שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7000 חלקה 211 תת חלקה 13

רח' אפלטון 26/רח' אייזיק חריף 12

תל אביב - יפו

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

תאריך: 23 יוני, 2026
מספר מינוי: 2824-2025
מספרנו: 748. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשים, גב' ורוניקה ברדניקובה ומר דמיטרי שפיגל
באמצעות השמאית, גב' אסתר מלאכי
בדוא"ל emalachi@netvision.net.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאית, גב' מלכה דור
בדוא"ל malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7000 חלקה 211 תת חלקה 13
רח' אפלטון 26/רח' אייזיק חריף 12
תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 05/03/2026 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: תכניות תא/מק/5174 (507-1140185) – מימוש בדרך של מכר.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

07/04/2024 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/3501.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13/03/2026 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה השלישית במבנה מגורים בן 4 קומות
גוש:	7000
חלקה:	211
תת חלקה:	13
שטח החלקה[1]:	680 מ״ר
שטח תת החלקה[1]:	84.65 מ״ר
חלק ברכוש המשותף:	8/112
זכויות משפטיות:	בעלות פרטית
מיקום:	רחוב אפלטון 26/רחוב אייזיק חריף 12, שכונת יפו ג׳ דרום, תל אביב - יפו

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. החלקה הנדונה ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב אפלטון ומעברו המערבי של רחוב אייזיק חריף, בשכונת ״יפו ג׳ דרום״, בחלק הדרום מערבי של העיר תל אביב – יפו.

5.2. השכונה משתרעת ממזרח לרחוב יפת, ממערב לרחוב שדרות ירושלים, מדרום לרחוב חרייף אייזיק וסהרון ומצפון לרחוב שמחה הולצברג, ממוקמת בסמיכות לרכבת הקלה.

5.3. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, בבניה ותיקה.

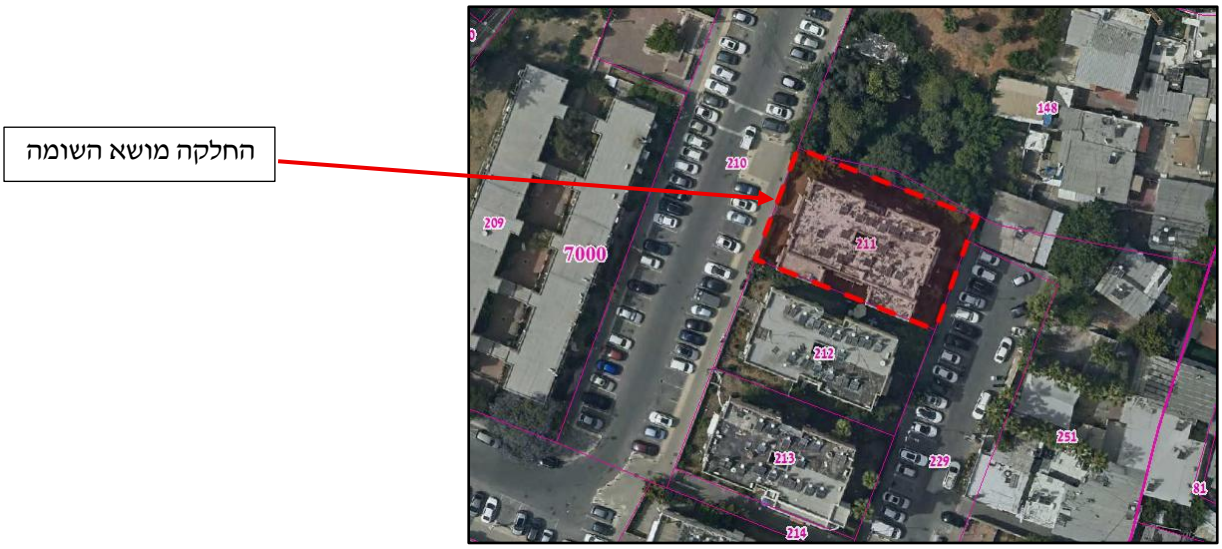
5.4. רחוב אפלטון מהווה רחוב פנימי המסתעף מרחוב יפת בדרום מערב, ממשיך מזרחה וצפונה ומסתיים כרחוב ללא מוצא. רחוב אייזיק חריף מהווה רחוב מרכזי בשכונה, כולל שני קטעי רחוב: קטע רחוב ממזרח לרחוב יפת, מסתעף מרחוב שמחה הולצברג בדרום ומסתיים בצפון בדרך ללא מוצא, וקטע רחוב צפוני המחבר בין רחוב יפת ממערב לצומת הרחובות סהרון ורחוב 3405.

5.5. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תצ"א סביבת הנכס



6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. החלקה הנדונה בשטח רשום של 680 מ"ר, בעלת צורה מלבנית , פונה בחזית מערבית בת כ- 20.5 מ' לרחוב אפלטון וחזית מזרחית לרחוב אייזיק חריף בת כ- 20.5 מ', עומקה באורך כ- 33 מ'.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון: חלקה 148 פנויה מבניה.

מדרום: מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

ממזרח: רחוב אייזיק חריף מעברו חלקה 251 מבונה בבניה צמודת קרקע.

ממערב: רחוב אפלטון מעברו מבנה מגורים טורי בן 2 קומות.

בתחום החלקה קיים מבנה מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים, כולל 2 כניסות. כניסה א' מרחוב אייזיק חריף כניסה ב' מרחוב אפלטון, בכל כניסה 2 דירות בקומה, סה"כ 16 יח"ד בבניין. המבנה בנוי בטון מחופה טיח, הגג בטון, ללא מעלית וללא חניה בשטח המגרש.

6.3. מושא השומה, תת חלקה 13 מהווה דירת מגורים בכניסה ב' (מרחוב אפלטון), בקומה השלישית של הבניין, בשטח רשום של 84.65 מ"ר (שטחה ברוטו כ- 99 מ"ר).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תמונת חזית הנכס מרחוב אפלטון



7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית מס' **432**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 782 מיום 04/08/1960.

בין מטרות התכנית לבטל תחולת הוראות תכנית מתאר יפו לגבי השטחים שנכללו בגבולות התכנית. לבטל תחולתן של תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שאושרו וקבלו תוקף לפני התכנית.

התכנית מסווגת את השטח הנדון בשטח לתכנון יחידות שכנות.

7.2. תכנית מס' **882**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 1180 מיום 13/05/1965.

מטרת התכנית להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

7.3. תכנית מס' **577 ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2181 מיום 01/01/1976.

התכנית מסווגת את חלקות 211,212,213 כמגרש 109 בייעוד לאזור מגורים ג'.

במגרש ניתן יהיה להקים 48 יח"ד ב-4 קומות + עמודים. חלקה 215 מסווגת כמגרש 108 המיועד להקמת 64 יח"ד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. 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׳.

7.5. תכנית שכון ציבורי מס׳ **33/05/18** – הודעה על אישורה פורסמה ביום 24/06/1986.

התכנית חלה על שכונת יפו ג׳ בגבולות המפורטים: בצפון מזרח – שכונת נוה גולן, בצפון מערב – רחוב יפת, בדרום – רחוב הגבול, במזרח – שדרות ירושלים.

וכוללת: גוש 7075 חלקי חלקות 43, 44, 47 51, גוש 7153 חלקות: 21, 22, 24, 28, 37-43, 84 וחלקי חלקות: 25-27, 29-33, 35, 36, 44, 68-71, 73, 76, 150, 176, 216.

התכנית קובעת את מושא השומה כמגרש מס׳ 109 א׳, לבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים.

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים. בהתאם לתקנון התכנית תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הבית. יותרו שימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. גובה קומת המרתף 2.2 מ׳.

7.7. תכנית מס׳ **2544**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4131 מיום 05/08/1993.

מטרת התכנית – שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ״י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יח״ד וללא שינוי גובה הבניינים.

התכנית מסווגת את חלקות **211**,212,213 כמגרש 109 טיפוס בתים ״ה״.

חלקה 215 מסווגת כמגרש 108 – טיפוס בתים ״ג״.

בבנין המוגדר בטיפוס בתים ״ה״ תותר הוספת בניה כמפורט:

שטח דירה קיימת: 71-76 מ״ר, השטח המקסימלי למטרות עיקריות המותר לבניה עד 101 מ״ר.

בבנין המוגדר בטיפוס בתים ״ג״ תותר הוספת בניה כמפורט:

שטח דירה קיימת 70 מ״ר, השטח המקסימלי למטרות עיקריות המותר לבניה עד 90 מ״ר.

נספח הבינוי יחייב מבחינת קווי בניין והמרחקים בין הבניינים. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית, בשלב אחד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.8. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

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.

7.9. תכנית **מס' 2691**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התכנית הינה שיפור יישום תוכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות ושינוי בהתאם לכך של תוכניות מפורטות. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ביפו ג' התכנית הרלבנטית הינה תא/2544.

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימושים מותרים במרתף.

בהתאם להוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר בנית קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ-4 מ' מדוד מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.

בבניינים צמודי קרקע חדשים וקיימים תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל, התכליות המותרות בקומת המרתף: שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

7.11. **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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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 של 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.

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.

7.12. **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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.13. 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%.

7.14. **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.

7.15. **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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.16. **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.

7.17. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6456 מיום 22/12/2016.

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

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון נמצא באזור מגורים בבניה עירונית, במתחם להתחדשות עירונית במתחם תכנון מס' 704 בבינוי של עד 8 קומות.

במתחם 704 א יפו ג' יפו ד' יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5 סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון.

