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 3

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: 07 אפריל, 2022
מספר מינוי: 1584-2021
מספרנו: 206. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' יהודית פרדס
באמצעות השמאית, גב' מטי לשם
בדוא"ל maty@mieshem.co.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 3
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 29/11/2021 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 07/01/2021[1].

2. <u>מועד קובע לשומה:</u>

14/02/2020 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/מק/4233.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 05/11/2021 ע"י הח"מ.

[1] בהסכם המכר נרשם 07/01/2020 כפי הנראה טעות סופר.

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 בקומת קרקע, כניסה א' במבנה מגורים בן 3 קומות
גוש:	7050
חלקה:	156
שטח החלקה[1]:	2,050 מ"ר
תת חלקה:	3
שטח רשום[2]:	50.3 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 בתכנית 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



[2] 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 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 50.3 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 שבתכנית.

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 שבתכנית.

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 פורסם 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 לועדה המקומית לאשר מתן הקלות באחוזי בניה.

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

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

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים יהיו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת ובתנאי שהיציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות המבקש 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 בתכנית 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 שבתכנית.

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 בתכנית 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'.

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.

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

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 בתכנית 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 בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תכניות 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.

ה. 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.

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

ו. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות 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, קבע 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 תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.
- ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה שהזכויות מתוקף בתכניות 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 בתכנית 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 תכניות 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 בתכנית 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 בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות 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 בתכנית 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 לתכנית - 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 בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית 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 בתכנית 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.

לתכנית 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.

תנאים למתן היתר בניה :

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

- 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 בתכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתכנית כדלקמן: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתכנית 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 בתכניות 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 05/01/2021:

גוש -	7050
חלקה -	156
תת חלקה -	3
חלק ברכוש המשותף -	1/24
תקנון:	מוסכם
בעלויות -	פרדס יהודית בשלמות

הערות אזהרה:

רשומה הערת אזהר לפי סעיף 126 לטובת נקסט התחדשות עירונית מתאריך 22/07/2012.

9.2. בהתאם להסכם המכר מיום 07/01/2021[3] נמכרה הדירה תמורת 1,830,000 ₪.

[3] בהסכם המכר נרשם 07/01/2020 כפי הנראה טעות סופר.

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>

אין מחלוקת לעניין הרצף התכנוני, וכי לא חלה השבחה בגין התכניות הקודמות לתכנית תא/4233.

להלן ההשבחה למושא השומה תת חלקה 3 בשלמות, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים לתכנית במימוש מלא:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשלמות לפי שמאי המשיבה	השבחה בשלמות לפי שמאי המבקשת
תא/4233	14/02/2020	₪ 550,000	לא חלה השבחה

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>

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

תכניות ע' ו-ע'1: התכניות אינן משביחות בהתחשב בבינוי הקיים.

תכנית 2295: התכנית מקנה תוספת ממוצעת של 33 מ"ר. בהתאם לזכאות המבקש 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 בתכניות 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.

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

<u>מצב קודם:</u>

שווי נכס מושא השומה במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה.

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 בממוצע 31,100 ₪.

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

מפנה לשומות מכריעות שנערכו לתכנית תא/5000, הקודמת ב-3 שנים למועד הקובע לתכנית 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 5 עסקאות השוואה מהשנים 2020-2021, בהם נמכרו תתי חלקות, בבניינים הסמוכים ובבניין בו ממוקם הנכס הנדון בתחום התכנית, שווי מ״ר בנוי בממוצע 30,500 ₪.

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 הניר) 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 80-60 מ"ר נעים בגבולות 4,500 ₪ - 3,500 ₪ 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, והכרעת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/151.

עסקת המכר נעשתה במחיר של 1,830,000 ₪, שווי השוק לדירות דומות מוביל לשווי בגבולות 1,900,000 ₪.

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 הגב' מטי לשם, שמאית מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשת):

<u>זכאות לפטור:</u>

הבעלים זכאים לקבל את הפטור בגין שטח דירה ששטחה לא יעלה על 140 מ"ר, שטח הדירה כולל "התוספות העתידיות" קטן מ-140 מ"ר ולכן זכאי לפטור לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה- ס' 19(ג).

הבעלים זכאי לפטור לדירת המגורים, בהתאם להוראות החוק - בתנאי שהמחזיק או קרובו ישתמשו בדירה למגוריהם או למגורי משפחתם מגמר הבניה ועד מכירתה, משך זמן שאינו פחות מארבע שנים, הרחיב החוק ואף אמר "קרובו" כלומר גם במידה וקרובו של הנישום יתגורר בדירה זכאי הנישום לפטור עפ"י סעיף (ג) לתוספת השלישית לחוק.

הסעיף מקנה פטור במקום בו בוצעה העברת הזכויות לאחר חלוף 4 שנים מהמועד בו אושרה התכנית וטרם נוצלו הזכויות זאת כאמור בכל הנוגע לזכויות ואפשרות לבניה של עד 140 מ"ר.

תכנית מס' 2295 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10/11/1985. מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים. החלקה מסווגת כטיפוס ג' הכולל 88 יחידות בשטח של כ- 60.45 מ"ר לדירה, תוספת מוצעת בשטח של כ- 15.83 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ שטח דירה לאחר תוספת יהיה כ-76.28 מ"ר ובתוספת ממ"ד כ- 90 מ"ר.

מכאן כי הינו זכאי לקבלת הפטור עד 140 מ"ר.

<u>שכונת שיקום:</u>

השכונה בה מצוי נכס מושא השומה הוכרזה כשכונת שיקום, לפיכך מגיע לבעלים הפטור של שכונת שיקום והינם זכאים לפטור מחבות היטל השבחה.

הוכרז הישוב כ"שכונת שיקום" במסגרת פרויקט שיקום שכונות. להכרזה זו יש נפקות לצורך סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב שהוכרז כשכונת שיקום.

<u>זכויות מכוח תמ"א/38:</u>

פטור לזכויות התמ"א:

המבנה נבנה בשנות ה- 60' של המאה הקודמת שישים עפ"י היתר בניה מס' 373 מיום 29/06/1961 וראוי להיכלל בהוראת תמ"א/38. מכאן שבמימוש בדרך של היתר בניה קיים פטור להשבחה הנובעת מתמ"א/38 ולהשבחה החופפת להוראות תמ"א/38 בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א.

מפנה לערר "צור מעוף" וערר "רון ציון", לפיהן הפטור לזכויות התמ"א ניתן גם במימוש בדרך של מכר. ניתן לקבוע גזרה שווה גם לזכויות החופפות את התמ"א בתכנית ת/3616א', לחלופין או בנוסף, זכויות התמ"א נחשבות לחלק מהמצב התכנוני הקודם.

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

חלופה תכנונית תמ"א/38 :

הוראות תמ"א/38 מאפשרות קבלת דירה בשטח הגדול ב- 25 מ"ר, שיפוץ ו/או בניית הבנין מחדש פטור מהיטל השבחה, בדרך של בקשה להיתר, ללא צורך בתכנית מפורטת. במימוש לפי תמ"א/38, התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה על פי הוראות תכנית 4233, לכן לא ברור כלל שבעל הזכויות יבחרו בחלופה מורכבת. בהתחשב בבינוי הקיים המסקנה כי חלופה המיטבית למימוש הינה בניה בהתאם להוראות תמ"א/38.

מצב תכנוני קודם :

בהתאם להוראות תכנית 2296 מתאריך 1985/11/10 החלקה מסווגת כטיפוס ד' הכולל 88 יח"ד במבנה בן 4 קומות, בשטח של כ- 60.45 מ"ר לדירה. תוספת מוצעת בשטח של כ- 15.83 מ"ר ליחידת דיור, סה"כ שטח דירה לאחר תוספת יהיה כ- 76.28 מ"ר.

בהתאם להוראות תמ"א/38, ניתן להגדיל את שטח הדירה ב- 25 מ"ר משטח הדירה המותר, לפיכך שטח הדירה כ- 101 מ"ר. כלומר ניתן להגדיל את שטח הדירה בהתאם להוראות התב"ע הקיימת ותמ"א, ללא צורך באישור תכנית מפורטת. במימוש לפי תמ"א/38 לא קיימת חבות בהיטל השבחה, התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה בהתאם להוראות תכנית 4233.

מצב תכנוני חדש :

בהתאם לתכנית 4233 הגדלת שטח הדירה לכ- 90 מ"ר, בכפוף להכנת תכנית מפרטת , בכפוף לקבלת הסכמת כל בעלי הנכסים במתחם של כ - 26 דונם, בכפוף למגבלות נוספות.

לכן לא ברור כלל שבעל הזכויות יבחרו בחלופה מורכבת.

לאור האמור לעיל, ניתן לראות כי תכנית זו אינה משביחה ביחס למצב קודם.

מפנה להחלטת ועדת ערר מס' תיק 8052-21+8051-21, הבית ברחוב שמעוני, שם נפסק כי בגין זכויות מכוח תמ"א/38 אין לחייב בחבות היטל השבחה. זכויות התמ"א במקרה הנדון מהוות מצב קודם והינן פטורות מחבות היטל השבחה. יש לבחון זכויות חדשות בדחיה ביחס לזכויות קיימות מכח תמ"א/38 ותכנית 2296 כמצב קודם.

דחיה ומושאע :

לצורך מימוש התכנית יש לקבל הסכמת הבעלים בשטח של 26 דונם, הכנת תכנית מפורטת, מהווה דחיה ארוכת טווח שלא ניתן למימוש בתקופה הקרובה, אם בכלל וראוי להביא בחשבון מקדם דחיה ארוך בשיעור 0.4 .

<u>לסיכום :</u>

זכויות הבניה אינן גבוהות מהזכויות המוקנות מכח תמ"א/38, כמו כן בשומת הועדה לא נלקחו בחשבון עלויות עודפות ודחיה.

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

<u>זהות תכנית 4233 לתכנית הרבעים:</u>

בהתאמה לתכניות הרובעים לא חלה השבחה. תכנית 4233 זהה לתכנית הרובעים כגון תכנית תא/3729/א' (רובע 4).

מפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית הרובעים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

התכנית מהווה תכנית כללית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ואין כל וודאות למימושה. התכנית מחייבת הפרשת שטחים לצורכי ציבור ובמקרה הנדון בהתאם להוראות התכנית כלל החלקה הנדונה מיועדת להפקעה. לשם ניצול התכנית הרעיונית יש לקבל הסכמה של כל בעלי הנכסים במתחם של 26 דונם, ולאחר הכנת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. במצב קודם קיימות תכניות מאושרות לפיהם ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 110 מ"ר + בניה על הגג.

כמו כן, בסביבת בנכס הקיים קשה מאד לקדם תכניות התחדשות עירונית.

בשומת הועדה בוצע חיוב בגין "פוטנציאל השבחה עתידי" שאין שום וודאות כי יתממש בעתיד.

דחיה למימוש: המתחם משתרע על שטח של 26 דונם, ומתוכננת הריסה של 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד. יש לקחת מקדם דחיה עד למימוש, ועד הכנת תכנית מפורטת וקבלת הסכמת כל בעלי הזכויות במתחם.

המגבלות שבהוראות התכנית בנוסף על הצורך לקבל הסכמת בעלי הזכויות במתחם של 26 דונם, הופכים את היתכנות הפינוי בינוי ל"בועה ערטילאית". ההליכים הן מול בעלי הזכויות בכלל והן מול הועדה המקומית בפרט, עלולים להתארך שנים רבות מעבר לצפוי, אם בכלל יהיו ניתנים למימוש.

מדובר בזכויות ערטילאיות, שאפילו העירייה טרם גיבשה את דעתה בנושא, וזאת בכפוף ליועצים הן בתחום התכנון, התנועה והדרכים, תשתיות, מבני ציבור וכד'. היכולת למימוש ולתיאום כל הגופים מסרבל עד לבלתי אפשרי את מימוש התכנית בכללותה.

יש צורך בהסכמת כל הרחוב, היות שהחלקה מתחלקת לשני חלקים ושצ"פ ו/או דרכים יעברו באמצע, כך שלצורך יצירת הרצועה במכרזה של החלקה הנדונה, יש ליצור המשך אחיד בכל שאר הבניינים, דבר הכרוך באישור והסכמת כל בעלי הזכויות במתחם.

כל אלה לוקחים שנים רבות ויש לקחת מקדם לדחיה בגין מימוש המוערך במעל עשור, ואף ספק גדול אם יתממש, בעקבות כל המכשולים אותה מציבה העירייה כמפורט לעיל.

מחד, הועדה תכין תכנית להתחדשות עירונית לשיפור חייו של האזרח בעל אמצעים מועטים, ומאידך תגבה היטל השבחה מהאזרח בעת מכירה אשר כלל לא ממש את הזכות ואינו שותף להשבחת הנכס. הועדה העמיסה מטלות רבות על גבי התכנית ויצרה השבחה עודפת שאינה מקוזזת מגובה ההשבחה המוטלת על האזרח נטול האמצעים, ובמקביל מבקשת לגבות היטל השבחה בגין זכויות שהמוכר כלל לא שותף להשבחה ואינו נהנה מזכויות אלה.

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

תוקף התכנית ל- 15 שנה, יש להפחית עלויות עודפות. התכנית מותנת ובהתאם לתכניות מותנות יש למסות בעת המימוש בפועל של התכנית שהוא מועד הוצאת היתרי הבניה בקיזוז העלויות העודפות והדחיות וזאת במידה ויוצא היתר.

השימוש המיטבי הינו הזכויות בהתאם לתכנית מס' 2295 במצב הקיים ולהוראות תמ"א/38, המקנה את תוספת יח"ד ותוספת שטחים, בכפוף לפטורים להם זכאים הבעלים.

<u>תחשיב העלויות:</u>

מדובר בתכנית החלה על מתחם גדול ומאוכלס במתכונת של פיני בינוי.

על מנת לממש את הזכויות בכל מתחם נדרש הליך תכנוני מורכב הכולל הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית, תכנית איחוד וחלוקה, ובכפוף למילוי רשימת תנאים ודרישות כמפורט בפרק "עיקרי התכנית".

בהתחשב בגודל המתחם והיקף הזכויות יש להביא בחשבון תקופת דחיה למתחם הנדון של כ- 12 שנה בשיעור היוון של 7%, המגלמת גם את אלמנט המושאע, מורכבות הביצוע והסיכון, מקדם דחיה 0.444. יש לקחת בחשבון את העלויות הנובעות מדרישות התכנית הכוללות: עלויות להקמת מבני ציבור, פיתוח שצ"פ, הרחבת הפיתוח והדרך, עלויות הריסת בינוי קיים ועלויות פינוי דיירים לתקופת הבניה, כמו כן הוצאות עודפות בגין חניות תת קרקעיות. מפנה לשומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברחוב ארלוזורוב 194 שם נקבע כי לא חלה השבחה.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7050/166, רחוב קהילת קנדה 6, אשר קבע כי יש להוסיף שטח עיקרי עפ"י טיפוס הדירה בהתאם להוראות תכנית 2295 ובנוסף ממ"ד בשטח של כ-12 מ"ר.

לדירה מושא השומה ניתן להוסיף 15.63 מ"ר עיקרי ו-12 מ"ר ממ"ד, סה"כ 27.63 מ"ר, כך ששטחה יהיה לפחות 88 מ"ר ובתוספת מרפסת 12 מ"ר, מהווה שטח של כ- 100 מ"ר. חילוץ שווי הקרקע לפי מחיר המכירה של 1,650,000 ₪, שווי מ"ר 16,500 ₪.

כמו כן, מציינת כי מחיר אינו משקף שווי, יש מקרים בהם משולם מחיר שאינו תואם את שווי הנכס ואין המחיר משקף את השווי, לכן יש להתבסס על עסקאות השוואה בכדי לקבוע שווי ולא על פי עסקה בודדת.

המחיר ששולם עבור הדירה משקף את ההנאות העתידיות מהדירה, בין אם האפשרות להרחיבה לפי תכנית 2295, או מימוש תמ"א/38 על כל שינוייה.

שווי מ"ר בהתאם לעסקאות מס שבח (הוצגה טבלה) בטרם אישור התכנית בממוצע כ- 27,486 ₪ למ"ר, ואילו עסקאות השוואה, לאחר אישור התכנית בממוצע הינו כ- 27,580 ₪ למ"ר, המשקף עליית מחירי הנדל"ן, ללא קשר לאישור התכנית. כלומר השוק אדיש לאישור התכנית, ולא נוצרת השבחה.

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

מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין זכויות תמ"א/38 ואי וודאות לקבלת זכויות.

<u>תחשיב:</u>

חישוב בן מצב קיים למצב חדש:

	מצב קודם תכנית 2295			מצב חדש תכנית 4233		
	מ"ר	אחוזים	מס' יח"ד	מ"ר	אחוזים	מס' יח"ד
דרך מאושרת	5,387.24	20.29		1,928.65	7.26	
דרך מוצעת				930.87	3.51	
מגורים	18,867.72	55.99	208	16,907.78	63.68	
שצ"פ	6,297.29	23.72		6,784.96	25.55	
סה"כ	**26,552.25**	**100**		**26,552.25**	**100**	

מגורים: מצב קיים 208 יח"ד במתחם.

תחשיב תוספת השטח בין מצב חדש לקיים: 16,907.68 מ"ר – 14,867.72 מ"ר = 2,040.06 מ"ר / 800 יח"ד במצב חדש = הוספת 2.55 מ"ר ליח"ד.

תוספת שטח זה ניתן לקבל בתמ"א/38 ואף מעבר לכך, כך שהתכנית אינה משביחה אלא אף פוגעת בזכויות המוקנות לנכסים.

לאור כל האמור התכנית אינה משביחה.

10.3. תגובת שמאי המשיבה:

<u>פטור לדירת מגורים 140 מ"ר</u>

בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה על מנת לעמוד בתנאי הפטור על המבקש להחזיק בדירה לתקופה של 4 שנים. היטל השבחה חל על הבעלים המחזיק בנכס ביום כניסתה למתן תוקף של התכנית המשביחה. המועד הקובע לתכנית תא/4233 הינו 14/02/2020. הנכס נמכר בתאריך 07/01/2021, לפיכך הבעלים אינו עומד בתנאים לפטור ואין לקבל את טענת שמאית המשיבה לעניין הפטור.

<u>פטור בגין שכונת שיקום:</u>

טענת פטור בגין שכונת שיקום הינה טענה על עצם החבות בהיטל השבחה אותה יש להפנות לועדת ערר ולא בפני השמאי המכריע.

עמדת המשיבה, הנתמכת בפס"ד האחרונים, הינה כי בהתאם לתכנית פינוי בינוי הנדונה המבקשים אינם זכאים לפטור.

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

צורפה חוות דעת משפטית של מר עוז חנגאדי, עוזר ראשי ליועץ המשפטי בעיריית תל אביב, לפיה עפ"י הלכת בית המשפט העליון[4], פסיקות בתי משפט מחוזיים והחלטות ועדות ערר (בגוף חוות הדעת הפניות להחלטות ופסיקות), לא ניתן ליתן פטור מכוח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק בגין תכנית 4233 ככלל, ובמכר בפרט. הטענה העיקרית הינה כי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(1) חל רק על הרחבה של יחידת דיור קיימת ולא על בניה חדשה.

בנוסף נטען כי הפטור מכוח סעיף 19(ב)(1) אינו ניתן במקרה של מימוש זכויות במכר, כך נקבע בעמ"נ (מרכז) 33956-03-17 **הועדה המקומית לתו"ב ראש העין נ' מעודה** (פורסם 26/12/2018).

כמו כן נטען כי לאור מחלוקת הבעלים על עצם החבות בהיטל השבחה, היה על הבעלים לפנות לועדת ערר ולא להליך של שמאי מכריע, שכן אין שמאי מכריע מוסמך לדון בנושא.

<u>תמ"א 38 במצב קודם:</u>

עמדת הועדה המקומית הינה כי אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א/38 במצב תכנוני קודם, מפנה להחלטת ועדת ערר מרכז מיום 07/04/2021 שם נקבע ע"י יו"ר הועדה עו"ד איל תיאודור שרון כי אין לבטא את שוויה של תמ"א/38 במצב תכנוני קודם.

במקרה הנדון סביבת הנכס בו מצוי מושא השומה הכוללת הן את הבניינים הנמצאים בתחום התכנית המשביחה והן אלו הגובלים לה, מספר רב של בנייני רכבת, אשר כמעט כולם עומדים בהוראות תמ"א/38. בכפוף לחיזוק המבנה ועמידה בהוראות התכנית, ניתן לבצע תוספת בניה. סקירת ערכי השווי מהנכסים הקרובים לתחום התכנית כבר מגלמים את מלוא השווי במצב הקודם, ואין להוסיף עליו שווי נוסף או פוטנציאל תכנוני נוסף.

במקרה הנדון סקירת ערכי השווי מתוך תחום התכנית, בסמוך למועד אישורה, כפי שהוצגו בשומת המשיבה, מטיב עם המבקשת, שכן הוא מגלם חלק משמעותי מהפוטנציאל, אותו שיש לנקות.

הדרך המתאימה והנכונה ביותר לאמוד את שוויו של המצב הקודם הינו תוך סקירת עסקאות השוואה לדירות שנמכרו מחוץ לתחום התכנית, אשר מובילה לשווי נמוך יותר מזה שהובא בחשבון בשומת המשיבה, וגם מהם צריך לנטרל את תרומתה של תמ"א/38, ככל שקיימת. בגישה זו ערכי השווי הרלוונטיים לנכס מושא השומה במצב קודם יביאו לשווי נמוך יותר מזה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

[4] רע"א 8565/10 **נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון** (פורסם בנבו 27/09/2012), ובבר"מ 7925/14 **אלון דיסקין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו 26/02/2018).

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

<u>גישת השומה:</u>

שומת היטל ההשבחה נערכה בהתאם להחלטת וועדת ערר במתחם דפנה שם נקבע באופן מפורש כי השיטה השמאית הטובה ביותר לאומדן ההשבחה בתכניות פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה וזאת לאור העובדה כי בגישות השומה הנוספות יש צורך במקדמי התאמה ומשתנים שהינם בגדר נעלם, והשפעתם על התכנית מהותית. השימוש בגישת ההשוואה מבטלת את הצורך בהטמעת מקדמים אלו ומבטאת נאמנה את עיני השוק.

הוצגה טבלת עסקאות השוואה עדכנית במתחם הכוללת עסקאות שנערכו לאחר שומת היטל ההשבחה שנערכה לנכס מושא השומה, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ- 33,000 ₪. העסקאות ממחישות כיצד השוק מפנים את התכנית ואומד את ערכי השווי בהתאם.

<u>היקף הזכויות במצבי התכנון:</u>

בשומת הבעלים נטען כי במצב החדש קיימת פגיעה בזכויות הבניה לנכס מושא השומה, שכן שטח הדירה עליו חתמו בעלי הזכויות בבניין בהסכם פינוי בינוי ערב התכנית, מוביל לדירת תמורה בשטח קטן יותר, בתוספת מחסן, וחניה.

לטענת שמאי המשיבה ההשוואה בין האפשרויות הנ״ל שגויה, שכן היא משווה בין שני מוצרים השונים אחד מהשני ומפרט:

במצב קודם לרשות המבקשים זכויות הרחבה של 15.83 מ״ר נוספים, אותם הם יכולים לבצע, בכפוף לקריטריונים הקבועים בתכנית (מינימום 2 דיירים בקומת הקרקע משני צדדי חדר המדרגות וכיוצ״ב). הרחבה זו, שתעשה על חשבון בעלי הקרקע, תחייב גם התאמות למצב הקיים וערכיה גלומים בערכי השווי. גם אם קיימת תרומה למקרקעין שהושפעה מתמ״א/38, וגם אם יקבע ע״י השמאית המכריעה (בניגוד לעמדת ועדת הערר) כי יש לתת לה משקל, כלל האלמנטים הנ״ל כבר גלומים בערכי שווי המצב הקודם שנקבעו.

במצב חדש תכנית תא/4233 מקנה לנכס מושא השומה חלק יחסי בתכנית הכוללת 12 בניינים ו- 800 דירות + שטחי מסחר נוספים. חלקה היחסי של החלקה בתכנית 14.05%, והחלק המוקצה לכל דירה בחלקה הינו 4.18% (1/24 חלקים). בהתעלם מהדיפרנציאציה הנדרשת בין שווי השימושים השונים (יחידה קטנה, גדולה, גן/גג, דיור בר השגה, מסחר וכיוצ״ב) שטח הבניה הכולל בתחום התכנית הינו כ- 57,635 מ״ר עיקרי המאפשרים כ- 67,235 מ״ר סחיר כולל ממ״דים.

במקרה הנדון החלק היחסי של הבעלים מהשטח הסחיר בתכנית הינו למעלה מ- 400 מ״ר. מציין כי על פי הסכם פינו בינוי, התמורה לבעלים הינה 120 מ״ר בנויים ברוטו בבניין רב קומות חדש, הכולל מעלית, חניה, מחסן, מרפסות, שכירות לתקופת הביניים וכיוצ״ב.

לאור האמור אין לקבל כל השוואה שלוקחת במצב אחד תמורה מבונה של 15.83 מ״ר נוספים על חשבון הבעלים, בכפוף להתאמות, ולהשוות אותה לתמורה הבנויה אותה צופים המוכרים לקבל מהיזם ועליה חתמו.

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

בנוסף לאמור, הקצאת תמורות בהיקף של למעלה מ- 40 מ״ר לכל אחת מיח״ד בחלקה, כפי שטוענת שמאית הבעלים לא נתקבלה מעולם בעיר ת״א, גם באזורים בהם ערכי הקרקע גבוהים משמעותית, ופעולות המוכרים עצמם רק מוכיחה כי פניהם לתכנית המשביחה.

<u>דחיה ומושאע:</u>

במקרה הנדון הסכמי ״פינוי בינוי״ נחתמו עם מרבית בעלי הזכויות במתחם שנים רבות לפני המועד הקובע, ע״י חברת אלמוג, יזם התכנית. לפיכך הדחיה בשומת המשיבה לתקופה של 9 שנים מטיבה עם הבעלים.

<u>עלויות עודפות:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות עודפות בסך של 12,500,000 ₪, ובכל מקרה הדרך הנכונה לאמוד את ההשבחה הינה גישת ההשוואה.

<u>זהות לתכנית הרובעים:</u>

תכניות הרובעים הינם תכניות שהוכנו מכוחו של סעיף 23 לתמ״א/38, בהם נקבעה תוספת אפשרית לכל בניין, הן כאפשרויות של חיזוק ותוספת בניה על הקיים והן כאפשרות של הריסה ובניה מחדש. תכנית תא/4233 הינה תכנית להתחדשות עירונית ואינה ניתנת להשוואה לתכניות הרובעים, לפיכך החלטות השמאים המכריעים שעסקו בתכנית הרובעים, אינן רלוונטיות במקרה הנדון.

<u>שווי מ״ר מבונה:</u>

אינו מקבל את שווי מ״ר מבונה בשומת הבעלים.

<u>סקירת עסקאות השוואה בשומת הבעלים:</u>

במצב החדש הוצגו 15 עסקאות השוואה, כאשר 12 מתוכן אינן בתחום הקו הכחול של התכנית וברור כי השפעת על עסקאות מחוץ לקו הכחול שולית וזניחה. מציין כי קיימות 3 עסקאות השוואה בתחום התכנית המגלמת שווי של 36,000 ₪, הגבוה מהותית מהעסקאות הנמצאות מחוץ לתחום התכנית ומגלמות שווי ממוצע של 26,000 ₪.

במצב קודם הוצגו 15 עסקאות השוואה, כאשר 5 מתוכם מתוך תחום התכנית. בהתאם לפס״ד לוסטרניק, אין לאמוד את השווי במצב הקודם עפ״י עסקאות השוואה מתוך התכנית, שכן אלו כבר מגלמות חלק מהפוטנציאל אותו יש לקזז.

לאור האמור לעיל הוצגה טבלת עסקאות רלוונטיות (מנתוני שומת הבעלים) ממנה עולה כי שווי מ״ר בנוי בתחום התכנית בממוצע 32,135 ₪, ושווי מ״ר בנוי מחוץ לתחום התכנית בממוצע 26,062 ₪.

כלומר כי גם עפ״י נתוני העסקאות בשומת הבעלים, עוד בטרם אישור התכנית, קיימת השבחה לכל מ״ר רשום בגבולות של למעלה מ- 6,000 ₪, אשר חייבת להיות גבוהה יותר עם אישורה של התכנית.

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

שומה מכרעת במתחם מושא השומה:

מפנה לשומה מכרעת במתחם מושא השומה של השמאי המכריע מוטי דדון, התומכת בעמדת שומת המשיבה לפיה ההשבחה שנקבעה בשונות מינימלית של אחוזים בודדים משומת המשיבה.

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים להשבחה מתכנית תא/מק/4123:

מהות	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
פטור לדירת מגורים 140 מ״ר	אין זכאות לפטור	יש זכאות לפטור
פטור לשכונת שיקום	אין זכאות לפטור	יש זכאות לפטור
זכויות מכוח תמ״א/38	אין להביא בחשבון	יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א/38 הפטורות מהיטל השבחה
עסקאות השוואה	עליית השווי הינה בגין תכנית תא/4233 המשביחה	עליית השווי הינה לאור עליית מחירי הדירות, ללא השפעת התכנית
תחשיב השבחה	הוצג תחשיב ב-3 גישות	לא הוצג תחשיב השבחה
שווי מצב קודם	₪ 1,350,000	לא הוצג
שווי מצב חדש	₪ 1,900,000	לא הוצג
השבחה	**₪ 550,000**	**אין השבחה**

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

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:

- תכניות לחדרי יציאה לגג 1680 ו-ג' אינן משביחות.
- תכניות מרתפים ע' ו-ע'1 אינן משביחות.
- 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 תכניות 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 בנייני 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 בתכניות עתידיות הנגזרות מכוח התכנית, כאשר נקבעו 4 שלבים למימוש הפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה.

בשומת הועדה המקומית נבחנה ההשבחה לתכנית תא/4233 בין שני מצבי התכנון. במצב קודם הובא בחשבון שווי הדירה מושא השומה כבנויה בנטרול ההשבחה שנוצרה מההליך התכנוני מהתכנית המשביחה בהתייחס לעסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי מחוץ לתחום התכנית הנהנות מפוטנציאל תכנוני כללי. 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 בתכנית וכן בגישת שוויה העתידי של דירת המגורים כבנויה בתוספת שימוש ביניים מהדירה הקיימת.

עמדת שמאית המבקשת הינה כי התכנית אינה משביחה. לטענתה לבעלים קיים פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, והיות ששטח הדירה העתידית, כולל התוספות, קטן מ- 140 מ"ר לא חלה חבות בהיטל השבחה. טענה נוספת הינה כי השכונה הוכרזה כשכונת שיקום ובהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לא חלה חובת תשלום היטל השבחה במקרה זה. לחלופין, נטען כי החלופה המיטבית למימוש הינה בניה בהתאם לתכניות תקפות להרחבת הדירה והוראות תמ"א/38, לטענתה במקרה זה התמורה לדיירים אינה פחותה מזו שתתקבל אם תקודם תכנית מפורטת על החלקה בהתאם להוראות תכנית תא/4233 ולפיכך התכנית אינה משביחה.

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

<u>פטור לדירת מגורים 140 מ״ר:</u>

הצדדים חלוקים לזכאות הבעלים מושא השומה לפטור לשטח דירת מגורים עד 140 מ״ר.

בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ״ר, כדלקמן:

״בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ״ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.״

בסעיף 19(ג)(2) נקבע כדלקמן:

״העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, ״גמר הבניה״ – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961.״

בתא״מ בעניין **שלזינגר**[5] עלתה השאלה האם יש למנות את תקופת 4 השנים ממועד אישור התכנית המשביחה, או האם למנות תקופה זו מיום גמר הבניה המקורי של הנכס, בהליך זה נקבע כדלקמן:

*״נוכח הרציונאל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים הוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג)(1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, **על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית** (ההדגשה אינה במקור – א.ג). ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית. אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא בצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על-ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששמשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכנית״.*

[5] תא״מ 19402-05-18, **שלזינגר ואח׳ נ׳ עיריית גבעת שמואל ואח׳**, ניתן ביום 30/04/2019.

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

על רקע האמור ובשים לב לעובדה, כי לא חלפו 4 שנים ממועד הכניסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועד בו מכרו התובעים את דירתם, הרי שאין הם זכאים לפטור מכח הוראת סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית. משכך, לא קמה להם עילה להחזר היטל ההשבחה ששילמו לנתבעות.

כאמור, תכנית תא/מק/4233 פורסמה ברשומות ביום 27/01/2020, הסכם המכר נערך ביום 07/01/2021, כלומר במועד הסכם המכר טרם חלפו 4 שנים ממועד כניסתה לתוקף התכנית המשביחה ועד למועד מימוש הזכויות. משכך, ובהתאם לפסיקה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, בעלי הזכויות אינם זכאים לפטור מהיטל השבחה מכח הוראות סעיף 19 (ג)(2) לתוספת השלישית.

<u>פטור בגין שכונת שיקום:</u>

הצדדים חלוקים לזכאות הבעלים לפטור מחבות בהיטל השבחה לאור הכרזת השכונה כשכונת שיקום במסגרת פרויקט שיקום שכונות.

שמאי המשיבה העביר חוות דעת משפטית בתגובה לטענת שמאית המבקשת לעניין פטור בגין שכונת שיקום, לפיה אין סמכות לשמאי מכריע לדון בעניין הפטור המהווה טענה לעצם החיוב, ובנוסף נטען כי אין להביא בחשבון במקרה הנדון פטור מכוח סעיף 19(ב)(1).

טענת שמאית המבקשת גם במקרה זה הינה טענה משפטית ונוגעת לעצם החבות בהיטל השבחה.

במקרים דומים בהם נטען בפני שמאים מכריעים לעניין עצם חיוב בהשבחה, בין היתר לעניין פטור בגין שכונת שיקום, נקבע ע"י ועדות ערר כי ההחלטה לעניין עצם החיוב וזכאות לפטור הינה החלטה משפטית ולא שמאית שיש להפנות ישירות לועדת ערר ולא לשמאי מכריע[6].

"אשר לסמכות השמאי המכריע נציין, כפי שכבר קבענו בעבר, מלכתחילה ראוי כי טענות הנוגעות לעצם החיוב ואשר יש בהן כדי לאיין את השומה מיסודה יופנו ישירות לועדת הערר ולא לשמאי מכריע וכאשר מגיע בפני שמאי מכריע תיק ועולה בו טענה מסוג זה, שומה עליו להודיע לצדדים כי אין בסמכותו לדון בתיק ובכך למעשה יבוטל ההליך בפניו."

לאור האמור לא תובא בחשבון הכרעתי לעניין הפטור מחבות בהיטל השבחה בגין הכללת נכס מושא השומה בתחום פרויקט שיקום שכונות.

ואדגיש, כי גם במקרה זה אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור וכי לבעלים עומדת הזכות לטעון משפטית לעניין הפטור בערכאות אחרות.

[6] ערר 70/16/48 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' לדני מיכל ושלום**, פורסם בנבו 19/02/2017.

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

<u>זהות לתכנית הרובעים:</u>

שמאית המבקשת מפנה לשומות מכריעות בתכניות הרובעים (תא/3616א' ו-תא/3729א') בהן נקבע כי לא חלה השבחה לאור זכויות בניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

לטענת שמאי המשיבה אין רלוונטיות להכרעות שמאים מכריעים בתכניות הרובעים למקרה הנדון בשל השונות בין מהות התכניות.

תכניות הרובעים הינן מכוח סעיף 23 לתמ"א/38 המטמיעות את מדיניות הועדה המקומית תל אביב לעניין חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בתחום רובעים 3 ו-4, בהתייחס לתוספת בניה על הקיים או במקרה של הריסה ובניה מחדש, יודגש כי מכוח תכניות אלה ניתן להוציא היתר בניה.

תכנית תא/4233 הינה תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) למתחם, לפיה יהרסו מבנים ספציפיים קיימים בהם 208 דירות וייבנו במקומם בנייני מגורים בני 29-9 קומות עבור כ-800 דירות חדשות, שטחי מסחר ושטח למבני ציבור, והכל עפ"י הוראות התכנית. יודגש כי מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה וכי נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

לאחר שבחנתי בעיון את הוראות תכניות הרובעים (תא/3616א' ו-תא/3729א') ותכנית תא/4233 מושא השומה, אני סבורה, בדומה לעמדת שמאי המשיבה, כי לא קיימת זהות בין התכניות.

לאור האמור איני סבורה כי החלטות שמאים מכריעים בתכניות הרובעים רלוונטיות לתכנית תא/4233 במקרה הנדון.

<u>גישת השומה:</u>

הן בשומת המשיבה והן בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, כאשר כל אחד מהצדדים הציג עסקאות[7] מכר התומכים בטענתו. עוד אציין כי בשומת המשיבה הוצג כבקרה תחשיב השבחה בגישת שווי עתידי של חלק זכויות הבעלים במתחם, וכן תחשיב השבחה בגישת היוון הנאות עתידיות.

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 בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית 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."*

[7] בשומות הצדדים הוצגו נתוני עסקאות

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

*"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 התוכנית 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 חלק מזכויות 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.

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."

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

<u>תמ"א 38 במצב קודם:</u>

לטענת שמאית המבקשת הבניין בו מצויה הדירה עומד בהוראות תמ"א/38 המאפשרת תוספת שטח של 25 מ"ר לשטח הדירה עד לשטח של 101 מ"ר הפטור מהיטל השבחה בדרך של בקשה להיתר. לטענתה, תמורת הבעלים הינה הגדלת שטח הדירה לשטח של 90 מ"ר בהתאם להוראות תכנית תא/4233 וזאת בכפוף להכנת תכנית מפורטת והסכמת כל בעלי הנכסים במתחם. כלומר כי מכוח תמ"א/38 תמורת הבעלים אינה פחותה מזו שתתקבל עפ"י הוראות תכנית תא/4233. בהתחשב במורכבות הפרויקט בהוראות תכנית תא/4233 ובבינוי הקיים התכנית אינה משביחה ואף פוגעת בזכויות המוקנות לנכסים. לשיטתה החלופה המיטבית הינה תמ"א/38 ומכאן כי לא חלה השבחה.

לטענת שמאי המשיבה הבניינים בתחום התכנית המשביחה ובסביבה הינם מבני רכבת וותיקים אשר אינם עמידים בפני רעידות אדמה ומשכך עומדים בהוראות תמ"א/38. לפיכך לשיטתו עסקות המכר בדירות מגורים, המצויים בסמוך למתחם התכנית, מגלמות את השווי במצב הקודם ואין להוסיף שווי או זכויות בניה פוטנציאליות מכוח תמ"א/38 בנוסף.

אין חולק כי 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 ואינם שונים מהבנין 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 תכניות 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>**[8]

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	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 ₪.

[8] 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 ₪.

בשומת המבקשת הוצגו נתוני עסקאות לפיהם שווי מ״ר בנוי בממוצע 28,636 ₪. בבדיקתי בין נתוני העסקאות גם נכסים הכלולים בתחום התכנית (גו״ח 7050/196, 7050/156), בנטרול עסקאות אלו שווי מ״ר בנוי בממוצע כ- 27,000 ₪.

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	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 מהתכנית 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 בתכנית - 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 לועדה המחוזית. בין היתר, מפורט בתכנית כי בתאריך 16/05/2018 התקיים מפגש תושבים עם גורמים מוסמכים מטעם מחלקת הנדסה בעיריית תל אביב בו הוסבר לתושבים כי רוב המסמכים לתכנית מוכנים וכי תהליך שיתוף הציבור שהתקיים הינו חלק מתנאי הועדה לכניסה לדיון שאמור להתקיים ביולי.

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

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

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	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	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>**[9]

לצורך קביעת שווי מצב חדש בחנתי עסקאות מכר בתחום מתחם תכנית תא/4233 ועסקאות מכר בסביבה הקרובה שאינן כלולות בתכנית 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	חדרים	מחיר מכירה ₪	מחיר מ״ר ₪
007050-0156-003-00	07/01/2021	60	3	[10]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

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 ₪.

<u>נטרול עליית מחירים כללית</u>:

עסקאות המכר במתחם מושא השומה הינם 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:

<u>עסקאות מכר רלוונטיות בשנת 2019</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	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.

[9] יודגש כי נתוני העסקאות הינם בנטרול עסקאות חריגות
[10] העסקה בנכס מושא השומה.

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

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 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

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"[11], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן 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 תכניות בתוקף.

12.4.4. בהערכת שווי הדירה מושא השומה בשני מצבי התכנון בגישת ההשוואה הבאתי בחשבון עסקאות מכר כמפורט ועסקת המכר בנכס בדירה מושא השומה.

12.4.5. מימוש 100% מזכויות הבעלות בנכס בהתאם לעסקת מכר שנערכה ביום 07/01/2021.

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.

[11] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה 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>

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש: 1,852,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,350,000 ₪

השבחה: 502,000 ₪

היטל השבחה: 251,000 ₪

14. <u>השומה:</u>

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

תכנית	מועד קובע	השבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות
תא/4233	14/02/2020	502,000 ₪	251,000 ₪

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

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