. בשומה נגדית, שהגיש שמאי המבקשת ברח' שמגר 5, קבע ששווי מ"ר קרקע עומד על 17,000 ₪. שווי זה מצביע על שווי בסך 9,265,000 ₪ בנכס.

בניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת לא פורט ניתוח השטחים, מה גם שבנכסי ההשוואה קיימים הבדלים הנוגעים לשטח מגרש, מיקומו, שטח הבנייה וטיבה, שיש בהם כדי ליצור פער גדול בשווי למ"ר קרקע העומד על הטווח שבין 11,600 ₪ ל- 17,000 ₪ במצב חדש.

³¹ לפי 416 מ"א



לטענת שמאי המבקשת, לפיה נתוני העסקאות לפני הפקדת התכנית ועד לאישורה אין מצביעות על עליית שווי, השיבה כי העסקאות שנכרתו לפני אישור התכנית הושפעו מהצפי לאישורה, כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, בתשובתו לוועדה בעררים 85124/12³² ו- 85123/12³³ לעניין המתודולוגיה השמאית לקביעת השבחה בתכניות ע/1 ו-ג/1.

8.2.2.6 עלויות התאמה

לעמדת שמאית המשיבה, השימוש המיטבי בנכס מהווה מגרש ריק ופנוי ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

8.2.2.7 מקדמי שווי

שוליות - 0.80, בשכונה קיים ביקוש גבוה לשטחי בניה נרחבים כפי שנקבע גם בשומה המכרעת שנערכה ע"י הח"מ ברח' שמגר 27,
דחיה - 0.508, לדחייה של 10 שנים, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס, בהתחשב בגילו ובהיתר שניתן להרחבתו בשנת 1974, בהיוון בשיעור 7%. שמאית המשיבה מפנה בעניין זה לשומות מכרעות שנערכו ע"י עו"ד שלומי יפה ברח' אופיר 12 ומר דוד טיגרמן ברח' הפרסה 62,
מרתף - 0.10, להשבחה במרתף בהתחשב בתוספת שימוש למגורים ובגילום דחיה להכנת תכנית מפורטת ומסמך מדיניות,
חניה - 0.35,
גג - 0.80.

8.2.3 תחשיב

שמאית המשיבה				שמאי המבקשת			
שווי מ"ר מבונה		שווי מ"ר מבונה		שווי מ"ר מבונה		שווי מ"ר מבונה	
18,000 ₪		16,500 ₪		16,500 ₪		18,000 ₪	
מצב קודם							
שימוש	שטח	מקדם	מ"א	שימוש	שטח	מקדם	מ"א
מרתף	155.63	0.5	77.81	מרתף	155.625	0.500	77.813
קרקע	122.63	1	122.63	קרקע	122.625	1.000	122.625
חניות	33.00	0.3	9.90	חניות	33.000	0.350	11.550
ממ"ד	12.00	1	12.00	ממ"ד	12.000	1.000	12.000
קומה א'	54.50	1	54.50	קומה א'	54.500	1.000	54.500
עליית גג	122.63	0.75	91.97	עליית גג	122.625	0.800	98.100
בריכה	40.00	0.35	14.00	בריכה	40.000	0.350	14.000
חצר	337.38	0.25	84.34	חצר	337.375	0.250	84.344
סה"כ	467.15		467.15	סה"כ	474.93125		474.93125

³² ערר (ת"א) 85123/12 יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב
³³ ערר (ת"א) 85124/12 יריב בן יהודה ועידית בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב



שמאית המשיבה				שמאי המבקשת			
מצב חדש							
מ"א	מקדם	שטח	שימוש	מ"א	מקדם	שטח	שימוש
100.800	0.600	168.000	מרתף	77.81	0.50	155.63	מרתף
				1.07	³⁴ 0.09	12.38	תוסי' למרתף
12.000	1.000	12.000	ממ"ד	12.00	1.00	12.00	ממ"ד
123.000	1.000	123.000	קרקע	122.63	1.00	122.63	קרקע
				0.06	³⁵ 0.17	0.35	תוסי' לקרקע
168.000	1.000	168.000	קומה א'	54.50	1.00	54.50	קומה א'
				19.61	³⁶ 0.17	113.50	תוסי' לקומה א'
134.400	0.800	168.000	קומת גג	91.97	0.75	122.63	קומת גג
				5.88	³⁷ 0.13	45.38	תוסי' לגג
11.550	0.350	33.000	חניות	9.90	0.30	33.00	חניות
14.000	0.350	40.000	בריכה	14.00	0.35	40.00	בריכה
84.250	0.250	337.000	חצר	84.25	0.25	337.00	חצר
648.000			סה"כ	493.68			סה"כ
השבחה							
= 173.07 מ"א × 0.8 × 0.508 × 18,000 ש"ח =				= 26.53 מ"א × 16,500 ש"ח =			
ש"ח 1,266,033				ש"ח 440,000			

