אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7050 חלקה 156 תת חלקה 6

שדרות ירושלים 211

שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 25 אוגוסט, 2022
מספר מינוי: 1186-2022
מספרנו: 310. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' ליליאן טוריאל
באמצעות השמאי, מר אלי סידאוי
בדוא"ל esidawi@netvision.net.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי, מר יונתן לוי
בדוא"ל h0545223728@gmail.com

ג.א.נ

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7050 חלקה 156 תת חלקה 6
שדרות ירושלים 211
שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 01/08/2022 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/4233 – מימוש בדרך של מכר מיום 24/11/2020.

2. <u>מועד קובע לשומה:</u>

14/02/2020 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/מק/4233 (507-0200352).

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 22/07/2022 ע"י הח"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה ב' ואחרונה, כניסה א' במבנה מגורים בן 3 קומות
גוש:	7050
חלקה:	156
שטח החלקה[1]:	2,050 מ"ר
תת חלקה:	6
שטח רשום[1]:	50.1 מ"ר (1/24 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	שדרות ירושלים 211, שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל-אביב

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת התמרים" (יפו ד') בחלק הדרום-מערבי בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות.

5.2. שדרות ירושלים מחברות בין שדרות העצמאות בעיר בת ים בדרום ורחוב קויפמן בצפון. הנכס שבנדון בחלק הדרומי של שדרות ירושלים ומעברה המזרחי. לחלקה חזית מזרחית לרחוב קהילת קנדה.

5.3. המבנה בו ממוקמת דירת המגורים מהווה חלק ממתחם בתוכנית תא/4233 (507-0200352) "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" תכנית להתחדשות עירונית של אזור מגורים, מתחם בשטח של כ-26 דונם, במסגרתו ייהרסו 8 בנייני שיכון בבניה וותיקה הכוללים 208 יח"ד ויוקמו 12 בנייני מגורים חדשים, סה"כ 800 יח"ד בתמהיל יחידות דיור מגוון.

5.4. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 156 בגוש 7050, בשטח רשום של 2,050 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - מבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות.

מדרום - מבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות.

ממזרח - רחוב קהילת קנדה מעברו בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

ממערב - שדרות ירושלים.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית באורך של כ-30 מ׳ לשדרות ירושלים, החזית המזרחית באורך של כ- 30 מ׳, פונה לרחוב קהילת קנדה, עומקה של החלקה באורך של כ-68 מ׳.

6.4. בחלקה בנוי מבנה מגורים טורי וותיק בגובה 3 קומות הכולל 4 כניסות, סה״כ 24 יח״ד. הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה א׳ בבניין, בקומת הקרקע של המבנה. שטחה הרשום של הדירה 50.1 מ״ר.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. **תרש״צ/3/05/3**, אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים מיום 07/09/1966.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.2. תכנית מס׳ **1156**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1551 מיום 18/09/1969.

התכנית משנה את תכנית שיכון ציבורי 3/05/3.

התכנית אינה משנה את יעוד החלקה מושא השומה.

7.3. תכנית מס׳ **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2270 מיום 10/12/1981.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ״ר, בתנאים שבתוכנית.

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד.

ב. שטח הבנוי על הגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו.

ג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. תכנית **מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 14/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומות וצפיפות.

בתוספת בניה מתירה תוספת של 5%-7% לקומה בתנאים שבתוכנית.

7.5. תכנית מס' **2295**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3269 מיום 10/11/1985.

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטח יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג', טיפוס בינוי ג' הכולל 88 יח"ד.

זכויות בניה:

יח"ד:	144
מספר קומות קיים:	3
שטח דירה ברוטו קיים:	59.35 מ"ר
שטח בניה קיים:	8,546 מ"ר
שטח דירה מוצע:	90 מ"ר
שטח בניה מוצע:	4,809 מ"ר
שטח קיים + מוצע:	13,355 מ"ר

7.6. תכנית **ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי שטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וחדרי שירותים כלליים לדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו'. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבניין לפי 6 מ"ר ליח"ד.

לא יורשו מגורים במרתף. תותר בניה של קומת מרתף נוספת בתנאי שתשמש לצרכי חניה. גובה קומת המרתף למגורים הוא 2.2 מ', קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה בגובה 2.4 מ'.

7.7. **תרש"צ/3/05/22**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20/05/1986.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.8. תכנית **מ'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 01/11/1990.

התכנית מתקנת את תכנית מ' ומתירה לוועדה המקומית לאשר מתן הקלות באחוזי בניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.9. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1991.

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים יהיו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת ובתנאי שהיציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות המבקשת וייבנו בשטח הגג המוצמד לדירה או בהעדר רישום, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק מהדירה.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות), בגובה של עד 2.5 מ' ובנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

7.10. תכנית מס' **2691**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 11/02/1997.

הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתוכנית הראשית.

7.11. תכנית מס' **2710**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית מתירה הקמת מעליות בבניינים קיימים בחריגה מקווי בנין בתנאים שבתוכנית.

7.12. תכנית **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים, בבתים צמודי קרקע תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית. למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתוכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. היתר בניה עפ"י תכנית זו יהא למרתף בשיעור 80% משטח המגרש. הבניה במרתף תותר עד גבול המגרש (קו 0) בכפוף לתנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ה. שימושים מותרים לקומת המרתף:

בבניינים עם דירות צמודות קרקע - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים מגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר (נטו) ליח״ד. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה מעליו.

בבניינים ללא דירות צמודות קרקע – שטחי שירות כללים, שטחי שירות נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר (נטו) ליח״ד.

7.13. **תמ״א 38**, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01/01/1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתוכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס׳ 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתוכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תוכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ״י תכנית זו.

כמו כן, לצורך חיזוק מבני מגורים ניתן להתיר את תוספות הבניה הבאות:

א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בשטח לקו ההיקף של הקומה מתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ג. התאמת אגף נוסף למבנה בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ׳ לצד ו-3 מ׳ לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי.

ד. תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ׳ לצד ו-3 מ׳ לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק, תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים וההרחבה תהא למלוא גובהו של האגף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח״ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר ליח״ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח״ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

7.14. **תיקון 1 לתמ״א 38**, אושר ע״י הממשלה בהחלטה מס׳ 1953 מיום 30/07/2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע״י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.15. תכנית **ג׳1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ״ר בבניה בשלבים ו- 65% משטחו בבניה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ׳, מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בטווח 50% - 40%.