7.18. תכנית **תא/מק/5174** (507-11401859), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5763 מיום 17/03/2024.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התחדשות מרחב התכנון בין רחוב אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג'.

התכנית קובעת זכויות בהתאם לסעיף 70ב לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק). באמצעות הריסת שלושת המבנים הקיימים, הכוללים 96 יח"ד קיימות ובניית שני בניינים חדשים בגובה של עד 10 קומות ומגדל מגורים בגובה של עד 18 קומות, הכוללים 240 יחידות דיור חדשות.

התכנית מחלקת את מרחב התכנון לשני תאי שטח למגורים תוך שמירה על שבילי הליכה קיימים כמרחב פתוח למעבר ושהיית הולכי רגל. במסגרת התכנית מוקצה שטח בנוי למוסדות ציבור בהיקף של כ- 500 מ"ר המשולב בקומות המסד של הבניה המגדלית. בקומת הקרקע משולבים באופן נקודתי שימושי מגורים ושטחי ציבור מבונים תוך הסדרת תחום הדרך, שיפור מפלס הרחוב, הרחבתו ותוספת נטיעות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ומתייחסת למרחב התכנון כאל מתחם שלם להתחדשות עירונית, הנדרש להכנת תכנית עיצוב אחת.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות המרחב ברחובות אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג', באמצעות הריסת 3 מבנים קיימים, והקמת 3 מבנים חדשים, תוך שיפור איכות הבינוי, שיפור המרחב הציבורי ושמירה על נגישות הולכי הרגל. התכנית מציעה 240 יחידות דיור בתמהיל דירות מגוון בבניה מרקמית המשולבת מגדל וכן קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי הרגל במפלס הקרקע.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי הוראות מיעוד "אזור מגורים 4 קומות" ליעוד "מגורים ד'".
3. קביעת שטחי בניה על קרקעיים למגורים בהיקף כולל של כ- 20,500 מ"ר.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ-500 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הוראות בינוי הכוללות הגדרת קווי בנין וגבהים מקסימליים לבניית 240 יחידות דיור בשלושה מבנים בגבהים בין 10 ל-18 קומות.
6. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לזיקות הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה במפלס הקרקע והוראות לקומת הקרקע.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת מבנים להריסה.
10. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.

<u>ייעודי קרקע ושימושים באזור מגורים ד':</u>

1. מרתפים: שימושים לפי תכנית ע'1.
2. בקומת הקרקע - בכל תאי השטח יותרו מבואות למגורים, חדרים טכניים ושטחים לרווחת הדירים, חדרי עגלות ואופניים. לא יותרו מגורים.

2א. בתא שטח 101 בקומות המסד כהגדרתם בסעיף 1.9 יותר שימושים ציבוריים עבור: חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה ושירותים עירוניים. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים ושימושים סחירים תואמים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2.ב. בקומת המסד העליונה תותר המרה של כ- 300 מ״ר משימוש מגורים לשימוש שרותים בעלי אופי ציבורי, כהגדרתם בסעיף 1.9 ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

2.ג. בתא שטח 100 (בלבד) יותרו מגורים בקומת הקרקע בדופן הפונה לתאי שטח 300 ו- 400, דירות אלו יהיו ללא שיוך גינה.

3. ביתרת הקומות - יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות הנלווים להם. לא יותרו מחסנים.

4. קומת גג חלקית - מגורים, שטחי שירות וחדרים טכניים.

5. קומת גג עליון - יותרו מתקנים טכניים בלבד.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. השטחים הציבוריים ייבנו ככל הניתן במבנה עצמאי נפרד.

2. במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקם את השטחים הציבוריים במבנה עצמאי נפרד ו/או באגף נפרד, יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הרצופה שמעליה.

3. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.

4. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.

5. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ- 80 מ״ר. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הועדה המקומית.

6. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

7. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ- 4 מ׳ ברוטו רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ- 2.8 מ׳. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

8. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

10. שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הועדה המקומית. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוץ הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית.

11. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב ולהנחת דעתה של הועדה המקומית. תתאפשר ככל הניתן עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות כפי שיאושר בתוכנית העיצוב ולהנחת דעת הועדה המקומית. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

12. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה המקומית.

13. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות.

14. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי לשטחים הציבוריים יהווה תקן מינימום.

<u>בינוי ופיתוח:</u>

1. מס' קומות:

בתא שטח 100 תותר בניה של עד שני מבנים בעלי 10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומת גג חלקית).

בתא שטח 101 תותר בניה של בניין אחד עד 18 קומות (קרקע + 16 קומות + גג חלקית).

2. גובה קומות: גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.50 מטר במגרש 100 ולא יעלה על 6.00 מטר במגרש 101. גובה קומת הגג בכל הבניינים לא יעלה על 5.0 מטר ממפלס רצפת הקומה העליונה, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו.

גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים לא יפחת מ-4 מ' נטו.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

גובה קומות המרתף יהיה לפי תכנית ע'1 עם זאת מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר לצורך מערכות בנין וחניה (כגון: מכפילי חניה, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה.

3. קומת הגג תבנה בתכסית מקסימלית של 80% מהקומה שמתחתיה.

4. קווי בנין: קווי הבניין לפי תשריט מצב מוצע. הבלטת מרפסות תותר עד 2.00 מעבר לקוי הבניין הקדמי והאחורי.

לא תותר הבלטת מרפסות בקווי בנין צידיים, לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש.

5. תמהיל דירות:

שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-67 מ"ר (פלדלת).

שטח דירה מינימלי - 40 מ"ר (עיקרי במענה ממ"ד/פלדלת במענה ממ"ק).

היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד 15% בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).

היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור.

היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ 20% מכלל יחידות הדיור.

תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.

בבניה הכוללת ריבוי דירות בקומה (מעל 7 דירות) יומלץ על שילוב פתרון מיגון קומתי.

6. כניסות לבניינים יהיו מהרחובות הראשיים.

7. מיקומם של מתקני מערכות, כגון: חדרי טרפו, נישות מים וחשמל, צובר גז וכיוצא באלה, לא ימוקמו במרחב הציבורי או בתחום זיקות ההנאה ויקבע בתכנית העיצוב.

8. ככל ויעשה שימוש לשירותים בעלי אופי ציבורי יחולו ההוראות הבאות:

א. השטח המותר להמרה ממגורים לשירותים בעלי אופי ציבורי לא יעלה על כ-300 מ"ר וימוקם בקומות המסד כהגדרתן בסעיף 1.9.

ב. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת ככל הניתן. יינתן פתרון חניה עפ"י התקן ונגישות לשטחים אלו. חלוקה סופית ופתרון הנגשה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

טבלת זכויות והוראות בניה באזור מגורים ד׳:

שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	100	1814	6455	2780		4625	70 (1)	109	34	10	3	4	2.5	3	3 (2)
מגורים	101	1340	8360	2405		3216	65 (3)	131	69	18	3	10 (4)	3	3	3 (2)
מבנים ומוסדות ציבור	101	1340	450	50	75	(5)									

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו. הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

הערות לטבלה:

א. בתא שטח 101 יותר שינוי בגובה מקסימלי של המבנה בהתאם למספר הקומות לשימושים הציבוריים שיקבעו במגרש.

ב. שטחי הבניה והנחיות הבינוי בתת הקרקע בהתאם לע׳1 הינם מקסימליים ויכללו את כלל השימושים המותרים על פי תוכנית ע׳1.

ג. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ״ד) תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר ליחידת דיור שיוותרו לאחר הקמת הממ״ק) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

ד. מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל קומות טכניות ואת קומות הגג.

ה. עבור השימוש ״מבנים ומוסדות ציבור״ יותר להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות וההפך.

ו. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצרות ו/או מרפסות כשטח עיקרי.

ז. תותר תוספת של עד 2 מ׳ מעבר לגובה המקסימלי לטובת מערכות טכניות, אנטנות, מעקה גג עליון וכדומה.

ח. לשטחים הציבוריים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עד 800 מ״ר לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

ט. לטובת שטחי הציבור יוצמד שטח חצר ו/או מרפסות בשיעור מינימלי של כ-200 מ״ר.

י. היקף השטח המדויק יקבע במסגרת תכנית העיצוב. מרפסת הגג מעל השטח הציבורי תוצמד לשטח הציבורי. הועדה המקומית רשאית להתיר בהתאם לשיקול דעתה, המרה של כ-300 מ״ר משימוש מגורים לשימוש שרותים בעלי אופי ציבורי, כהגדרתו בסעיף 1.9.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

יא. יתאפשר ניוד שטחים בין מגרש 100 למגרש 101 וההפך בהיקף של עד 5% מיחידות הדיור ושטחי הבנייה הנדרשים בהתאמה, מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.

יב. תוספת גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.

יג. שטחי הבניה המוגדרים בטבלה הינם שטחים מקסימליים וסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

<u>הערות לטבלה לעניין זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:</u>

1. עד 70% תכסית כולל מרפסות.
2. קו בניין קידמי מתייחס לרח' אייזק חריף.
3. עד 65% תכסית (כולל מרפסות).
4. קו הבניין הדרומי עבור קומות המסד כהגדרתן בסעיף 1.9 שמיקומן הסופי ייקבע התוכנית העיצוב לא יפחת מ-4.5 מ'. עבור שאר הקומות שמעל קומות המסד קו הבניין יהיה 10 מ'.
5. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך השטחים הציבוריים הבנויים (בשטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ויכללו בסך שטחי הבנייה בתת הקרקע בתא שטח 101.

