

תאריך: 28/11/2013

מספרנו: 81ומח

התייחסות שמאית/כלכלית להתנגדויות

תוכנית תא/3616 א - רובע 3

תוכנית תא/3729 א רובע 4

מ ק ר א

3	ניתוח זכויות בניה מצב קודם	1.
3	1.1 זכויות מתוקף תמ"א 38	
6	1.2 זכויות מתוקף מסמך מנחה של עיריית ת"א	
7	1.3 זכויות בכפוף להקלות בניה	
7	1.4 סיכום	
9	2. אי בהירות בתקנון התוכנית	
10	3. התייחסות לטענות כלליות שעולות בהתנגדויות השונות	
10	3.1 טענת "היטל ההשבחה"	
10	3.2 טענת הצפיפות	
10	3.3 טענת האפליה	
11	3.4 טענת גמישות בקווי הבנין	
12	3.5 טענת שטחי השירות	
13	4. התייחסות לטענות הכלכליות/שמאיות שעלו בהתנגדויות השונות	
	4.1 העדר תחשיבים כלכליים של פגיעה במקרקעין בהתנגדויות השונות	
13	4.2 טענת "הפגיעה במקרקעין" וטענת "העדר כדאיות הכלכלית"	
13	4.2.1 טענת "התוכנית פוגעת"	
13	4.2.2 טענת "העדר כדאיות כלכלית"	
15	5. טענת "התוכנית המופקדת מאיינת את הזכויות ע"פ תמ"א 38"	
16	6. סיכום הבדיקה שערכתי	
16	6.1 האם הופחתו זכויות הבנייה?	
16	6.2 האם התוכנית פוגעת?	
16	6.3 האם קיימת כדאיות כלכלית בכל אחד מהמצבים?	
18	6.4 רובע 3- ממצאי הבדיקות שערכתי	
20	6.5 רובע 4- ממצאי הבדיקות שערכתי	

תאריך: 28/11/2013

מספרנו: 81ומח

לכבוד:

גב' שרי קלאוס - חוקרת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה "מחוז תל אביב"

תל אביב

ג.ג.

הנדון: התייחסות להתנגדויות לתוכנית תא/3616 א - רובע 3 ולתוכנית תא/3729 א רובע 4

נתבקשתי ע"י הוועדה המחוזית תל אביב לבחון ולחוות דעתי לגבי מספר התנגדויות שהוגשו לתוכנית תא/3616 א - רובע 3 וכן תא/3729 א - רובע 4. ההתנגדויות שהוצגו בפני העלו טענות שמאויית וכלכליות לגבי פגיעה במקרקעין באם תאושרנה התוכניות הנ"ל. בטרם אתייחס לכל התנגדות והתנגדות בנפרד, ברצוני להציג באופן כללי את הסוגיות העקרוניות שעלו בהתנגדויות ומה דעתי המקצועית לגביהן.

1. ניתוח זכויות הבניה במצב הקודם:

בחלק גדול מההתנגדויות טענו המתנגדים כי התוכנית מרעה את מצבם לעומת המצב הקודם. במצב הקודם הציגו חלק מהמתנגדים לא רק את הזכויות ע"פ תוכניות מאושרות, אלא גם את הזכויות מתוקף תמ"א/38 או הזכויות מתוקף "המסמך המנחה" לתמ"א 38 שהוציאה עיריית תל אביב, או זכויות מתוקף תוכניות מאושרות אך בתוספת הקלות.

נשאלה השאלה האם במסגרת בחינת הזכויות במצב הקודם יש לקחת בחשבון זכויות אשר אינן מכח תוכניות מאושרות? שאלה זו הינה שאלה משפטית בעיקרה, ולתשובתה קיימת השפעה על מניין זכויות הבניה המובאות בחשבון, לכן אני מוצאת לנכון להביע את עמדתי בנושא זה, שכן עמדה זו מהווה את הנחות היסוד לבדיקתי.

1.1 זכויות מתוקף תמ"א 38 -

תמ"א 38 מאפשרת לוועדה המקומית לדון בבקשה להיתר בניה המבקשת תוספת בניה בכפוף לחיזוק מבנה, ומותרת את הסמכות בלעדית לאישור ההיתר בידי הוועדה המקומית. תמ"א 38 אינה מקנה את זכויות הבניה אלא רק מאפשרת הוצאת היתר בניה על פיה. או במילים אחרות, הזכויות ע"פ תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות, מותנות באישור הוועדה המקומית.

לכן מכיוון שזכויות הבניה אשר מוגדרות בתמ"א 38, אינן זכויות מוקנות, אין להביאן בחשבון במצב הקודם.

עמדתי זו מתבססת בין היתר על:

(א) ההוראות המופיעות בנוסח התמ"א.

(ב) החלטת ועדת ערר מחוזית ת"א מיום 17/1/2013.

(ג) עמדת היועץ היועץ המשפטי בתיק "אליק רון".

(א) ההוראות המופיעות בנוסח התמ"א :

תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית החלה על כל הארץ, אשר מותירה את הסמכות הבלעדית לאשר תוספת בניה על פיה לוועדה המוקמית, דהיינו כל הוצאת היתר בניה על פי תמ"א 38 כפוף לאישור הועדה המקומית של כל רשות ורשות.

פרק שלם בתמ"א 38 עוסק בשיקול דעתו של מוסד התכנון ושמירת זכותו -

פרק ג'	שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו
21	שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר
22	שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר
23	אי החלת תכנית זו בתחום חלקים ממרחב תכנון מקומי
24	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים

על פי סעיף 22 יכולה הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה על פי התמ"א, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, או נופיים, או של כושר נשיאה של תשתיות במגרש.

22	שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר
	שינוי מסי 3

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת

על פי סעיף 23 יכול מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתוכנית מפורטת זו ניתן לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית התמ"א בעניינים כמו שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

23	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים
	שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

בנוסף לכך, על פי פרק ה' סעיף 29 לתמ"א, תוקף התוכנית מוגבל בזמן לתקופה של 5 שנים מיום אישורה.

29	תוקף התכנית
	תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

מכאן כי הוראות תמ"א 38 מאפשרות לוועדה המקומית לאשר תוספת בניה על פיה בכפוף לחיזוק המבנה, או באמצעות אישור תוכנית הגשה להיתר בניה או באמצעות אישור תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים. בכל מקרה הסמכות הינה של הועדה המקומית.

ב) החלטת ועדת ערר.

החלטת ועדת הערר המחוזית תל אביב לענייני היטל השבחה ופיצויים מיום 17/1/2013 (עררים 85064/10, 85099/10, 85133/10, 58141/10, 85144/10, 85037/11, 85111/12, 85025/09), עוסקת בשאלה, האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תמ"א 38 במימוש זכויות בדך של מכר?
מסקנת הוועדה כי "ההשבחה מכח תמ"א 38 נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה, עד אז מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול הוועדה המקומית", עוד קובעת הוועדה כי "הבעלים או החוכרת לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בניה. לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתיעשה, הינה למעשה שומה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בניה ולתרגמה לכדי עליית שווי של מקרקעין לעת אישור תמ"א 38"

משמעות החלטה זו כי הזכויות שניתנו בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות המתגבשות רק בעת הוצאות היתר הבניה, אשר כפופות לאישור וועדה המקומית, ולכן הורתה ועדת הערר המחוזית ת"א להשיב את היטלי ההשבחה שגבו בעת מכר בגין זכויות תמ"א 38.

ג) עמדת היועץ המשפטי לממשלה.