7.16. **תיקון 2 לתמ״א 38**, אושר ע״י הממשלה בהחלטה מס׳ 1334 מיום 04/02/2010, קובע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ״א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים יהיה ניתן לסגור את קומת העמודים המפולשת ובנוסף תותר הקמת קומה נוספת או אגף נוסף. כמו כן, צוין כי קווי הבניין, שטח קומת העמודים המפולשת לאחר סגירתה ושטחו של האגף הנוסף יהיו עפ״י שטח הקומה המורחבת.

בהריסת מבנה והקמתו מחדש ייעודו ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות על הנכס ומרתפי החניה יותרו עד לגבול המגרש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.17. **תיקון מס' 3 לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07/06/2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות שלהלן:

- תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, לחלופין תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.
- תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תוכניות מאושרות לבניה על הגג.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.
- ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תוכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה שהזכויות מתוקף בתוכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.

7.18. **תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08/12/2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

א. בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.
ב. בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.
ג. בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.
ד. בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה על המגרש.

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.19. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 704, ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה מצויה במתחם תכנון המסומן להתחדשות עירונית מספר 704א' יפו ג, יפו ד' המיועד לבינוי של 8 קומות, כאשר מושא השומה כלול במרקם בבניה נקודתית חריגה לסביבה בו תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבניה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

7.20. תכנית **תא/4233**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8658 מיום 27/01/2020.

דברי הסבר לתוכנית – התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונים דרום יפו. אזור התכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ו-3 מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה.

לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

מטרת התכנית: תכנית התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה.

התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול והוספת דרכים.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
5. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות תקפות עד ל-21,208 מ"ר.
6. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר עיקרי ושירות.
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר עיקרי ושירות.
8. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.
10. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לכל שטח התכנית.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
13. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד׳.

שימושים באזור מגורים ד׳:

מעל פני הקרקע:

1. בקומת הקרקע:
   א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים, מועדון דיירים וכיוצא בזה.
   ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.
   ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ׳ (507-0271700).
2. מעל קומת הקרקע: מגורים והשטחים הנלווים.
3. בקומת גג עליון: תשתיות ומתקנים.
4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה וישיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

מתחת לפני הקרקע:

א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתוכנית ע׳1.
ב. שטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים מעל הקרקע.
ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות בינוי:

הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ״ר (900 מ״ר שטח עיקרי ו- 50 מ״ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ״ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ״ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ״ר למבנה בתא שטח 12 ובסה״כ כ-745 מ״ר ועוד.

1. קומת קרקע - במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
2. מספר קומות:

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ב. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ג. במגרשים 10,11,12 מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

הערות לזכויות הבניה בטבלת זכויות:

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ״ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים) במקום ממ״דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ״ד) לשטחים עיקריים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מספר ותמהיל יח״ד:

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ״ר כולל (עיקרי + ממ״ד)

1. כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ - 60 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
2. כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
3. כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
4. כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ״ר ולא יעלה 150 מ״ר עיקרי + ממ״ד.

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך יחידות הדיור בכולל.

מרתפים:

א. יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות ועוד.

ג. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 1-9 ו-11, תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12.

ה. תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע׳1. ניתן לחרוג בתכסית הבניה עד ל-90% משטח המגרש, בתנאים.

ו. בקומת המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ברוטו לכל יחידת דיור.

ז. גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ׳ בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה, גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע׳1.

הנחיות מיוחדות:

דיור בר השגה - 50 יחידות דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

חניה:

א. תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע.

ג. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

טבלת זכויות באזור מגורים ד׳:

שימוש	תא שטח	בניין	שטח בניה מ״ר			יח״ד	קומות	
			מעל הכניסה		מתחת לכניסה		מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	שירות			
-	1	1	2,235	770	1,898	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	2	7	4,837	2,398	2,252	64	15	2
-	3	2	2,235	770	2,094	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	4	8	4,777	2,458	3,620	69	15	2
-	5	3	2,235	770	1,698	30	9	2
מסחר		-	180	20	-	-	-	-
-	6	4	2,235	770	2,517	30	9	3
מסחר		-	220	30	0	-	-	-
מבנים וציבור	7	9	4,587	2,398	5,421	64	15	3
			450	50	50	-	-	-
-	8	5	2,235	770	2,148	30	9	3
מסחר		-	220	30	-	-	-	-
-	9	6	2,235	770	4,857	30	9	3
מסחר		-	200	20	-	-	-	-
-	10	10	6,371	3,464	6,984	102	19	4
-	11	23	11,360	5,325	7,503	160	29	3
מסחר		-	320	30	-	-	-	-
-	12	11	10,793	5,337	7,776	161	29	4
מבנים וציבור	12	11	450	50	-	-	-	-
סה״כ			**58,535**	**26,270**	**48,818**	**800**	**-**	-

עיצוב פיתוח ובינוי:

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.

לתוכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תנאים למתן היתר בניה:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות התכנית.
- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתוכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתוכנית כדלקמן: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתוכנית ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

איחוד וחלוקה: תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ייעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתוכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.

שלבי ביצוע:

1. בניית מבני מגורים 10, 11 בתא שטח 12,10
2. בניית מבנה מגורים 12,6 בתא שטח 11,9
3. בניית מבנה מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7
4. בניית תאי מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב נמצא:

רישיון בניה מס' 374 מיום 29/06/1961:

מהות ההיתר: לבניית בית בן 3 קומות ו-2 מקלטים במרתף, המכיל: בקומות א' - ג', 8 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה, סה"כ 24 יח"ד.

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק מפנקס רישום בתים משותפים מיום 23/06/2022:

גוש -	7050
חלקה -	156
תת חלקה -	6
חלק ברכוש המשותף -	1/24
תקנון -	מוסכם
בעלויות -	רשות הפיתוח, בשלמות

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 24/11/2020 הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 1,250,000 ₪, מיסים יחולו כחוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תא/4233	14/02/2020	₪ 550,000	₪ 451,800

10.1. עיקרי עמדת מר יונתן לוי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>מצב קודם:</u>

בהתאם להיתרי הבניה ותשריט הבית המשותף על החלקה שבנדון הוקם מבנה הכולל שלוש קומות מגורים.