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 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

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

³⁴ מקדם (0.5), דחיה (0.32), שוליות (0.6) ועלויות התאמה (0.9)

³⁵ מקדם (0.32), שוליות (0.6) ועלויות התאמה (0.9)

³⁶ מקדם (0.32), שוליות (0.6) ועלויות התאמה (0.9)

³⁷ מקדם (0.75), דחיה (0.32), שוליות (0.6) ועלויות התאמה (0.9)



10. הכרעה

10.1 ההשבחה בגין תכניות שקדמו לתכנית 5000

שמאי הצדדים מסכימים להשבחה בגין התכניות שאושרו לפני תכנית 5000.

לאחר שעיינתי בשומת המשיבה ובהעדר מחלוקת בין הצדדים, לא דנתי בהשבחה שנקבעה בתכניות אלו.

10.2 מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס והיא לא באה לידי ביטוי בתמורה ששולמה בנכסים דומים בסביבה. שמאית המשיבה סבורה שנתוני העסקאות מושפעים מהליכי אישורה של התכנית ושההשבחה תשקף את תוספת השטחים לפי רח"ק 1, שנקבע בתכנית. לחילופין, שמאי המבקשת הציג תחשיב לפוטנציאל לתוספת זכויות לפי הוראות התכנית ובהתחשב בדחייה, סיכון עלויות התאמה וכיוצ"ב.

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:

10.3 קביעת ההשבחה לפי נתוני השוואה בסביבה

לעמדת שמאי המבקשת, נתוני השוואה למכר קרקע בסביבת הנכס לאחר הפקדתה של תכנית 5000 ולאחר אישורה, מצביעים על עליית שווי מתונה יותר בהשוואה לעליית המחירים לפני הפקדתה.

תכנית 5000 התקבלה במשרדי הועדה המחוזית ביום 10.03.2013. מנתוני שמאי המבקשת עולה שהמחיר בתקופה שלפני הגשתה היה בטווח שבין 12,000 ₪ ל-13,000 ₪ למ"ר קרקע. ממועד ההחלטה להפקדת התכנית ביום 18.03.2013 ניכר שינוי במחירים והוא עומד על הטווח שבין כ-13,500 ₪ ל-15,000 ₪ עד למועד ההחלטה למתן תוקף ביום 12.08.2015. ממועד זה ואילך המחירים שהוצגו מצביעים על טווח גבוה יותר המגיע עד ל-17,000 ₪.

מכאן, שיש התאמה בין התפתחות המחירים בסביבה להתקדמות ההליכים לאישורה של התכנית. יחד עם זאת, בתקופה האמורה חלה עליית מחירים כללית ולא ניתן לשייך באופן בלעדי את העלייה בשווי הקרקע להשפעת התכנית. לאור האמור לעיל, לא ניתן לבסס את טענת ההשבחה או העדר ההשבחה על נתונים אלו.



10.4 שטח בנייה עילי

שטח הבנייה העילי ברוטו במצב קודם יעמוד על 332.76 מ"ר³⁸, שהם רח"ק 0.611, לעומת 545 מ"ר במצב חדש לרח"ק 1.

שמאי הצדדים מסכימים ששטח הבנייה בתחום קווי הבניין עומד על 168 מ"ר בלבד.

מאחר שעסקינן במגרש, הצפוי להיכלל בתכנית עתידית המשנה בו את הוראות הבנייה, לרבות צפיפותה, יש להניח שקווי הבנייה הקיימים ישתנו. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

תכסית הבנייה

שמאי הצדדים מסכימים לתכסית קומת הקרקע בשטח כ-123 מ"ר במצב קודם וכ-135 מ"ר (כולל ממ"ד) במצב חדש.

בהתחשב בהסכמת הצדדים להשבחה שחושבה במדרגות קודמות, קיבלתי על הצד הזהיר, את הסכמתם לשטח קומת הקרקע. יחד עם זאת, מאחר ששטח המרתף בהשבחה המוסכמת לא כלל את תכסית הממ"ד, הבאתי בחשבון שהממ"ד ייבנה בתת הקרקע.

10.5 שטח בנייה תת קרקעי

שמאי הצדדים מסכימים ששטח המרתף במצב קודם יעמוד על 155.63 מ"ר ובמצב חדש על כ-168 מ"ר, לאחר שנוספו לו 12.38 מ"ר.

בהתחשב בהסכמת הצדדים להשבחה בגין תכניות קודמות, קיבלתי את עמדתם לשטח המרתף.

10.6 מס' יח"ד

שמאי הצדדים מסכימים שהצפיפות בנכס במצב חדש תקבע לפי יחידת דיור אחת.

במצב קודם מותרת בנכס הקמת יח"ד אחת בלבד. במצב חדש מותרת בו צפיפות של עד 8 יח"ד לדונם, משמע 4 יח"ד למגרש. לאור מאפייני הסביבה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

10.7 מסמך מדיניות והקצאות לצרכי ציבור

מהנספח הפרוגרמתי עולה שרובע 2 אינו מוגדר כ"אזור מחסור" והיקף השטחים הקיימים בו לשצ"פ ולבניני ציבור, עולה על השטח הנדרש.

³⁸ 163.50 מ"ר ב-2 קומות + 13.63 מ"ר עיקרי במקום מבנה עזר + 33 מ"ר חניה + 122.63 מ"ר עליית גג לפי הסכמת הצדדים בתכנית ג/1



הוראות 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 0.389, לכן לא נדרש מסמך מדיניות.

10.8 סיכון דחייה

שמאי המבקשת קובע דחייה ל-12 שנים לעומת 10 שנים שקבעה שמאית המשיבה, בהיוון בשיעור 7%.

קיבלתי את הסכמת הצדדים להיוון בשיעור 7%. בהתחשב בהוראות התכנית ולאור מאפייני הסיבה, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה למקדם 0.508 לדחייה.

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מקדם הפחתה המשקף את היטל ההשבחה העתידי שישולם בגין התכנית המפורטות העתידית.

דחיתי את טענתו בעניין זה. היטל ההשבחה שישולם בעתיד, לאחר אישורה של התכנית המפורטת יבטא את התוספת לשווי הקרקע בגין זמינות שנוצרה עם אישורה ואין לקזזו מההשבחה שנוצרה עקב הפוטנציאל לתוספת זכויות בתכנית 5000.

10.9 מקדמי שווי

מרתף

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.50 למרתף במצב קודם. שמאי המבקשת קובע במצב חדש מקדם 0.5 לשווי המרתף, לעומת 0.6 שקבעה שמאית המשיבה.

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.

עליית גג

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.80 לעליית גג במצב קודם.

לאור הסכמת הצדדים להשבחה בגין תכנית 1/ג קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.

בריכת שחייה

שמאי הצדדים מסכימים לבריכה בשטח 40 מ"ר ומקדם 0.35 לשווייה.

לאור הסכמת הצדדים להשבחה בגין תכנית 2754 שטח הבריכה יעמוד על 30 מ"ר ומקדם 0.35 לשווייה.



שוליות

שמאי המבקשת קובע מקדם 0.6 לשטח הבנייה שנוסף בתכנית 5000, לעומת שמאית המשיבה הקובעת מקדם 0.8 לשוליות שטחים אלו.

תכנית 5000 מאפשרת הגדלת שטחי בנייה לצד הגדלת הצפיפות לעד 8 יח"ד לדונם נטו במגרש פנוי. בהתחשב במאפייני הסביבה במועד הקובע ולאור הכרעתי לעיל בעניין מס' יחידות הדיור, קבעתי מקדם 0.8 לשוליות השטחים הנוספים.

עלויות התאמה

לעמדת שמאי המבקשת יש לקבוע מקדם 0.9 לעלויות התאמה שיידרשו במועד אישור התכנית המפורטת להתאמת המבנה שייבנה במגרש. לעמדת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון עלויות התאמה, שכן הנכס מהווה מגרש ריק ופנוי במועד הקובע.