גם היועץ המשפטי לממשלה בתיק אליק רון רע"א 3002/12 סבור כי הזכויות ע"פ תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ואינן זכויות מוקנות. לטענתו "במקרים בהם תכנית כוללת הוראות בדבר זכויות מותנות, יש לראות במועד קבלת החלטה על ידי הוועדה המקומית להענקתן של אותן זכויות כמועד אישורה של התכנית לעניין זה. במקרה בו התכנית כוללת הוראות בדבר זכויות מותנות כאמור, פרסום התכנית למתן תוקף כלשעצמו, לא מהווה ארוע מס המקיים חבות בהיטל השבחה לגבי אותן זכויות מותנות, וזה יתגבש רק במועד קבלת החלטת הוועדה המקומית כאמור"
"המבחו המהותי... עניינו בשאלה האם הזכויות המעוגנות בתכנית הן זכויות מוקנות או שמא הקנייתן מותנית בשיקול דעתו של מוסד תכנון. ככל שהקניית הזכויות לא התגבשה בתכנית אלא מחייבת הפעלת שיקול דעת מהותי של מוסד תכנון, אין לומר שאישורה של תוכנית כשלעצמה יצר ארוע מס".

על פי אותו הגיון, אם הזכויות ע"פ תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות לצורך גביית היטל השבחה בעת מכר שכן דבר הקנייתן עדיין לא התגבש בעת אישור התמ"א, הרי שקל וחומר שהזכויות אינן זכויות מוקנות לצורך תביעה ע"פ סעיף 197. או במילים אחרות, אם הזכויות אינן קיימות ב"מצב חדש" לצורך תחשיב היטל השבחה הרי שהם לא קיימות ב"מצב קודם" לצורך תחשיב ירידת ערך לפי סעיף 197.

1.2 זכויות מתוקף "מסמך מנחה" של עיריית תל אביב –

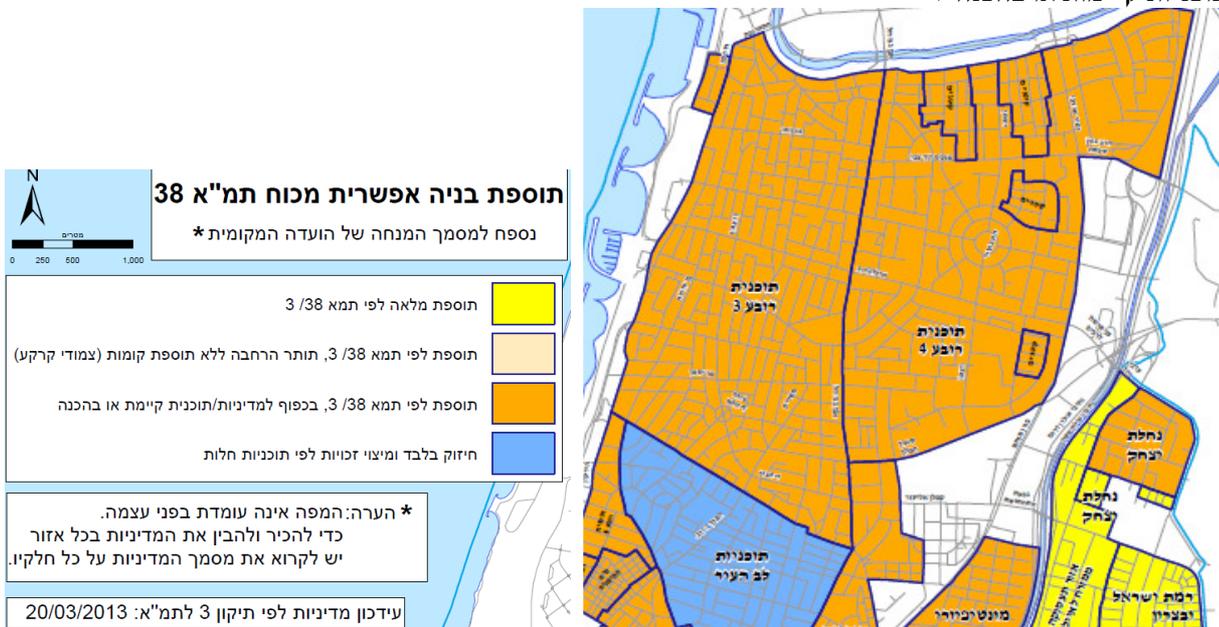
בהתנגדויות רבות טענו המתנגדים כי הזכויות שנתנו להם ע"פ מסמך מנחה של עיריית תל אביב גבוהות מהזכויות ע"פ התוכנית המופקדת ובכך למעשה פוגעת התוכנית המופקדת בזכויותיהם.

המסמך המנחה של עיריית תל אביב הינו מסמך שנועד "לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי."

"המסמך יעודכן מעת לעת לפי הניסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית"

ואכן – למסמך מתווספים שינויים מעת לעת (עדכון מדיניות אחרון לפי תיקון 3 לתמ"א: 20/3/2013).

על פי המפה המצורפת לנספח המדיניות רובע 3 ורובע 4 מסומנים בכתום "תוספת לפי תמ"א/38, בכפוף למדיניות/תוכניות קיימות או בהכנה".



כפי שניתן לראות, הן בהנחיות המסמך והן במפות המצורפות, המסמך המנחה כולל בתוכו גם זכויות ע"פ תוכניות מופקדות, גם זכויות ע"פ תוכניות בהכנה וגם זכויות ע"פ תמ"א 38.

למסמך זה אין תוקף סטטוטורי, והוא מסמך מנחה בלבד, המשתנה מעת לעת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, הזכויות המוגדרות במסמך זה אינן זכויות מוקנות, ולא ניתן להביאן בחשבון במצב הקודם.

1.3 זכויות בכפוף להקלות בניה –

שמאי המתנגדים, במרבית המקרים, בחרו לחשב את שטחי הבניה הניתנים למימוש בכפוף לאישור הקלות: הקלות כמותיות, הקלות בקומה, הקלות בסגירת קומת עמודים, הקלות בקווי בניה וכו'. בתחשיב השמאים הנגדיים נלקחו בחשבון במצב הקודם לא רק הקלות כמותיות (לדוגמא תוספת של 6% באחוזי הבניה), אלא גם הקלות "נפחיות": הקלות בקווי בנין, הקלות בקומה וכו'. במרבית המקרים שבחנתי, ההקלות הנפחיות הן אלו שמאפשרות את מימוש מלא זכויות הבניה (מה שלא היה מתאפשר בלעדיהן).

נשאלת השאלה אם ההקלות הינן זכות מוקנת שיש להביאה בחשבון במצב המאושר או לא:

- אישור ההקלות ע"י הוועדה המקומית אינו ניתן באופן אוטומטי, והינו:
- (א) כפוף לאישור הוועדה
 - (ב) מצריך פרסום בפומבי
 - (ג) מאפשרת התנגדויות

על פי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, הוועדה המקומית **רשאית** לתת הקלות:

(א) הוועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145. על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה הקלות דורשות פרסום ומאפשרות הגשת התנגדויות אשר ידונו על ידי הוועדה:

- (א) הוועדה המקומית לא תתיר שימוש חורג ולא תיתן הקלה ולא תאשר בתשריט חלוקת קרקע סטיה מתכנית אלא לאחר שנתמלאו אלה:
- (1) פורסמה, על חשבון המבקש, בעתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה להקלה או להתרת שימוש חורג או לאישור תשריט חלוקת קרקע בסטיה מתכנית והקובעת מועד סביר להגשת התנגדויות;
 - (2) הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבנין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות וברוך שתיקבע על ידי הוועדה המקומית או מי שמינתה לכך בדרך כלל;
- (א2) הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בפסקה (1) ועל המועד להגשת התנגדויות לוועדה המקומית -
- (א) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
 - (ב) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין הגובלים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה;
 - (ג) לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין, אשר לדעת הוועדה ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה.
- הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים;
- (ב2) בבקשה הנוגעת לאתר שנכלל בתכנית מאושרת או מופקדת כאתר המיועד לשימור - מסרה הוועדה הודעה כאמור בפסקה (א2) לגופים הציבוריים והמקצועיים שאושרו לפי סעיף 100(3).
 - (3) הוועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום;
 - (4) בהקלה או בשימוש חורג מתכנית המיתאר הארצית או מתכנית מיתאר מחוזית - נתקבל אישור המועצה הארצית.