<u>מצב חדש:</u>

תוכניות חדרי יציאה לגג 1680 ו-ג': התכניות אינן משביחות במקרה הנדון לדירה מושא השומה.

תוכניות ע' ו-ע'1: התוכניות אינן משביחות בהתחשב בבינוי הקיים.

תכנית 2295: התכנית מקנה תוספת ממוצעת של 33 מ"ר. בהתאם לזכאות המבקשת לפטור 140 מ"ר, התכנית אינה משביחה.

תכנית תא/5000: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא נבחנה חבות בהיטל השבחה.

<u>תכנית תא/4233:</u>

בהתאם להוראות התכנית, וחוזה פינוי הבינוי עולה כי התכנית מאפשרת הכנת תכנית מפורטת שממנה תתקבל דירה בשטח של 230 מ"ר ברוטו השקולים לשטח של 100 מ"ר נטו לפחות.

התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית ומהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתוכניות עתידיות. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש לפרויקט. במסגרת התכנית יהרסו 208 יח"ד קיימות ובמקומם יוקמו 12 בניינים חדשים המשלבים מגורים ותעסוקה.

אומדן היטל ההשבחה נבחן מנקודת ראותו של בעל המקרקעין, מפנה לערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר. נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב. בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

<u>מצב קודם:</u>

שווי נכס מושא השומה במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בכדי לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, מחוץ לגבולות הקו הכחול של תכנית תא/4233, דירות אלו נהנות מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

הוצגו עסקאות השוואה מהשנים 2018-2019 בדירות מגורים בתחום התכנית שנמכרו בבניינים סמוכים בטרם אישורה של התכנית. עסקאות אלו, שנערכו ברקע התכנית המשביחה שקודמה באותם ימים והופקדה בתאריך 12/03/2019, המהווים את ערכי המקסימום שניתן לייחס למצב הקודם, שווי מ״ר ברוטו נע בגבולות 25,641-35,306 ₪.

לצורך נטרול הפוטנציאל, הוצגו עסקאות השוואה מהשנים 2019-2020 בדירות מגורים וותיקות, בבינוי דומה המצויות מחוץ לגבולות התכנית, בסביבת הנכס, שווי מ״ר בנוי בממוצע 25,000 ₪.

מפנה לשומות מכריעות שנערכו לתוכנית תא/5000, הקודמת ב-3 שנים למועד הקובע לתוכנית המשביחה, המשקפות את עסקאות ההשוואה ונותנות תמונות מצב לשווי הנכס הנכנס ללא פוטנציאל:

- בשומת השמאי המכריע אלי כהן תת חלקה 17, גו״ח 7050/117, שווי דירה בשטח רשום של 61 מ״ר - 1,235,000 ₪.
- בשומת השמאי המכריע אלי כהן תת חלקה 30, גו״ח 7050/181, שווי דירה בשטח רשום של 63.8 מ״ר - 1,275,000 ₪.

הובא בחשבון שווי הדירה מושא השומה בגבולות **1,350,000** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

את אומדן שווי מושא השומה במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהן התייחסה ועדת הערר במתחם ״דפנה״, כדלקמן:

<u>שווי בגישת ההשוואה הישירה שנקבעה כ״דרך המלך״ בהחלטת ועדת הערר.</u>

הוצגו 8 עסקאות השוואה מהשנים 2020-2021, בהם נמכרו תתי חלקות, בבניינים הסמוכים ובבניין בו ממוקם הנכס הנדון בתחום התכנית, שווי מ״ר בנוי בממוצע 33,000 ₪.

כמו כן מציין כי עפ״י מודעות היצע למכירת נכסים במתחם, מוצעות למכירה דירות בערכי שווי הגבוהים משמעותית מעסקאות ההשוואה.

בהתאמות הנדרשות לדירות בטיפוס שבנדון, ערכי התמורה נעים בגבולות שווי של כ- **1,900,000** ₪, המהווים את ערכי השווי הראויים לדירות דומות בסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי כבקרה:</u>

בגישה זו נבחן שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, כל זאת עוד בטרם הבניה.

בגישה זו השווי במצב החדש יהיו כל זכויות הבניה החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים כמתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד חלק בשווי עפ"י השווי העתידי של המגרש הפינוי. כך גם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

בסביבת מושא השומה נמצא מיעוט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, לפיכך הוצגו עסקאות השוואה מבניינים בסביבה:

עפ"י עסקאות השוואה בשנים 2018-2019 בגוש 7050, בו מצויה הדירה מושא השומה, בדירות בבניינם בני 15-10 שנים שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 23,000 ₪.

עפ"י עסקאות השוואה בשנים 2019-2020 בגוש 7075, בדירות בפרויקטים של חיזוק המבנה ותוספת בניה על הקיים (ללא מעלית וללא חניה) שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות כ- 27,000 ₪.

עפ"י עסקאות השוואה בשנים 2018-2020 בפרויקט חדש (מכר "על הנייר") בגו"ח 7073/72-75, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 32,000 ₪.

שומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא, רחוב גר צדק 8, גו"ח 7073/39, נקבע שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪, למועד 02/01/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' איסקוב ניסים 11, גו"ח 7073/38, נקבע שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪, למועד 11/07/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' דונולו הרופא 29-27, גו"ח 8997/53, נקבע שווי מ"ר מבונה 13,300 ₪, למועד 13/06/2018, שווי מ"ר בנוי למסחר 30,000 ₪.

בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלה של דירת התמורה, נלקח בחשבון שוויו של מ"ר מבונה אקוי' למגורים בגבולות 13,000 ₪ - 12,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה לדיור בר השגה למגורים נלקח בשיעור של 80% משווי מ"ר מבונה עפ"י שומות מכריעות שניתנו במתחם דפנה.

שווי מ"ר מבונה למסחר 14,000 ₪ בהתבסס על עסקאות לשטחים מסחריים לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 26,500 ₪.

אומדן פיתוח השצ"פ וחצרות פנימיות, הרחוב ודרכים נאמד בגבולות של 700 ₪ למ"ר, עלויות ההריסה כ- 300 ₪ למ"ר, בהתבסס על שומות מכריעות.

תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בניה נאמדה ב- 7 שנים, בריבית 6%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך ע"י היזם, דמי השכירות הראויים לדירות 60-80 מ"ר נעים בגבולות 3,500 ₪ - 4,500 ₪ לחודש. בהתאם לחוזה שכירות שהוצג, הנכס מושכר בגבולות של 3,500 ₪. הובאו בחשבון דמי השכירות לנכס הנדון, לתקופת הביניים, בגבולות של 3,500 ₪ לחודש.

<u>תחשיב מצב חדש:</u>

מהות	כמות יח"ד	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ ₪
יח"ד קטנות בשטח 60 מ"ר	222	13,000	173,160,000
יחידות סטנדרטיות בשטח 80 מ"ר	176	12,500	176,000,000
יחידות גדולות בשטח 312 מ"ר	312	12,000	366,163,200
יחידות מיוחדות בשטח 120 מ"ר	40	13,000	62,400,000
דיור בר השגה (80%) 60 מ"ר	50	10,400	31,200,000
מסחר	1,670	14,000	23,380,000
סה"כ			832,303,200

הפחתות			
מהות	מ"ר	עלות ב- ₪	סה"כ ₪
ניכוי מטלות ברוטו	1,000	8,000	(8,000,000)
פיתוח דרכים	930	400	(372,000)
פיתוח שצ"פ	6,249	700	(4,374,300)
סה"כ הפחתות			(12,746,300)
סה"כ שווי מגרשי התמורה כריקים ופנויים			819,556,900
דחיה ומושאע בהתאם לשלביות 9 שנים 6%			0.59
חלק יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים)			14.05%
חלק יחסי מוקצה למושא השומה 1/24 חלקים			4.17%
שווי יחסי מוקצה למושא השומה			2,839,386
שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה לפי 3,500 ₪, 9 שנים, 3%			327,017
סה"כ שווי מצב חדש			**3,166,402 ₪**

<u>אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות כבקרה:</u>

בגישה זו נאמד שוויה העתידי של דירת המגורים החדשה כבנויה, בתוספת ההנאות שיתקבלו מדירת המגורים הקיימת ודמי השכירות, עד לתום תקופת הבניה.

דירת התמורה עפ"י ההסכמים החתומים הינה דירה בשטח 100 מ"ר נטו ו- 120 מ"ר ברוטו.

שוויה של דירת התמורה לפי 28,000 ₪ הינו בגבולות 2,800,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

דמי השכירות לתקופת הביניים 3,500 ₪ לחודש. תקופת הדחיה בגישה זו זהה, עד לקבלת היתר להקמת דירה חדשה "על הנייר" וזאת לאור העקרונות שנקבעו בוועדת הערר בעניין דפנה.

שווי דירת התמורה במצב חדש	2,800,000 ₪
מקדם דחיה לקבלת קרקע ריקה 9 שנים 6%	59.19%
שווי דירת התמורה בערך מהוון	1,657,316 ₪
הנאה בתקופת הביניים 3,500 ₪, 9 שנים, 3%	341,032 ₪
שווי מצב חדש	**1,998,000 ₪**

<u>סיכום</u>:

שלושת גישות השומה מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש. השונות המתקבלת בגישת שווי המגרש העתידי כחלק מפרויקט בשלמות, נובעת, בין היתר, מהעובדה שבמקרקעין בנויות 24 יח"ד, בניגוד לחלקות אחרות במתחם, בהן החלק היחסי של כל יחידה בודדת שונה.

לפיכך נלקחה בחשבון עמדת ועדת הערר לפיה גישת ההשוואה הישירה, שאינה דורשת להטמיע הנחות עבודה ומשתנים תכנונים רבים, הינה העדיפה.

מפנה להכרעת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6163/150, הכרעת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/151 והכרעת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 7050/196.

שווי דירות השוק לדירות דומות מוביל לשווי בגבולות 1,900,000 ₪, זאת על אך מחיר מכירת הדירה דנן, בהינתן היקף משמעותי של עסקאות השוואה לדירות דומות בסביבה הצמודה, הרי שהמחיר הנ"ל אינו מבטא את ערכי השווי.

הובא בחשבון שווי מצב חדש **1,900,000 ₪.**

<u>תחשיב השבחה</u>:

שווי מצב חדש: 1,900,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,350,000 ₪

השבחה: 550,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר אלי סידאוי, שמאי מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

10.2.1. בחינת תוכניות החלות על מושא השומה – בהתחשב בבינוי במצב הקוד ובפטור עד 140 מ״ר, תכנית ע׳, ע׳1, 1,680,ג׳ 2710, 2691 ו-2295 לא השביחו את המקרקעין. תכנית תא/5000 אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב.

10.2.2. מצבה הפיזי של הדירה – במועד הקובע לשומה פרטי גמר הדירה ביניהם, ריצוף, ארונות, אביזרים ואינסטלציה, הינם הפרטים המקוריים אשר לא הוחלפו/שופצו במשך שנים רבות. בנוסף קיימת רטיבות שגררה נשירת טיח וצבע וחשיפת הברזל בקירות.

10.2.3. תחשיב ההשבחה מבוסס על שומת החי״מ במתחם.

10.2.4. מורכבות משפטית – בתאריך 24/11/2020, כ-9 חודשים לאחר המועד הקובע לשומה, נמכר הנכס מושא השומה תמורת 1,250,000 ₪, מהווה תמורה נמוכה יחסית לאור מצבו המשפטי של הנכס, שלא היה רשום בטאבו במועד הקובע וגם כיום. לאור האמור יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% משווי השוק בשני מצבי התכנון.

כתימוכין, הוצגה פסיקות רלוונטיות בהן נפסקו הפחתות בשיעור 10%-15% משווי הדירה[2].

אי רישום זכויות בטאבו מעורר אצל קונים פוטנציאלים רתיעה שמא הדבר נובע מבעיות בבניין, חריגות בניה וחובות. כמו כן, העדר רישום מקשה על הקונה בקבלת משכנתא, חושף למעשי מרמה והונאה, קושי בהוצאת היתרים ומטרד הגורם לבעלים עוגמת נפש.

10.2.5. תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש כמפורט בשומה מכרעת	1,852,000 ₪
הפחתה בשיעור 10% למצב משפטי	1,666,800 ₪
שווי מצב קודם בשומה מכרעת	1,350,000 ₪
הפחתה בשיעור 10% למצב משפטי	1,215,000 ₪
ההשבחה	**451,800** ₪
היטל השבחה	**225,900** ₪

[2] ת״א (כפר סבא) 3345/09 **דוד דואק נ׳ לאה אילת**, ניתן ביום 22/07/2013;
ע״א 532-83 **יהודה סיני השקעות בע״מ נ׳ ישראל ויהודית פישל**, ניתן ביום 11/09/1986.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. מצב קודם – עמדת המבקשת הנתמכת גם בהסכם המכר הינה כי מצבה הפיזי/תחזוקתי של הדירה ירוד מאוד, למרכיבים אלו אין אלא להפחית משוויו של המצב התכנוני הקודם שנקבע עבור "דירת מגורים סטנדרטית."