<u>תכנית עיצוב:</u>

תכנית העיצוב תכלול העמדת מבנים, מיקום כניסות, מפלסי כניסות, גובה מבנים וכל נושא אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

<u>חניה:</u>

א. תקן החניה המקסימלי הקובע למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור, למעט דירות בשטח של כ-55 מ"ר ומטה בהם יקבע תקן חניה 0 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר הנמוך מבינהם.

ב. כל החניות תהיינה תת קרקעיות.

ג. תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ד. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים לפי התקן התקף בהוצאת היתר.

ה. הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של התכנית. פתרון החניה הסופי ומספר הכניסות לחניה ומיקומן של רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה מספר הכניסות לחניה לא יעלה על 3.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חלוקה ו/או רישום

א. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, והשטחים הציבוריים הבנויים במגרש 101, יירשמו בבעלות עירית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין והחלוקה החדשה.
ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ואת השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

תנאים למתן היתרי בניה:

א. אישור הוועדה המקומית לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח.
ב. בניה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התשס"ה – 2005.
ג. אישור פקיד היערות כנדרש על פי דין להעתקת או כריתת עצים.
ד. אישור מעבדה מוסמכת לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה, כמפורט.
ה. חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש, כמפורט.
ו. פתרונות בנושא איכות אויר, כמפורט.
ז. ביצוע סקר אסבסט.
ח. ביצוע סמולצית שטח מגנטי.
ט. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן הבניה, כמפורט.

שלבי ביצוע

מימוש בהינף אחד. תתאפשר חלוקה למתחמי מימוש יכול שתקבע בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, במסגרת תכנית העיצוב.

טבלת הקצאה ואיזון

עפ"י טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים המהווה חלק ממסמכי התכנית לתת החלקה הנדונה הוקצו החלקים הבאים:

128/10393 חלקים במגרש 101 ו- 100/7763 חלקים במגרש 100.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב נמצאו:

8.1. היתרי בניה בחלקה 211 בגוש 7000 – בו ממוקמת הדירה הנדונה

היתר בניה מס' **645** מיום 27/01/1975, להקמת בנין בית מגורים בן 5 קומות המכיל בקומה א' מקלט, 2 חדרי מדרגות, חדר אשפה, שטח לחניה, שטח פתוח וגדר, בקומות ב' ג' ד' ה' – 2 חדרי מדרגות, 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

8.2. היתר בניה מס' **5-960434** מיום 16/05/1996, להרחבת כל 8 יח"ד ב-2 אגפים שלמים בבנין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

בהתאם לתכנית ההיתר, שטח תוספת ליח"ד הינו - 29.6 מ"ר.

בחישוב השטחים צוין כדלקמן:

שטח דירה קיים 73 מ"ר. שטח זה כולל חדר מדרגות ששטחו 7.26 מ"ר בכל כניסה (2.2 מ' * 3.3 מ'). שטח הדירה בניכוי חלק יחסי בחדר מדרגות (בכל כניסה 2 דירות בקומה) הינו 69.37 מ"ר ובתוספת שטח הרחבה של 29.6 מ"ר, שטח הדירה המורחבת הינו – 98.97 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 24/12/2025:

גוש:	7000
חלקה:	2111
שטח החלקה:	680 מ"ר
תת חלקה:	13
שטח תת חלקה 13:	84.65 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	8/112
בעלויות:	שפיגל דמיטרי וברדניקוב ורוניקה בחלקים שווים
תקנון:	מוסכם
הערות אזהרה:	רשומה הערת אזהרה לפי לטובת צ.פ חברה לבנין בע"מ.

9.2. בהתאם להסכם המכר מיום 27/11/2024 נמכרה הדירה תמורת 2,350,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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/מק/5174 (507-1140185).

להלן ההשבחה למושא השומה תת חלקה 13 בשלמות, כפי שהוערכה ע"י שמאיות הצדדים לתכנית במימוש מלא:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאית המבקשים
תא//מק/5174	07/04/2024	₪ 448,778	₪ 133,418

10.1. עיקרי עמדת הגב' מלכה דור, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>תכנית תא/מק/5174:</u>

מטרת התכנית הינה הקמת מתחם מגורים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של "פינוי – בינוי" הכולל 3 בניינים קיימים הכוללים 96 יח"ד והקצאת שטחים לצרכי ציבור. החלקה הנדונה נמצאת בתא שטח 101 בייעוד מגורים ד' הכולל את בנין A. גובה הבנין מעל הכניסה הקובעת 18 קומות מעל 3 קומות מרתף, עתיד לכלול 131 יח"ד. בנוסף, בתחום התכנית תא שטח 100 העתיד לכלול שני מבנים, גובה מעל הכניסה הקובעת הינו 10 קומות מעל 3 קומות מרתף, 109 יח"ד, סה"כ בתחום התכנית מתוכננות 240 יח"ד.

<u>שווי מצב קודם:</u>

הובא בחשבון שווי הדירה הבנויה בהתאם לעסקאות מכר בסביבה הקרובה:

תאריך	גוש /חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח עפ"י היתר	שנת בניה	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
11/09/2024	7075/64/8	הפיקוס 3	58	74	1960	2/8	₪ 2,000,000	₪ 27,027
28/07/2024	7075/65/3	הפיקוס 5	58	74	1970	1/8	₪ 1,800,000	₪ 24,324
07/04/2024	7075/64/27	הפיקוס 3	58	74	1980	7/8	₪ 2,080,000	₪ 28,108
11/06/2024	7075/58/24	עירית 5	58	74	1960	6/8	₪ 2,100,000	₪ 28,378
11/02/2024	7075/58/14	עירית 5	58	74	1960	4/8	₪ 1,980,000	₪ 26,757
03/12/2023	7075/65/24	הפיקוס 5	58	74	1980	6/8	₪ 1,990,000	₪ 26,892
30/03/2023	7075/62/19	עירית 4	58	74	1970	5/8	₪ 2,040,000	₪ 27,568
ממוצע								₪ 27,008

שווי מ"ר בנוי למגורים כ- 27,000 ₪.

בהתחשב בשטח הדירה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪.

שווי הדירה במצב קודם 98.97 מ"ר * 25,000 ₪ = **2,474,250** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>שווי מצב חדש:</u>

לצורך חישוב המצב החדש בעת חישוב היטל ההשבחה במכר של דירה קיימות שתי שיטות תחשיב: שיטה ראשונה - שווי הנכס לפי השיטה הכלכלית בה מחושבות כלל זכויות הבניה בפרויקט וחישוב החלק היחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה. השיטה השניה - שווי הנכס בהתבסס על עסקאות השוואה.

בעמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' לב ואח'** נקבע כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי מקרקעין במקרה של מכר דירה בודדת בפרויקט פינוי בינוי הינה שיטת ההשוואה הישירה, אולם במקרה בו לא ניתן לא ניתן להשתמש בשיטת ההשוואה (למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרויקט) או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר יש להשתמש בגישה הכלכלית.

היות שמדובר בעסקת מכר ראשונה במתחם המיועד לפינוי בינוי, תחשיב שווי מצב חדש נערך בגישה הכלכלית, תוך מתן משקל לעסקת המכר.

<u>חלק יחסי בזכויות:</u>

שווי החלק היחסי בזכויות הבניה מכלל שטח התכנית ובהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון: במגרש 101 – 128/10393 במגרש 100 – 100/7763.

החלקים במגרש 101 שסכומם 10393 חלקים, כוללים גם את ההקצאה לעירית תל אביב בשטח של 461 מ"ר, מהווה 461/10393 חלקים והינה בשיעור של 4.4385%. שטח זה אינו סחיר, לפיכך שטח זה הופחת כך ששטח סה"כ החלקים לבעלי הזכויות 10,393 חלקים בניכוי 461 חלקים המוקצים לעירית תל אביב, סה"כ חלקים במקרקעין המוקצים לבעלי הדירות 9,932 חלקים.

בהתייחס לנכס מושא השומה: לדירה הנדונה מוקצים 128 חלקים מתוך 9,932 חלקים המיוחסים לבעלי הדירות, לפיכך החלק היחסי במגרש זה הינו 128/9932 ובשיעור של 1.288%.

- הובא בחשבון כי יבנו ממ"דים לדירות.
- הובאו בחשבון מטלות ציבוריות הכוללות בנית 575 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלא + 5 מקומות חניה תת קרקעיים+200 מ"ר גינה. העלות כוללת מע"מ.
- לא הובאו בחשבון עלויות הריסה המתקזזות עם האגרות וההיטלים בגין הבנין הקיים.
- הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגלם דירות גג.

<u>ההשבחה בדחיה:</u>

בעמ"נ 18341-09-24 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' לב ואח'** נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בדחיה. בקביעת תקופת הדחיה הובא בחשבון כי חלק מהתנאים להיתר הינו הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. הובא בחשבון כי במועד הקובע קיימת הערת אזהרה בנסח בדבר הסכם פינוי בינוי.

הובאה בחשבון דחיה ל- 3 שנים וזאת לאור מורכבות הפרויקט.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

נתוני שווי:

עסקאות השוואה בגו"ח 6999/3 רחוב 3407 מס' 3 שכונת יפו ג' ונוה גולן בפרויקט של הריסת מבנים קיימים והקמת מתחם חדש הכולל שני מגדלים למגורים בני 15 קומות ובניה חלקית של הגג עבור מערכות טכניות מעל 4 מפלסי מרתף, בסה"כ 123 יח"ד, ממוקם כ-250 מ' מזרחית לנכס הנדון, בסמוך לרחוב שדרות ירושלים:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006999-0003-026-00	26/06/2023	2,545,499 ₪	2028	64	3	39,773 ₪
006999-0003-052-00	09/08/2023	4,335,000 ₪	2028	97	4	44,691 ₪
006999-0003-065-00	09/08/2023	4,385,000 ₪	2028	96	4	45,677 ₪
006999-0003-032-00	10/09/2023	2,721,200 ₪	2026	68	3	40,018 ₪
006999-0003-011-00	20/09/2023	2,697,621 ₪	2028	63	3	42,819 ₪
006999-0003-062-00	20/09/2023	2,870,000 ₪	2028	67	3	42,836 ₪
006999-0003-047-00	21/09/2023	2,707,410 ₪	2028	67	3	40,409 ₪
006999-0003-052-00	21/09/2023	2,727,627 ₪	2028	67	3	40,711 ₪
006999-0003-021-00	17/12/2023	2,454,082 ₪	2028	63	3	38,954 ₪
006999-0003-036-00	17/12/2023	2,516,482 ₪	2028	63	3	39,944 ₪
006999-0003-056-00	26/12/2023	2,809,304 ₪	2028	63	3	44,592 ₪
006999-0003-041-00	26/12/2023	2,694,712 ₪	2028	63	3	42,773 ₪
006999-0003-051-00	28/12/2023	2,845,156 ₪	2028	63	3	45,161 ₪
006999-0003-055-00	28/12/2023	4,037,709 ₪	2028	95	4	42,502 ₪
006999-0003-057-00	31/12/2023	2,875,468 ₪	2028	68	3	42,286 ₪
006999-0003-064-00	31/12/2023	4,121,918 ₪	2028	100	4	41,219 ₪
006999-0003-054-00	31/12/2023	4,205,168 ₪	2028	100	4	42,052 ₪
006999-0003-115-00	31/12/2023	4,558,000 ₪	2028	99	4	46,040 ₪
006999-0003-111-00	10/01/2024	4,214,098 ₪	2028	99	4	42,567 ₪
006999-0003-001-00	24/01/2024	2,689,810 ₪	2028	63	3	42,695 ₪
006999-0003-119-00	04/03/2024	4,091,848 ₪	2028	97	4	42,184 ₪
006999-0003-113-00	12/03/2024	4,523,692 ₪	2028	111	5	40,754 ₪
006999-0003-059-00	20/03/2024	4,361,580 ₪	2028	100	4	43,616 ₪
006999-0003-063-00	31/03/2024	4,485,180 ₪	2028	101	4	44,408 ₪
006999-0003-031-00	08/04/2024	2,851,483 ₪	2028	64	3	44,554 ₪
006999-0003-105-00	02/05/2024	4,523,692 ₪	2028	111	5	40,754 ₪
006999-0003-053-00	19/05/2024	4,143,646 ₪	2028	101	4	41,026 ₪
006999-0003-000-00	26/05/2024	2,901,100 ₪	2024	67	3	43,300 ₪
ממוצע						**42,440** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר בנוי בהתפלגות לפי מספר חדרים:

מספר חדרים	שטח ממוצע	ממוצע למ״ר בנוי
3	65 מ״ר	₪ 42,055
4	99 מ״ר	₪ 43,271
5	111 מ״ר	₪ 40,754

בחילוץ שווי מ״ר בנוי בניכוי מע״מ של 17%, יזמות של 20% ועלויות בניה של 12,000 ₪ (נכון למועד הקובע), שווי מ״ר מבונה:

מספר חדרים	שטח ממוצע	ממוצע למ״ר בנוי	שווי מ״ר מבונה
3	65 מ״ר	₪ 42,055	₪ 17,954
4	99 מ״ר	₪ 43,271	₪ 18,820
5	111 מ״ר	₪ 40,754	₪ 17,027
ממוצע כולל			₪ 17,934

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך של **18,000** ₪.

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

מצב חדש - חלקים במגרש 101			
בנין A	**מ״ר**	**שווי מ״ר**	**סה״כ שווי**
מגורים עיקרי עפ״י התב״ע	8,360	₪ 18,000	₪ 150,480,000
בתוספת שטחי ממ״דים-ל-131 יח״ד	1,572	₪ 18,000	₪ 28,296,000
סה״כ שווי לפני התאמות והפחתות			**₪ 178,776,000**
עלות בנית מבני ציבור כולל מע״מ	575	₪ 11,800	- ₪ 6,875,500
שטח חצר צמודה	200	₪ 3,540	- ₪ 708,000
מקומות חניה (5 מקומות כפול 40 מ״ר למקום חניה)	200	₪ 4,095	- ₪ 819,000
סה״כ שווי לפני דחיה			**₪ 170,464,000**
החלק היחסי המיוחס לנכס הנדון	0.0129	128/9932	₪ 2,196,878
מצב חדש - חלקים במגרש 100			
בניין B ובנין C	**מ״ר**	**שווי מ״ר**	**סה״כ שווי**
מגורים עיקרי עפ״י התב״ע	6,455	₪ 18,000	₪ 116,190,000
בתוספת שטחי ממ״דים-ל-109 יח״ד	1,308	₪ 18,000	₪ 23,544,000
סה״כ שווי לפני התאמות והפחתות			**₪ 139,734,000**
שווי יחסי	0.0129	100/7763	₪ 1,800,000
סה״כ שווי החלקים במגרשים 100 ו- 101			**₪ 3,996,878**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>שווי מצב חדש משוקלל</u>

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:	3,996,878 ₪ * 0.4 =	1,598,751 ₪
שווי בהתאם לעסקת המכר:	2,350,000 ₪ * 0.6 =	1,410,000 ₪
סה"כ שווי:		**3,008,751** ₪.

<u>השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	3,008,751 ₪
שווי מצב קודם:	2,474,250 ₪
השבחה:	534,501 ₪
דחיה (3 שנים, 6%):	0.84
השבחה לאחר דחיה:	**448,778** ₪
היטל השבחה:	**224,389** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת הגב' אסתר מלאכי, שמאית מטעם המבקשים:

<u>תכנית תא/מק/5174:</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

אין מחלוקת לשטח הדירה הבנוי ושווי מ"ר בנוי בשומת הועדה.

שווי הדירה במצב קודם 98.97 מ"ר * 25,000 ₪ = **2,474,250** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

הפנתה לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל**, שתואר בהחלטת השופטת בפס"ד אשדר לגבי שיטות השומה במקרה של פינוי בינוי.

הובא בחשבון פס"ד אשדר לפיו נקבע כי קיימת עדיפות לשיטת ההשוואה הישירה בתחשיב היטל ההשבחה בפינוי בינוי. במקרה הנדון מאחר שעסקת המכר הנדון הינה עסקה יחידה וראשונה במתחם, נערך תחשיב גם בגישת השווי העתידי של המגרשים הכלולים בתוכנית.

ציינה כי בשומת הועדה נערך שימוש בעסקאות השוואה ממתחם פינוי בינוי אחר ומאחר שדירת התמורה העתידית אמורה להיות בשטח הבנוי הקיים כיום ולא יותר. לשיטתה נכון לחשב שווי מ"ר של דירה ותיקה בשטח דומה לדירה מושא השומה, בסביבה לעומת שווי של מ"ר בנוי בדירה חדשה, להפעיל מקדם דחיה מתאים ולהגיע לשווי הנכס לאחר ביצוע הליך של פינוי בינוי כשיטת השוואה.

דחיה למימוש – אינה מקבלת את מקדם הדחיה ל-3 שנים בשומת המשיבה שלטענתה אינו בהלימה לאירועי פינוי בינוי של מתחמים דומים אחרים. לשיטתה תהליך הוצאת היתרי בניה במקרה של תכניות פינוי בינוי הינו בדרך כלל הליך של מעל 5 שנים, ובהתחשב בדרישה להחתמת כל הדיירים וסיכון של דייר סרבן ועוד, המעמידים את הדחיה לתקופה של לפחות 10 שנים.

בהתחשב כי רק כמחצית מבעלי הדירות חתמו על הסכם הפינוי בינוי, הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים לביצוע תהליך של פינוי בינוי וקבלת הדירה החדשה.

ממ"דים – בשומת הועדה הובאו בחשבון גם שווי הממ"דים לצורך חישוב היטל ההשבחה. עפ"י החלטת ועדת ערר מס' רל/8001/0125 מיום 3/12/2025, אין לחייב בהיטל ההשבחה על שטחי הממ"ד ויש לשקול את התחשיב של שומת הועדה לאור החלטת ועדת ערר.