מעבר לכך, במידה והקלה מאושרת היא כפופה לתשלום היטל השבחה המהווה 50% מההשבחה.

לדעתי, כל הקלה באשר היא, אינה צריכה לבוא במניין שטחי הבניה הניתנים לניצול ע"פ תוכניות מאושרות. ולכן על מנת לבחון את סה"כ שטחי הבניה ע"פ תוכניות מאושרות, אין להביא בחשבון שטחים שיאושרו בכפוף להקלות, ויש לבדוק את כל הפרמטרים המשפיעים על התחשיב, קווי הבניה, זכויות הבניה, מס' קומות וכו'.

1.4 סיכום –

בבואי לבחון כל התנגדות לגופה, הנחה העבודה שלי היתה:

במצב הנכנס יש להביא בחשבון רק שטחים המוקנים מכח תוכניות מפורטות מאושרות, דהיינו

- ללא שטחים שניתן לקבל במסגרת הקלות.
- ללא שטחים שניתן לקבל מכח תמ"א 38.
- ללא התייחסות למסמך המנחה אשר נשען בין היתר גם על תמ"א 38.

2. אי בהירות בתקנון התוכנית:

בבואי לבחון את זכויות הבניה הניתנות ע"פ התוכניות המופקדות, מצאתי כי לעיתים קיימת אי בהירות והנחיות הניתנות לפרשנויות שונות בתקנונים.

דוגמא 1:

בהתאם לסעיף 1.6 בתקנון התוכניות מבטלות את תוכניות מ, ס, ו-ג. אולם תוכניות האחרות כגון, 117, 122 196 וכו' אינן מבטלות, כך שהתוכניות המופקדות מבצעות "שינוי" כאמור "במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות יגברו הוראות בתכנית זו".

אי הבהירות בפרשנות מוצגת בדוגמא הבא:

מה דין מבנה הבנוי בשטח תכסית של 75 מ"ר בקומה, שע"פ תוכניות מאושרות ובמסגרת קווי הבניה, ניתן להרחיב עד ל- 120 מ"ר תכסית, (כלומר עוד 45 מ"ר בקומה)?

כאשר אני מנסה להבין האם ניתן לממש בבניין קיים תוספת זכויות לא מנוצלות בקומות הבנויות, אני פונה לסעיף 1.3.1.4 (בתקנון רובע 4) העוסק בהרחבות אשר מגדיר כי "הרחבת דירות קיימות אפשרית בהיקף של עד 25 מ"ר אשר תבוצע באגף שלם בלבד". במקביל אני פונה לסעיף 2.2 סעיף קטן י' אשר קובע כי "התוכנית אינה פוגעת בזכויות בניה הקבועות בתוכניות המאושרות".

ושאלתי האם יתרת זכויות בניה שהיו לי ע"פ תוכניות מאושרות (45 מ"ר) מבטלות וניתן לבנות רק 25 מ"ר, או 45 מ"ר או 25 מ"ר + 45 מ"ר?

דוגמא 2:

למשל – מבנה מגורים קיים בן 2 קומות אשר בו ניתן לבנות ע"פ תוכניות מאושרות 4 קומות מלאות. ע"פ תוכניות תקפות קיימת יתרת זכויות בניה של 2 קומות מלאות, אולם ע"פ סעיף 4.1.3 ג' בתוכנית המופקדת (רובע 3), תותר תוספת של 1.65 קומות משטח הגג לכל היותר. כלומר יש הפחתה בזכויות הבניה של 0.35 משטח הגג.

ושאלתי האם יתרת זכויות בניה שהיו ע"פ תוכניות מאושרות (0.35 משטח הקומה) מבטלות וניתן לבנות רק 1.65 משטח הגג או את כל יתרת זכויות הבניה שהיו לי - 2 קומות מלאות?

יש לציין כי ע"פ תמ"א 38 במקרה בו יתרת זכויות הבניה ע"פ תוכניות מאושרות עולות על תוספת זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38, אזי כל יתרת זכויות הבניה המאושרות תקפות.

אולם ניראה כי במקרה של התוכניות המופקדת זה לא קיים.

המלצתי

לפשט את התוכנית, ובמקביל ליצור "סעיף סל", הקובע כי בכל מקרה בו התוכנית המופקדת מפחיתה "מטרים" מזכויות הבניה הקיימות ע"פ תוכניות תקפות, יגברו הזכויות בתוכניות התקפות.

סעיף זה גם יוודא כי זכויות הבעלים לא יפגעו.

למרות ש"סעיף הסל" מופיע בתקנון (2.2), סעיף זה אינו מנוסח כמו הוראה, ואין בו הנחיה מה קורה במקרים בהם קיים צימצום זכויות.

3. התייחסות לטענות כלליות שעלו בהתנגדויות השונות:

3.1 טענת "היטל השבחה" –

לטענת המתנגדים מאחר והתוכנית המופקדת הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התוכנית המופקדת.

באופן כללי – טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו. לדעתי, יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.

מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.

לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש ע"פ תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו, במקרים בהם זכויות הבניה ע"פ התוכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש ע"פ תמ"א 38 – יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות ע"פ התוכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים.

בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "ההשבחה" ובין "ירידת הערך" בכל הקשור לזכויות הבניה ע"פ תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין הזכויות שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן לנצל ע"פ תמ"א 38 בעיקבות אישורה של התוכנית המופקדת.

3.2 טענת הצפיפות –

לטענת המתנגדים הוראת הצפיפות בתכנית המופקדת פוגעת ועומדת בסתירה למגמת התכנון להגדלת מספר יח"ד ולצורך בתמהיל דירות מגוון ובדירות קטנות.

התייחסותי:

הגדלת צפיפות משפרת רווחיות ועומדת בקנה אחד עם מגמות תכנוניות עכשוויות מצד אחד, אך מגדילה את העומס על התשתיות העירוניות מאידך.

אכן הגדלת מקדם הצפיפות ל-100 ברובע 3 ו-110 ברובע 4, בחלק מהמקרים לא מגדילה את מס' יח"ד בחלקה למרות תוספת שטחי הבניה. הגדלת זכויות הבניה ללא תוספת יחידות דור הינה בעייתית, שכן יתכן והיא מעלה את שווי הנכס אך אינה מאפשרת מימוש החיזוק על ידי יזם חיצוני – שהרי יזם מבקש בתמורה לחיזוק הבניין דירות נפרדות לצורך מכר (ולא הרחבת הדירות הקיימות שאינה מאפשרת רווח ליזם).

3.3 טענת האפליה –

לטענת המתנגדים התוכנית פוגעת במצב של תוספת לבניין הקיים וזאת משום שהתוכנית המופקדת מפלה לרעה בעלי זכויות שלא מימשו את מלא הזכויות מכוח התוכנית התקפות, כך שבמצב המוצע בתכנית המופקדת נמחקות ונעלמות זכויות מוקנות אילו.

התוכנית מוסיפה לבניינים הקיימים בני 2-4 קומות תוספת אחידה של 165% משטח הגג, בין אם נוצלו מלא זכויות הבניה ונבנה מבנה בן 4 קומות ובין אם לא נוצלו מלא זכויות הבניה ונבנה מבנה בין 2 קומות שניתן להרחיבו ל-4 קומות מלאות. לטענת המתנגדים התוכנית צריכה קודם כל לאפשר לבניין לנצל את מלא זכויות הבניה שלו, ועליהן להוסיף זכויות אחידות.