10.3.2. רישום הדירה – כידוע, הליך "הקניית בעלות" במועד הקובע הינו הליך פשוט יחסית, המאפשר את רישום הבעלות על שם המבקשת, ללא תמורה. עסקינן בהליך טכני שעלותו קבועה, והוא חל במצב התכנוני הקודם.

דווקא במצב התכנוני החדש, עת יקודם פרויקט להתחדשות עירונית, אין כל מניעה לשלב את רישום הבית המשותף החדש במקביל להקניית הבעלות. במקרה זה אף יש להניח כי תחסך התמורה לעו"ד פרטי מלווה, כפי שנדרש היה לבצע במצב הקודם.

לא הוצג תימוכין כי דירות ללא רישום נמכרות במחיר נמוך יותר על ידי שמאי המבקשת. להלן יוצגו דוגמאות אשר אותרו לדירות מגורים בסביבה הרשומות בבעלות רמ"י:

- ביום נמכרה דירה 12/05/2021 בגו"ח 7050/159/8 בשטח 49.6 מ"ר בקומת הקרקע תמורת 2,000,000 ₪.
- ביום 08/03/2022 נמכרה דירה בגו"ח 7050/196/43 בשטח 39.1 מ"ר בקומה א' תמורת 1,790,000 ₪.
- ביום 01/11/2021 נמכרה דירה בגו"ח 7050/165/1 בשטח 49.30 מ"ר בקומת הקרקע תמורת 1,620,000 ₪.

פסקי הדין המוזכרים בשומת המבקשת עוסקים במקרה אחר, בו נוצרה פגיעה ברישום בטאבו ע"י הקבלן. במקרה שבפנינו השלמת הליך הקניית הבעלות חל על המבקשת בלבד במצב הקודם, וספק אם יישאר באחריותו במצב החדש.

במצב הקודם היה נכון לתת הפחתה בשווי מצב קודם ובהגינות גם הפחתה בשימוש הביניים. רוב הנכסים במתחם הינם במצב ירוד, אך לא כמו בנכס הנדון. בסכום של כ- 15,000-20,000 ₪ שיפוץ, הדירה יכולה להיהפך לראויה למגורים למס' שנים.

לא ברורה הסיבה בגינה הנכס נמכר רק תמורת 1,250,000 ₪, אך לכל הדעות, מחיר המכירה אינו משקף שווי שוק.

שומת המבקשת המדגישה את מצבו הפיזי הירוד של הדירה מחייבת לאמוד את שוויו של המצב הקודם בשווי נמוך יותר מדירת מגורים "סטנדרטית" במתחם. גם העובדה כי הנכס רשום במצבו ע"ש רשות הפיתוח אין בו בכדי להפחית את אומדן החבות בהיטל השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים להשבחה מתוכנית תא/מק/4123:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תחשיב השבחה	הוצג תחשיב ב-3 גישות	התחשיב מתבסס על שומת הח"מ הפחתת 10% בשני מצבי התכנון לאור מורכבות המצב המשפטי
שווי מצב קודם	₪ 1,350,000	₪ 1,215,000
שווי מצב חדש	₪ 1,900,000	₪ 1,666,800
השבחה	**₪ 550,000**	**₪ 451,800**

11. <u>הכרעה:</u>

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. בהתחשב במאפייני הדירה מושא השומה בקומת הקרקע בבניין, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון:

- תוכניות לחדרי יציאה לגג 1680 ו-ג' אינן משביחות.
- תוכניות מרתפים ע' ו-ע'1 אינן משביחות.
- תוכניות 2691 ו-2710 אינן כמשביחות.
- תכנית 2295 אינה משביחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים 140 מ"ר.
- תא/5000 אינה משביחה עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב.
- לא קיימת השבחה בגין תוכניות נושאיות כדוגמת 2691 ו-2710.

11.2. תכנית תא/4233:

מטרת התכנית עידוד תהליך התחדשות עירונית של אזור מגורים בשטח של כ-26 דונם להריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד ובניית 12 בניני מגורים בני 29-9 קומות בהם מתוכננים כ-800 יח"ד בתמהיל יחידות דיור מגוון ושטח מסחרי לאורך שדרות ירושלים, וכן שטחים למבני ציבור.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכניות עתידיות הנגזרות מכוח התכנית, כאשר נקבעו 4 שלבים למימוש הפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה.

בשומת הועדה המקומית נבחנה ההשבחה לתוכנית תא/4233 בין שני מצבי התכנון. במצב קודם הובא בחשבון שווי הדירה מושא השומה כבנויה בנטרול ההשבחה שנוצרה מההליך התכנוני מהתוכנית המשביחה בהתייחס לעסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי מחוץ לתחום התכנית הנהנות מפוטנציאל תכנוני כללי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

במצב חדש נבחן השווי ב-3 גישות שונות, כאשר השווי במצב החדש נקבע בגישת ההשוואה הישירה עפ"י עסקאות מכר לאחר המועד הקובע בדירות מגורים במתחם התכנית ובהתאמות לדירה מושא השומה. כבקרה, נבחנה ההשבחה בגישת שווי החלק היחסי של מושא השומה מהשווי הכולל של מגרשי התמורה בתוכנית וכן בגישת שוויה העתידי של דירת המגורים כבנויה בתוספת שימוש ביניים מהדירה הקיימת.

שמאי המבקשת אימץ את גישת החי"מ כפי שנקבעה בשומות קודמות במתחם.

<u>גישת השומה:</u>

בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, שניתן ביום 26/08/2021, נקבע כדלקמן:

> *"46. ... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."*
>
> *"48. ...ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. **כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו...."*** (ההדגשה אינה במקור – א.ג.).

בבחינת גישת השווי העתידי של חלקו היחסי של הבעלים במתחם מתקבלים ערכים המביאים לגובה השבחה שאינו סביר, אף לדעת שמאי המשיבה, ולכן השימוש בגישה זו אינו ישים במקרה הנדון. לפיכך, גישת ההשוואה הישירה הינה הרלוונטית לבחינת ההשבחה מאחר שקיימות עסקאות מכר (ראה פירוט להלן) בשני מצבי התכנון הן בתחום התכנית והן בסביבה הקרובה בנכסים דומים שאינם כלולים בתחום התכנית, מהם ניתן לבחון את תרומתה של התכנית לשווי המקרקעין, המהווה השבחה.

לפיכך, במקרה הנדון תרומת התכנית לשווי המקרקעין, המהווה כאמור השבחה, תיבחן בגישת ההשוואה, כמוסכם על הצדדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לעניין זה אפנה לעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח',** מיום 26/08/2021, שם נקבע לעניין הדרך לחישוב השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי כדלקמן:

"38. כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, פס' 13 (22.03.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")) קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי."

"55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת ערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל."

<u>תמ"א 38 במצב קודם:</u>

הדירה מושא השומה מצויה בבניין וותיק שנבנה בשנות ה- 60' של המאה הקודמת שאינו עומד בת"י 413, עמידות מבנים בפני רעידות אדמה. אציין כי בבדיקתי מרבית המבנים בסביבת מושא השומה הינם וותיקים שאינם שונים מהבניין הנדון וככאלה גם הם אינם עומדים בת"י 413 ולפיכך סביר כי עומדים בתנאים והוראות תמ"א/38.

עולה מהאמור, כי שווי מושא השומה במצב קודם מגלם את כל מאפייני הנכס במצב הקודם ובין היתר פוטנציאל, ככל שקיים, מכוח תוכניות בנין עיר להרחבת הדירה וכן הוראות תמ"א/38. לפיכך, לבחינת שווי מושא השומה כבנוי במצב קודם יובאו בחשבון עסקאות השוואה רלוונטיות קודם לאישורה של התכנית (בנטרול פוטנציאל תכנוני של תכנית תא/4233) שאין להוסיף עליהן פוטנציאל תכנוני נוסף מכוח תמ"א/38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **<u>בחינת שווי מצב קודם</u>**[3]

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בגוש 7050 בו מצוי הנכס מושא השומה, בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית קודם למועד אישור התכנית <u>לנכסים שאינם כלולים</u> בתחום תכנית תא/4233:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר מכירה (₪)	מחיר מ״ר (₪)
007050-0181-032-00	21/01/2018	63	3	1,275,000	20,238
007050-0177-010-00	27/02/2018	42	2	1,150,000	27,381
007050-0180-009-00	21/03/2018	59	2	1,175,000	19,915
007050-0179-027-00	11/04/2018	56	3	1,144,578	20,439
007050-0183-008-00	23/04/2018	60	3	1,350,000	22,500
007050-0163-015-00	08/05/2018	51	2	1,150,000	22,549
007050-0184-010-00	16/05/2018	56	3	1,390,000	24,821
007050-0181-005-00	11/06/2018	63	3	1,400,000	22,222
007050-0182-022-00	20/06/2018	60	3	1,200,000	20,000
007050-0167-004-00	01/08/2018	58	2.5	1,261,261	21,746
007050-0188-010-00	06/09/2018	54	3	1,260,000	23,333
007050-0189-001-00	12/09/2018	52	2	1,251,252	24,063
007050-0162-016-00	07/10/2018	52	2	1,266,267	24,351
007050-0180-016-00	28/11/2018	49	2	1,240,000	25,306
007050-0199-000-00	20/12/2018	47	3	1,260,000	26,809
007050-0168-002-00	25/12/2018	55	3	1,450,000	26,364
007050-0176-010-00	03/02/2019	64	3	1,370,000	21,406
007050-0182-013-00	20/03/2019	56	2.5	1,325,000	23,661
007050-0182-021-00	18/04/2019	60	3	1,200,000	20,000
007050-0179-010-00	06/05/2019	56	3	1,500,000	26,786
007050-0164-016-00	03/06/2019	60	3	1,200,000	20,000
007050-0185-010-00	27/06/2019	52	2	1,151,150	22,138
007050-0179-009-00	02/09/2019	47	3	1,350,000	28,723
007050-0180-022-00	08/09/2019	49	3	1,200,000	24,490
007050-0182-020-00	23/10/2019	56	3	1,445,000	25,804
007050-0179-020-00	27/11/2019	56	3	1,375,286	24,559
007050-0179-027-00	11/12/2019	56	3	1,450,000	25,893

מהנתונים לעיל, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 55 מ״ר כ- 1,288,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-23,500 ₪.

בנטרול דירות מגורים בשטח שמעל 60 מ״ר, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 53 מ״ר כ- 1,290,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-24,500 ₪.

[3] יודגש כי נתוני העסקאות הינם בנטרול עסקאות חריגות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים מחוץ למתחם מושא השומה לפיהם שווי מ״ר בנוי בממוצע 25,000 ₪.

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית קודם למועד אישור התכנית לנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/4233:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר מכירה (₪)	מחיר מ״ר (₪)
007050-0157-019-00	15/03/2018	45	2	1,400,000	31,111
007050-0159-023-00	23/07/2018	49	2	1,600,000	32,653
007050-0156-008-00	31/10/2018	50	2.5	1,485,000	29,700
007050-0158-011-00	23/12/2018	50	2	1,600,000	32,000
007050-0165-008-00	22/04/2019	49	2.5	1,500,000	30,612
007050-0156-004-00	06/05/2019	45	2	1,620,000	36,000
007050-0156-007-00	03/06/2019	50	2	1,470,000	29,400
007050-0161-005-00	18/07/2019	58	2	1,215,000	20,948
007050-0156-016-00	21/07/2019	50	2.5	1,640,000	32,800
007050-0156-012-00	31/07/2019	50	3	1,600,000	32,000
007050-0159-015-00	19/11/2019	49	3	1,730,000	35,306
007050-0161-013-00	08/01/2020	50	2.5	1,500,000	30,000

מהנתונים לעיל, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 50 מ״ר כ- 1,530,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-31,000 ₪.

בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים בתחום מתחם התכנית לפיהם שווי מ״ר בנוי בממוצע 31,100 ₪, לשיטתו עסקאות אלו כוללות פוטנציאל תכנוני מהתוכנית אותו יש לנטרל.

מנתוני העסקאות כמפורט בטבלאות לעיל עולה כי שווי מ״ר בנוי בנכסים הכלולים במתחם גבוה בשיעור של כ-26%.

בבדיקתי איתרתי מסמך החלטה לעניין תכנית תא/4233 מיום 20/11/2019 ״דיון בדיווח תיקון טכני בתוכנית - דיון פנימי״, המסמך מפרט את התקדמות הכנת התכנית החל משלב התארגנות הדיירים בחיפוש יזם לקידום תכנית פינוי בינוי בשנת 2011 ועד לתאריך 20/11/2019 בו התקבלה החלטה להעברת התכנית לוועדה המחוזית. בין היתר, מפורט בתוכנית כי בתאריך 16/05/2018 התקיים מפגש תושבים עם גורמים מוסמכים מטעם מחלקת הנדסה בעיריית תל אביב בו הוסבר לתושבים כי רוב המסמכים לתוכנית מוכנים וכי תהליך שיתוף הציבור שהתקיים הינו חלק מתנאי הועדה לכניסה לדיון שאמור להתקיים ביולי.

לאור האמור, בחנתי עסקאות מכר בדירות רלוונטיות להשוואה בשנים 2016-2017, תקופה בה טרם ניתן להצביע על פוטנציאל קונקרטי מהתוכנית המתגבשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן נתוני עסקאות מכר בין השנים 2016-2017, בדירות מגורים בגוש 7050 בו מצוי נכס מושא השומה, בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית לנכסים שאינם כלולים בתחום תכנית תא/4233:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר מכירה (₪)	מחיר מ״ר (₪)
007050-0188-000-00	19/01/2016	52	2.5	800,802	15,400
007050-0179-015-00	21/01/2016	56	3	850,000	15,179
007050-0163-001-00	06/06/2016	51	2	1,100,000	21,569
007050-0181-031-00	07/06/2016	65	3	935,000	14,385
007050-0179-016-00	08/06/2016	56	3	1,050,000	18,750
007050-0199-001-00	08/06/2016	65	3	1,017,000	15,646
007050-0179-032-00	10/06/2016	56	3	870,000	15,536
007050-0181-022-00	18/07/2016	64	3	900,000	14,063
007050-0170-006-00	16/08/2016	38	2	644,241	16,954
007050-0167-012-00	21/08/2016	58	2.5	900,901	15,533
007050-0183-015-00	31/08/2016	56	3	985,000	17,589
007050-0199-000-00	07/09/2016	65	3	1,060,000	16,308
007050-0182-015-00	15/09/2016	56	3	1,200,000	21,429
007050-0184-007-00	21/11/2016	56	3	1,100,000	19,643
007050-0181-021-00	09/01/2017	63	3	1,200,000	19,048
007050-0166-011-00	15/01/2017	57	3	1,168,000	20,491
007050-0177-013-00	05/02/2017	42	2	960,000	22,857
007050-0179-003-00	26/02/2017	55	2	1,080,000	19,636
007050-0181-001-00	02/04/2017	63	3	1,320,000	20,952
007050-0185-013-00	25/05/2017	52	2	985,000	18,942
007050-0179-003-00	17/07/2017	61	2	1,300,000	21,311
007050-0179-013-00	31/10/2017	56	3	1,280,000	22,857
007050-0181-030-00	26/12/2017	63	3	1,275,000	20,238

מהנתונים לעיל, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 57 מ״ר כ- 1,043,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-18,450 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בין השנים 2016-2017 בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית לנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/4233:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר מכירה (₪)	מחיר מ״ר (₪)
007050-0157-000-00	25/01/2016	50	2.5	600,000	12,000
007050-0157-008-00	08/02/2016	50	3	1,001,000	20,020
007050-0157-007-00	16/03/2016	50	2.5	1,080,000	21,600
007050-0159-019-00	23/03/2016	50	2.5	850,000	17,000
007050-0159-004-00	05/05/2016	60	2.5	800,000	13,333
007050-0159-006-00	07/06/2016	50	2.5	600,601	12,012
007050-0161-002-00	26/10/2016	51	2.5	1,350,000	26,471
007050-0160-010-01	02/08/2017	50	2.5	1,257,549	25,151

מהנתונים לעיל מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 51 מ״ר כ- 942,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-18,450 ₪.

מנתוני העסקאות בין השנים 2016-2017, כמפורט לעיל, עולה כי לא קיימת שונות בשווי מ״ר בנוי בתקופה הנבחנת, ומכאן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לעניין הפוטנציאל (תוספת שווי) בעסקאות מכר בדירות מגורים בתחום התכנית בין השנים 2018-2019.

שווי מצב קודם:

לסיכום, בהתאם לעסקאות מכר מהשנים 2018-2019 לדירות ששטחן קטן מ-60 מ״ר מחוץ לתחום התכנית מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 24,500 ₪, המשקף שווי בסך 1,232,350 ₪ ובהתאמה לזמן, שווי המצב הקודם שנאמד בשומת המשיבה בסך 1,350,000 ₪ הינו סביר ולכן אאמצו לשומתי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. **<u>בחינת שווי מצב חדש</u>**[4]

לצורך קביעת שווי מצב חדש בחנתי עסקאות מכר בתחום מתחם תכנית תא/4233 ועסקאות מכר בסביבה הקרובה שאינן כלולות בתוכנית תא/4233. להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בשטח רלוונטי לאחר המועד הקובע <u>לנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/4233</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר מכירה (₪)	מחיר מ״ר (₪)
007050-0156-003-00	07/01/2021	60	3	1,830,000	30,500
007050-0160-021-00	12/01/2021	50	3	2,061,000	41,220
007050-0158-002-00	14/01/2021	50	2	1,820,000	36,400
007050-0196-015-00	18/01/2021	39	2	1,609,648	41,273
007050-0159-008-00	12/05/2021	49	2	2,009,039	41,001
007050-0156-020-00	23/06/2021	46	3	2,000,000	43,478
007050-0161-002-00	26/08/2021	51	3	2,070,000	40,588

- בתאריך 24/11/2020 נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 1,250,000 ₪, מחיר זה נמוך משמעותית ממחירי המכירה של הדירות שהוצגו לעיל ולכן אינו משקף שווי שוק, לפיכך, עסקה זו לא תובא בחשבון בחישוב השווי, כפי שאף נוטרלו עסקאות חריגות אחרות.

מהנתונים לעיל מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 49 מ״ר כ- 1,914,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-39,200 ₪. בנטרול העסקה למכירת דירה בשטח של 39 מ״ר, מחיר דירה בממוצע בשטח של 51 מ״ר כ-1,965,000 ₪.