אכן השימוש המיטבי בנכס המועד הקובע יהיה מגרש ריק ופנוי. יחד עם זאת, עסקנין בהשבחה שתתגבש בעתיד במועד אישורה של תכנית מפורטת בנכס. בהתאם לכך, ועל הצד הזהיר, יש להביא בחשבון עלויות התאמה עתידיות שיידרשו למבנה חדש שיוקם בנכס טרם אישורה. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

עלויות הריסה

לעמדת שמאי המבקשת יש לקזז מההשבחה עלויות ההריסה של המבנה הקיים.

מאחר שהובא בחשבון שבמועד אישורה של התכנית החדשה, הנכס הנדון יכלול מבנה חדש, שיוקם במקום המבנה שחיינו הכלכליים תמו, ומאחר שבהתאם להחלטתי לעיל הובאו בחשבון עלויות התאמה, דחיתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

חצר

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.25 לחצר.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

שווי 10.10

שמאי המבקשת קובע שווי בסך 16,500 ₪ למ"א, לעומת 18,000 ₪ שקבעה שמאית המשיבה.

בהכרעתי בנכס ברח' שמגר 27, הגובל בשטח ציבורי פתוח בעורפו, קבעתי שווי בסך 19,000 ₪ בהתבסס על חוזה מכר שנערך בנכס.



מעסקאות מכר נוספות בסביבה, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח מגרש	מחיר למ"ר קרקע
13.01.2016	6336/32	המצביאים 58 פינת שמגר 18	8,050,000 ₪	494	16,296 ₪
25.07.2016	6336/28	שמגר 21	5,499,999 ₪	384	14,323 ₪
27.09.2016	6336/200	בת יפתח 22	9,499,998 ₪	543	17,495 ₪
05.10.2016	6336/289	אהוד 10	8,300,002 ₪	522	15,900 ₪
29.11.2016	6336/28	שמגר 21	6,150,001 ₪	385	15,974 ₪
11.01.2017	6336/171	המצביאים 55 / ברק 34	9,425,000 ₪	643	14,658 ₪
17.05.2017	6336/20	שמגר 37	5,650,001 ₪	374	15,809 ₪

מהמכר שבוצע בנכס, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח מגרש	מחיר למ"ר קרקע
06.06.2018	6336/28	שמגר 28	8,000,000 ₪	545	14,679 ₪

בשומות מכריות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"א
גבע בלטר	6336/15	צה"ל 87	18,000 ₪
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	18,500 ₪
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	16,500 ₪

לאור הנתונים שלעיל ובהתחשב בתמורה ששולמה בנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לשווי.

10.11 תחשיב

מצב קודם

שימוש	שטח	מקדם	דחיה	מ"א
מרתף	155.63	0.50	1.00	77.81
קומת קרקע	122.63	1.00	1.00	122.63
קומה א'	54.50	1.00	1.00	54.50
עליית גג	122.63	0.80	1.00	98.10
תניה	33.00	0.30	1.00	9.90
בריכה	30.00	0.35	1.00	10.50
חצר	359.37	0.25	1.00	89.84
סה"כ				463.28



מצב חדש

מ"א	מקדמים				שטח	שימוש
	שוליות	התאמה	דחיה	שווי		
77.81	1.00	1.00	1.000	0.50	155.63	מרתף
2.26	0.80	0.90	0.508	0.50	12.38	
122.63	1.00	1.00	1.000	1.00	122.63	קומת קרקע
4.52	0.80	0.90	0.508	1.00	12.37	
54.50	1.00	1.00	1.000	1.00	54.50	קומה א'
41.51	0.80	0.90	0.508	1.00	113.50	
98.10	1.00	1.00	1.000	0.80	122.63	קומה ג'
16.60	0.80	0.90	0.508	1.00	45.38	
10.50	1.00	1.00	1.000	0.35	30.00	בריכה
9.90	1.00	1.00	1.000	0.30	33.00	חניה
86.75	1.00	1.00	1.000	0.25	347.00	חצר
525.09						סה"כ

₪ 1,019,865

ההשבחה = 61.81 מ"א X 16,500 ₪

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס בסכומים המפורטים להלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה	
ע'	13.12.1985			
2550	16.04.1993			
ג'	07.05.1994			
א' 2550	26.02.1997	בהתאם לשומת המשיבה והסכמת הצדדים		
2754	13.04.1998			
1/ע'	02.04.2003			
3450	23.11.2006			
1/ג'	04.09.2007			
5000	06.01.2017			
			₪ 1,019,865	₪ 509,933

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באחי על החתום,



אדריכלית ושמאית
נורית ג'רבי
שמאית מכריעה