התייחסותי:

אני מסכימה עם המתנגדים כי הגדרת תוספת זכויות בניה אחידה על המבנים הקיימים ללא התייחסות ליתרת זכויות הבניה ע"פ תוכניות מאושרות הינה בעייתית. אכן קיימת אפליה בין המבנים השונים, ומעבר לכך, יתכן מצב בו במסלול של תוספת בניה יהיה צימצום בזכויות הבניה המאושרות.

למשל – מבנה מגורים קיים בן 2 קומות אשר בו ניתן לבנות ע"פ תוכניות מאושרות 4 קומות מלאות. ע"פ תוכניות תקפות קיימת יתרת זכויות בניה של 2 קומות מלאות, אולם ע"פ סעיף 3.1.4 ג' בתוכנית המופקדת (רובע 4), תותר תוספת של 1.65 קומות משטח הגג לכל היותר. כלומר יש הפחתה בזכויות הבניה של 0.35 משטח הקומה, שה"כ קומות בסיום הבניה יכול להגיע ל- 3.65 בלבד.

לעניין האפליה, בחלקה הסמוכה אשר מימש 4 קומות מלאות בחלקה, יכול הבעלים להוסיף עוד 1.65 קומות במסלול של תוספת בניה ולהגיע ל- 5.65 קומות.

טענת האפליה אינה טענה שמאית, וזאת משום שמבחינה שמאית תמיד נעריך את שווי הנכס לפי שימוש המיטבי. מאחר שבעת הריסה ובניה מחדש כולם יכולים להגיע לאותו הגובה, עם אותן זכויות בניה אזי לכאורה אין אפליה.

יש לציין כי ע"פ תמ"א 38 במקרה בו יתרת זכויות הבניה ע"פ תוכניות מאושרות עולות על תוספת זכויות הבניה ע"פ מת"א 38, אזי כל יתרת זכויות הבניה המאושרות תקפות.

אולם במקרה של התוכניות המופקדות זה לא קיים.

התוכנית מאפשרת ניצול זכויות בניה בשתי חלופות, האחת במסגרת הריסה ובניה מחדש והשניה במסגרת תוספת בניה. הוראות התוכנית המופקדת תואמות את תמ"א 38 לעניין זה, תמ"א 38 מאפשרת בעת תוספת למבנה קיים לנצל את הזכויות בתוקף או את זכויות התמ"א – הגבוה מבין השניים:

חלקה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכנית מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.	א	13	חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות שינוי מס' 3
ניתן היתר בניה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א.	ב		
היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכנית מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בניה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.	ג		
נותרו זכויות בניה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג).	ד		

טענת גמישות בקווי בנין –

3.4

לטענת המתנגדים התכנית פוגעת בגמישות התכנונית אותה מאפשרת תמ"א 38 בנושא קווי בנין.

תמ"א 38 מאפשרת לבנות מחוץ לקווי הבניין ממ"דים בעוד שהתוכנית המופקדת לא, כך יוצא שלא ניתן לחזק מבנה קיים ע"פ התוכנית המופקדת, ההוראות המקלות לעניין קווי בנין מהוות נדבך חשוב ומשמעותי למימוש התמ"א.

התייחסותי:

אין ספק כי גמישות בקווי הבניין הינה פרמטר משמעותי במימוש זכויות הבניה.

בנוסף לזאת בבדיקות שערכתי, מצאתי לעיתים כי ישנו צמצום בקווי הבניה יחסית למצב המאושר. גמישות בקווי הבניין היא עניין תכנוני בעיקרו, אלא במקרים בהם קווי בניין קשיחים ולא מאפשרים ניצול של מלא זכויות הבניה – אז שווי הנכס נפגע. בבדיקה שערכתי, ברוב המקרים, גם ללא הגמישות בקווי הבניין, קיימת כדאיות כלכלית למימוש התוכניות, ומאחר ומדובר בסוגיה תכנונית, אני משאירה אותה למתכננים.

טענת שטחי השירות –

3.5

לטענת המתנגדים החלוקה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים בתכנית המופקדת מטעה מאחר ושטחי השירות הנדרשים בפועל עולים על היקף שטחי השירות הקבועים בתכנית וזאת על חשבון הקטנה משמעותית של השטחים העיקריים.

התייחסותי

- א. בתקנון התוכנית המופקדת אין מגבלה מקסימלית של שטחי השירות אלא מגבלה של מינימום נדרש לשטחי השירות.
- ב. שטחי השירות אשר דרושים לבניה במצב החדש אינם שונים משטחי השירות שדרושים לבניה במצב הקודם.
- ג. בתכנון נכון, היחס בין שטחי השירות לשטחים עיקריים ישמר הן במצב הקודם והן במצב החדש, בין אם המבנה גדול מימדי ובין אם הוא קטן.
- ד. יש לציין כי למרות שממ"דים מחושבים כשטחי שירות בתוכניות ההגשה, בפועל מדובר בשטחים עיקריים לכל דבר, ואולי אף יותר מכך.

4. התייחסות לטענות הכלכליות/שמאיות שעלו בהתנגדויות השונות:

4.1 העדר תחשיבים כלכליים של פגיעה במקרקעין בהתנגדויות השונות:

אף על פי שמדובר בהתנגדויות שמאיות אשר אמורות להוכיח ירידת ערך, או אי כדאיות כלכלית לחיזוק המבנה, כל חוות הדעת שהוצגו בפני בחנו את ה"פגיעה" בהיבט האדריכלי ולא השמאי/כלכלי. כל השמאים ניתחו את שטחי הבניה במצב הקודם מול שטחי הבניה במצב החדש ובחרו להציג את ה"פגיעה", בהצגה של הפחתת שטחי הבניה.

התחשיבים שמוצגים בדוחות הינם כימות של סה"כ שטחי הבניה הניתנים לניצול בכל אחד מהמצבים השונים, מצב קודם, מצב חדש בדרך של הריסה, מצב חדש בדרך של תוספת בניה וחיזוק. דבר אשר ניתן היה להיעשות ע"י אדריכל ולא דווקא שמאי מקרקעין. אף אחד מהמתנגדים אשר טען לירידת ערך לא בחר להציג תחשיב שמאי, שווי מצב קודם לעומת שווי מצב חדש. אף אחד מהמתנגדים שטען כי אין כדאיות כלכלית אשר תוביל להתחדשות עירונית לא הציג בחינת כדאיות כלכלית של הפרוייקט – הכנסות מול הוצאות.

כמו כן לא נותחו באופן כלכלי 2 האפשרויות העומדות בפני היזם/בעלים הריסה ובניה מחדש מול תוספת בניה וחיזוק המבנה ובחירת האפשרות ההמיטבית.

טענת הכלכליות עלתה רק במילים: "לא כלכלי", "לא רווחי", "לא כדאי להתחדשות עירונית" וכו', ללא תימוכין של תחשיב. על מנת לבחון את טענות המתנגדים, ערכתי בדיקה כלכלית עבור ההתנגדויות שטענו על העדר כלכליות.

4.2 טענת "הפגיעה במקרקעין" וטענת "העדר כדאיות הכלכלית":

מרבית ההתנגדויות טענו 2 טענות במקביל: "התוכנית פוגעת" ו"לא קיימת כדאיות כלכלית למימוש הפרוייקט". מכיוון שלא הוצגו תחשיבים כלכליים לטענות אלו, הטענות התערבבו באמצעות מילים בלבד ולא נעשתה הבחנה בין השניים. ברצוני להסב את תשומת הלב להבדל בין השניים. תחילה אסביר את טענת "התוכנית פוגעת":

4.2.1 טענת "התוכנית פוגעת"

המתנגדים בחנו האם התוכנית פוגעת על ידי בדיקת אחוזי הבניה במצב הקיים אל מול בדיקת אחוזי הבניה על פי התוכניות המופקדות.

לעיתים קרובות הכלילו המתנגדים זכויות שאינן זכויות מוקנות או זכויות שאינן על פי תכניות תקפות, ולא בדקו האם הזכויות במצב הקיים בכלל נכנסות במסגרת קווי הבניין, ועל כן מסקנתם הייתה לעיתים שגויה. בכל מקרה, כפי שכבר כתבתי למעלה, אני מציעה שיתווסף סעיף סל שימנע מצב של הפחתת זכויות בניה על ידי התוכנית המופקדת.

מבחינה שמאית, את הטענה "התוכנית פוגעת" יש לבחון באמצעות שווי הנכס **בשימוש המיטבי** ע"פ תוכניות בתוקף לעומת שווי הנכס **בשימוש המיטבי** ע"פ התוכנית המופקדת. הדגש על שימוש המיטבי ראוי לציון כיוון שבכל אחד מהמצבים יש 2 אלטרנטיבות למימוש: הריסה ובניה מחדש או תוספת בניה על הקיים. יכול להיות מצב בו השימוש המיטבי ע"פ תוכניות שבתוקף יהיה תוספת בניה בעוד שהשימוש המיטבי ע"פ המופקדת יהיה הריסה ובניה מחדש, ולהפך. מכיוון שתחשיבי ההתנגדויות נערכו על בסיס שטחים בלבד (ולא שווי) בחנו המתנגדים את הפגיעה בכל מסלול בנפרד, מסלול של הריסה ובניה מחדש (מצב קודם מול מצב חדש) ומסלול של תוספת בניה (מצב קודם מול מצב חדש), וע"י כך בחרו להציג את המסלול בו קיימת פגיעה.

4.2.2 טענת "העדר כדאיות כלכלית"

טענת העדר כדאיות כלכלית צריכה לדעתי להיבדק על ידי דוח כלכלי, הבוחן כדאיות כלכלית של פרויקט חיזוק מבנה או של פרויקט הריסה ובניה מחדש.

השוואת שטחי בניה במצב הקיים אל מול שטחי בניה על פי התוכנית המופקדת אינה מספיקה על מנת לבדוק כדאיות כלכלית של פרויקט.

הרי יתכן והתוכנית מוסיפה שטחי בנייה – ועדיין לא מאפשרת כדאיות כלכלית לפרויקט התחדשות עירונית, יכול להיות גם מצב שהתוכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, אך יש כדאיות לפרויקט של התחדשות עירונית גם ללא תוספת שטחים, על בסיס יתרת הזכויות הקיימות בתוכניות המאושרות.

חיזוק המבנה מעלה את שווי הבינוי הקיים

אבקש לציין, שגם במצב הקודם, כל תוספת בניה בבניין ישן דרשה עמידה בתקן 413 שהינו התקן לעמידות מבנים לרעידת אדמה, ולכן, גם במצב הקודם כל תוספת הצריכה עלויות חיזוק כאילו או אחרות בהתאם למצב הבניין. חיזוק הבניין, שיפוצו, התקנת מעלית הינם דברים שתורמים גם לשווי הדירות הקיימות, ועל כן, לדעתי, באזור המדובר, רוב העלויות למעשה "מכוסות" בעליית שווי הדירות הקיימות גם אם לא התווסף מ"ר למבנה.

לדוגמא, גם ללא תוספת בניה, במבנה טיפוסי בן 9 דירות, בו שווי דירה ממוצע כ-2.7 מליון במצב הקודם, ועלות החיזוק היא כ-1.4 מליון, הרי שעלית שווי הדירות לאחר החיזוק עולה על עלות החיזוק פר דירה:

$$1.4 / 9 \text{ מליון} = 155,000 \text{ ₪ לדירה.}$$

155,000 ₪ מהווים כ-6% משווי הדירה המקורית, ואין ספק כי חיזוק הבניין, שיפוצו והוספת מעלית יעלו את שווי דירה בבניין בלפחות 155,000 ₪ שהם עלות החיזוק.

גם שמאים מכריעים סברו כי עליית שווי הדירות בבניין מחוזק מאיינת את עלות החיזוק של הבניין:

בשומה מכרעת לגבי נכס המצוי ברחוב שמריהו לוי 16 בת"א:

"עלות זאת, בסך כ-570,000 ₪, מהווה במוצק 57,000 ₪ ליחידת דיור בבניין הקיים, סכום זה מהווה כ-2.7% - 2.5% בלבד משווי דירה ממוצעת בבניין, ע"פ אומדן זהיר ביותר...דעתי הינה שעליית הערך של היחידות בבניין, המצויות כאמור בבעלות אחת, מאיינות את עלות חיזוק הבניין".

בשומה מכרעת לגבי נכס המצוי ברחוב אלנבי 71 בת"א:

" אין ספק בעיני, שדירות שחוזקו ע"פ תמ"א נשאות "תו תקן" של בניין מחוזק ונהנות מתוספת לשווי...על בסיס עלויות חיזוק המבנה, הנאמדות במועד אישור התמ"א בכ-600,000 ₪, ועל בסיס זכויות הבניה בחלקה (ללא הזכויות מכוח התמ"א), המסתכמות לכדי 1,245 מ"ר ב-5 קומות, מתקבלת עלות חיזוק ממוצעת בגבולות של 460 ₪ למ"ר. נתון זה מהווה 4% משווי מ"ר בנוי בסביבה. דעתי הינה, שעליית הערך של היחידות בבניין, המצויות, כאמור, בבעלות אחת, מאיינות את עלות החיזוק של הבניין".

שומה מכרעת לגבי נכס המצוי ברחוב כפר יונה 17, ת"א:

ישמאית המבקשים טענה שיש צורך לקזז עלויות ביצוע תמ"א 38 מבלי לתת לכך ביטוי בשומה. קביעתי הינה כי אין לקזז רכיב זה מהסיבות הבאות: חיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38 תורם ליציבותו של הבניין ומהווה בכך השבחה עקיפה, החיזוק נדרש במועדים הקובעים גם על פי תקן ישראלי 413.

שווי זכויות הבניה כנגד עלויות החיזוק

מכיוון עלית שווי הדירות בעיקבות חיזוק לא מספיק מתמרץ את בעלי הדירות לחיזוק, בין היתר בשל העדר מזומנים נזילים, אמורה התוכנית לעודד יזמים להציע חיזוק תמורת זכויות בניה, ולכן יש מקום לטענה של המתנגדים אשר מצפים לעודף של זכויות בניה אשר יאפשר "לסחור" בהם תמורת חיזוק.

במילים אחרות, אני מניחה שכוונת התוכנית לעידוד החיזוק והתחדשות עירונית לא בדרך של עלית שווי הדירות אלא בדרך של פניה ליזם אשר יחזק את המבנה תמורת מכירת זכויות בניה. יש להבהיר שיש הבדל בנקודת המוצא של העירייה אל מול המתנגדים.

בעוד העירייה בודקת, האם פרויקט פינוי בינוי/התחדשות עירונית כלכלי על פי סך הזכויות החדשות (אילו שנשארו מתוכניות קודמות ואילו שניתנו בתוכנית המופקדת),

המתנגדים בודקים האם הזכויות החדשות שניתנו בתוכנית המופקדת מספקות על מנת להצדיק בפני עצמן פרויקט פינוי בינוי/ התחדשות עירונית.

על פי בדיקתי, המביאה בחשבון במצב הקיים רק זכויות מוקנות על פי תוכניות תקפות (ומנטרלת לחלוטין הקלות וזכויות על פי תמ"א), ברוב המקרים לא נפגעו זכויות הבניה.

אולם – תוספת אחוזי הבניה שניתנו לא בהכרח מאפשרים בפני עצמם פרויקט התחדשות עירונית, אבל משפרים את מצבם של הבעלים יחסית למצב הקודם.

כך, שבסופו של דבר סך הזכויות (אילו שכבר היו ואילו שנוספו) מאפשרות פרויקט התחדשות עירונית, וזאת משום ערכי השווי הגבוהים באזור המדובר.

במהלך בחינת ההתנגדויות, בחנתי כל מקרה אשר טען ל"העדר כדאיות כלכלית" לגופו של ענין, הן בדרך של הריסה ובניה מחדש והן בדרך של תוספת בניה על ידי עריכת דוחות כלכליים.

5. טענת "התוכנית המופקדת מאיינת את הזכויות ע"פ תמ"א 38":

מתנגדים רבים טוענים כי הקטנת תוספת הבניה יחסית לתמ"א מבטלת את התמריץ הכלכלי לחיזוק המבנה והתחדשות העירונית ובכך למעשה מאיינת את תמ"א 38.

לדעתי, התוכנית המופקדת מממשת את הוראות תמ"א 38.

תמ"א 38 הינה תוכנית מתאר ארצית אשר נותנת מענה כללי לעידוד חיזוק הבניה בכל הארץ. כוונת המחוקק לתת תמריץ לחיזוק, את התמריץ הוא נתן במונחים של תוספת שטחי בניה ולא במונחים כלכליים. מכיוון ששווי הנכסים שונה ממקום למקום, ועלויות החיזוק דומות בכל מקום, הרי שמידתיות התמריץ אמורה להשתנות ממקום למקום. המחוקק נתן מסגרת לתוספת והשאיר את המידתיות לוועדות המקומיות.

כאשר התמריץ לחיזוק, שהינו תמריץ כלכלי, הוא תוספת אחידה של זכויות הבניה בכל הארץ, המשמעות היא כי בעלי נכסים ששווין גבוה ייהנו יותר מאשר בעלי נכסים שוויון נמוך, וזו לא כוונת המחוקק. אין כוונה להעשיר את בעלי הנכסים בארץ, אלא לתמרץ לחיזוק, וגם אין כוונה שאזור מסוים יחזק יותר מאשר אזור אחר, ולכן משאירה תמ"א 38 את שיקול הדעת למידתיות של תוספת הזכויות לוועדות המקומיות.

לכן הבדיקה הרלוונטית לתוכנית לחיזוק מבנים לרעידת אדמה הינה בחינה כלכלית ולא בדיקה כמותית.

6. סיכום הבדיקות שערכתי:

באופן כללי, הטענה השמאית שעלתה בהתנגדויות השונות הייתה טענת "הפגיעה במקרקעין" וטענת "העדר כדאיות הכלכלית". רוב הטענות האחרות שעלו הינן טענות תכנוניות או משפטיות אליהן יתייחסו הגורמים הרלוונטיים.

על מנת לבדוק את טענת הפגיעה במקרקעין בחנתי את הזכויות בשני אופנים:

6.1 האם הופחתו זכויות הבנייה?

לצורך כך בחנתי את זכויות הבניה על פי תכניות מאושרות לעומת זכויות הבניה על פי תכנית מופקדת, וזאת בשני מסלולים – הריסה ובניה מחדש וחיזוק המבנה והרחבתו. יש לציין כי הבאתי בחשבון את מגבלת קווי הבניין בשני המצבים שלעיתים קרובות לא אפשרה לממש את מלא זכויות הבניה, ועל כן בחנתי למעשה את "זכויות הבניה הניתנות למימוש" בשני המצבים.

6.2 האם התוכנית פוגעת?

על מנת לבחון את "הפגיעה במקרקעין" שטענו המתנגדים, בחנתי בהתנגדויות השונות את שווי הנכס במצב הקודם בהתאם לתוכניות המאושרות על פי השימוש המיטבי (במסלול של הריסה ובניה מחדש או במסלול של תוספת בניה), ובמקביל את שווי הנכס במצב החדש בהתאם לתוכנית המופקדת וע"פ השימוש המיטבי (במסלול של הריסה ובניה מחדש או במסלול של תוספת בניה).

להלן נתוני הבסיס לבדיקת השווי:

- שווי מ"ר בנוי קיים - 27,000 ₪
- שווי מ"ר מבונה - 15,000 ₪

בחנית השווי התבססה על ההנחה כי השווי אינו כולל זכויות בניה שניתן לקבל במסגרת הקלות ואינו כולל את הזכויות בהתאם לתמ"א 38.

הערה – אין מדובר בשומות מקרקעין כי אם בחינת סבירות הטענות.

6.3 האם קיימת כדאיות כלכלית בכל אחד מהמסלולים?

על מנת לבדוק את טענת העדר כדאיות כלכלית נערכו על ידי דוחות כלכליים אשר התבססו על נתוני הבסיס הבאים:

- שווי מ"ר בנוי קיים - 27,000 ₪
- שווי מ"ר מבונה - 15,000 ₪
- שווי מ"ר בנוי חדש - 35,000 ₪
- שווי מ"ר מרפסת - 25% משווי עיקרי
- עלות מ"ר בניה עיקרי - 4,500 ₪/מ"ר
- עלות בניה למרפסת - 1,250 ₪/מ"ר
- עלויות עקיפות חושבו לפי 40% מסה"כ עלויות ישירות.
- עלויות חיזוק חושבו לפי 850 ₪/מ"ר בנוי + 250 ₪ מ"ר בנוי עבור שיפוץ + 200,000 - 300,000 ₪/מעלית, אך לא פחות מ- 800,000 ₪/מבנה.
- מכפיל חניה - 200,000 ₪/חניה

6.3.1 במסלול הריסה ובנייה מחדש ערכתי בדיקת כדאיות כלכלית ליזם /או לבעלים בשני מצבים :

א) הריסה ובניה מחדש על פי זכויות מתוקף תכניות מאושרות.

ב) הריסה ובניה מחדש על פי זכויות מתוקף תכנית מופקדת.

בדקתי האם קיימת כדאיות כלכלית ליזם לבצע הריסה ובניה מחדש, וגם מה היא הכדאיות שהייתה קיימת במצב הקודם אל מול הכדאיות שקיימת במצב החדש.

6.3.2 במסלול של חיזוק ותוספת בנייה ערכתי בדיקת כדאיות כלכלית ליזם בשני מצבים :

א) חיזוק ותוספת על פי זכויות מתוקף תכניות מאושרות.

ב) חיזוק ותוספת על פי זכויות מתוקף תכנית מופקדת.

בדקתי האם קיימת כדאיות כלכלית ליזם לבצע פרויקט חיזוק ותוספת בניה, וגם מה היא הכדאיות שהייתה קיימת במצב הקודם אל מול הכדאיות שקיימת במצב החדש.

הערה- הדוחות הכלכליים שערכתי נועדו לבדיקת סבירות בלבד, ואינם מהווים תחשיב כלכלי- שמאי מלא.