[4] יודגש כי נתוני העסקאות הינם בנטרול עסקאות חריגות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נטרול עליית מחירים כללית:

עסקאות המכר במתחם מושא השומה הינן בשנת 2021. לצורך נטרול עליית מחירים כללית בשוק המקרקעין בין השנים 2019 ל-2021, בחנתי עסקאות מכר בנכסים שאינם כלולים בתחום התכנית בסביבת מושא השומה בגוש 7050, להלן:

עסקאות מכר רלוונטיות בשנת 2019:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר מכירה (₪)	מחיר מ"ר (₪)
007050-0176-010-00	03/02/2019	64	3	1,370,000	21,406
007050-0182-013-00	20/03/2019	56	2.5	1,325,000	23,661
007050-0182-021-00	18/04/2019	60	3	1,200,000	20,000
007050-0179-010-00	06/05/2019	56	3	1,500,000	26,786
007050-0164-016-00	03/06/2019	60	3	1,200,000	20,000
007050-0185-010-00	27/06/2019	52	2	1,151,150	22,138
007050-0179-009-00	02/09/2019	47	3	1,350,000	28,723
007050-0180-022-00	08/09/2019	49	3	1,200,000	24,490
007050-0182-020-00	23/10/2019	56	3	1,445,000	25,804
007050-0179-020-00	27/11/2019	56	3	1,375,286	24,559
007050-0179-027-00	11/12/2019	56	3	1,450,000	25,893

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-23,950 ₪ בדירת מגורים בשטח ממוצע של 56 מ"ר.

עסקאות מכר רלוונטיות בשנת 2021:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	מחיר מ"ר ₪
007050-0179-040-00	08/02/2021	56	3	1,360,000	24,286
007050-0182-006-00	22/02/2021	57	3	1,350,000	23,684
007050-0186-006-00	25/02/2021	51	2	1,320,000	25,882
007050-0181-022-00	15/03/2021	63	3	1,515,000	24,048
007050-0181-029-00	27/04/2021	64	3	1,500,000	23,438
007050-0179-019-00	12/05/2021	56	3	1,325,000	23,661
007050-0180-007-00	26/05/2021	60	3	1,400,000	23,333
007050-0179-015-00	28/06/2021	57	3	1,500,000	26,316
007050-0180-014-00	10/08/2021	49	2	1,350,000	27,551
007050-0181-027-00	16/08/2021	64	3	1,465,000	22,891
007050-0199-000-00	02/09/2021	49	3	1,390,000	28,367

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-24,860 ₪ בדירת מגורים בשטח ממוצע של 57 מ"ר.

סיכום ערכי השווי:

שווי דירת מגורים בשטח כ-50 מ"ר במתחם התכנית בשנת 2021 כ- 1,926,000 ₪.

התאמה לזמן במעוגל כ- 4%.

שווי דירת מגורים בשטח כ-50 מ"ר במתחם התכנית בהתאמה לזמן הינו כ- **1,852,000** ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. הפחתה למצבה הפיזי של הדירה – שמאי הצדדים מסכימים כי מצבה הפיזי של מושא השומה הינו ירוד. בהתאם לתמונות הדירה אשר צולמו בסמוך למועד הקובע והועברו לעיוני אני מקבלת את הסכמתם לעניין זה. עם זאת, השמשת הדירה למגורים במצב הקודם וגם בתקופת הביניים כרוכה בעלות שיפוץ אשר מתאיינת בשני מצבי התכנון.

11.6. הפחתה למצב משפטי מורכב – לעמדת שמאי המבקשת מדובר במצב משפטי מורכב מהטעמים המפורטים בעיקרי עמדתו בסעיף 10.2. אשר בגינו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשני מצבי התכנון. שמאי המשיבה טען כי קיימות דירות נוספות במתחם אשר רשומות ע"ש רשות הפיתוח ונמכרו במחירים גבוהים משמעותית ממחיר המכירה של הדירה הנדונה. עוד ציין כי כיום הקניית בעלות בדירות מגורים מהווה הליך פשוט ובעלות סמלית ואין מניעה לשלב הליך זה במסגרת הרישום ע"י היזם בהמשך ובכך עלות זו תחסך למבקשת, לפיכך לא הביא בחשבון הפחתה זו.

בחנתי את הסכם המכר, ממנו עולה, בין היתר, כי הדירה בבעלות שישה נישומים אשר 2 מתוכם הינן חסויות וכי ההסכם מותנה באישור בית משפט לענייני משפחה בכל הנוגע לחלקן של שתי החסויות.

בחנתי את נסח רישום מקרקעין ממנו עולה כי הדירה רשומה ע"ש רשום הפיתוח בשלמות ללא חכירות או הערות, זאת על אף שלכל תתי החלקות בנסח רשומה הערת אזהרה ע"ש חברה יזמית, בדבר התחדשות עירונית, פרט לתתי חלקות 5 ו-6 אשר רשומות ע"ש רשות הפיתוח ללא חכירות וככל הנראה היה קושי ברישום הערת אזהרה, המעיד על המורכבות המשפטית הנטענת.

לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי בנסיבות ספציפיות אלה של מורכבות משפטית זו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בשני מצבי התכנון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/4233 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין בשדרות ירושלים 211, בשכונת "גבעת התמרים" (יפו ד') בחלק הדרום-מערבי של העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. שטח הדירה מושא השומה, וזכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. בהערכת שווי הדירה מושא השומה בשני מצבי התכנון בגישת ההשוואה הבאתי בחשבון עסקאות מכר כמפורט לעיל.

12.4.5. מימוש 100% מזכויות הבעלות בנכס בהתאם לעסקת מכר שנערכה ביום 24/11/2020. יצוין כי עסקת המכר לא הובאה בחשבון מאחר שהתמורה שסוכמה בהסכם זה אינה משקפת שווי שוק.

12.4.6. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בשומות הצדדים, בהתאמה למושא השומה.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[5] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

שווי מצב חדש: 1,852,000 ₪ * 0.95 (הפחתה למורכבות משפטית) = 1,759,400 ₪

שווי מצב קודם: 1,350,000 ₪ * 0.95 (הפחתה למורכבות משפטית) = 1,282,500 ₪

השבחה: 476,900 ₪

היטל השבחה: 238,450 ₪

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/מק/4233 (507-0200352)	14/02/2020	476,900 ₪	238,450 ₪

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL