

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 27.12.2018
מס' מינוי: 1088-2018
מספרנו: 311

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב - יפו
ע"י הגב' גלית אציל לדור, שמאית מקרקעין
במייל: ro-ga@zahav.net.il

לכבוד המבקש,
מר אריה שמואלי
ע"י מר דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין
במייל: dani@ktap.co.il

שומה מכרעת - גוש 6916 חלקה 41 (חלק) רח' הירקון 25, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמנית ביום 11.06.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפני

- 2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 21.01.2018, שנערכה ע"י השמאית גלית אציל לדור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 30.07.2018.
- 2.2. שומת המבקש מר אריה שמואלי, מיום 01.07.2018, שנערכה ע"י השמאי דן טרשנסקי.
- 2.3. בתאריך 07.10.2018 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.11.2018.

4. מועד קובע לשומה

מועד קובע	תכנית
25.12.1981	1680
02.04.2003	ע'1
17.05.2016	4108
06.01.2017	תא/5000

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6916
חלקה	41
שטח החלקה	304 מ"ר
מהות המקרקעין	חלק מבניין מגורים וותיק
כתובת	רח' הירקון 25, תל אביב
בעלות	בעלות פרטית

חלק נשוא השומה מהווה 27996/59932 חלקים מחלקה 41.

6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1 הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 41 בגוש 6919, כתובתו רחוב הירקון 25, מערב העיר תל אביב, בסמוך לחוף הים.
 - 6.2 רחוב הירקון מקביל לחוף הים ומחבר בין יפו בדרום לנמל תל אביב בצפון. הרחוב הינו המשכו של רחוב פרי אליעזר בדרום ומסתיים ברחוב דרך התערוכה בצפון. רחוב הירקון בקטע בו ממוקם הנכס הינו רחוב שני ממזרח לחוף הים. נשוא השומה מצוי בחלקו המערבי של הרחוב.
 - 6.3 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה בני 4-2 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, חלקם עם חזית מסחרית, לצד מגדלים חדשים בשימושים מעורבים למגורים ומלונאות.
 - 6.4 הפיתוח הסביבתי מלא.
 - 6.5 חלקה 41, בשטח רשום של 304 מ"ר מבונה במבנה מגורים וותיק בן 2 קומות על הקרקע ובו 4 יח"ד.
 - 6.6 החלקה מהווה חלק ממתחם הירקון 27-23, בתכנית תא/4108 (ראה פרק תכנוני), תחום בין הרחובות אהרונסון בצפון, זרובבל בדרום, הירקון במזרח וחלקה 113 במערב (מבונה בבניין בן 9 קומות שאינו כלול במתחם התכנית).
- המתחם כולל את חלקות 39-42 ו-73-75 בגוש 6916, בשטח כולל של 2,925 מ"ר, להלן:

חלקה	שטח	הבינוי בחלקה
39	630 מ"ר	בית כנסת בבנייה חד קומתית
40	308 מ"ר	בית מגורים חד קומתי וותיק
41	304 מ"ר	בית מגורים דו קומתי וותיק
42	293 מ"ר	מבנה חד קומתי וותיק + מבנה בן 4 קומות וותיק
73	457 מ"ר	מבניה מגורים בן 4 קומות וותיק
74	460 מ"ר	מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית וותיק
75	473 מ"ר	מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית וותיק

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. המצב תכנוני

מצב קודם:

- 7.1. תכנית 44 פורסמה למתן תוקף ביום 18.07.1940 (י.פ. 1142) התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות II. זכויות הבניה 3 קומות * 40% לקומה לא כולל מרתף וקומת ביניים, מבנה עזר בשטח 15 מ"ר. צפיפות 3 יח"ד לקומה.
- 7.2. תכנית 74 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ. 140) התכנית מתירה תוספת בניה על הגג של בניין בן 2-3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית, בבניינים בהם אינה קיימת קומת עמודים. בבניין בן 3 קומות, בו מרחק בין קווי בניין חוקיים - 24 מ' ומעלה, שטח הבניה בגג 54 מ"ר או 33% הגדול מביניהם. בבניין בן 3 קומות, בו מרחק בין קווי בניין חוקיים 16 מ' - 24 מ', שטח הבניה בגג עד 54 מ"ר. בבניין בן 2 קומות, בו מרחק בין קווי בניין חוקיים - 16 מ' ומעלה, שטח הבניה בגג 54 מ"ר או 33% הגדול מביניהם. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב תוספת השטח בגג.
- 7.3. תכנית 287 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.1952 (י.פ. 216) התכנית קובעת כי שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בניין עיר מספר 44.
- 7.4. תכנית 636 פורסמה למתן תוקף ביום 11.08.1960 (י.פ. 783) התכנית קובעת תיקונים לתכנית 74 (תוספת בניה בגג). תוספת הבניה תהיה למגורים בלבד, על גגות בתים בהם אינה קיימת קומת עמודים או קומת ביניים, לא תורשה תוספת בנייה בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשייה או משרדים.
- 7.5. תכנית 1200 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1975 (י.פ. 2123) התכנית מסווגת את החלקה באזור לתכנון בעתיד. לא תורשה כל בניה בשטח לתכנון בעתיד לפני אישור תכנית מפורטת, אולם הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.

מצב חדש:

- 7.6. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770). התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.
- 7.7. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829). התכנית קובעת זכויות לבניה חדשה באזור דירות II, מגרשים קטנים מ-500 מ"ר, ברוחב מעל 9 מ', עפ"י תכנית 44: זכויות הבניה 146%, בבניה בקיר משותף 165%, ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. קווי בניין - קדמי 4 מ', לאחור 3 מ', לצדדים 3 מ'. מקדם צפיפות 55 מ"ר קרקע ליח"ד.
- 7.8. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275). התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.9. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.10. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.11. תכנית 4108 פורסמה למתן תוקף ביום 02.05.2016 (י.פ. 7338).

התכנית חלה על חלקות 39-42 ו-73-75 בגוש 6916, ומיעדת את החלקות באזור מגורים, מסחר ותיירות, בשתי חלופות בניה, בחזית המתחם מסומנת רצועה להרחבת דרך:

חלופה א', תאי שטח 101,102,201:

התכנית קובעת הנחיות וזכויות בניה, הוראות לביצוע תכנית איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית והקמת מבנה של עד 19 קומות. המבנה מיועד למלונאות, מסחר ומגורים. החלופה לא תקיים במידה ותא שטח 102 יממש הוספת זכויות מתוקף תמ"א 38/3.

חלופה ב', תאי שטח 101,201:

התכנית קובעת הנחיות וזכויות בניה, הוראות לביצוע תכנית איחוד וחלוקה בתאי שטח 201,101 (ללא הכללת תא שטח 102) והקמת מבנה של עד 18 קומות. המבנה מיועד למלונאות, מסחר ומגורים.

בתא שטח 102, תותר תוספת בניה עפ"י תמ"א 38/3 לבנייה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו (לא תתאפשר הריסה ובניה מחדש).

הבחירה בין החלופות תהיה לכל המאוחר לעת הוצאת היתר בניה למגדל.

מטרת התכנית: פיתוח המתחם שבין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, אהרונסון וזרובבל וקביעת זכויות הבניה לבניה חדשה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר תא/5000, כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים וזאת על ידי קביעת ייעודי מלונאות, מגורים ומסחר והרחבת רחוב הירקון ומימוש תמ"א 38 בתא שטח 102 (בחלופה ב') כתוספת לבניה הקיימת בהיתר הבניה בטרם אישור תכנית זו.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שתי חלופות בניה הכוללות בניה של 18 או 19 קומות בהתאם לחלופה שתיבחר.
- קביעת יעוד קרקע משולב של דיור מיוחד, מסחר ותיירות.
- קביעת מגרש לדרך תוך הרחבת רחוב הירקון.
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת זיקת הנאה לציבור כמצוין בתשריט.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה מחדש לחלופה א' או ב'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בניה בחלופה א': שטח המגרש 2,424 מ"ר :

מ"ר מקסימום (מ"ר עיקרי מרפסות בנוסף לשטח עיקרי)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטח בניה מעל כניסה קובעת (מ"ר)			שימוש
			סה"כ	שירות	עיקרי	
	18			80 מ"ר (1)	200 מ"ר (1)	מבנים ומוסדות ציבור
12 (5)		87	6,857	1,895 (3)	4,962	מגורים
8 (6)		116 (4)	6,947	2,316 (3)	4,631 (2)	מלונאות
			650	150 (3)	500 (2)	מסחר

- שירשמו על שם הועדה המקומית
- ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של 100 מ"ר, באישור הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר.
- ניתן להעביר שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים עד 10% מסך השטחים לכל שימוש.
- מספר סופי של חדרי מלון ייקבע בהתאם לתקנים פיסיים של משרד התיירות בהוצאת היתר.
- מקסימום ליח"ד
- מקסימום ליחידת מלונאות.

טבלת זכויות והוראות בניה בחלופה ב': שטח המגרש 1,946 מ"ר :

מ"ר מקסימום (מ"ר עיקרי מרפסות בנוסף לשטח עיקרי)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטח בניה מעל כניסה קובעת (מ"ר)			שימוש
			סה"כ	שירות	עיקרי	
	17			80 מ"ר (1)	200 מ"ר (1)	מבנים ומוסדות ציבור
12 (5)		71	5,675	1,892 (3)	3,783	מגורים
8 (6)		98 (4)	5,675	1,621 (3)	4,054 (2)	מלונאות
			325	75 (3)	250 (2)	מסחר

- שירשמו על שם הועדה המקומית
- ניתן להמיר שטח מלונאות למסחר בהיקף של 100 מ"ר, באישור הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר.
- ניתן להעביר שטחי שירות על קרקעיים בין השימושים השונים עד 10% מסך השטחים לכל שימוש.
- מספר סופי של חדרי מלון ייקבע בהתאם לתקנים פיסיים של משרד התיירות בהוצאת היתר.
- מקסימום ליח"ד
- מקסימום ליחידת מלונאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חניה :

- מספר מקומות החניה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- קווי בניין לחניון התת קרקעי יהיו גבולות המגרש של הבניין.
- תותר הקמת 2 קומות חניה ציבורית לבאי החוף בנוסף למקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, ובכל מקרה לא פחות מ- 50 מקומות חניה ציבוריים. לא ניתן להצמיד מקומות חניה אלו.
- חניית המגורים תופרד פיזית מחניית שאר השימושים.
- תקן חניה לאופניים ורכב דו גלגלי, בהתאם לפרק ו' "תקן חניה לרכב דו גלגלי" מיוני 2012.

7.12. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית :

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.13. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ביום 10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית :

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.14. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

מטרות התכנית :

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו. קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכנית מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.15. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית איננה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, נשוא השומה מהווה חלק ממתחם 502 (מתחם 502' - טיילת מרכז תל אביב).
אזור מגורים בבניה רבת קומות, עד 25 קומות, אזור מוטה מלונאות.

בנספח אזורי תכנון האזור מסומן כמתחם תכנון עם הוראות מיוחדות.

הוראות מיוחדות באזור 502, אזור מוטה מלונאות:

רח"ק מירבי 6, הרח"ק יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 בהוראות התכנית ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור ובהתייחס להיבטים הבאים:

שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.

באזור מעורב (מע"ר מנשיה) תותר הסבת שטחי משרדים למלונאות ומגורים, בתנאי שישאר יחס של 60% לפחות למלונאות ועד 40% למגורים לכל מבנה.

תותר תוספת של חצי רח"ק לשימושי מלונאות בכפוף להכנת מסמך לפי הוראות סעיף 3.7.3.

באזור מוטה מלונאות, יחולו ההוראות הבאות:

א. לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מלונאות.

ב. בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא ילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.

ג. במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מסעיף א' לעיל.

ד. התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות של שילוב חניה ציבורית תת קרקעית.

הוראות במתחם 502': יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות, עיגון ציר ירוק מקומי בהמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. רישוי:

- בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו היתרי בנייה הבאים:
- רישיון מספר 666 מיום 31.12.1930, להקמת מבנה בן 4 חדרים, 4 מרפסות, 3 מטבחים, מחסן, חדר מקלחת וב"ש בשטח 71.8 מ"ר.
 - רישיון מספר 387 מיום 05.11.1952 לבניין בית בן קומה אחת וקומת עמודים, המכיל: בקומת עמודים - 2 מחסות בחדרי המדרגות 2 דירות בנות וח"ש, שטח פתוח וגדר. ובקומה א' - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש.

9. המצב המשפטי:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 07.06.2018, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש: 6916

חלקה: 41

שטח רשום: 304

בעלים: בעלים שונים, ביניהם הבעלים נשוא השומה להם 27996/59932 חלקים¹:

שמואלי אריה, החלק בנכס 6999/59932

שמואלי יגאל, החלק בנכס 6999/59932

ונונו (שמואלי) יפה, החלק בנכס 6999/59932

שמואלי חזנה, החלק בנכס 6999/119864

שמואלי ויקטור, החלק בנכס 6999/599320

שמואלי אסף, החלק בנכס 6999/599320

שמואלי תומר, החלק בנכס 6999/599320

שמואלי נאור, החלק בנכס 6999/599320

שמואלי לירן, החלק בנכס 6999/599320

הערות:

- צו הריסה, תיק מס' 795/67 מיום 14.05.1967, מס' סדורי 239/68 על החלקים של שרה ערמי ויוסף שמואלי ובתיק 2749/66 מיום 16.04.1967, מס' סדורי 273/68.

- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת הירקון זרובבל בע"מ.

- הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המיסים, שם המוטב מיסוי מקרקעין (מס שבח) תל אביב.

¹ 46.71% מהבעלות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים ל- 27996/59932 חלקים בחלקה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
1680	25.12.1981	₪ 88.2	אין השבחה
ע"1	02.04.2003	₪ 97,396	אין השבחה
4108	17.05.2016	₪ 2,787,620	אין השבחה
תא/5000	06.01.2017	₪ 173,444	אין השבחה

11. עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:

11.1. תכנית 1680 (מועד קובע 25.12.1981):

שמאי המבקש:

במועד התכנית מדובר בבניין בן כ-20 שנה, אשר אינו מהווה בניין להריסה.

עפ"י הוראות תכנית 74, ניתן להקים בבניין בן 2 קומות דירות גג בשטח של 54 מ"ר בצרוף מרפסת גג. בניית דירת גג מהווה שימוש כלכלי טוב יותר מבניית 2 חדרי יציאה לגג הכוללים את שטח חדר המדרגות (שטח אפקטיבי הנגזל משטח 2 הקומות).

התכנית אינה משביחה.

שמאית המשיבה:

במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנה הקיים, וניצול זכויות לבנייה חדשה לפי תכנית מ' + חדרי יציאה לגג.

תחשיב השבחה בשומת המשיבה:

2 חדרי יציאה לגג * 23 מ"ר * 1.3 מקדם חדר יציאה * 4.21 ₪ * 0.75 מקדם דחיה = 189 ₪.

השבחה לחלק נשוא השומה: 88.2 ₪

הכרעה:

תכנית 74 קובעת כי בבניין בן 2 קומות, בו מרחק בין קווי בניין חוקיים - 16 מ' ומעלה, שטח הבניה בגג 54 מ"ר או 33% משטח הגג, הגדול מביניהם.

"קו בניין" בהגדרות תכנית 44 קובע, "הקו המסומן במפה או על ידי הוועדה המקומית, אשר מעבר לו לא יבלוט כל בניין או מבנה כלפי הדרך שבשבילה נקבע קו הבנין, פרט לבליטות מאושרות, גדרות או קירות גבול".

בתכנית מס' 44, נקבע כי קו הבניין לחזית הרחוב 4 מ', התכנית לא קובעת את רוחב רחוב הירקון.

בתשריט מצב קיים בתכנית 2510 המהווה שינוי לתכנית מס' 44, מסומן רחוב הירקון ברוחב 10 מ', קווי הבניין 4 לכל צד, ומכאן כי המרחק בין קווי הבניין 18 מ'.

לפיכך ובהתחשב בבנינוי הקיים בנכס נשוא השומה, יש להביא בחשבון כי במצב קודם בהתאם להוראות תכנית 74, מותר היה להוסיף דירת גג בשטח של 54 מ"ר ומרפסת גג.

לאור האמור, במקרה הנדון הזכויות במצב הקודם עולות על הזכויות במצב החדש כפי שחישבה שמאית המשיבה ולכן לא קיימת השבחה. לאור כך, אני מקבל את טענת שמאי המבקש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. תכנית ע'1 (מועד קובע 02.04.2003):

שמאי המבקש:

עפ"י הוראות תכנית מ', ניתן לבנות על החלקה בניין בשטח עיקרי של 444 מ"ר, בבנייה מעל קומת עמודים מפולשת. לאור גודל החלקה וצורתה ניתן להסדיר חניה עבור 6 דירות (25 מ"ר לחניה עילית), ללא צורך בחניה במרתף.

בניית מרתף בתכנית קומת הקרקע ישמש בעיקר למחסנים דירתיים ששוים כגמור במועד הקובע כ- 5,500 ₪ למ"ר, כ-66,000 ₪ שווי מחסן בשטח 12 מ"ר. עלות הקמת מחסן בגימור מלא כולל חדר מדרגות פרזדורים ובהתחשב בסביבה רוויה במי תהום כ-4,800 ₪, מכאן כי עלות הקמת מחסן בשטח 15 מ"ר ברוטו כ-72,000 ₪.

לאור העובדה כי עלות הקמת מחסן גבוה משוויו, התכנית אינה משביחה.

שמאי המבקש טוען כי גם הקמת חניה תת קרקעית במרתף אינה משביחה, וזאת עפ"י שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברחוב רש"י, שקבעה כי אין להביא בחשבון תרומה לשטח חניה במרתף, אלא בגין הגדלת שטחי מחסנים.

שמאית המשיבה:

במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנה הקיים, וניצול זכויות לבנייה חדשה.

ההשבה חושבה להרחבת השימושים בקומת המרתף, הגדלת שטח מרתף, הגדלת שטח המחסנים מ-6 מ"ר ל-12, במצב קודם נלקח בחשבון שווי מרתף לפי הוראות תכנית ע'.

תחשיב השבחה בשומת המשיבה:

הובא בחשבון מקדם דחייה 0.75.

מצב קודם: 36% בתוספת 15% בגין יחס ברוטו נטו = 125.8 מ"ר, שווי מ"ר מבונה מרתף 300 \$.

שווי המרתף 132,243 ₪.

מצב חדש: 80% = 243.2 מ"ר, שווי מ"ר מבונה מרתף 400 \$.

שווי המרתף 340,723 ₪

השבחה: 208,500 ₪

השבחה לחלק נשוא השומה: 97,396 ₪

בתגובתה לטענות שמאי המבקש, מפנה שמאית המשיבה לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי בצלאל קציר ברחוב גאולה 6.

הכרעה:

במועד הקובע שנת 2003, השימוש היעיל היה הריסת הבנוי על החלקה והקמת בניין מגורים חדש על עמודים, המנצל את מלוא זכויות הבניה. כמו כן, הותרה קומת מרתף בשטח של עד 80%, עבור חניה ומחסנים דירתיים.

תכנית מ' התירה בחלקה ששטחה 304 מ"ר זכויות בנייה של 146%, בתוספת חדרי יציאה לגג, עבור 6 יח"ד בבניה על עמודים. בהתחשב בשטח המגרש מידותיו והבינוי האפשרי הכולל מבואת כניסה וחדר אשפה/שירות, אני בדעה כי שטח החצר הנותרת מאפשרת תכנון של 6 מקומות חניה בחצר.

נשוא השומה מצוי בקרבה לחוף הים. עלויות הבניה לחפירת מרתף בנכס נשוא השומה יהיו גבוהות בשל מי תהום (טיפול במי תהום, איטום מיוחד וכו').

לפיכך אני סבור כי לא קיימת הצדקה כלכלית לחפירת שטח מרתף עבור הגדלת שטח מחסנים דירתיים.

יצוין עוד, כי עפ"י סעיף 14 בתכנית 1200, הקובע כי אין לבצע עבודות בנייה בתחום האזור בו מצוי הבניין נשוא הערר, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת.

לאור האמור, במקרה הנדון לא חלה השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. תכנית 4108 (מועד קובע 17.05.2016):

שמאית המשיבה:

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה מגורים מצב קודם -	24,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש -	35,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר -	30,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מלונאות -	8,000 ₪

מצב קודם:

השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנים הקיימים בחלקות 39,40,41 וניצול זכויות עפ"י תכניות מאושרות ובהתחשב בדחייה עקב תכנית 1200.

שווי מצב קודם:

שטח עיקרי 304 מ"ר * 146% = 443.84 מ"ר <= שטח פלדלת 515.84 מ"ר

2 חדרי יציאה לגג * 23 מ"ר * 1.3 מקדם = 59.8 מ"ר אקוי

שטח מרתף אקוי במקדם 20% = 25.171 מ"ר אקוי

600.81 מ"ר אקוי * 24,000 ₪ * 0.98 מקדם מיקום * 0.975 מושע * 0.8 דחיה = 11,022,000 ₪

המהווים 7.98% מסה"כ שווי החלקות במתחם

חלק יחסי לנשוא השומה (46.71%) = 5,148,700 ₪

מצב חדש:

חישוב ההשבחה עפ"י חלופה א' בהוראות התכנית, בהתחשב במושע.

לא הובאו בחשבון 200 מ"ר שטחי ציבור בהתאם לשומה מכרעת של השמאי גד נתן, שקבע כי, ככל ואין בתכנית הוראה המורה כי הבנייה ועלותה יפלו על כתפי היזם, אין להפחית בחשבון עלות הקמת שטחים אלו.

הובאה בחשבון דחייה להגנת תכנית איחוד וחלוקה, ותכנית עיצוב בסמכות ועדה מקומית.

שווי מצב חדש למתחם:

מגורים - 4,962 מ"ר עיקרי/87 יח"ד = 57 יח"ד <= 69 מ"ר פלדלת * 35,000 ₪ = 210,210,000 ₪

מסחר - 500 מ"ר * 30,000 ₪ = 15,000,000 ₪

מלונאות - 4,631 מ"ר * 8,000 ₪ = 37,048,000 ₪

סה"כ שווי - 262,258,000 ₪ * 0.95 גודל * 0.95 מושע * 0.9 דחייה לאיחוד וחלוקה = 213,000,000 ₪

חלק יחסי לחלקה 7.98%

חלק יחסי לחלקה 41 בו ממוקם הנכס הנדון = 11,022,000 ₪

שווי החלק הנדון (46.71%): 7,936,325 ₪

השבחה לחלק נשוא השומה: 2,787,620 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

מצב קודם:

תמ"א 38:

יש להביא בחשבון זכויות בנייה נוספות הניתנות לניצול מכוח תמ"א/38.

תמ"א/38 יוצרת ציפיות ומעלה את השווי אצל רוכש פוטנציאלי, בעת רכישת דירה בבניין ישן, במיוחד באזור מבוקש.

לחיזוק עמדתו זו, מפנה שמאי המבקש להחלטת וועדת ערר 10192-4/10 ברחוב זרובבל 3 תל אביב, בנוגע לחלקה 75, תא שטח 102 בתכנית 4108, כמו גם לשומות מכריעות לעניין תמ"א/38.

יש להביא בחשבון במצב תכנוני קודם תוספת זכויות של 25 מ"ר לדירת הנישום מכוח תמ"א/38.

מצב חדש:

שמאי המשיבה טוען כי יש לערוך את חוות הדעת בחלופה ב' בתכנית 4108.

לטענתו חלקה 75 אין לכלול את חלקה 75 כחלק מהמתחם, לאור פס"ד עת"מ 10192-04-10, ולפי הליכי רישוי המתגבשים בפועל בחלקה 75 המממשת את זכותה לתמ"א 38 על תיקוניה.

דחייה:

דחיה למושע:

במתחם כ- 50 יחידות (כולל בית כנסת ויחידה סמי מסחרית בחזית רחוב הירקון).

במתחם 6 חלקות ובו עשרות בעלים (למעלה מ-60) הכוללים בעלים בדירות הרשומות בפנקס בתים משותפים, בעלים רשומים בחלקים שונים בנכסים וחוכרים בדירות אשר אינן רשומות בפנקס בתים משותפים. סביר כי מספר הבעלים גדול משמעותית לאור ירושות, גירושים ומכירות לא רשומות.

בגלל המצב הרישומי הסבוך בו מדובר על 7 מבנים (בחלקה 42 שני מבנים), ביצוע איחוד וחלוקה הינו בעייתי ומורכב בגלל הצורך להתחשב בשווי המבנים, זאת לפי הוראות תקן 15 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

בגלל העובדה ששטחי המלונאות מאוד גדולים בפרויקט (48.6% מהשטח הבנוי) ההסכמה לפרויקט הינה בעייתית ומותנית בדחיה ארוכה ביותר.

למעשה מדובר ב-6-7 בניינים של פינוי-בינוי ולכן ברור שהשיהוי ארוך מאוד, כ-10 שנים לכל הפחות.

הואיל ומדובר בבניין אחד כאשר בשטח כל המגרש חניון תת-קרקעי, יש להרוס את כל 7 הבניינים עד לאחרון שבהם על מנת להתחיל את הפרויקט.

דחיה בגין קיומו של בית כנסת במתחם:

יש להביא בחשבון קיומו של בית הכנסת בחלקה 39 אשר פינויו עלול להיות סבוך ביותר.

דחיה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אדריכלי.

דחיה בגין החובה להבטחת השימוש המלונאי המפורט בתכנית, עד שימצא מפעיל למלון.

כל הדחיות יחדיו מוערכות בכ-10 שנים. מקדם דחייה - 0.56.

שטח ציבורי:

בחלופה ב' נדרשת בניה של שטח ציבורי - 200 מ"ר + 80 מ"ר ש"ש, שיירשם על שם הוועדה המקומית.

יש לנכות את עלות בניית השטח הציבורי מתחשיב ההשבחה לפי עלות בניה גבוהה בהתאם לבינוי המתוכנן, כ- 8,000 ₪ למ"ר ברוטו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עירוב שימושים:

מדובר בבניין אחד בו 4 שימושים. מצב זה של עירוב שימושים בבניין אחד עלול לסרב ולייקר את הבניה בשל נושא של הפרדת שטחים משותפים (לובי כניסה, מעליות, חדרי מדרגות וכו').

חניה:

בחלופה ב' נדרשות 159 חניות לפחות + חניה תפעולית וחניה לאוטובוס, לפי טבלת מאזן החניה. בתכנון הנוכחי בו מספר שימושים (מסחר, מלונאות, מגורים וחניה ציבורית), נדרשות לפחות 3 כניסות נפרדות לחניה (חניון ציבורי, חניון למגורים, חניון למלונאות ומסחר).

לאור העובדה שמדובר במספר פונקציות של חניות שיש להפריד בניהן מבחינת כניסות ולאור העובדה שמדובר במגרש אי רגולארי ובחניון עמוק ביותר הרי שטח חניה ממוצעת ברוטו-40 מ"ר. סה"כ נדרשים מינימום 6,520 מ"ר (כולל 100 מ"ר חניה לאוטובוס ו-60 מ"ר לחניה תפעולית) שטחי חניה תת קרקעית, כלומר נדרשות לפחות 4 קומות חניון תת קרקעי.

מדובר על חפירה ודיפון בקרבה לים, מקום בו העלויות גבוהות מהרגיל בשל סביבה עשירה במי תהום. שמאי המבקש מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין זה. הובאה בחשבון עלויות עודפות בסך 15,000 ₪ למקום חניה.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה מגורים עפ"י תכניות תקפות -	₪ 31,500
שווי מ"ר מבונה מגורים לפי תכנית 4108 -	₪ 35,000
שווי מ"ר מבונה מסחר רחוב הירקון -	₪ 28,000
שווי מ"ר מבונה מלונאות -	₪ 8,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
 אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
 אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם :

חלקה 41				
שטח אקווי	מקדם שווי / דחייה	שטח במ"ר	כמות	מהות
444 מ"ר	1	444 מ"ר	146%	זכויות בניה
37 מ"ר	0.8	23 מ"ר	2	תוספת שטח ליחיד מותרת (25 מ"ר)
481 מ"ר				סה"כ
457 מ"ר	0.95			מושע
14,387,940 ₪				שווי מצב קודם
6,721,030 ₪				שווי חלק המבקשים במצב קודם

שווי מצב חדש :

סה"כ שווי	שווי מ"ר מבונה	שטח פלדלת מ"ר	שטח עיקרי ליחיד מ"ר	מספר יחידות	שטח עיקרי מ"ר	מהות
162,225,000 ₪	35,000 ₪	65	53	71	3,783	מגורים
7,000,000 ₪	28,000 ₪				250	מסחר
32,432,000 ₪	8,000 ₪				4,054	מלונאות
201,657,000 ₪						סה"כ
2,240,000 ₪ -						הפחתת עלויות שטח ציבורי 280 מ"ר לפי 8,000 ₪
2,385,000 ₪ -						הפחתת עלות עודפת ל- 159 חניות לפי 15,000 ₪ למקום חניה
197,032,000 ₪						
0.56						דחיה
110,337,920 ₪						סה"כ מצב חדש
0.0579						חלק יחסי המבקשים במתחם (לפי שטח החלקה מסך שטחי כלל החלקות)
6,389,669 ₪						שווי מצב חדש חלק המבקשים

לא חלה השבחה.

שמאי המבקש מציין כי לא חלה השבחה גם מבלי להתחשב בתרומת תמ"א 38 המקנה שווי בהתאם לפוטנציאל למימוש זכויות בניה נוספות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

חלופות הבניה בתכנית:

כאמור, התכנית המאושרת כוללת שתי אופציות לאופן ניצול כלל שטחי המתחם:

אופציה א': הכללת כל החלקות בחלקה, ובכלל זה חלקה 75, והקמת בניין אחד על שימושיו השונים שניתנו בתכנית.

אופציה ב': הכללת 6 חלקות במתחם, למעט חלקה מס' 75, והקמת בניין אחד עם זכויות פחותות. לחלקה 75 תינתן אפשרות להתקדם לתכנון וביצוע פרויקט תמ"א 38 הכולל תוספת שטח לדירות הקיימות וכן תוספת של קומה מורחבת וקומה חלקית בשיעור של עד 65% מקומה מורחבת.

מכאן ניתן לקבוע כי **גורל המתחם כולו נתון לשיקולי הכדאיות הכלכלית של בעלי הזכויות בחלקה 75**. כלומר, יש צורך להעריך מה היתרון הכלכלי, הנובע ממכלול הזכויות שיינתנו לחלקה 75 בכל אחת מהאופציות העומדות בפני בעלי המקרקעין.

המשמעות היא, כי לצורך הערכת כל אחת ואחת מחלקות המתחם או חלק ממנה ובכלל זה החלק הנישום כאן בחלקה 41, תעמוד משימה שמאית מחויבת המציאות שהינה הערכת שווי שוק של כל אחת ואחת מהחלקות **במצב הקודם** באופציה א' על מנת לקבל את שווייה היחסי של כל חלקה ומכאן לגזור את החלק היחסי **במצב החדש** וזאת לאחר אומדן שווי הזכויות במצב החדש. כך ניתן יהיה לדעת מהו החלק היחסי של חלקה 75 במצב החדש וממנו לגזור את השווי במצב החדש.

לאחר מכן, יש לבחון את האופציה השניה העומדת בפניהם של בעלי חלקה 75 ולבחון את זכויות הבניה אליהן שואף להגיע היזם באמצעות בקשה להיתר לחיזוק הבניין הקיים על החלקה ותוספת בניה ולהעריך את החלקה על הבנוי בה ובנוסף להעריך את שווי זכויות הבניה המבוקשות.

ככל שנמצא כי שווייה היחסי של חלקה 75 באופציה א' גדול יותר משווי הזכויות שלה כחלקה נפרדת עם זכויות מנוצלות לפרויקט תמ"א 38, קרי, אופציה ב', אזי **חלופה א'** היא החלופה המועדפת.

ככל שנמצא כי שווי הבנוי ושווי הזכויות שיכול היזם לקבל במסגרת תכנית לחיזוק הבניין וקבלת זכויות גדולות יותר מאופציה א', קרי, ביצוע פרויקט תמ"א 38 בנפרד מיתר החלקות, אזי האופציה המועדפת בעיני בעלי הזכויות של חלקה 75 תהיה **אופציה ב'**.

ולאחר שתיבחר האופציה האופטימלית בעיני בעלי הזכויות בחלקה 75, נוכל לחשב את היטל ההשבחה לכל חלקה וחלקה במתחם בהתאם לאותה אופציה המיטבית.

בית כנסת במתחם הנדון:

עניין בעל משמעות לבחינת שווי המתחם הינו בית כנסת בנוי הממוקם על חלקה מס' 39.

בהתאם לבירור שערכתי, בית הכנסת נוסד לפני כ-80 שנים ודורות של משפחות קבועות מתפללים בו. בית הכנסת בנוי ברמה טובה, קירותיו החיצוניים מחופים אבן, הגג בטון שטוח. פנים בית הכנסת כולל אלמנטים דקורטיביים רבים, מיזוג מרכזי, תיקרה מונמכת, תאורה דקורטיבית, פאת ארון הקודש מהודרת ומפוארת, 9 מחלונות בית הכנסת מעוצבים ויטראזיים אומנותיים, ספריית קודש מכובדת, קומת עזרת נשים וכן אולם תפילה סמוך לתפילות היום יום, תפילות בו מתאסף מניין מצומצם.

בבית הכנסת מתפללים כל יום את כל שלושת התפילות במניין.

חלקה 39, כאמור, **איננה** מסווגת כשטח לבנייני ציבור, אלא כחלקת מגורים ולה זכויות בניה בשיעור של 180%, מרתפים וזכויות בניה בגג. השטח המנוצל בפועל הינו כ-264 מ"ר בשימוש לבית כנסת.

ביקרתי פעמיים בבית הכנסת ואף דברתי עם חלק ממתפללי בית הכנסת ועם גבאי בית הכנסת, ומתוך השיחה הבנתי שקיימים הליכים משפטיים בעניין התקשרות עם היזם (המבקשת אצלנו) שבמרכזם מחלוקת לגבי זהות הבעלים של המקרקעין וזהות הגורמים שחתמו על הסכם (קומביניציה) עם היזם. את ענייני המחלוקת איני מכיר על בוריים ולכן לא אתעכב על עניין זה מעבר לנאמר לי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השאלה הרלוונטית שיש לשאול בענייננו לעניין בית הכנסת הינה בעיקרה, משך הזמן הראוי לדחיה עד להסכמת פינוי בית הכנסת על מנת לאפשר בניה, אם בכלל?

לצורך השומה שבנדון הגעתי למסקנה כי ניתן לחלק את הדחיה לחלופות שונות:

(א) ככל שנבחן את ניצול הזכויות המוקנות לחלקה 39 במצב הקודם, קרי, כחלקה העומדת בפני עצמה ככל שמבקשים לנצל את הזכויות, יש לתת מקדם דחיה לזמן ארוך בטווח של כ-10 שנים. שמאי המבקשת הזכיר את הפרויקט שמבקשים יזמים להקים על חלקה בה ממוקם בית כנסת ברחוב טרומפלדור בעיר, בניין הממוקם מול "בית העלמין - טרומפלדור" וגובל בקיר משותף עם בית ספר "אנקורי".

את אותו פרויקט אני מכיר באופן אישי ויודע שההליכים שם נמשכים כבר כ-9 שנים ורק בחודש מרץ 2019 תגיע המחלוקת שם להכרעה בבית המשפט העליון. להבנתי, המקרה שם מאוד דומה לסיטואציה שבמחלוקת הפנימית בין בעלי עניין בחלקה 39.

(ב) ניתן לבחון את זכויות החלקה בה ממוקם בית הכנסת (חלקה 39) כחלק אינטגרלי מחטיבת קרקע בה תיערך טבלת הקצאה ואיזון במסגרת תכנית של איחוד וחלוקה מחדש לצורך הקמת בניין אחד (בכל אחת מהחלופות שמציעה התכנית).

להערכת האישית, בית הכנסת לא יפונה, אך גם כך ניתן יהיה לנצל את מכלול זכויות הבניה בהתאם לתכנון החדש ולמעשה לבנות מעליו את חלקו הצפון מערבי של הבניין העתידי וזאת, כאמור, מבלי לפנות ולהרוס את בית הכנסת.

אגב, במקרה כזה כולם יוכלו לצאת נשכרים. בית הכנסת ימשיך לתפקד ללא הפרעה ו/או שינוי, בעליו (לאחר בירור המחלוקת בבית המשפט לגבי זהות הבעלים) יקבלו תמורה נאה עבור הזכויות הנמכרות (180% במצב הקודם), הבניין החדש יוכל להיבנות, אם כי תיווצר מעין מגרעת בגובה של עד שתי קומות, בשל מיקום בית הכנסת, ומעל המגרעת המשך גובה הבניין.

כנגזרת מכך, משך זמן הדחיה הנדרש לצורך התחשיב יתקצר משמעותית.

יוער כי החלופה איננה תואמת במאה אחוז את נספח הבינוי במצב החדש, אך יחד עם זאת, התכנית קובעת כי נספח הבינוי מחייב חלקית. הוא מחייב לעניין גובה הבניין ולעניין קווי הבניין. לטעמי, הפתרון שמוצג כאן עולה בקנה אחד עם מגבלות נספח הבינוי ולכן החלופה ברת ביצוע.

לאור כל האמור, גם בתחשיב שומתי אביא בחשבון, דחיה ארוכה במצב הקודם ודחיה קצרה יותר במצב החדש.

אוסף ואומר, כי לא מן הנמנע שניתן יהיה לראות בבית הכנסת הקיים כקיום של המטלה הציבורית לבניית שטחים ציבוריים בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר שטחי שירות. לפי בדיקתי, היזם פועל להשגת פתרון זה.

דחייה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון הפחתה לגודל 0.95, הפחתה למושע 0.95, דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה 10%.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה ל-10 שנים (מקדם 0.56), המגלמת מושע, בית כנסת, תכנית איחוד וחלוקה, שימוש מפעיל מלונאי.

את תכנית 4108 יזמה וקדמה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בתכנית 4108, מוצגות, כאמור, 2 חלופות בנייה, בהתאם לחלופות קיימות 6 או 7 חלקות שונות, כאשר על כל חלקה קיים בינוי ואופי בניה שונה, אופן אחזקת הבעלות בכל חלקה שונה ומורכבת בדרי"כ ממספר בעלים. כמו כן וכאמור, על חלקה 39 בנוי בית כנסת הבנוי בהיתר בשטח של כ-264 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור היקפו הגדול של המתחם, מורכבות הפרויקט, העובדה כי נדרשת תכנית איחוד וחלוקה (יזם התכנית הינה הוועדה המקומית), מספר הבעלים במתחם ולאור העובדה כי על חלקה 39 בית כנסת שפינויו עלול להיות מורכב וסבוך כאמור לעיל (הכולל גם פתרונות הלכתיים), אני סבור כי קיים מרכיב סיכון מסוים לביצוע הפרויקט.

לפיכך, במקרה הנדון, תובא בחשבון דחייה של 5 שנים במצב החדש, דחיה המגלמת את כל המרכיבים המפורטים.

מטלות ציבוריות:

התכנית קובעת בשתי חלופות הבניה, שטח של 280 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שטח זה הינו חלק משטח הבניה הכולל במגדל, ואינו שטח בניה נפרד.

במקרה הנדון מדובר במטלה ציבורית המהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ולא בפיתוח שצ"פ או בניה של מבנה נפרד. הסבירות ולפיה תפעל העירייה קבלן או שתפעיל קבלן נוסף במתחם בניה אחד לבניית 280 מ"ר מתוך שטח בניה כולל של מעל 11,000 מ"ר עילי, אינה סבירה.

כמו כן קובעת התכנית כי תנאי למתן היתר אכלוס הינו רישום השטחים הציבוריים והשטחים הבנויים ע"ש העירייה בבעלותה.

לכאורה יש מקום לבצע הפחתה לפי עלות בניה בסיסית לרמת מעטפת מהוצאות היזם. יחד עם זאת לא מצאתי בתכנית שחובת ההקמה (או נשיאה בעלות ההקמה) הינה על היזם ולאור כך, לא ניתן לקבוע שיש להפחית את עלות ההקמה של השטחים הציבוריים הנדרשים.

כמו כן, ככל שבית הכנסת ישאר לעמוד על כנו והוא ישולב במסגרת הבניין החדש שיוקם על המתחם, לא מן הנמנע שניתן יהיה לראות בבית הכנסת הקיים כביצועה של המטלה הציבורית לבניית שטחים ציבוריים בשטח של 200 מ"ר עיקרי ו-80 מ"ר שטחי שירות.

ביקשתי משמאי המבקשת להציג את החוזה שנערך בין היזם ובין מי מטעמי הזכויות בחלקה 39. בקשת שמאי המבקשת הועברה ליזם, אך היזם מסיבותיו, לא העביר לעיוני את ההסכם.

מבירורים שערכתי, אך אינם מחייבים ומובאים בזהירות עולה, כי נערכה עסקת קומבינציה בחלקה 39 הכוללת את הריסת בית הכנסת הקיים. היזם הבטיח לטועני הזכויות בחלקה שאיתם חתם על ההסכם, כי הוא יקים על חשבונו בית כנסת בתוך הבניין שייבנה תחת בית הכנסת הקיים. כאמור, כפי שנאמר לי, היזם פועל מול העירייה לאישורה של הסכמה זו.

הבטחה מעין זו ככל שתינתן, ייתכן ותהיה תואמת את הדרישה להקצאת שטח ציבורי בבניין.

ככל שאכן, היזם יפנה את בניין בית הכנסת ויקצה שטח בבניין עצמו, וככל שעיריית תל-אביב תתיר את ההסכם ותראה בו כתואם את כוונת התכנית בדבר שטח הקצאה לטובת הציבור, הרי שיש לראות בעלויות הבניה לשטחי הציבור כחלק מהוצאות היזם שאינן יכולות להיות מקוזזות מההשבחה, אלא כחלק מעלויות הבניה שלו וכחלק מההסכמות העסקיות שיש לו עם מי בעלי העניין בחלקה 39.

הדבר נכון גם אם בית הכנסת ישאר לעמוד על כנו ויראו בו כעמידה בתנאי הקצאת שטח ציבורי.

חניה:

זכויות הבנייה לשימושים השונים בפרויקט, וההוראות לעניין מספר מקומות החניה ביעודים השונים (מגורים, מלונאות, מסחר, חניון ציבורי), מחייבים לאור שטח המגרש וצורתו, פתרון חניה ב-4 קומות מרתף.

הפרויקט המתוכנן במתחם מצוי בסמיכות לחוף הים, באזור יוקרתי ומבוקש מאוד. שווי דירות חדשות במגדלים בסמוך לנשוא השומה הינו בגבולות 60,000 ש"ח - 100,000 ש"ח למ"ר בנוי (תלוי בקומה ובנוף לים) וכולל לפחות חניה אחת לדירה.

אני בדעה כי העלות להקמת מרתפי החניה, לרבות העובדה כי חלק מהחניון הינו לשימוש הציבור להשכרה, הינן חלק מעלויות הבניה בהקמת הפרויקט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלאות הקצאה ואיזון:

שמאית המשיבה העבירה לעיוני טיוטת עקרונות שומה לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת תא/4701 תכנית מס' 507-0657320, רחוב הירקון 23-27 - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 מתאריך 05.07.2018, שנערכה על ידי השמאי יונתן לוי.

התאריך הקובע בשומה זו לערכי השווי נקבע ל-10.10.2017.

מבירור שערכתי עם השמאי לוי עולה, כי הטבלה ובה החלוקה וההקצאות עודכנה ביום 27.12.2018 ואיננה מאושרת עדיין וכי יש לצפות שהתכנית **תופקד** בקרוב.

ככלל, אינני רואה לנכון לבסס את שומתי כשומת היטל השבחה על טבלת הקצאה ואיזון. הסיבה לכך נעוצה בעיקר בעובדה, כי אופן הכנת טבלת הקצאה ואיזון לפי תקן 15 לתקינה השמאית שונה בתכלית מאופן התחשיב שיש לערוך לשומת היטל השבחה מבחינת המהות.

מבלי להיכנס מעבר לנדרש בעניין זה, אדגיש נקודה אחת. בתכנית איחוד וחלוקה הכוללת גם טבלת הקצאה והאיזון ככל שישנו בינוי שתורם לשווי הרי שיש לקחת אותו בחשבון במצב היוצא בשילוב של שווי הקרקע בהתאם לתכניות החלות על הנכס וכן להוסיף את שווי הבניה הקיימת (הבלוקים והבטון). כך ביצע השמאי לוי את הטבלה, בהתאם לתקן ונתן אף שווי לבינוי בסך של 3,500 ₪ למ"ר.

שונה התחשיב בהיטל השבחה בו נדרש השמאי לשום את שווי המצב הקודם ואת שווי המצב החדש, שווי הכולל הן את מכלול זכויות הבניה המוקנות למקרקעין והן את הבנוי בפועל ואת יתר מרכיבי המקרקעין, קרי, לשום את המוצר הסופי, כמו למשל, דירה או שווי למ"ר בנוי.

כן ניתן להתייחס ולבדוק, כיצד ניתח השמאי לוי את ערכי השווי השונים הנדרשים בשומתנו. עניין זה יובא בהמשך ולהלן.

זאת ועוד, כאמור, תכנית האיחוד והחלקה עדיין לא הופקדה וכך גם טבלאות ההקצאה והאיזון כנראה לא סופיות ומשכך, גם מסיבה זו בלבד, הרי שלא ניתן להתבסס על הנתונים הקשורים בחלוקה בכל מה שקשור לאומדן היטל השבחה במקרה הנדון.

שווי מ"ר מבונה מצב קודם ומצב חדש:

להלן בחינת השווי בהתאם לעסקאות שונות במהותן:

להלן נתוני שווי בשומות הצדדים למ"ר מבונה:

מהות	המשיבה	המבקש
מגורים עפ"י תכנית תקפה	₪ 24,000	₪ 31,500
מגורים לפי תכנית 4108	₪ 35,000	₪ 35,000
מסחר	₪ 30,000	₪ 28,000
מלונאות	₪ 8,000	₪ 8,000

בחנתי את נתוני הצדדים, בהם הוצגו עסקאות לנכסים וותיקים בבנייני מגורים, ובבנייני מגורים חדשים בבניה רגילה ובמגדלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השמאי המכריע דר' גד נתן קבע בשומה לנכס בגו"ח 7229/63-66, רחוב דניאל 2-8, מגרש בקו ראשון לים, ערכי שווי עפ"י ניתוח עסקאות למועד 08.09.2015, כדלקמן:

שוי מ"ר מבונה	מהות
28,000 ₪	מגורים מצב קודם
40,000 ₪	מגורים לפי תכנית 4055
29,000 ₪	מסחר
8,700 ₪	מלונאות

השמאי המכריע שלומי יפה קבע בשומה לנכס בגו"ח 6909/34, רחוב הירקון 34, פרויקט הריסה ובניה למבנה בן 6 קומות במסגרת תמ"א 38, שוי מ"ר מבונה 30,000 ₪ (שווי בנוי כ- 47,000 ₪), למועד 17.02.2016.

השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע בשומה לנכס בגו"ח 6916/30, רחוב הירקון 30, שוי מ"ר בנוי למגורים 53,750 ₪, שוי מ"ר מבונה למועד 06.01.2017 (תכנית תא/5000), 23,250 ₪ (נלקחה בחשבון יזמות 25%, עלות בניה כולל התאמות לפרויקט קטן 13,500 ₪).

השמאית המכריעה נאווה סירקיס קבעה לנכס בגו"ח 6907/29,31,32, רחוב הירקון 74/שלוש עליכם 5, שוי מ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות ביעוד למלונאות 10,000 ₪ למועד 26.05.2014.

השמאית המכריעה נאווה סירקיס קבעה לנכס בגו"ח 7017/37, שדרות ירושלים 8, יפו, שוי מ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות ביעוד למלונאות 12,600 ₪ למועד 26.05.2014.

השמאית המכריעה גבע בלטר קבעה לנכס בגו"ח 6933/92, רחוב ברנר 14, שוי מ"ר מבונה ביעוד למלונאות 10,000 ₪ למועד 05.04.2017.

הצגת שוויים בשומת יונתן לוי לאור ניתוח עסקאות שבדק:

השווי שנקבע למ"ר מבונה מגורים במצב החדש: 35,000 ₪

השווי שנקבע למ"ר מבונה מסחר במצב החדש: 30,000 ₪

השווי שנקבע למ"ר מבונה למלונאות במצב החדש: 8,000 ₪²

הכרעה - לעניין השווי:

לאור מכלול נתוני השווי בשומות הצדדים ובבסיס השומות המכריעות המפורטות לעיל, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון ערכי השווי לתאריך הקובע, כדלקמן:

שוי מ"ר מבונה	מהות
26,000 ₪	מגורים עפ"י תכנית תקפה
35,000 ₪	מגורים לפי תכנית 4108
29,000 ₪	מסחר
10,000 ₪	מלונאות

² כאמור, בשיחה עם השמאי יונתן לוי נאמר לי כי שוי למ"ר מבונה למלונאות עודכן ל-10,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אומדן שווי הזכויות לכל חלקה וחלקה בפרויקט - לבחינת העדפת הניצול של חלקה מס' 75 :

כאמור, לצורך קביעת ההשבחה לכל חלקה, יש להעריך את חלקות המתחם במצב הקודם כשלב ראשון. בשלב שני לסכם את סך שווי החלקות ובשלב השלישי לתת משקל יחסי של כל חלקה וחלקה מהשווי הכולל ובפרט ובמיוחד לחלקה 75. כך נוכל לקבוע את החלק היחסי במכלול זכויות הבניה במצב החדש וכאמור, לכל אחת מהחלופות שמציעה התכנית.

חלופה א' - שווי הנכס הנדון ויתר החלקות במתחם במצב קודם :

להלן ניתוח אופציית ניצול הזכויות של חלקה 41 - נשוא השומה :

נשוא השומה מהווה בניין בן 2 קומות הבנוי על הקרקע, שטח הבניה בהיתר כ-198 מ"ר, בעוד שזכויות הבניה מכוח תכנית מ', כ-444 מ"ר (146%) ו-2 חדרי יציאה לגג בשטח של 46 מ"ר ומרפסות גג, סה"כ כ-522 מ"ר אקו'.

שווי המקרקעין במסלול זה כ-13,572,000 ₪ (26,000 ₪ * 522 מ"ר אקו'), יצוין כי בבניה חדשה יתקבל בנוסף שטח לחניה עילית ו/או מרתפי חניה ואחסנה.

יודגש, כי ניצול הזכויות מותנה בבנייה על עמודים, והכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית 1200.

לצורך חישוב הזכויות בחלקה מס' 41 מכוח זכויות תמ"א 38, בחנתי את רצף החלטות הוועדה בחלקה מס' 75, הכלולה במתחם הנדון, ממנה עולה כי מדיניות הוועדה המקומית לעניין אפשרות מימוש בנייה מכוח תמ"א/38 באזור, הינה לתוספת לבניין קיים **בלבד**, ולא במסלול של הריסה ובינוי מחדש. גם במקרה זה נדרשת הכנת תכנית מפורטת.

עוד נקבע כי, הבסיס לחישוב זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור לתוספת המבוקשת, יהיה לפי שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים, עפ"י ההיתר המקורי.

לעניין זכויות בניה מכוח תמ"א 38, מסמך המדיניות קובע כי בנכס נשוא השומה יותרו תוספת של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליחיד קיימות, תוספת קומה, וקומה חלקית המהווה 65% משטח הקומה שמתחת, במסלול של תוספת בניה.

כאמור עפ"י היתר הבניה המקורי, בבניין 2 יח"ד, שטח קומת קרקע כ-78 מ"ר, שטח קומה א' כ-120 מ"ר.

מכאן כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במקרה הנדון הינן: תוספת 42 מ"ר (2*21 מ"ר) השלמת שטח ליחידות הדיור הקיימות בקומת הקרקע (לא ניתן להוסיף שטח בניה לדירות בקומה א', בשל מגבלת קווי בניין), תוספת קומה בשטח 120 מ"ר ו-78 מ"ר בקומה חלקית (65%), סה"כ תוספת הזכויות האפשרית מכוח תכנית תמ"א/38, כ-240 מ"ר. שווי המקרקעין במקרה זה כ-13,170,000 ₪ (198 מ"ר בנוי * 35,000 ₪ + 240 מ"ר * 26,000 ₪).

יצוין כי במקרה זה של תוספת בניה על הקיים לא מתאפשר שטח לחניה עילית ו/או מרתפי חניה ואחסנה על כל המשמע מכך.

לאור כך, במצב קודם יובאו בחשבון זכויות הבניה מכוח תכנית מ' + חדרי יציאה לגג.

תובא בחשבון דחייה להכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית 1200.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן ניתוח אופציית ניצול הזכויות של יתר החלקות במתחם הכלולות באופציה א' של התכנית:
לצורך קביעת החלק היחסי של חלקה 75, בחנתי כשלב ראשון את זכויות כלל החלקות הכלולות במתחם.

לאחר מכן, ניתן שווי לכל אחת מחלקות המתחם במצב קודם וזאת בהתאם לשימוש המיטבי במועד הקובע.

בתחשיב יובאו בחשבון מקדמי שווי למיקום ודחייה להכנת תכנית מפורטת כמתבקש כתוצאה מתכנית 1200 (מגלם מושע).

שלב ראשון:

חלקה 39: מבונה בבית כנסת אשר אינו תורם לשווי החלקה, שטח מגרש 630 מ"ר, זכויות בניה 180% + חדרי יציאה לגג, צפיפות 13 יח"ד.

חלקה 40: מבונה בבית מגורים חד קומתי צמוד קרקע, שאינו תורם לשווי החלקה, שטח מגרש 308 מ"ר, זכויות בניה 146% + חדרי יציאה לגג, צפיפות 6 יח"ד, קיימת מגבלת תכסית.

חלקה 41: נשוא השומה, מבונה בבית מגורים דו קומתי, שאינו תורם לשווי החלקה, שטח מגרש 304 מ"ר, זכויות בניה 146% + חדרי יציאה לגג, צפיפות 6 יח"ד, קיימת מגבלת תכסית.

חלקה 42: מבונה בשני מבנים צמודים, בחלק המערבי מבנה בן 4 קומות, בחלק המזרחי מבנה חד קומתי, סה"כ שטח בנוי כ-450 מ"ר. יובא בחשבון כי הבנוי הינו השימוש המיטבי.

חלקה 73: מבונה במבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ שטח בנוי כ-650 מ"ר. יובא בחשבון כי הבנוי הינו השימוש המיטבי.

חלקה 74: מבונה במבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, סה"כ שטח בנוי כ-800 מ"ר. יובא בחשבון כי הבנוי הינו השימוש המיטבי.

חלקה 75: מבונה במבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, סה"כ שטח בנוי כ-600 מ"ר. יובא בחשבון כי הבנוי הינו השימוש המיטבי.

שלב שני - קביעת שווי החלקות במתחם במצב קודם (עפ"י היתרים ומדדיה גרפית):

חלקה	שטח רשום	שימוש מיטבי	מ"ר אקוי / מ"ר בנוי	מקדם דחייה	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה/בנוי	סה"כ שווי	חלק יחסי
39	630 מ"ר	מגרש	1,486 מ"ר אקוי	0.56	1.075	26,000 ₪	23,255,000 ₪	17.13%
40	308 מ"ר	מגרש	529 מ"ר אקוי	0.84	1.05	26,000 ₪	12,129,000 ₪	8.93%
41	304 מ"ר	מגרש	522 מ"ר אקוי	0.84	1	26,000 ₪	11,407,000 ₪	8.4%
42	293 מ"ר	הבנוי	450 מ"ר		1	35,000 ₪	15,750,000 ₪	11.6%
73	457 מ"ר	הבנוי	650 מ"ר		1	35,000 ₪	22,750,000 ₪	16.76%
74	460 מ"ר	הבנוי	800 מ"ר		1.03	35,000 ₪	28,840,000 ₪	21.24%
75	473 מ"ר	הבנוי	600 מ"ר		1.03	35,000 ₪	21,630,000 ₪	15.93%
סה"כ							135,761,000 ₪	100%

החלק היחסי של חלקה 75 (21,630,000 ₪ : 135,761,000 ₪) הינו 15.93%

³ לדעתי באופן מקרי, גם בשומת יונתן לוי החלק היחסי של חלקה 41 הינו דומה וחושב לפי 8.06% מכלל המתחם.
⁴ מקדם מיקום לבנוי (כשמדובר על מבונה קיימת מעין מכפלה ולכן במבונה 1.075).

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
 אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
 אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלופה א' - שווי היחסי של כל חלקה בזכויות במצב החדש:

לצורך קביעת שווי מצב חדש בחנתי עסקאות רלוונטיות למועד הקובע, כדלקמן:

(א) שווי שוק של מרכיבי הנכס השונים במצב החדש לפי היעודים שבתכנית 4108 (מגורים, מסחר ומלונאות).

(ב) עסקאות מכר בתחום חטיבת הקרקע הנדונה, עסקאות שנעשו לאחר התאריך הקובע. מצב חדש שווי המתחם בחלופה א' (סה"כ שטח עיקרי למגורים 3,783 מ"ר, עבור - 87 יח"ד):

מהות	שטח מ"ר	שטח פלדלת כולל ממ"ד מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	4,962	6,006	35,000 ₪	210,210,000 ₪
מסחר	500		29,000 ₪	14,500,000 ₪
מלונאות	4,631		10,000 ₪	46,310,000 ₪
סה"כ				271,020,000 ₪
הפחתת עלות מטלה ציבורית מ"ר			-	0 ₪
מקדם דחיה 5 שנים, ריבית 6%				0.7473
שווי מצב חדש (במעוגל)				202,522,000 ₪

בחנית שווי המתחם בהתאם לעסקאות מכר בחטיבת הקרקע הנדונה⁵:

מס"ד	תיאור העסקה	שווי למתחם
1	בתאריך 07.11.16, נמכרה חלקה 42, בסך של 16 מיליון ₪. לפי חלקה היחסי במצב קודם (11.6%), שווי המתחם הינו:	138 מיליון ₪
2	בתאריך 29.01.17, נמכרו 46.7% מחלקה 41, בסך של 8.2 מיליון ₪.	205 מיליון ₪
3	בתאריך 08.02.17, נמכרו 53.3% מחלקה 41, בסך של 9 מיליון ₪. לפי חלקה היחסי של החלקה במצב קודם (8.4%), שווי המתחם הינו:	
4	בתאריך 11.05.17, נמכרו 18% מחלקה 73, בסך של 6,074,998 ₪, משקף שווי של כ-33,800,000 ₪ לחלקה בשלמות.	201.4 מיליון ₪
5	בתאריך 26.03.18, נמכרה חלקה 75 בשלמות, בסך של 50 מיליון ₪. לפי חלקה היחסי במצב קודם (15.93%), שווי המתחם הינו:	314 מיליון ₪

יש לציין כי כל העסקאות המובאות לעיל נרכשו ע"י יזם הפועל במתחם. כמו כן יצוין, כי בחוזי המכר השונים שהועברו לידי עולה כי העסקאות הינן עסקאות נטו, קרי, היטל השבחה ישולם ע"י הרוכש.

ישנן 2 עסקאות נוספות במתחם (חלקה 74) שהינן רכישת דירות בודדות. עסקאות אלו לא הובאו בחשבון לבחינת שווי המתחם כולו. כמו כן באתר רשות המסים איתרתי עסקה בחלקה מס' 39 עליה מצוי בית הכנסת מתאריך 02.05.2017, שדווחה לפי תמורה מוצהרת של 5,110,000 ₪, זאת לעומת שווי מכירה של רשויות המס בסך של 24,446,456 ₪.

לפי מידע המצוי בידי וחלקו מפורט לעיל, בחלקה זו בוצעה עסקת קומבינציה עם מי מטועני הזכויות בחלקה. היות וכאמור לא ידועים לי כל פרטי העסקה, לא ניתן לדעתי לחשב מכך את שווי המתחם כולו.

⁵ כל העסקאות להלן, בוצעו לאחר התאריך הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום שווי המצב החדש בהתאם למכלול הנתונים שהובאו לעיל:

מס"ד	תיאור העסקה	שווי למתחם
1	שווי המתחם בהתאם לייעודים בתכנית:	202.522 מיליון ₪
2	שווי המתחם בהתאם לממוצע עסקאות לחלקות 42, 41, 73 (עסקאות 1-4) כמפורט לעיל ובתוספת 10% בגין אומדן היטל בשבחה (היזם לוקח על עצמו):	199.476 מיליון ₪
3	שווי המתחם בהתאם לעסקה (5) מאוחרת לחלקה 75, בתוספת 10% בגין אומדן היטל השבחה ובהפחתה למועד העסקה 5%:	327.948 מיליון ₪

מאחר וישנן פערים בין התוצאות השונות של השווי הכולל של חטיבת הקרקע הנדונה, יש צורך לתת משקל יחסי לכל אחת מהתוצאות בהתאם לביסוסה ובהתאם לשיקולים שמאיים ושיקולים אחרים שאינם בהכרח מהווים שווי שוק אלא ניתן להגדירם כמחיר (קונה מיוחד).

לגבי בחירת המשקלים (ממוצע משוקלל) לכל מרכיב שיובא בשקלול השווי במצב החדש ארחיב כדלקמן:

המשקל הרב ביותר הינו לעסקאות שמהם נגזרו ערכי שווי לקרקע בסיווגים השונים שבמתחם (מגורים, מסחר ומלונאות). ערכי הקרקע נבדקו וסוכמו גם בשומות מכריעות שצוטטו לעיל וצוטטו גם על ידי הצדדים. אותם שווים אינם מושפעים מתכנית קונקרטית כזו או אחרת ולכן הם אכן משקפים שווי שוק נקי וראוי. לנתוני שווי אלו ניתן מקדם משוקלל של **0.5**

יתר העסקאות שהובאו מהמתחם עצמו, נעשו על ידי גורם משותף שהינו יזם המעוניין לרכוש את המתחם כולו ככל האפשר. ניתן להבחין, כי העסקה הקרובה ביותר לתאריך הקובע משקפת את השווי הנמוך ביותר במתחם.

קיימות 4 עסקאות בטווח של עד שנה מהתאריך הקובע שניתוח מחירי הרכישה שלהם מבטאים את שווי המתחם כולו ובדומה לשווי המתקבל למתחם מעסקאות חיצוניות. עוד יודגש כי העסקאות כוללות נשיאה של היזם בתשלום היטל השבחה, מרכיב שמשוקלל בניתוח השווי שערכתי. לאור כך, לא ניתן להתעלם מעסקאות אלו ויש לתת להם משקל. המשקל שינתן יהיה נמוך מהסוג הראשון של העסקאות, כאמור ובין היתר, גם מהצורך לאמוד את היטל השבחה שאינו ודאי. לעסקאות אלו ניתן מקדם משוקלל של **0.4**.

העסקה האחרונה הינה העסקה בחלקה 75. העסקה נערכה בשנת 2018 ולהערכתני הינה גבוהה בצורה קיצונית משווי השוק הראוי לאותה חלקה וזאת, על אף שלכאורה עברה את אישורה העקרוני של הועדה לביצוע פרויקט תמ"א 38 על הזכויות שאושרה בה. ניתן לסכם בעניין עסקה זו ש"רב הנסתר על הגלוי". לאור כך ולאור מועד ביצוע העסקה, ניתן לעסקה מקדם משוקלל של **0.1**.

להלן ניתוח שווי המתחם לפי מקדמי השקלול שהוסברו לעיל:

מהות	השווי	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי לפי ייעודים	202,522,000 ₪	0.5	101,261,000 ₪
שווי לפי עסקאות 1-4	199,476,000 ₪	0.4	79,790,400 ₪
שווי לפי עסקה 5	327,948,000 ₪	0.1	32,794,800 ₪
סה"כ במעוגל			213,800,000 ₪ ⁶

⁶ לעניין זה יצוין כי בשומת המשיבה נקבע שווי של 213 מיליון ₪ ובשומת לוי נקבע שווי מצב חדש על 214 מיליון ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עתה נוכל לבחון מהו שוויה של חלקה 75 בהתאם לחלקה היחסי שנבחן לעיל משווי המתחם כולו בהתאם לאופציה א'.

חלקה היחסי של חלקה 75 הינו : 15.93%
שווי המתחם בהתאם לאופציה א' : ₪ 213,800,000
שוויה היחסי של חלקה 75 הינו : ₪ 34,063,500

בחינת שוויה של חלקה 75 במצב חדש לפי חלופה ב' :

להלן ניתוח שווי חלקה 75 בהתאם לתכנית ההגשה לביצוע פרויקט תמ"א/38 :

הקדמה :

להלן רצף החלטות הנוגעות לחלקה 75 בגוש 6916 :

- בחלקה 75 הוגשה בתאריך 15.06.2009, בקשה להיתר בניה מס' 09-0477, לתוספת בניה - תוספת קומה, תוספת בניה בקומה, שינויים פנימיים - הכוללים חיזוק ותוספת שטחים לבניין קיים עפ"י תמ"א 38.

- בתאריך 27.05.2009, החליטה ועדת המשנה בהחלטה מספר 0010-09-2, שלא לאשר את הבקשה. בנימוקי ההחלטה נקבע כדלקמן :

1. על פי תכנית מס' 1200, שחלה על המקום, התרת בנייה במגרש נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית כאשר הבנייה המבוקשת לא הומלצה ע"י צוות התכנון שכן נוגדת תכנון עתידי.

2. על פי מדיניות התכנונית יש להכין תכנית מפורטת לשטח המתחם ברחובות הירקון, זרובבל ואהרונסון ומאחורי שורת הבניינים לאורך רחוב הרברט סמואל ולא ניתן להתיר בשלב זה כל בניה בשטח זה.

3. נוגדת להוראות תמ"א/13 אשר קובעת את האזור כמיועד לתיירות ונופש.

4. נוגדת הוראות תמ"א 38 בעניין מספר הקומות שניתן להוסיף לבניין הקיים, בעניין הצפיפות שלא לפי קומה טיפוסית ובעניין קווי הבניין המוקטנים, שניתן לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה.

על החלטת הוועדה הוגש ערר תא/09/5233, רביב יהודה ואחרים נ' הועדה לתכנון ובניה תל אביב.

בהחלטת ועדת הערר מיום 17.02.2010, נדחה הערר. בהחלטתה קבעה ועדת הערר בין היתר כי הוראות סעיף 14 לתכנית 1200, הקובעת כי אין לבצע עבודות בנייה בתחום האזור בו מצוי הבניין נשוא הערר, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, גוברת על הוראות תמ"א 38.

הוועדה דחתה את הצעת העוררים (כולל התחייבות בכתב) להריסת הבניין המשופץ, אם וכאשר תאושר תכנית מפורטת. כמו כן נקבע כי התמלאו תנאי סעיף 22 לתמ"א 38 המצדיקים את מניעת מימוש זכויות הבנייה הנוספות המוענקות על פי התמ"א כתמריץ לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

עוד קבעה ועדת הערר כי אין מניעה כי העוררים יחזקו את הבניין נגד רעידות אדמה, אם הם חפצים בכך, ללא הוספת בנייה לבניין הקיים.

בפסק דין עת"מ 10192-04-10, בעלי הזכויות בבית ברחוב זרובבל 3 ת"א ואח', נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'. נקבע ע"י כב' השופטת מיכל רובינשטיין, בין היתר, כדלקמן :

"אין גם לשכוח שתמ"א 38 היא תוכנית ממשלתית שהממשלה חפצה בקידומה ובביצועה הנרחב במטרה לחזק את המבנים שנבנו לפני עשרות שנים ואינם עומדים בתקני הבטיחות הנוהגים כיום והכל לטובת הציבור. ככל שמתן היתרי בנייה בהתאם לתמ"א 38 מותנה בקיומה של תוכנית מפורטת ובהתאמת הבנייה המבוקשת על פי התמ"א לאותה תוכנית מפורטת, על הרשות מוטלת החובה לקדם תוכניות מפורטות על מנת לאפשר יישומה בפועל בשטח של תמ"א 38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סוף דבר

חרף האמור לעיל, לאור תשובתה של הוועדה המקומית לוועדת הערר לפיה התחייבה התחייבות מפורשת להתחיל בקידום התוכנית המפורטת במהלך שנת 2011, התחייבות עליה חזרה והצהירה באת כוח הוועדה המקומית עו"ד אוזן בדיון שנערך בפני, אני מחליטה לדחות את העתירה ולראות בהחלטת ועדת הערר נשוא העתירה החלטה סבירה בנסיבותיה הקונקרטיות של עתירה זו, בכפוף כמובן למילוי הצהרותיה והתחייבותה של הוועדה המקומית.

יש לקדם את התוכנית המפורטת החלה על המקרקעין נשוא העתירה, ויפה שעה אחת קודם."

- בתאריך 16.02.2015, הוגשה בקשה מספר 15-0385 בחלקה 75, לחיזוק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה הרחבת יחידות דיור קיימות לרבות תוספת ממ"ד, השלמת קומה רביעית לקומה מלאה עבור תוספת 2 יח"ד, פילוס הגג, הקמת קומה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומה חלקית מעליה עבור 5 יח"ד וכל זה מכח תמ"א 38.
- בתאריך 01.07.2015, החליטה ועדת המשנה בהחלטה מספר 2-15-0018, שלא לאשר את הבקשה. בנימוקי ההחלטה נקבע כדלקמן:
- 1. הוועדה המקומית רשאת לאשר תוספת בניה מכח תמ"א 38 ממועד אישור תכנית תא/4018 ועד למימוש תכנית תא/4108 במסלול תוספת בלבד. תכנית תא/4108 טרם אושרה.
- 2. הבקשה אינה עומדת בתנאי של תוספת בניה על הקיים. בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור מכון הרישוי ומבלי שבוצעה בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה שכן לא מדובר בתוספת לבניין קיים אלא בהריסה ובניה מחדש, בניגוד לתיק המידע שהתבקש ע"י מבקש הבקשה ובניגוד לתכנית 4108 שנמצאת לפני הפקדה ומאשרת אך ורק חיזוק הבניין הקיים נשוא הבקשה ולא מאפשרת הריסתו.
- בתאריך 02.03.2016, הוגשה בקשה מספר 16-0418 בחלקה 75, לתוספת 1.6 קומות לבניין, הכוללות 6 יחידות דיור + השלמת חצי קומה, תוספת בניה בקומת קרקע, שינויים פנימיים הכוללים הריסות עבור ממ"דים לקיים, מתן היתר לפי תמ"א 38 על כל זכויותיה.
- בתאריך 07.09.2016, החליטה ועדת המשנה בהחלטה מספר 2-16-0018, לאשר את הבקשה (היתר בתנאים), היות והבנייה המבוקשת תואמת הוראות תכנית תא/4108 והוראות תמ"א 38. לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים מכוח תמ"א 38:
- 1. תוספת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד קיימות.
- 2. הקמת קומה אחת חדשה בקונטור הקומות המורחבות ובה 3 יח"ד.
- 3. הקמת קומה עליונה חלקית עד 65% משטח הקומה שמתחת ובה 2 יח"ד.
- 4. הקמת ממ"דים בהבלטה מקווי בניין.
- בתאריך 03.09.2016, החליטה ועדת המשנה בהחלטה מספר 1-17-0168, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת עד לתאריך 07.09.2018, בתנאי ההחלטה המקורית. מהאמור לעיל, עולות המסקנות הבאות:
- 1. כל עוד לא הוכנה תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית 1200, לא ניתן לבצע עבודות בניה בתחום האזור בו מצוי הבניין, כולל עבודות מכח תכנית תמ"א 38.
- 2. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 באזור, הינן לתוספת לבניין קיים, ולא במסלול של הריסה ובינוי מחדש.
- 3. בחלקה 75 הוגשה בקשה להיתר בניה בתאריך 02.03.2016.
- 4. הבקשה להיתר בחלקה 75, אושרה בתאריך 07.09.2016, מכוח תמ"א 38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן סיכום שטחי הבניה הקיימים והמבוקשים הרלוונטיים לצורך אומדן שווי החלקה:

שטח בנוי במ"ר	600	הנחה - רק שטחי פלדת
שווי מ"ר בנוי	₪35,000	
שווי הבנוי	₪21,000,000	
תוספת מיקום לבנוי	1.03	תוספת מיקום למ"ר מבונה כ-7.5%
שווי הבנוי	₪21,630,000	
תוספת זכויות במ"ר	550	הנחה - תוספת שווי כולל ממ"דים 605 מ"ר פחות שטחי ציבור כגון מדרגות וכד'
שווי מ"ר מבונה	₪26,000	
שווי זכויות נוספות	₪14,300,000	
תוספת מיקום לזכויות	1.075	
שווי הזכויות	₪15,372,500	
מקדם הפחתה בגין עלויות וחניה	0.7	נלקח כהפחתה מזכויות הבניה הנוספות - חיזוק הבניין והתאמות וכן קרן חניה
שווי הזכויות הנוספות נטו	₪10,760,750	
שווי החלקה - הבנוי + הזכויות	₪32,390,750	

שוויה של חלקה 75 במצב חדש לפי חלופה ב', בהתאם לזכויות שנתבקשו לפרויקט תמ"א/38 הינה **₪32,391,000**.

סיכום ביניים:

שווי חלקה 75 באופציה א': ₪ 34,063,500
שווי חלקה 75 באופציה ב': ₪ 32,391,000
הפער בשווי: ₪ 1,672,500
הפער באחוזים: 5.16%

לאור כל האמור לעיל כי השימוש הטוב והיעיל של חלקה 75 הינו גבוה בכ-5% בחלופה א' בתכנית, אשר על כן, בהתאם לכך, הרי שהיזם יעדיף את האופציה הרווחית יותר, קרי **אופציה א'**.

אך לא רק מסיבה זו ניתן לקבוע כי חלופה א' הינה השימוש היעיל והטוב לחלקה 75. ניתן לשער, כי לזים תהיינה אפשרויות רבות יותר בעתיד במסגרת השתתפותה של חלקה 75 בבנייה לפי חלופה א', לעומת הזכויות שיינתנו לה במסגרת פרויקט תמ"א/38 (חלופה ב') שהינן זכויות ידועות וסופיות. לפיכך, גם מכאן ניתן לקבוע כי חלופה א' הינה כדאית יותר עבור חלקה 75.

חיזוק להשערה זו הינו המחיר הגבוה ששילם היזם עבור רכישת הזכויות בחלקה 75, 50 מיליון ₪ ונשיאה בתשלום היטל השבחה ככל שיכול. המחיר ששולם גבוה בעשרות מונים על השווי הריאלי בשוק חופשי של החלקה וזאת לתוספת זכויות בניה שהינן תחת מגבלות פיזיות של חיזוק הבניין כולו ונשיאה בעלות כופר חניה.

אינדיקציה נוספת היא, כי ניכר שהיזם אכן פועל להשיג בעלות על המתחם כולו ככל האפשר. כך רכש היזם גם את חלקה השני של חלקה 41, נשוא חוות דעתי זו, רכש את חלקה 42 בשלמותה וכן חלקים מחלקה 73. כמו כן, ביצע עסקה עם הטוענים לבעלות בחלקה 39 עליה ממוקם בית הכנסת, וידו עוד נטויה.

דבר נוסף, ככל הנראה היתר הבניה לא התקבל, תוקף החלטת ועדת המשנה לאישור הבקשה פג ולא מצאתי שהיזם ביקש להאריך שוב את תוקף ההחלטה לאישור בתנאים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב ההשבחה לנכס הנדון:

כאמור, לאחר בחינת האופציה המתאימה ביותר מבחינת נקודת ראותה של חלקה 75, **אופציה א'** הינה המועדפת. על כן, חישוב ההשבחה לחלקים בחלקה 41 נשוא השומה כאן יעשה לפי אופציה זו.

שווי חלקה 41 במצב הקודם: ₪ 11,407,000

חלק יחסי של חלקה 41 במתחם כולו וכן במצב החדש: 8.4%

שווי המתחם כולו באופציה א' הינו: ₪ 213,800,000

שווי החלק היחסי של חלקה 41 מכלל המתחם (8.4%): ₪ 17,959,000

ההשבחה לחלקה 41 בשלמות: ₪ 6,552,000

החלק הנישום בחלקה 41, נשוא השומה (27996/59932): 46.7129%

ההשבחה לחלק הנישום בהתחשב במושע: ₪ 2,754,000

היטל ההשבחה: ₪ 1,377,000

11.4 תכנית ת"א/5000 (מועד קובע 06.01.2017):

שמאית המשיבה:

מצב קודם:

סה"כ שטחי בניה במגרש (עיקרי + שירות) עפ"י תכנית 4108 הינם 14,454 מ"ר (לא כולל שטח ציבורי 200 מ"ר).

סה"כ שטחי בניה עיליים	מ"ר ברוטו	מ"ר עיקרי
מגורים	6,857	4,962
מלונאות	6,947	4,631
מסחר	650	500

שימוש	שווי מ"ר מבונה עיקרי	מקדם אקו'
מגורים	₪ 35,000	1
מלונאות	₪ 30,000	0.86
מסחר	₪ 8,000	0.23

חישוב מ"ר אקו':

סה"כ שטחי בניה עיליים	מ"ר עיקרי	מקדם	מ"ר אקו'
מגורים	4,962	1	4,962
מלונאות	4,631	0.86	3,969
מסחר	500	0.23	114
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			9,046

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

באזור מוטח מלונאות התכנית מתירה זכויות לשטחים עיליים ברח"ק 6, התכנית קובעת לא פחות מ-30% משטח הבניה לשימוש מלונאות.

הובא בחשבון הצורך בהכנת תכנית מפורטת והפחתה בגין בעלות במושע.

חישוב מ"ר אקו':

שטח מגרש:	2,424 מ"ר
רח"ק מירבי:	6
סה"כ שטחי בניה:	14,544 מ"ר
בניכוי שטח ציבורי 200 מ"ר:	14,344 מ"ר

מלונאות:

סה"כ שטח בניה למלונאות 30%:	4,303.2 מ"ר
מקדם עיקרי/שירות:	1.5
שטח עיקרי למלונאות:	2,869 מ"ר

מגורים:

סה"כ שטח בניה למגורים:	9,390 מ"ר
מקדם עיקרי/שירות:	1.38
שטח עיקרי למגורים:	6,805 מ"ר

מ"ר אקו'	מקדם	מ"ר עיקרי	סה"כ שטחי בניה עיליים
6,805	1	6,805	מגורים
2,459	0.86	2,869	מלונאות
114	0.23	500	מסחר
9,378			סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש

השבחה:

תוספת שטח עיקרי 332 מ"ר * 35,000 ₪ * 0.4 מקדם אי זמינות/אי וודאות/מושע = 4,655,000 ₪

חלק יחסי בתכנית: 0.0373

השבחה לחלק נשוא השומה: 173,444 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש :

בתכנית תא/5000 תנאים ומגבלות, ביניהם הוראות להקצאה ו/או פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות, לא ניתן להוציא היתר בניה מכוח התכנית. התכנית קובעת כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהוועדה החליטה על הפקדתה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

תכנית 5000 הופקדה ב-12/2013 בעוד תכנית 4108 הופקדה ב-6/2015. כלומר בעת הפקדה ואישור תכנית 4108 תכנית 5000 הייתה מופקדת ולמרות זאת אושרה תכנית 4108 כפי שאושרה.

אין זה סביר כי כוונת המתכנן הייתה כי לאחר 6 חודשים מיום אישור תכנית 4108, תוכן תכנית חדשה על בסיס עקרונות תכנית 5000, כאשר כבר במועד הפקדת ואישור תכנית 4108 תכנית 5000 הייתה מופקדת וידועה לכלל.

זכויות בניה עפ"י תכנית 4108 בחלופה ב' - 1,946 מ"ר :

שטח מ"ר	תיאור	יעוד
3,783	שטח עיקרי	מגורים
1,892	שטח שירות	
852	מתוכם ממ"דים	
5,675	סה"כ	
4,054	שטח עיקרי	מלונאות
1,621	שטח שירות	
5,675	סה"כ	
250	שטח עיקרי	מסחר
75	שטח שירות	
325	סה"כ	
11,675	סה"כ שטחים עיליים	

זכויות בניה במצב חדש :

שטח מ"ר	מהות
1,946	שטח לחישוב לאחר הפרשה לצרכי ציבור
11,676	זכויות בניה ברח"ק 6
- 280	בניכוי שטח ביעוד ציבורי עיקרי + שירות
11,396	יתרת זכויות סחירות

התכנית אינה מוסיפה שטחים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יחס בין הזכויות הניתנות למגורים לבין הזכויות הניתנות למלונאות:

על פי הוראות תכנית 5000 באזור מוטה מלונאות "לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות".

שמאי המבקש טוען כי קביעת שמאית המשיבה כי יבנו שטחי מלונאות בשיעור של 30% בלבד אינה נכונה וכי שמאית המשיבה מתעלמת מהעובדה שתכנית 4108 אשר אושרה ביום 17.5.2016 הוכנה על בסיס תכנית 5000 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016.

תכנית 4108 אושרה כאשר תכנית 5000 הייתה מופקדת (הופקדה בסוף שנת 2013) ומכאן כי תכנית 4108 מהווה את התכנון התואם את מדיניות העירייה.

עוד נטען כי, בתכנית 4108 מצוין כי "פיתוח המתחם שבין הרחובות הרברט סמואל, הירקון, אהרונסון וזרובל וקביעת זכויות הבניה לבניה חדשה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר תא/5000, כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים וזאת על ידי קביעת ייעודי מלונאות, מגורים ומסחר....".

במתחם הנדון, היחס בין שטחי המגורים לשטחי המלונאות הסחירים עומד על כ-38% בשתי החלופות (38% למגורים אל 38% למלונאות). בשומת המבקשת, הוצגו מתחמי בניה נוספים לעניין מדיניות העירייה לגבי היחס שבין שטחי המגורים והמלונאות במתחמים סמוכים, מהם עולה כי שטח למלונאות הינו גבוה מ-30%.

לאור האמור לעיל במצב חדש יש לחשב את שטחי הבניה ליעודים השונים לפי היחס בתכנית 4108, אשר לא סותרים את הוראות תכנית 5000.

התכנית אינה משביחה.

הכרעה:

זכויות בניה:

כאמור לעיל, אני סבור כי החלופה המועדפת לתכנית 4108 היא חלופה א' לשטח מתחם של 2,424 מ"ר. התכנית מתירה סה"כ שטח בניה עילי של 14,734 מ"ר, לכל הייעודים גם יחד.

תכנית תא/5000 המהווה תכנית מתאר לעיר תל אביב תכנית תא/5000, מסווגת את מתחם נשוא השומה באזור מוטה מלונאות. זכויות הבניה באזור זה הינם רח"ק 6, המהווים שטח בניה עילי של 14,544 מ"ר, משטח מתחם של 2,424 מ"ר.

מכאן כי תכנית תא/5000 לא הגדילה את זכויות הבניה במתחם.

המרת שטח בניה ממלונאות למגורים:

בשומת המשיבה חושבה השבחה להמרת שטחי מלונאות לשטח מגורים, בחלופה א', בתכנית תא/4108. בתחשיב המשיבה הובא בחשבון שטח למלונאות של 30%, עיקרי ושירות (שטח השירות נקבע במקדם של 1.5 משטח עיקרי).

תכנית תא/5000 מהווה תכנית מתאר לעיר תל אביב, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. התכנית הופקדה בתאריך 05.12.2013 ואושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.2016. סעיף 2.4.1 לתכנית קובע כי "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו".

התכנית מסווגת את מתחם נשוא השומה באזור "מוטה מלונאות", בו נקבע כי, לא פחות מ-30% משטחי הבניה ייועדו למלונאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תכנית תא/5000 קובעת הגבלות בדבר שינוי ייעוד (סעיף 3.7.1 (ד) (2)): "לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימוש למלונאות באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים למלונאות במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים המיועדים לשימוש למלונאות, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו".

תכנית תא/4108 הופקדה בתאריך 07.06.2015 ואושרה למתן תוקף בתאריך 02.05.2016. מכאן כי תכנית תא/5000 אינה מבטלת את תכנית תא/4108.

בפרק מטרת תכנית תא/4108 נרשם כי מטרת התכנית הינה פיתוח המתחם וקביעת זכויות לבנייה חדשה בהתאמה למדיניות הוועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 כחלק מרצף הפיתוח לאורך חוף הים וזאת על ידי קביעת יעודי מלונאות מגורים ומסחר והרחבת רחוב הירקון.

בוועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1208, מתאריך 07.12.2015 (במשרדי הוועדה המחוזית), נדונה התנגדות לאי כדאיות כלכלית בביצוע הבניה⁷, אלא אם תוכפל כמות הדירות ויוגדלו אחוזי הבניה. אף נטען, כי קיימת פגיעה בזכויות הבניה לאור תכנית תא/5000 המופקדת. בהחלטתה קבעה הוועדה כי יש לשנות את תמהיל המגורים ביחס למלונאות ל-50% במקום 40% שבתכנית המופקדת, וזאת בהתאם למדיניות התכנון בתכניות דומות אחרות המקודמות. הוועדה לא מצאה לנכון להגדיל את שיעור המגורים במיקום התכנית בסמיכות לשפת הים מעבר ל-50%, שכן הדבר נוגד את מגמות התכנון הרצויות.

בחנתי את תכנית תא/4055 משנת 2015, החלה על מתחם רחוב דניאל 2-8 (גו"ח 86-83-66-63/7229), המתחם מצוי בסמוך מצפון למתחם תכנית תא/4108. בתכנית תא/4055 נקבעו זכויות בניה במתחם מס' 1 שוות למגורים ותיירות בבנייה במגדל בן 18 קומות (במתחם 2 שטח לתיירות יותר מכפול).

יצוין, כי שמאי המבקש הפנה לתכניות נוספות בסביבת נשוא השומה בהן זכויות הבניה לשטח מלונאות הינו זהה או גבוה יותר מהשטח למגורים.

מהאמור לעיל, אני בדעה כי שטחי הבניה בתכנית תא/4108 תואמים את מדיניות העירייה לחלוקת שטחי הבניה בין מגורים למלונאות. לעניין זה אוסיף, כי תכנית תא/5000 שאיננה מוסיפה זכויות בניה עיליות במתחם הנדון, מחייבת הכנת תכנית מפורטת (שאינה מתירה את הקטנת שטחי המלונאות), אשר תגרום לדחייה נוספת לבניה במתחם.

לאור האמור, במקרה הנדון, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000.

⁷ התנגדות של הבעלים של מחצית מהזכויות בחלקה 40 בגוש 6919.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
 אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
 אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- 12.2. מיקומו של הנכס ברחוב הירקון 25, תל אביב.
- 12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור התכניות ע"פ פרק 4 לעיל.
- 12.4. הבעלות בחלקת נשוא השומה, חלק הבעלים נשוא השומה בחלקה, ההשבחה לתכניות, וחלק נשוא השומה בהשבחה בתכניות בהם כלולה החלקה במתחם בינוי.
- 12.5. מצבו התכנוני והבינוי הקיים בנכס במצב הקודם ובמצב חדש כמפורט לכל תכנית. מצבם התכנוני והבינוי הקיים בחלקות האחרות במתחם הבינוי.
- 12.6. בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית, האפשרות לניצול הבניה על הקיים, עפ"י הוראות התכניות החלות.
- 12.7. הובאו בחשבון נתוני שווי לתכניות הרלוונטיות בשומות הצדדים והכרעות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס.
- 12.8. הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, חלק מחלקה 41 בגוש 6916 רח' הירקון 25, תל אביב, בגין תכניות בניין עיר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
1680	25.12.1981	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
ע'1	02.04.2003	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
4108	17.05.2016	2,754,000 ₪	1,377,000 ₪
תא/5000	06.01.2017	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

**בועז קוט,
 שמאי מכריע**