6.4 רובע 3 – ממצאי הבדיקות שערכתי:

רובע	נתוני הנכס	האם התוכנית המופקדת מוסיפה שטח בניה יחסית למושרת?		האם התוכנית המוסיפה שטח בניה מוסלול של הריסה ובניה מחדש		האם קיימת קדאיות כלכלית להתחדשות עירונית?		הערות ומסקנות
		שטח קרקע	חלקה	גוש	רחוב	האם התוכנית מוסיפה שטח בניה בתוספת בניה	האם התוכנית מוסיפה שטח בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש	
3	בן יהודה 145	6901	70	895	בן יהודה 145	כן	כן	מסלול של הריסת המבנה ובנייתו מחדש לא נבדק, וזאת בשל שווי הנכס במסלול המיטבי - תוספת בניה. במסלול של תוספת בניה קיימת קדאיות כלכלית לחיזוק המבנה.
3 הכרזה	בן גוריון 87	6215	193	619	בבחינת השווי המיטבי התוכנית פוגעת. בבחינת הרווחיות - במסלול של הריסה ובניה מחדש הרווחיות משתפרת ומגיעה לכ 7.7 מליון. אולם יש לציין כי ההשקעה ליזם מגיעה לכ 13 מליון. בעוד שכדי להרוויח סכום דומה בתוספת בניה יש להשקיע 8 מליון.	כן	כן	למרות שאין פגיעה בשווי הנכס (בגלל השימוש המיטבי הינו תוספת בניה), הרי שבמסלול הריסה ובניה מחדש ישנו צימצום שטחי בניה. בנוסף לכך לא קיימת קדאיות כלכלית בהריסה ובניה מחדש לא ע"פ תוכנית מאושרת וגם לא ע"פ המופקדת - מצבם אף מורע. לעומת זאת במסלול של תוספת בניה קיימת קדאיות כלכלית אשר משתפרת מאד במופקדת.
3 הכרזה	השופטים 22	6951	114	477	כן	כן	כן	התוכנית משביחה. מעלה את השווי ב-2 המסלולים. אולם אין קדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש. אלא רק במסלול של תוספת בניה.
3	יצחק לוי 23	6955	167	517	כן	כן	כן	התוכנית משביחה. מעלה את השווי ב-2 המסלולים. אולם אין קדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש. אלא רק במסלול של תוספת בניה.
3	מ"כה 24	6961	62	444	כן	כן	כן	התוכנית משביחה. מעלה את השווי ב-2 המסלולים. אולם אין קדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש. אלא רק במסלול של תוספת בניה.
3 הכרזה	גוטליב 3 (שמריהו לוי) 16				כן			במקרה זה אין תמרוץ להריסה ובניה מחדש, להפך, מסלול הריסה ובניה מחדש מאפשר פחות זכויות מאשר במסלול של חיזוק.
3	פקיעין 10	6956	203	324	כן	כן	כן	התוכנית המופקדת מעלה את שווי הנכס. התוכנית משפרת את הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש. אולם יש לציין כי המתנגד מציג היתר בניה שהתקבל בשנת 2011 לפיו ס"כ זכויות הבניה שהוא קיבל כולל הקלות מגיעים לכ 772.8 - יותר מהמופקדת.
3	נחום 20	6961	46	457	כן	כן	כן	התוכנית המופקדת מפחיתה זכויות בניה במסלול של תוספת בניה מאחר ולא מאפשרת לנצל יתרת זכויות בקומות הקיימות. אולם התוכנית אינה פוגעת מכיוון שהמסלול המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש יש הטבה. אין תוספת יחידות דוור.
3	נחום 20	6961	46	457	כן	כן	כן	במקרה זה מגבלת קווי בניין במצב הקיים פוגעת משמעותית בזכויות הבניה הקיימות. התוכנית מוסיפה זכויות הן במצב של תוספת בניה והן במצב של הריסה ובניה מחדש. אין יתרת זכויות בניה על הבניין הקיים על פי תוכנית מאושרת, על כן במצב הקיים אין קדאיות לחיזוק, על פי התוכנית המופקדת ישנה קדאיות לחיזוק המבנה. הרווחיות במסלול של הריסה ובניה מחדש על פי תוכנית מופקדת גבולי.
3	דז'ינגוף 294	6959	77	486	כן	כן	כן	במקרה זה ישנה מגבלת קווי בניין במצב הקיים שלא מאפשרת את מימוש מלא זכויות הבניה על פי תוכנית מאושרת, על כן, התוכנית מוסיפה זכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש. בתוספת בניה התוכנית מאפשרת להגיע ל-6 קומות+ גג, לעומת 4 קומות + גג שאפשרה התוכנית הקיימת.
3	נחום 18	6961	45	273	כן	כן	כן	התוכנית המופקדת מטיבה עם הבעלים בשני המסלולים, הריסה ובניה מחדש וכן תוספת בניה. משפרת את הרווחיות בשני המסלולים. אין תוספת יחידות דוור.
3	בן יהודה 163	6901	56	531	כן	כן	כן	היזם לא טען לגבי מסלול של תוספת בניה ולכן מסלול זה לא נבדק על ידי היזם טען שאין קדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש ונמצא קיימת קדאיות כלכלית הן ע"פ תוכנית מאושרת והן ע"פ תוכנית מופקדת. התוכנית המופקדת מעלה את הרווחיות התוכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה. אין קדאיות להריסה ובניה מחדש. יש קדאיות כלכלית לתוספת בניה.
3 הכרזה	חפין 38	6968	76	638	כן	כן	כן	התוכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה. אין קדאיות להריסה ובניה מחדש. יש קדאיות כלכלית לתוספת בניה.
3 הכרזה	רנק 3	6902	124	407	כן	כן	כן	התוכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה. אין קדאיות להריסה ובניה מחדש. יש קדאיות כלכלית לתוספת בניה.
3 הכרזה	גודון 74	6952	14	450	כן	כן	כן	התוכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה. אין קדאיות להריסה ובניה מחדש. יש קדאיות כלכלית לתוספת בניה.
3 הכרזה	חיסין 3	6904	35	358	כן	כן	כן	התוכנית משביחה - מעלה את השווי בשימוש המיטבי - תוספת בניה. אין קדאיות להריסה ובניה מחדש. יש קדאיות כלכלית לתוספת בניה.

6.4.1 זכויות הבניה הניתנות למימוש על פי תכנית מאושרת לעומת זכויות בניה הניתנות למימוש על פי תכנית מופקדת:

6.4.1.1 זכויות בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש: (מסומן בירוק)

כאמור, רוב המתנגדים אשר טענו כי התוכנית הפחיתה זכויות בניה יחסית למצב הקיים, הכלילו זכויות נוספות על הזכויות מתוקף תכניות מאושרות – זכויות מתוקף הקלות, ו/או זכויות מתוקף המסמך המנחה, ו/או זכויות תמ"א 38. בבדיקתי הבאתי בחשבון רק זכויות מתוכניות בתוקף. ממצאים - למעט מקרה אחד, בכל המקרים שבדקתי ישנה תוספת זכויות בניה. ברחוב השופטים 22 מצאתי כי נגרעו 31 מ"ר מזכויות הבניה, המהווים כ- 3% מזכויות הבניה.

6.4.1.2 זכויות בניה במסלול של חיזוק ותוספת בניה: (מסומן בכחול)

למעט שני מקרים, בכל המקרים שבדקתי מצאתי כי התוכנית המופקדת מרחיבה את זכויות הבניה יחסית לתוכנית המאושרת.

ברחוב בן גוריון 87, מצאתי כי נגרעו 5 מ"ר מזכויות הבניה.

ברחוב נחום 20 נגרעו זכויות לאור אי האפשרות לנצל זכויות בניה קיימות בקומות הבנויות.

יש לציין כי ישנה בעייתיות בהגבלת האפשרות להרחבת הדירות הקיימות, ובהגבלת האפשרות לנצל את מלא זכויות הבניה ע"פ תוכניות מאושרות בקומות הקיימות.

לדוגמא, ברחוב נחום 20 ישנה פגיעה בתוספת לקומות הקיימות. ע"פ התוכניות המאושרות ישנה יתרת זכויות בניה אשר התוכנית המופקדת אינה מאפשרת לנצל מאחר והיא מגבילה את ההרחבה ל- 25 מ"ר בלבד.

אני סבורה כי קיימת בעיה בנכסים בהם לא נוצלו מלא זכויות הבניה בקומות הקיימות וכי יש להבהיר כי התוכנית אינה גורעת זכויות בניה מהקומות הקיימות (במסגרת קווי הבניין).

6.4.2 שווי הנכס על פי השימוש המיטבי: (מסומן בוורוד)

בבדיקת השימוש המיטבי של הנכס (מסלול הריסה ובניה מחדש או מסלול חיזוק ושיפוץ), במצב הקיים אל מול המצב החדש, מצאתי כי למעט מקרה אחד, בכל המקרים שבדקתי התוכנית מיטיבה עם שווי הנכס.

ברחוב בן גוריון 87, מצאתי כי אין עליית ערך כתוצאה מהתוכנית.

6.4.3 כדאיות כלכלית במסלול חיזוק ותוספת בניה: (מסומן באדום)

בכל המקרים שבהם נטען כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט חיזוק ותוספת בניה, מצאתי כי יש לזים כדאיות כלכלית לפרויקט כזה. יש לציין כי ברוב המקרים, מסלול חיזוק ותוספת בניה היה כדאי לזים גם על פי זכויות מתוכניות תקפות, אולם התוכנית המופקדת מעלה את אחוזי הרווח באופן ניכר.

ברחוב בן גוריון 87, מצאתי כי ישנה כדאיות כלכלית לפרויקט חיזוק ותוספת בניה אולם הכדאיות הייתה כבר קודם. במצב החדש יש כדאיות כלכלית לחיזוק ותוספת בניה, אולם התוכנית הפחיתה את הרווחיות בכאחוז אחד יחסית למצב הקודם.

6.4.4 כדאיות כלכלית במסלול הריסה ובניה מחדש: (מסומן בסגול)

פרויקט הריסה ובניה מחדש הינו פרויקט מסובך ויקר, אשר אינו כדאי ואינו כלכלי בחלק מהמקרים.

במבנים מאסיביים, בהם קיים ניצול של חלק גדול מזכויות הבניה על פי תכניות מאושרות, פרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יהיה כלכלי.

מבדיקת 13 מקרים בהם נטען כי אין כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש, מצאתי כי ב-5 מהמקרים הייתה כדאיות להריסה ובניה מחדש, וב-8 מהפרויקטים אכן לא הייתה כדאיות להריסה ובניה מחדש.

באזור ההכרזה לא מצאתי שום מקרה בו היתה כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.

6.5 רובע 4 – ממצאי הבדיקות שערכתי:

רובע	נתוני הנכס			האם התוכנית המופקדת מוסיפה שטח? בניה יחסית למאושרת?	האם התוכנית משביחה?	האם קיימת כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית?			
	גוש	חלקה	שטח קרקע			האם קיימת כדאיות כלכלית בהריסה	האם קיימת כדאיות כלכלית בתוספת		
הערות ומסקנות									
	רחוב	גוש	חלקה	שטח קרקע	האם התוכנית מוסיפה שטח? בניה במסלול של תוספת בניה	האם התוכנית מוסיפה שטח? בניה במסלול של הרסה ובניה מחדש	האם התוכנית משביחה?	האם קיימת כדאיות כלכלית בהריסה	האם קיימת כדאיות כלכלית בתוספת
4	עמיאל 7	6212	715	250	כן	כן	כן	לא	כן
4	שטרקור 36	6212	317	301	כן	כן	כן	כן	כן
4	קטוביץ 48	6212	1056+1057	502	כן	כן	כן	לא	כן
4	באר 33 וייצמ 20-22	6212	608-609	1,976	כן	כן	כן	גבולי	כן
4	צייטלין 19	6111	114	750	כן	כן	כן	לא	כן
4	מתיתיהו הגדול 14	6212	239	318	כן	כן	כן	לא	כן

6.5.1 זכויות הבניה הניתנות למימוש על פי תכניות מאושרות לעומת זכויות בניה הניתנות למימוש על פי תכנית מופקדת:

6.5.1.1 זכויות בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש: (מסומן בירוק)

כאמור, רוב המתנגדים הכלילו במצב הקיים זכויות נוספות על הזכויות מתוקף תכניות מאושרות – הקלות, זכויות מתוקף המסמך המנחה, זכויות תמ"א 38. בבדיקתי הבאתי בחשבון רק זכויות מתוכניות בתוקף. בכל המקרים שבדקתי התוכנית מוסיפה זכויות בניה במסלול זה.

6.5.1.2 זכויות בניה במסלול של חיזוק ותוספת בניה: (מסומן בכחול)

בכל המקרים שבדקתי התוכנית מוסיפה זכויות בניה במסלול זה. יש לציין כי ישנה בעייתיות בהגבלת האפשרות להרחבת הדירות הקיימות, ובהגבלת האפשרות לנצל את מלא זכויות הבנייה בקומות הקיימות. לדוגמא, ברחוב צייטלין 19, ישנה פגיעה בתוספת לקומות הקיימות. ישנן זכויות בנייה אשר התוכנית אינה מאפשרת לנצל מאחר והיא מגבילה את ההרחבה ל- 25 מ"ר בלבד. אני סבורה כי קיימת בעיה בנכסים בהם לא נוצלו מלא זכויות הבניה בקומות הקיימות וכי יש להבהיר כי התוכנית אינה גורעת זכויות בניה מהקומות הקיימות (במסגרת קווי הבניין).

6.5.2 שווי הנכס על פי השימוש המיטבי: (מסומן בוורוד)

בבדיקת השימוש המיטבי של הנכס (מסלול הריסה ובניה מחדש או מסלול חיזוק ושיפוץ), במצב הקיים אל מול המצב החדש, מצאתי כי בכל המקרים שבדקתי התוכנית מיטיבה עם שווי הנכס.

6.5.3 כדאיות כלכלית במסלול חיזוק ותוספת בניה: (מסומן באדום)

בכל המקרים שבהם נטען כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט חיזוק ותוספת בניה, מצאתי כי יש לזים כדאיות כלכלית לפרויקט כזה. יש לציין כי ברוב המקרים, מסלול חיזוק ותוספת בניה היה כדאי לזים גם על פי זכויות מתוכניות תקפות, אולם התוכנית המופקדת מעלה את אחוזי הרווח באופן ניכר.

6.5.4 כדאיות כלכלית במסלול הריסה ובניה מחדש: (מסומן בסגול)

פרויקט הריסה ובניה מחדש הינו פרויקט מסובך ויקר, אשר אינו כדאי ואינו כלכלי בחלק מהמקרים. במבנים מאסיביים, בהם קיים ניצול של חלק גדול מזכויות הבניה על פי תכניות מאושרות, פרויקט של הריסה ובניה מחדש לא יהיה כלכלי. מבדיקת 5 מקרים שטענו כי אין להם כדאיות כלכלית לפרויקט הריסה ובניה מחדש, מצאתי כי ב-4 מקרים אכן אין כדאיות לפרויקט הריסה ובניה מחדש, ורק במקרה אחד נמצא כי קיימת כדאיות כלכלית להריסה ובניה מחדש.

6.6 הערה כללית לשני הרובעים-

לעיתים מצאתי כי אומנם ע"פ התוכנית המופקדת קיימת תוספת זכויות בניה, אולם ללא תוספת של יחידות דיור, או שקיימת תוספת קטנה מאוד של יח"ד שאינה מאפשרת לנצל את זכויות הבניה שניתנו ביחידות דיור חדשות. לצורך עידוד התחדשות עירונית, יש צורך ביחידות דיור נפרדות שיינתנו לזים כדירות תמורה. לכן תוספת שטחי בניה בלבד לדירות הקיימות מעלה אומנם את שווי הנכס אולם אינה מאפשרת כניסה של זים לפרויקט.

ערכתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני, ואני מצהירה כי אין לי כל עניין פרטי בנכס.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



ולראייה באתי על החתום:

אילת אלזנר
שמאית מקרקעין