<u>נתוני שווי:</u>

בשומת העיריה הובאו עסקאות ממתחם סהרון 3 בלבד, המשווק כמתחם יוקרה שסמוך לקו האדום ולחוף הים, לפיכך ניתן מקדם התאמה למיקום הנכס הנדון ולאופי הסביבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה ₪	שנת בניה	שטח מ״ר	חדרים	כתובת	שווי מ״ר
007000-0221-042-00	01/07/2024	1,600,000	2025	51	2	אריסטו 10	31,373 ₪
007000-0221-045-00	22/05/2024	1,800,000	2028	52	2	אריסטו 10	34,615 ₪
007000-0221-026-00	06/05/2024	1,350,000	2028	50	2	אריסטו 10	27,000 ₪
007000-0208-015-00	10/03/2024	2,900,000	2020	110	5	יפת 201	26,364 ₪
007000-0208-016-00	29/02/2024	2,497,200	2020	84	4	יפת 201	29,729 ₪
007000-0208-001-00	20/03/2024	2,800,000	2020	107	4	יפת 201	26,168 ₪
						ממוצע	**29,208** ₪

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה ₪	שנת בניה	שטח מ״ר	חדרים	כתובת	שווי מ״ר
006999-0003-113-00	12/03/2024	4,523,692	2028	111	5	סהרון 3	40,754 ₪
006999-0003-123-00	12/03/2024	5,060,641	2028	99	4	סהרון 3	51,118 ₪
006999-0003-119-00	04/03/2024	4,091,848	2028	97	4	סהרון 3	42,184 ₪
006999-0003-045-00	25/01/2024	2,200,000	2028	95	4	סהרון 3	23,158 ₪
006999-0003-001-00	24/01/2024	2,689,810	2028	63	3	סהרון 3	42,695 ₪
006999-0003-111-00	10/01/2024	4,214,098	2028	99	4	סהרון 3	42,567 ₪
006999-0003-058-00	29/11/2024	4,485,390	2028	100	4	סהרון 3	44,854 ₪
006999-0003-060-00	29/11/2024	4,400,000	2028	95	4	סהרון 3	46,316 ₪
006999-0003-000-00	26/05/2024	2,901,100	2024	67	3	סהרון 3	43,300 ₪
006999-0003-105-00	02/05/2024	4,523,692	2028	111	5	סהרון 3	40,754 ₪
006999-0003-031-00	08/04/2024	2,851,483	2028	64	3	סהרון 3	44,554 ₪
006999-0003-063-00	31/03/2024	4,485,180	2028	101	4	סהרון 3	44,408 ₪
006999-0003-059-00	20/03/2024	4,361,580	2028	100	4	סהרון 3	43,616 ₪
006999-0003-053-00	19/05/2024	4,143,646	2028	101	4	סהרון 3	41,026 ₪
						ממוצע	42,236 ₪
					מקדם התאמה לסוג הפרויקט		0.9
					שווי מ״ר מתואם		**38,012** ₪

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה ₪	שנת בניה	שטח מ״ר	חדרים	כתובת	שווי מ״ר
007075-0061-052-00	23/12/2024	3,106,523	2023	84	3	סהרון 8	36,982 ₪
007075-0003-002-00	05/09/2024	1,650,000	2021	58	2	עירית 18	28,448 ₪
007075-0081-037-00	20/08/2024	3,200,000	2023	94	4	פיקוס 11	34,043 ₪
007075-0081-033-00	20/08/2024	3,200,000	2023	94	4	פיקוס 11	34,043 ₪
007075-0061-047-00	28/07/2024	3,250,000	2023	94	4	סהרון 12	34,574 ₪
007075-0003-001-00	15/07/2024	1,650,000	2021	58	2	עירית 18	28,448 ₪
007075-0003-003-00	23/06/2024	1,650,000	2021	58	2	עירית 18	28,448 ₪
007075-0003-004-00	10/06/2024	1,650,000	2021	58	2	עירית 18	28,448 ₪
007075-0081-025-00	12/05/2024	3,300,000	2023	97	4.5	הפיקוס 11	34,021 ₪
007075-0081-035-00	25/03/2024	3,000,000	2023	93	4	הפיקוס 11	32,258 ₪
				78.8		**ממוצע**	**31,971** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ריכוז הנתונים:

ממוצע מחירי מ"ר בנוי	
גוש 7075	₪ 31,971
גוש 6999	₪ 38,012
גוש 7000	₪ 29,208
ממוצע	**₪ 33,064**

תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה	
חילוץ השווי מתוך פרויקט סהרון 3	
שווי מ"ר ממוצע	₪ 38,012
מע"מ	1.17
ששווי בניכוי מע"מ	₪ 32,489.19
יזמות	1.2
שווי בניכוי יזמות	₪ 27,074.33
עלות בניה מ"ר	₪ 12,000
מחיר מ"ר מבונה	₪ 15,074
במעוגל	₪ 15,000

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

בניין A מגרש 101			
סוג	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מגורים עיקרי ע"פ תב"ע	8,360	₪ 15,000	₪ 125,400,000
תוספת שטחי ממ"ד ל-131 דירות	1,572	₪ 15,000	₪ 23,580,000
סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות			₪ 148,980,000
עלות בניית מבני ציבור כולל מע"מ	575	₪ 11,800	-6,785,000
שטח חצר צמודה	200	₪ 3,540	-708,000
שטח חניות לשב"צ	200	₪ 4,095	-819,000
סה"כ שווי לפני דחייה			₪ 140,668,000
חלק יחסי המיוחס לנכס הנדון	0.0129	128/9932	₪ **1,814,617**

בניין B ו- C מגרש 100			
סוג	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מגורים עיקרי ע"פ תב"ע	6,455	₪ 15,000	₪ 96,825,000
תוספת שטחי ממ"ד ל-109 דירות	1,308	₪ 15,000	₪ 19,620,000
סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות			₪ 116,445,000
חלק יחסי המיוחס לנכס הנדון	0.0129	100/7763	₪ **1,502,140.50**

סה"כ שווי החלקים במגרשים 101-100	₪ **3,316,758**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מצב חדש משוקלל

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:	3,316,758 ₪ * 0.4 =	1,326,703 ₪
שווי בהתאם לעסקת המכר:	2,350,000 ₪ * 0.6 =	1,410,000 ₪
סה"כ שווי:		**2,736,703** ₪

השבחה:

שווי מצב חדש:	2,736,703 ₪
שווי מצב קודם:	2,474,250 ₪
השבחה:	262,543 ₪
דחיה (10 שנים, 7%):	0.51
השבחה לאחר דחיה:	**133,418** ₪
היטל השבחה:	**66,708** ₪.

היטל השבחה בחלופה ללא שטח ממ"דים – **10,050** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. <u>תגובת שמאית המשיבה:</u>

<u>שיטת השומה - פס"ד נועה לב:</u>

הפנתה בפסק דין עמ"נ 14151-20-65 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ** ע"י כבוד השופט גלעד הס, שם הותוותה הדרך לחישוב היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי.

בסעיף 55 לפסק הדין מתוארות 3 גישות לקביעת ההשבחה בתכניות פינוי בינוי:

א. גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות.

ב. שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין.

ג. שיטת דירת התמורה לרבות שכ"ד בתקופת הבניה, שכ"ט עו"ד, שכ"ט מפקח וכו'.

כמו כן פסק הדין בוחן את ההשבחה כאשר מדובר במכר של דירת מגורים, ואת ההשבחה כאשר מדובר במימוש מלא של הזכויות.

בחלופה של מימוש בדרך מכירת דירה נקבע כי קיימת העדפה לשיטת ההשוואה, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן לפנות אל השיטות האחרות. הודגש כי עפ"י התקינה השמאית נדרשים לפחות 3 נתוני השוואה כדי לקבוע שווי.

בפסק הדין נקבע כי במקרים בהם לא ניתן להשתמש בגישת ההשוואה, לדוגמה כאשר אין עסקאות השוואה מתאימות במתחם, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, החישוב יעשה בדרך של מימוש מלא של התכנית, שווי במצב חדש בהתאם לשווי כלל הזכויות ולא ניתן לפי עסקאות של דירות.

במקרה של חישוב השווי במצב חדש הכולל מימוש מלא קובע בית המשפט כי הדחיה תחושב מההשבחה ולא משווי במצב חדש.

סיכום פסק הדין:

במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה וזאת על סמך עסקאות במתחם. יש לבחון האם העסקה משקפת שווי שוק או מחיר.

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב ראשון יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב שני יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכח התכנית החדשה בהנחה כי זכויות אלה זמינות. בשלב השלישי יקבע מקדם דחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב רביעי תקבע ההשבחה מכוח התכנית והיא ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מקדם דחיה:

חברת צ.פ. חברה לבניין בע"מ שהינה יזמית התכנית חתמה על הסכם פינוי בינוי עם מרבית הדיירים עוד בשנת 2022, טרם אושרה התכנית ולכן אלמנט המושאע אינו קיים במקרה זה.

בקביעת תקופת הדחיה הובא בחשבון כי תנאי להיתר הינו הכנת תכנית עיצוב ולכן על הצד הזהיר הובאה בחשבון דחיה ל- 3 שנים, זאת לאור מורכבות הפרויקט.

שווי מ"ר מבונה במצב חדש:

שמאית המבקשים מגיעה למסקנה כי שווי מ"ר בנוי בפרויקט ברחוב סהרון 3 הינו בסך של 42,236 ₪, בדומה לשומת המשיבה, אולם מפחיתה 10% בגין מקדם התאמה לפרויקט שאינו ברור. הנכסים הנדונים נמצאים באותה השכונה במרחק של כ- 250 מ' קו אווירי, לנכס מושא השומה יתרון מכיוון שקרוב יותר לים.

הנכסים בטבלאות הראשונות הן בחלקן דירות בבניינים וותיקים אשר בעתיד מתוכנן לקום פרויקט תמ"א חיזוק ותוספת (לדוגמה סהרון 10-6, ורח' יפת 221 גוש 7000 חלקה 208), או דירות בבניין וותיק (אריסטו 10-14 בגוש 7000 חלקה 221) בהן צפוי לקום פרויקט התחדשות עירונית בעתיד.

נתונים אלה אינם משקפים את המצב החדש ובצדק לא הובאו בחשבון בשומת המבקשים.

פטור לשטח ממ"ד:

אין לתת פטור לשטחי הממ"ד במימוש במכר.

על החלטת ועדת הערר רל/8001/0125 שצויינה בשומת המבקשים, עיריית ראשון לציון מגישה ערעור.

ישנן החלטות שקובעות כי אין לתת פטור לשטחי הממ"ד במכר ולפיכך ההחלטה המוזכרת אינה הדין מחייב היום.

מפנה לפס"ד חשדר שם נקבע כי הפטור לשטחי ממ"ד אינו חל במכר. מדגישה כי החלטת ועדת הערר בעניין חשדר אומצה בהחלטות ועדות הערר ופסיקת בתי משפט, בהן נקבע כי הפטור לממ"ד חל במימוש בהיתר בניה בלבד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

מהות	שמאית המשיבה	שמאית המבקשים
גישת השומה	לאור עסקה בודדת שנערכה במתחם, חושב ממוצע לגישה הכלכלית וגישת ההשוואה	
שווי מ״ר בנוי מצב חדש	25,000 ₪	
שווי הדירה במצב הקודם	2,474,250 ₪	
שווי מ״ר מבונה מצב חדש	18,000 ₪	15,000 ₪
עלות הקמה למבנה ציבור	לפי 11,800 ₪ כולל מע״מ = 6,875,000 ₪	
חצר מבנה ציבור	לפי 3,540 ₪ * 200 מ״ר = 708,000 ₪	
עלות מקומות חניה למבנה ציבור	לפי 200 מ״ר * 4,095 ₪ = 819,000 ₪	
סה״כ שווי המיוחס למושא השומה בגישה הכלכלית	3,996,878 ₪	3,316,757 ₪
שווי בהתאם לעסקת מכר	2,350,000 ₪	2,350,000 ₪
שווי מצב חדש לפי ממוצע משוקלל	3,008,751 ₪	2,736,703 ₪
דחיה	החברה היזמית היא שיזמה את תכנית ומרבית הדיירים חתומים משנת 2022. הובאה בחשבון דחיה ל- 3 שנים בהיוון 6% לאור מורכבות הפרויקט והכנת תכנית עיצוב	נכון למועד הקובע פחות ממחצית הבעלים חתמו על הסכם פינוי בינוי. הובאה בחשבון דחיה ל- 10 שנים בהיוון 7%
השבחה	**448,778** ₪	**133,418** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

מושא השומה מהווה תת חלקה 13 בגו"ח 7000/211, שהינה דירת מגורים בקומה השלישית, בכניסה ב' (כניסה מרחוב אפלטון) של בנין וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

הצדדים אינם חלוקים לעניין הרצף התכנוני, וכי לא חלה השבחה בגין התכניות הקודמות לתכנית תא/מק/5174 (507-1140185).

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. בהתחשב במאפייני הדירה מושא השומה בקומה השלישית של הבניין, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במקרה הנדון:

- תכניות לחדרי יציאה לגג 1680 ו-ג' אינן משביחות.
- תכנית מרתפים ע' ותכנית ע'1 אינן משביחות.
- תכנית 2544 ותכנית 2691 אינן משביחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים 140 מ"ר.
- תכנית תא/5000 אינה משביחה עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב.

11.2. <u>תכנית תא/מק/5174:</u>

מטרת התכנית התחדשות המרחב ברחובות אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג', בדרך של הריסת 3 מבנים קיימים, והקמת 3 מבנים חדשים, תוך שיפור איכות הבינוי, שיפור המרחב הציבורי ושמירה על נגישות הולכי הרגל. התכנית מציעה 240 יחידות דיור בתמהיל דירות מגוון בבניה מרקמית המשולבת מגדל וזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי הרגל במפלס הקרקע. בין יתר התנאים בתכנית אישור הוועדה המקומית לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח.

בשומת הועדה המקומית נבחנה ההשבחה לתכנית תא/מק/5174 בין שני מצבי התכנון. במצב קודם הובא בחשבון שווי הדירה מושא השומה כבנויה בהתייחס לעסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, מחוץ לתחום התכנית. במצב חדש נבחן השווי ב-2 גישות שונות, כאשר השווי במצב החדש נקבע בגישת ההשוואה הישירה עפ"י עסקת המכר בדירת מושא השומה לאחר המועד הקובע, ובגישת שווי החלק היחסי של מושא השומה מהשווי הכולל של מגרשי התמורה בתכנית.

שמאית המבקשים אינה חולקת על מתודולוגיית בחינת ההשבחה בשומת המשיבה, בין שני מצבי התכנון.

11.2.1. <u>החלטה לעניין פטור לשכונת שיקום שכונות:</u>

במועד הדיון המקצועי שנערך בפני נטען ע"י שמאית המבקשים כי הבניין בו הדירה הנדונה מצויה נכלל בשכונת שיקום, וכי עפ"י הפסיקה יש להחיל את הוראת הפטור גם במימוש הזכויות במכר ולא רק בהיתר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שכונת יפו ג' דרום כלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1978 ועד היום למעט השנים 20012 - 2007 (שנות השהיה פיזי), עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

בהחלטת בית המשפט העליון, בר"מ 2041/21, בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 06/01/2021 בעמ"נ 13830-10-19 ובעמ"נ 13921-10-19, מתאריך 22/0/2026, נפסק לעניין פטור לשיקום שכונות במקרה של מכר, כדלקמן:

> ***" 37. קיצורו של דבר, לעמדתי אין מקום להבחין באופן גורף בין מימוש בדרך של היתר בנייה ובין מימוש בדרך של מכר, אלא יש לנסות להשוות, ככל הניתן, בין שתי דרכי המימוש. בהתאם לכך, בבוא הוועדה המקומית לבחון את תחולת הוראת הפטור כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר, עליה להבחין בין השבחה שמקורה באפשרות לשפר את הבנייה הקיימת על המקרקעין לבין השבחה שמקורה באפשרות לבנות בנייה חדשה, וזאת בהתאם לפרטי האירוע התכנוני. ככל שקיימת אי-ודאות ביחס לדרך ניצול ההשבחה, תחול לרווחת הנישום הוראת הפטור ביחס לרכיב המרבי היכול להתייחס לשיפור הקיים (דהיינו, להרחבת יחידת הדיור הקיימת), ולרכיב זה בלבד."***

לאור החלטת בית המשפט, במקום בו אושרה תכנית להתחדשות עירונית, כמו במקרה דנן, יש להתחשב ולתת את הפטור הפרטי המיוחס לתוספת שטח לדירה הקיימת בלבד. לצד זה, יש לחייב את הנישום בהשבחה הנובעת מעצם זכויות נוספות הניתנות בתכנית (כגון דירות נוספות, שטחי מסחר וכד') שאינן זכויות פרטיות לדירה עצמה או להרחבתה.

עפ"י תכנית תא/2544, ניתן להרחיב את הדירה כטיפוס "ה" עד לשטח של 101 מ"ר.

במקרה הנדון, הדירה מושא השומה הורחבה בהיתר בניה מס' 5-960434 לשטח של 98.97 מ"ר, כלומר כי בדירה הנדונה מומש הפטור לשיקום שכונות.

לפיכך, לא יובא בחשבון בחישוב ההשבחה לתכנית תא/מק/7154 פטור בגין שיקום שכונות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.2. <u>מצב קודם</u>:

הצדדים אינם חלוקים לשווי הדירה במצב קודם לפי שווי מ״ר בנוי בסך של 25,000 ₪ * שטח דירה של 98.97 מ״ר = 2,474,250 ₪.

בחנתי את נתוני עסקאות המכר בסביבת מושא השומה בשומת המשיבה, ואני מקבלת את השווי למ״ר בנוי בסך של 25,000 ₪/מ״ר עפ״י מאפייני הדירה מושא השומה.

שווי הדירה במצב קודם 98.97 מ״ר * 25,000 ₪ = **2,474,250** ₪.

כבקרה בחנתי נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים וותיקות בנות 3-4 חדרים, בסביבת מושא השומה.

להלן נתוני עסקות מכר רלוונטיות בדירות מגורים וותיקות בסביבת מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת בניה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר ₪ (מ״ר)
007075-0018-029-00	21/04/2024	1,900,000	1960	61	3	31,148
007075-0061-021-00	01/06/2023	2,150,000	1970	62	3	34,677
007075-0058-024-00	11/06/2024	2,100,000	1960	62	3	33,871
007075-0065-016-00	21/07/2023	1,597,500	1970	63	3	25,357
007075-0064-008-00	11/09/2024	2,000,000	1960	63	3	31,746
007075-0003-018-00	02/11/2023	2,025,000	1960	68	3	29,779
007075-0059-008-00	24/01/2023	2,120,000	1970	69	4	30,725
007075-0062-019-00	30/03/2023	2,040,000	1970	74	3	27,568
007075-0004-046-00	10/05/2023	2,375,000	1970	89	4	26,685
007075-0004-061-00	11/04/2024	2,350,000	1950	89	4	26,404

שווי מ״ר בנוי מדווח בדירות מגורים וותיקות 3-4 חדרים כ- **29,800** ₪/מ״ר.

עפ״י מערכת מידע נדל״ן, עסקת המכר בדירה מושא השומה מיום 27/11/2024, הינה לדירה בת 3 חדרים בשטח 83 מ״ר.

שווי הדירה לפי מ״ר מדווח של 83 מ״ר / 29,800 ₪ = **2,473,400 ₪.**

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי הדירה במצב קודם בסך של **2,474,250** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.3. <u>מצב חדש</u>:

אני מקבלת במקרה הנדון את עמדות הצדדים לבחינת שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה ובגישה הכלכלית (שווי חלק זכויות הבעלים בשווי התכנית).

גישת ההשוואה:

בשומות הצדדים הובאה בחשבון בקביעת שווי המצב החדש, עסקת המכר בנכס מושא השומה תת חלקה 13 בגו"ח 7000/211, דירה בת 3 חדרים בשטח מדווח של 83 מ"ר תמורת 2,350,000 ₪. שווי מ"ר בנוי מדווח 28,313 ₪.

בקביעת השווי במצב חדש הובאה העסקה במקדם שקלול בשיעור 0.4.

במערכת מידע נדל"ן איתרתי עסקת מכר נוספת בתחום התכנית, להלן:

בתאריך 04/08/2025 נמכרה תת חלקה 2 בגו"ח 7000/215, דירת 3.5 חדרים, בשטח מדווח של 77 מ"ר תמורת 2,250,000 ₪. שווי מ"ר מדווח 29,220 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי בגישה הכלכלית:

שווי מ"ר מבונה:

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בגו"ח 6993/3 רחוב 3407 בשכונת יפו ג', בפרויקט הריסה ובניה מחדש של בניינים בני 15 קומות מעל קומת מרתף לחניה, כ- 250 מזרחית לנכס מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת בניה	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר ₪ (מ"ר)
006999-0003-026-00	26/06/2023	2,545,499	2028	64	3	39,773
006999-0003-052-00	09/08/2023	4,335,000	2028	97	4	44,691
006999-0003-065-00	09/08/2023	4,385,000	2028	96	4	45,677
006999-0003-032-00	10/09/2023	2,489,500	2028	79	3	31,513
006999-0003-028-00	10/09/2023	2,721,200	2028	86	3	31,642
006999-0003-029-00	10/09/2023	3,576,350	2028	111	4	32,219
006999-0003-032-00	10/09/2023	2,721,200	2026	68	3	40,018
006999-0003-011-00	20/09/2023	2,697,621	2028	63	3	42,819
006999-0003-062-00	20/09/2023	2,870,000	2028	67	3	42,836
006999-0003-047-00	21/09/2023	2,707,410	2028	67	3	40,409
006999-0003-052-00	21/09/2023	2,727,627	2028	67	3	40,711
006999-0003-021-00	17/12/2023	2,454,082	2028	63	3	38,954
006999-0003-036-00	17/12/2023	2,516,482	2028	63	3	39,944
006999-0003-041-00	26/12/2023	2,694,712	2028	63	3	42,773
006999-0003-056-00	26/12/2023	2,809,304	2028	63	3	44,592
006999-0003-055-00	28/12/2023	4,037,709	2028	95	4	42,502
006999-0003-051-00	28/12/2023	2,845,156	2028	63	3	45,161
006999-0003-064-00	31/12/2023	4,121,918	2028	100	4	41,219
006999-0003-054-00	31/12/2023	4,205,168	2028	100	4	42,052
006999-0003-057-00	31/12/2023	2,875,468	2028	68	3	42,286
006999-0003-061-00	31/12/2023	2,846,345	2028	63	3	45,180
006999-0003-115-00	31/12/2023	4,558,000	2028	99	4	46,040
006999-0003-111-00	10/01/2024	4,214,098	2028	99	4	42,567
006999-0003-001-00	24/01/2024	2,689,810	2028	63	3	42,695
006999-0003-119-00	04/03/2024	4,091,848	2028	97	4	42,184
006999-0003-113-00	12/03/2024	4,523,692	2028	111	5	40,754
006999-0003-059-00	20/03/2024	4,361,580	2028	100	4	43,616
006999-0003-063-00	31/03/2024	4,485,180	2028	101	4	44,408
006999-0003-031-00	08/04/2024	2,851,483	2028	64	3	44,554
006999-0003-105-00	02/05/2024	4,523,692	2028	111	5	40,754
006999-0003-053-00	19/05/2024	4,143,646	2028	101	4	41,026
006999-0003-000-00	26/05/2024	2,901,100	2024	67	3	43,300
006999-0003-058-00	29/11/2024	4,485,390	2028	100	4	44,854
006999-0003-060-00	29/11/2024	4,400,000	2028	95	4	46,316

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 18,000 ₪, בגישת החילוץ, בהתבסס על עסקאות המכר המפורטת לעיל, לפי שווי מ״ר בנוי בסך של 42,440 ₪ (מע״מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 12,000 ₪).

בשומת המבקשים נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 15,000 ₪, בגישת החילוץ, בהתבסס על עסקאות המכר המפורטת לעיל. לטענתה מדובר בפרויקט המשווק כפרויקט יוקרה של דירות מיוחדות שתוכננו ע״י האדריכל ״פיבקו״, לפיכך הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך של 38,012 ₪, מהווה הפחתה במקדם 0.9 משווי מ״ר בנוי בסך של 42,236 ₪ (מע״מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 12,000 ₪).

מהנתונים לעיל, שווי מ״ר בנוי בממוצע **41,766 ₪.**

בגישת החילוץ שווי מ״ר מבונה כ- **18,250** ₪ (מע״מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה כולל עקיפות 12,000 ₪). אציין כי איני מקבלת את ההפחתה משווי מ״ר בנוי בשומת המבקשים שכן מדובר בפרויקט המצוי בסמוך למושא השומה בעל מאפיינים דומים.

להלן יוצגו נתוני עסקאות מכר בפרויקט מתוכנן להריסה ובניה מחדש בתכנית תא/מק/4466, בשכונת יפו ד׳ בין שדרות ירושלים במערב, רחוב המחרוזת בצפון, רחוב קהילת קנדה במזרח ומרחב התכנון קהילת קנדה מדרום, המצוי כ- 400 מ׳ מזרחית מהנכס מושא השומה.

הפרויקט המתוכנן כולל 7 בניינים חדשים בני 10-19 קומות חלקם מעל מסחר מעל מרתפי חניה, וכולל שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים שישמשו לגינות.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת בניה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר ₪ (מ״ר)
007050-0162-009-00	12/05/2024	1,968,000	2025	45	2	43,733
007050-0162-004-00	12/05/2024	2,001,987	2025	45	2	44,489
007050-0162-014-00	10/06/2024	2,054,418	2025	45	2	45,654
007050-0162-019-00	10/06/2024	2,080,632	2025	45	2	46,236
007050-0162-024-00	26/06/2024	2,106,848	2025	45	2	46,819
007050-0162-029-00	16/05/2024	2,133,062	2025	45	2	47,401
007050-0167-018-00	31/10/2024	2,156,000	2025	45	2	47,911
007050-0162-034-00	30/06/2024	2,159,278	2025	45	2	47,984
007050-0167-036-00	30/09/2024	2,229,500	2025	45	2	49,544
007050-0167-051-00	31/10/2024	2,249,100	2025	45	2	49,980
007050-0167-048-00	24/09/2024	2,278,500	2025	45	2	50,633
007050-0167-069-00	15/10/2024	2,312,212	2025	45	2	51,382
007050-0167-077-00	24/12/2024	2,647,000	2025	45	2	58,822
007050-0167-009-00	26/09/2024	2,033,500	2025	46	2	44,207
007050-0167-027-00	26/09/2024	2,107,000	2025	46	2	45,804
007050-0167-021-00	02/12/2024	2,125,000	2025	46	2	46,196
007050-0167-039-00	09/10/2024	2,156,000	2025	46	2	46,870
007050-0168-012-00	16/05/2024	2,291,332	2025	49	2	46,762

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת בניה	שטח (מ״ר)	חדרים	מחיר ₪ (מ״ר)
007050-0168-024-00	15/09/2024	2,345,803	2025	49	2	47,874
007050-0168-018-00	16/09/2024	2,357,136	2025	49	2	48,105
007050-0168-060-00	13/10/2024	2,481,367	2025	49	2	50,640
007050-0168-003-00	30/09/2024	2,506,486	2025	49	2	51,153
007050-0166-008-00	31/10/2024	2,375,168	2025	51	2	46,572
007050-0162-018-00	26/06/2024	2,436,471	2025	51	2	47,774
007050-0162-023-00	26/06/2024	2,462,418	2025	51	2	48,283
007050-0162-003-00	19/05/2024	2,480,206	2025	51	2	48,631
007050-0162-013-00	15/09/2024	2,485,000	2025	51	2	48,725
007050-0162-028-00	15/09/2024	2,514,019	2025	51	2	49,294
007050-0162-033-00	30/06/2024	2,540,234	2025	51	2	49,809
007050-0167-028-00	29/10/2024	2,714,600	2025	59	2	46,010
007050-0163-012-00	27/06/2024	3,308,953	2025	83	3	39,867
007050-0163-017-00	27/06/2024	3,329,517	2025	83	3	40,115
007050-0166-024-00	27/06/2024	3,530,655	2025	83	3	42,538
007050-0166-035-00	15/05/2024	3,703,000	2025	88	3	42,080
007050-0168-001-00	16/05/2024	3,302,913	2025	89	3	37,111
007050-0168-002-00	26/08/2024	3,337,911	2025	89	3	37,505
007050-0168-005-00	16/05/2024	3,363,416	2025	89	4	37,791
007050-0168-010-00	15/05/2024	3,414,553	2025	89	4	38,366
007050-0168-043-00	16/05/2024	3,445,003	2025	89	3	38,708
007050-0168-028-00	19/05/2024	3,476,146	2025	89	4	39,058
007050-0168-047-00	23/09/2024	3,500,977	2025	89	4	39,337
007050-0168-053-00	15/09/2024	3,601,905	2025	89	4	40,471
007050-0168-052-00	30/09/2024	3,601,905	2025	89	4	40,471
007050-0168-046-00	30/09/2024	3,642,977	2025	89	4	40,932
007050-0166-031-00	15/05/2024	3,759,000	2025	89	3	42,236
007050-0168-067-00	03/06/2024	3,800,000	2025	89	3	42,697
007050-0162-022-00	27/06/2024	4,491,178	2025	118	4	38,061

מהנתונים לעיל, שווי מ״ר בנוי בממוצע **45,120** ₪. בגישת החילוץ שווי מ״ר מבונה כ-**20,680** ₪ (מע״מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה כולל עקיפות 12,000 ₪).

<u>נתוני עסקאות נוספים בשומת המבקשים:</u>

בשומת המבקשים הוצגו נתוני עסקאות מכר בגו״ח 7000/221, גו״ח 7000/208, גו״ח 7075/81, 70503. מעיון בהיתרי הבניה לנכסים הנ״ל בתיקי הבניין, מדובר בעסקאות בפרויקטים של חיזוק ותוספת לקיים, שאינן מהוות נתוני השוואה רלוונטיות במקרה הנדון בו מדובר בפרויקט של הריסה והקמת בנייני מגורים גבוהים ומודרניים מעל קומת מרתף. לפיכך לא יובאו בחשבון נתוני עסקאות אלו בקביעת שווי מ״ר מבונה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור, אני מקבלת את שווי מ״ר מבונה בסך **18,000** ₪, כפי שהוערך בשומת המשיבה.

11.2.4. <u>שטחים לחישוב:</u>

בערר (ים) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, נקבע כי פטור לעניין ממ״דים אינו חל במימוש בדרך של מכר, לפיכך, אין מקום לעריכת תחשיב השבחה ללא שטח ממ״דים.

בהתייחס לטענת שמאית המבקשים לפיה יש מקום לעריכת תחשיב השבחה בהתחשב בפטור לשטח ממ״דים בהתבסס על החלטת וועדת ערר רל/8001/0125 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ׳ ישעיהו זילונקה** מיום 03/12/2025, הרי שהחלטה זו דנה במקרה של עסקת קומבינציה וזאת בשונה מעסקת מכר, כמו בענייננו.

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבלת את הסכמתם לשטחי הבניה, מס׳ יח״ד הדיור, שטחי הציבור כולל חניות בבניינים המתוכננים, עפ״י הוראות התכנית, להלן:

<u>בניין A:</u>

שטח מגורים עיקרי:	8,360 מ״ר
שטח ממ״דים:	1,572 מ״ר (131 יח״ד * 12 מ״ר)
בנייני ציבור:	575 מ״ר
חצר צמודה:	200 מ״ר
חניה לציבור:	20 מ״ר (40 מ״ר * 5 חניות)

<u>בניינים B ו- C:</u>

שטח מגורים עיקרי:	6,455 מ״ר
שטח ממ״דים:	1,308 מ״ר (109 יח״ד * 12 מ״ר).

11.2.5. <u>עלויות הקמה לשטחים ציבוריים:</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לעלות הקמה לשטח למבנה ציבור בסך של 11,800 ₪/מ״ר כולל מע״מ, עלות הקמת חצר בסך של 3,540 ₪/מ״ר כולל מע״מ, עלות מ״ר חניה בקומת מרתף בסך של 4,095 ₪ כולל מע״מ.

11.2.6. <u>דחיה למימוש:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה ל-3 שנים בשיעור היוון 6% בהתחשב במורכבות הפרויקט והוראות התכנית להכנת תכנית עיצוב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשומת המבקשים הובא בחשבון דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון 7%. לטענת שמאית המבקשים בפרויקט של התחדשות עירונית הדיירים לא חוזרים לגור בדירות התמורה לאחר 3 שנים, כמו כן בפרויקט הנדון חתמו על הסכם פינוי בינוי רק 57% מהדיירים.

מעיון בתיקי הבניין באתר הוועדה המקומית של החלקות הכלולות בתכנית תא/מק/5174, לא נמצאו מסמכים לבקשה להיתר בניה.

תכנית תא/מק/5174 הינה תכנית התחדשות עירונית מורכבת, הכוללת הריסת 3 מבנים קיימים בהם 96 יח״ד, ובניית 2 בניינים חדשים בגובה של עד 10 קומות ומגדל מגורים בגובה של עד 18 קומות, סה״כ 240 יח״ד חדשות, ובנוסף שטח של 500 מ״ר למבנה ציבור עם חצר צמודה, מעל 3 קומות מרתף. סה״כ שטח בניה עילי 20,500 מ״ר וסה״כ שטח בניה בקומות מרתף 7,841 מ״ר.

במועד הקובע לתכנית בתאריך07/04/2024 ובתקופה הנדונה בכלל, בסביבת מושא השומה קיימת תנופת התחדשות עירונית הן בפרויקטים של חיזוק ותוספת לקיים והן בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש המקודמת ע״י יזמים ובעלי דירות, כמו כן עיריית תל אביב מעורבת ומקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית.

בין יתר הוראות התכנית נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתכלול העמדת מבנים, מיקום כניסות, מפלסי כניסות, גובה מבנים וכל נושא אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

בהוראות התכנית לעניין השטחים הציבוריים נקבע כי מיקומם בקומת הקרקע ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים, וכי הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

מהאמור לעיל, תכנית תא/מק/5174 הינה תכנית התחדשות עירונית מורכבת להריסה ובניה מחדש, המשלבת שטחים ציבוריים בבניינים המתוכננים עפ״י הוראות התכנית, ומחייבת הכנת תכנית עיצוב.

בנוסף, אציין כי חב׳ צ.פ. חברה לבנין בע״מ הינה יזמית ומגישת תכנית תא/5174 ופעלה לאישורה, וכפי שצוין, שמאיות הצדדים אינן חלוקות כי במועד הקובע לאישורה של התכנית חלק מהדיירים כבר חתמו על הסכם התקשרות (הסכם פינוי בינוי) עם יזם התכנית.

לאור כל האמור, אביא בחשבון דחיה למצב החדש לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

אדגיש כי תקופת הדחיה הינה למועד קבלת היתר בניה ואיננה ליום קבלת דירות התמורה ע״י הבעלים, כפי שנטען ע״י שמאית המבקשים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2.7. <u>חלק יחסי לנכס מושא השומה</u>:

חלק יחסי בבניין A: 128/9932

חלק יחסי בבניינים B ו-C: 100/7763

11.2.8. שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

מצב חדש - חלקים במגרש 101			
בנין A	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע	8,360	₪ 18,000	₪ 150,480,000
בתוספת שטחי ממ"דים-ל-131 יח"ד	1,572	₪ 18,000	₪ 28,296,000
סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות			₪ **178,776,000**
עלות בנית מבני ציבור כולל מע"מ	575	₪ 11,800	-₪ 6,785,000
שטח חצר צמודה	200	₪ 3,540	-₪ 708,000
מקומות חניה (5 מקומות כפול 40 מ"ר למקום חניה)	200	₪ 4,095	-₪ 819,000
סה"כ שווי לפני דחיה			₪ 170,464,000
סה"כ שווי חלק הבעלים מושא השומה	0.0129	128/9932	₪ **2,196,878**
מצב חדש - חלקים במגרש 100			
בניין B ובנין C	**שטח (מ"ר)**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע	6,455	₪ 18,000	₪ 116,190,000
בתוספת שטחי ממ"דים-ל-109 יח"ד	1,308	₪ 18,000	₪ 23,544,000
סה"כ שווי לפני דחיה			₪ 139,734,000
סה"כ שווי חלק הבעלים מושא השומה	0.0129	100/7763	₪ **1,800,000**
סה"כ שווי חלק הבעלים כזמין במגרשים 100 ו- 101			₪ **3,996,878**

11.2.9. <u>שווי מצב חדש</u>:

בהתחשב כי נמצאו 2 עסקאות מכר לאחר המועד הקובע לתכנית מושא השומה, בקביעת שווי מצב חדש אביא בחשבון מקדם שקלול בשיעור 0.7 לשווי בגישת ההשוואה, ומקדם שקלול בשיעור 0.3 לגישה הכלכלית.

שווי מצב חדש בגישת ההשוואה עפ"י הסכם המכר[2]: 2,350,000 ₪ * 0.7 = 1,645,000 ₪

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית: 3,996,878 ₪ * 0.3 = 1,199,063 ₪

שווי מצב חדש: **2,844,063** ₪.

[2] ובכפוף לבחינת עסקת השוואה נוספת בהתאמה למאפייני הדירה הנדונה ולזמן, כפי שצוינה בסעיף 11.2.3 לעיל, וכמוסכם ע"י שמאיות הצדדים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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/מק/5174 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. 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. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[3], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

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

12.5.1. מיקום הנכס ברחוב רח' אפלטון 26/רח' אייזיק חריף 12, שכונת "ג" יפו דרום, בחלק הדרום מערבי של העיר תל אביב – יפו.

12.5.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.5.3. שטח הדירה מושא השומה וזכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.5.4. בהערכת שווי הדירה מושא השומה בשני מצבי התכנון בגישת ההשוואה הבאתי בחשבון עסקאות מכר כמפורט ועסקת המכר בנכס בדירה מושא השומה. בגישה הכלכלית הובאו בחשבון הוראות תכנית תא/מק/5174 ונתוני עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בסביבת מושא השומה.

12.5.5. מימוש 100% מזכויות הבעלות בנכס הנדון בהתאם לעסקת מכר שנערכה ביום 27/11/2024.

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

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

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

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תכנית תא/מק/5174 (מועד קובע: 07/04/2024):

שווי מצב חדש:	2,844,063 ₪
שווי מצב קודם:	2,474,250 ₪
השבחה לפני דחיה:	369,813 ₪
דחיה (5 שנים, 6%):	0.75
השבחה:	**276,346** ₪
היטל השבחה:	**138,173** ₪.

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/5174	07/04/2024	276,346 ₪	138,173 ₪

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

לראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL