עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 2563-2019

מספרנו: 1318-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

רח' הגר"א 35 - גו"ח 6977/18

רח' הגר"א 33 - גו"ח 6977/19

רח' הרכבת 70 - גו"ח 6977/198

רח' הרכבת 72 - גו"ח 6977/215

רח' הרכבת 68 - גו"ח 6977/245

תל אביב - יפו

מאי 2020

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 23/05/2020

מס' מינוי : 2563-2019

מספרנו : 1318-04

לכבוד

הרכבת 5000 בע"מ

המיוצגת ע"י רפאל קונפורטי וספי רביב,

שמאי מקרקעין

במייל: koni@krs-realestate.com

א.ג.נ.,

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

המיוצגת ע"י מאיר צור וחנוך גורן,

שמאי מקרקעין

במייל: meirtzor@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

רח' הגר"א 35 - גו"ח 6977/18

רח' הגר"א 33 - גו"ח 6977/19

רח' הרכבת 70 - גו"ח 6977/198

רח' הרכבת 72 - גו"ח 6977/215

רח' הרכבת 68 - גו"ח 6977/245

תל אביב - יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת השומה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה - ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור תכניות מס' 1043א' ו-תא/4539, עקב בקשה למידע מוקדם לבירור היטל השבחה טרם מימוש, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

3. דיון מקצועי

בתאריך 02/02/2020 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 02/02/2020.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	השטח הנישום	מהות הנכס
רח' הגר"א 35	6977	18	543	בשלמות	בנין תעסוקה ותיק בן 4 קומות וגג חלקי מעל מרתף
רח' הגר"א 33		19	545		בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל מרתף חלקי
רח' הרכבת 70		198	944		בנין תעשיה דו קומתי
רח' הרכבת 72		215	417		בנין תעשיה דו קומתי
רח' הרכבת 68		245	474		בנין תעסוקה בן 5 קומות מעל מרתף

6. המועד הקובע לשומה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	פרסום למתן תוקף	המועד הקובע[1]
1043א'	20/12/2001	04/01/2002
4539/תא	06/05/2019	21/05/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 213-27710 מיום 26/08/2019, שנערכה ע"י מאיר צור וחנוך גורן, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מתאריך 22/12/2019, שנערכה ע"י רפאל קונפורטי וספי רביב, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקשת"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת מס' 213-27881 מתאריך 06/01/2020.

[1] מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום)

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

7.4. נסחי רישום מתאריך 11/06/2019, גוש 6977 חלקות 18, 19, 198, 215, 245.

7.5. השלמת מסמכים ותגובות מטעם שמאי הצדדים, בהמשך לדיון המקצועי שהתקיים.

7.6. הסכם מכר מתאריך 30/07/2019.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

<u>תאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקות בשטח כולל של 2,923 מ״ר כדלקמן:

מיקום הנכס	גוש	חלקה	שטח החלקה במ״ר	השטח הנישום	מהות הנכס
רח' הגר״א 35	6977	18	543	בשלמות	בנין תעסוקה בן 4 קומות וגג חלקי מעל מרתף
רח' הגר״א 33		19	545		בנין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף חלקי
רח' הרכבת 70		198	944		בנין תעשיה דו קומתי
רח' הרכבת 72		215	417		בנין תעשיה דו קומתי
רח' הרכבת 68		245	474		בנין תעסוקה בן 5 קומות מעל מרתף

החלקות נשוא השומה ממוקמות בשכונת נווה שאנן, בחלק הדרומי של העיר תל אביב - יפו. שכונת נווה שאנן היא שכונת פועלים שהוקמה בדרום תל אביב וגבולותיה הם רח' הרכבת מצפון, דרך בגין ורח' העלייה ממערב, נתיבי איילון ממזרח ורח' דרך שלמה מדרום.

החלקות נמצאות בסמוך למתחם התחנה המרכזית הישנה ובסביבה המאופיינת בשימושי קרקע מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ומלאכה.

שנים רבות נחשב אזור דרום תל אביב לאזור חלש בעיר מבחינה כלכלית. בסביבה ריכוז של אוכלוסיה ממעמד סוציואקונומי נמוך ומהגרים.

רח' הרכבת הוא רחוב מרכזי שנמצא בתפר שבין מרכז העיר ודרום העיר. הרח' מתחיל במחלף לה גוארדיה בנתיבי איילון וממשיך אל לב תל אביב, שם הוא מתחבר אל רח' יהודה הלוי.
רח' הגר״א הינו רח' חד סטרי מכיוון דרום לצפון מערב, מקשר בין רח' המסתעף מרח' ראש פינה ומסתיים ברח' בני ברק.

רמת התשתיות העירוניות והפיתוח מלאה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תאור החלקות והמבנים:</u>

<u>גוש 6977 חלקה 18 - רח' הגר"א 35</u>:

החלקה בשטח רשום של 543 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזית דרומית לרח' הגר"א.

בתחום החלקה בנוי בנין תעסוקה ותיק בן 4 קומות וגג חלקי מעל מרתף חלקי בשטח[2] עילי של כ- 944 מ"ר + מרתף בשטח של כ- 56.5 מ"ר. המבנה עבר שיפוץ בשנים האחרונות.

<u>גוש 6977 חלקה 19 - רח' הגר"א 33</u>:

החלקה בשטח רשום של 545 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזית דרומית לרח' הגר"א. פני הקרקע בחלקה גבוהים ממפלס הרחוב והגישה למבנה מתבצעת דרך עליה מגרם מדרגות חיצוני הבנוי בחזית לרח' הבניין שממערב (הגר"א 31).

בתחום החלקה בנוי בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל מרתף חלקי בשטח[3] עילי של כ- 652.8 מ"ר + מרפסות בשטח של כ- 59 מ"ר + מרתף בשטח של כ- 110 מ"ר.

<u>גוש 6977 חלקה 198 - רח' הרכבת 70</u>:

החלקה בשטח רשום של 944 מ"ר, צורתה דמוית טרפז הפונה בחזית צפונית מזרחית לרח' הרכבת.

בתחום החלקה בנוי בנין תעשיה דו קומתי הכולל קומת קרקע וגלריה ומשמש בחלקו המערבי לנגריה ובחלקו המזרחי למועדון. הבנין בבניה משותפת עם חלקה 215 שממזרח.

<u>גוש 6977 חלקה 215 - רח' הרכבת 72</u>:

החלקה בשטח רשום של 417 מ"ר, צורתה דמוית טרפז עם פינה דרום מזרחית קטומה הפונה בחזית צפונית מזרחית לרח' הרכבת.

בתחום החלקה בנוי בנין תעשיה דו קומתי הכולל קומת קרקע וגלריה ומשמש בחלקו המערבי לנגריה ובחלקו המזרחי למועדון. הבנין בבניה משותפת עם חלקה 198 שממערב.

<u>גוש 6977 חלקה 245 - רח' הרכבת 68</u>:

החלקה בשטח רשום של 474 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן הפונה בחזית צפונית מזרחית לרח' הרכבת.

בתחום החלקה בנוי בנין תעסוקה בן 5 קומות מעל קומת מרתף ואנטנות סלולריות על הגג בשטח[4] עילי של כ- 687 מ"ר ומרתף בשטח של כ- 292 מ"ר.

---

[2] שטחי הבניה בהתאם לתשריט 769 מיום 25/10/1950.

[3] שטחי הבניה בהתאם לשומות הצדדים.

[4] בהתאם להיתר מס' 970501-5. שטח הבניין נטו בהתאם להיתר בניה הינו 346 מ"ר לאחר הפקעה של 128 מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסחי רישום - בהתאם להעתק נסחי רישום מיום 11/06/2019 המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים כדלקמן:

חלקה 18

גוש	:	6977
חלקה	:	18
שטח במ"ר	:	543
בעלות	:	בניין הגר"א 35 בע"מ, בשלמות
משכנתאות	:	משכנתא בדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס - בשלמות.
הערות	:	הערת אזהרה ס' 126 לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ. הערת אזהרה ס' 126 לטובת עיריית ת"א - יפו - הימנעות מעשיית עסקה.

חלקה 19

חלקה 19 בגוש 6977 בשטח רשום של 545 מ"ר.

הבנין רשום בפנקס הבתים המשותפים וכולל תתי חלקות כדלקמן:

תת חלקה	תאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף	בעלויות	הערות
1	קרקע	8.8	9/603	גמבל (1982) בע"מ - בשלמות	הערת אזהרה ס' 126 לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ
2	ראשונה	50.75	51/603	רצהבי יניב - בשלמות	
3	ראשונה	48	48/603	כהן גיל - 1/2 כהן יעקב - 1/2	
4	ראשונה	48	48/603	לוי שטריצל יפית - 1/2 שטריצל יובל - 1/2	
5	ראשונה	50.75	51/603	משה רועי - בשלמות	
6	שניה	50.75	51/603	סינטרה יונת - 1/2 דותן אילן פנחס - 1/2	
7	שניה	48	48/603	סקולסקי עופר - בשלמות	
8	שניה	48	48/603	פורטיאנסקי דיאנה - בשלמות	
9	שניה	50.75	51/603	קטן יהודה - 1/2 קטן מרים - 1/2	
10	שלישית	50.75	51/603	לוי משה - בשלמות	
11	שלישית	48	48/603	ינאי אילן - בשלמות	
12	שלישית	48	48/603	ינאי אילן - בשלמות	
13	שלישית	50.75	51/603	ינאי אילן - בשלמות	

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חלקה 198

גוש	:	6977
חלקה	:	198
שטח במ"ר	:	944
בעלות	:	בניין הרכבת 72 בע"מ, בשלמות
משכנתאות	:	משכנתא בדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס - בשלמות (ביחד עם חלקה 215). רשומות משכנתאות בדרגה שניה ללא הגבלת סכום לטובת נהנים שונים.
הערות	:	הערות אזהרה ס' 126 לטובת נהנים שונים ביניהם לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ועיריית תל אביב על הימנעות מעשיית עסקה.

חלקה 215

גוש	:	6977
חלקה	:	215
שטח במ"ר	:	417
בעלות	:	בניין הרכבת 72 בע"מ, בשלמות
משכנתאות	:	משכנתא בדרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס - בשלמות (ביחד עם חלקה 198). רשומות משכנתאות בדרגה שניה ללא הגבלת סכום לטובת נהנים שונים.
הערות	:	הערות אזהרה ס' 126 לטובת נהנים שונים ביניהם לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ועיריית תל אביב על הימנעות מעשיית עסקה.

חלקה 245

גוש	:	6977
חלקה	:	245
שטח במ"ר	:	474
בעלות	:	ניסים רחמים, החלק בנכס - 1/2 קיהן נעמה, החלק בנכס - 1/6 אופן ליאת, החלק בנכס - 1/6 קיהן עדי, החלק בנכס - 1/6
משכנתאות	:	משכנתא בדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס - בשלמות.
הערות	:	הערות אזהרה ס' 126 לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ועיריית תל אביב על הימנעות מעשיית עסקה.
זיקות הנאה	:	זכות מעבר בחלק מהמיסעה היורדת למרתף בשטח 119.8 מ"ר, חלקה נהנית 6977/256

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>גוש 6977 חלקות 18 ו-19</u>:

- **תכנית 56** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 856 מתאריך 12/01/1939.
  תכנית מנדטורית אשר קבעה בין היתר השלמה ושינוי גבולות מגרשים.

- **תכנית 50** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.
  תכנית מנדטורית אשר מייעדת את החלקות לתעשייה. השטח המותר לבניה הוא 50%, שטח מגרש מינימלי 500 מ״ר.

- **תכנית E** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1114 מתאריך 17/07/1941.
  התכנית מייעדת את החלקות לתעשייה.

- **תכנית F** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1501 מתאריך 27/06/1946.
  הוראות תכנית זו משלימות להוראות תכנית מס׳ 44.
  התכנית מסווגת את החלקות ביעוד תעשיה. השטח המותר לבניה הוא 50% לקומה וגובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.

- **פרוטוקול 219** -
  בפורטוקול מיום 07/11/1962 הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה. שטח הרצפות הכולל יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי כי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.

- **תכנית ע׳** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985.
  התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
  רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בתנאים המפורטים להלן:
  שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשרותים הנ״ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשייה והמלאכה. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש.
  גובה המרתף לא יעלה על 4 מ׳.

- **תכנית 2710** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מתאריך 03/07/1997.
  התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

- **תכנית ח׳** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מתאריך 16/04/2001.
  התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- **תכנית 1043א** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5040 מתאריך 20/12/2001.
החלקות כלולות באזור תעסוקה א'.
תכליות - התכנית אוסרת שימושים תעשיתיים ספציפיים כמפורט בה ומתירה - משרדים בכל הקומות, תעשיה עתידת ידע או נקיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, מבני חניה, בתי מלון. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים יאושרו בדרך של הקלה.
שטחי שרות - 35% מהשטח העיקרי למבנים שנבנו אחרי מרץ 1992. אין באמור כדי לגרוע שטחי שרות שהוגדרו בתכנית הראשית.

- **תכנית ע'1** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף + 4 קומות מרתף נוספות עבור שירותים כלליים, בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשיה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה ויוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העירי אליה הוא מוצמד.

גודל המרתף מוגבל לתכסית של עד 80% משטח המגרש.

- **תכנית ג'1 (<u>התכנית לא רלוונטית לחלקה 18</u>)** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5705 מתאריך 20/08/2007.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>גוש 6977 חלקות 198 ו-245</u>:

- **תכנית 56** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 856 מתאריך 12/01/1939.
תכנית מנדטורית אשר קבעה בין היתר השלמה ושינוי גבולות מגרשים.

- **תכנית 50** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.
תכנית מנדטורית אשר מייעדת את החלקות לתעשייה. השטח המותר לבניה הוא 50%, שטח מגרש מינימלי 500 מ״ר.

- **תכנית E** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1114 מתאריך 17/07/1941.
התכנית מייעדת את החלקות לתעשייה.

- **תכנית F** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1501 מתאריך 27/06/1946.
הוראות תכנית זו משלימות להוראות תכנית מס׳ 44.
התכנית מסווגת את החלקות ביעוד תעשיה. השטח המותר לבניה הוא 50% לקומה וגובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.

- **פרוטוקול 219** -
בפורטוקול מיום 07/11/1962 הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה. שטח הרצפות הכולל יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי כי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.

- **תכנית 1205 (<u>התכנית לא רלוונטית לחלקה 245</u>)** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1912 מתאריך 19/04/1973.
התכנית מסמנת את שטח חלקה 198 כתכנון בעתיד. תכניות מפורטות או פרצלציה שאושרו או שבתוקף תשארנה בתוקף לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות הוראות תכנית זו. הועדה רשאית לאשר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר שלא יפריע לביצוע התכנית. לגבי שטחים אלו יוכנו תכניות מפורטות ע״י הועדה המקומית.

- **תכנית ע׳** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בתנאים המפורטים להלן:
שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשרותים הנ״ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשייה והמלאכה. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש.
גובה המרתף לא יעלה על 4 מ׳.

- **תכנית 2710** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מתאריך 03/07/1997.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

- **תכנית ח'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מתאריך 16/04/2001.
התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

- **תכנית 1043א** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5040 מתאריך 20/12/2001.
החלקות כלולות באזור תעסוקה א'.
תכליות - התכנית אוסרת שימושים תעשיתיים ספציפיים כמפורט בה ומתירה - משרדים בכל הקומות, תעשיה עתידת ידע או נקיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, מבני חניה, בתי מלון. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים יאושרו בדרך של הקלה.
שטחי שרות - 35% מהשטח העיקרי למבנים שנבנו אחרי מרץ 1992. אין באמור כדי לגרוע שטחי שרות שהוגדרו בתכנית הראשית.

- **תכנית ע'1** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף + 4 קומות מרתף נוספות עבור שירותים כלליים, בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשיה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה ויוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

גודל המרתף מוגבל לתכסית של עד 80% משטח המגרש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>גוש 6977 חלקה 215</u>:

- **תכנית 56** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 856 מתאריך 12/01/1939.
תכנית מנדטורית אשר קבעה בין היתר השלמה ושינוי גבולות מגרשים.

- **תכנית 50** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.
תכנית מנדטורית אשר מייעדת את החלקה לתעשייה. השטח המותר לבניה הוא 50%, שטח מגרש מינימלי 500 מ״ר.

- **תכנית E** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1114 מתאריך 17/07/1941.
התכנית מייעדת את החלקה לתעשייה.

- **תכנית F** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1501 מתאריך 27/06/1946.
הוראות תכנית זו משלימות להוראות תכנית מס׳ 44.
התכנית מסווגת את החלקות ביעוד אזור מסחרי II. השטח המותר לבניה הוא 50% לקומה ובמגרשים הגובלים עם רח׳ הרכבת 40%.
גובה הבניינים לא יעלה על רוחב הרחוב.

- **תכנית 184** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1605 מתאריך 21/08/1947.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי II ומגבילה את גובה הבניה ל- 4 קומות.

- **פרוטוקול 219** -
בפורטוקול מיום 07/11/1962 הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה. שטח הרצפות הכולל יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים ול- 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי כי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.

- **תכנית 1205** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1912 מתאריך 19/04/1973.
התכנית מסמנת את שטח החלקה כתכנון בעתיד. תכניות מפורטות או פרצלציה שאושרו או שבתוקף תשארנה בתוקף לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות הוראות תכנית זו. הועדה רשאית לאשר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר שלא יפריע לביצוע התכנית. לגבי שטחים אלו יוכנו תכניות מפורטות ע״י הועדה המקומית.

- **תכנית ע׳** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.
שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשרותים הנ״ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחו יוצמד למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

גובה המרתף לא יעלה על 4 מ', ולא יורשו מגורים במרתף.
שטח המרתף במגורים עם חזית מסחרית - לפי גודל הקומה המסחרית.

- **תכנית 2710** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מתאריך 03/07/1997.
התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הועדה המקומית. הועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

- **תכנית ח'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מתאריך 16/04/2001.
התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

- **תכנית 1043א** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5040 מתאריך 20/12/2001.
החלקה כלולה באזור תעסוקה א'.
תכליות - התכנית אוסרת שימושים תעשיתיים ספציפיים כמפורט בה ומתירה - משרדים בכל הקומות, תעשיה עתידת ידע או נקיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, מבני חניה, בתי מלון. אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים יאושרו בדרך של הקלה.
שטחי שרות - 35% מהשטח העיקרי למבנים שנבנו אחרי מרץ 1992. אין באמור כדי לגרוע שטחי שרות שהוגדרו בתכנית הראשית.

- **תכנית ע'1** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף + 4 קומות מרתף נוספות עבור שירותים כלליים, בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשיה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה ויוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העירי אליה הוא מוצמד.

גודל המרתף מוגבל לתכסית של עד 80% משטח המגרש.

- **תכנית ג'1** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5705 מתאריך 20/08/2007.
התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכניות החלות על כל החלקות (גוש 6977 חלקות 18, 19, 198, 215, 245)</u>:

- **תכנית תא/5000** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מתאריך 22/12/2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.
עפ"י תשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת באזור "**תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים**" הנמצא באזור תכנון מס' **802ג' - מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות**.
להלן הסעיפים הרלוונטים לחלקה שבנדון:
  - בהתאם לנספח תחבורה, החלקה הנדונה באזור העדפת הולכי רגל.
  - בהתאם לנספח עיצוב עירוני, גובה הבניה עד 25 קומות.
  - בהתאם לטבלת אזורי היעוד בתקנון התכנית, מס' קומות מירבי - 30, רצועת התעסוקה תתוכנן במסגרת תכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון.
עד 30% משטחי הבניה יותרו למגורים.
תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים:
    1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.
    2. עד לאישר תכנית, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם.
    3. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי.
  - שימושים: ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
מקבצי שימושים נוספים - מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- **תכנית תא/מק/4539 (507-0376731)** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8223 מתאריך 06/05/2019.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>:

תכנית זו חלה על שטח הכלול באזור "מרכז עסקים מטרופוליני ראשי" "סמוך למערכת הסעת המונים" כהגדרתם בתכנית המתאר של תל אביב-יפו תא/5000.
מטרת התכנית היא לחזק את מרכז עסקים זה תוך ניצול נגישות המתחם למערכות להסעת המונים, הקווים הסגול והירוק.
התכנית קובעת שימושים מעורבים של תעסוקה, משרדים ומסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור וכן שטחים למבני ציבור.
מטרת התכנית הינה יצירת בינוי באינטנסיביות אורבאנית לאורך הדופן הדרומית של רחוב הרכבת, המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות.
התכנית הינה חוליה ברצף של תכניות מאושרות ותכניות בהליך לאורך רחוב הרכבת שמטרתן בין היתר שיפור והגדלת מאזן השטחים לצרכי ציבור, הן הבנויים והן הפתוחים בשכונת נווה שאנן.
תחולת התכנית על שטח של כ-4.7 דונם בין הרחובות הרכבת, הגר"א וראש פינה.
התכנית מסדירה שטח בבעלות עירונית הקובעת אותו לייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ.

<u>מטרות התכנית</u>:

1. התחדשות עירונית של דופן רחוב הרכבת-הגר"א באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה, ליצירת בינוי באינטנסיביות אורבאנית המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.
2. התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן שטחים בנויים למבני ציבור מתוך מגמה להגדיל את מאזן השטחים לטובת הציבור בשכונת נווה שאנן.
3. איחוד החלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "שטח לתכנון בעתיד", "אזור תעסוקה א'" ו"שטח ציבורי פתוח", ויצירת מגרשים חדשים בייעוד של "עירוני מעורב" עבור שימושי תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים, מבני ציבור, בית אבות ומעונות סטודנטים, וכן למגרש בייעוד משולב של "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו"דרך".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות תכסית מספר וגובה קומות עבור השימושים בייעוד עירוני מעורב.
3. קביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים ציבוריים בנויים.
4. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. קביעת הוראות בדבר חזית קומת קרקע מסחרית בכיוון הפונה לרחוב הרכבת.

6. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים השונים.
7. קביעת הוראות להקמת מגדלים למגורים ותעסוקה עד 31 קומות לרחוב הרכבת ובינוי של עד 8 קומות וקומת גג חלקית לכיוון רחוב הגר"א.
8. הרחבת זכות הדרך ב-3 מ' ברחוב הגר"א.
9. קביעת מגרשים ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".
10. קביעת מס' יח"ד ותמהיל.
11. קביעת קווי בניין.
12. קביעת שטחי שירות בתת הקרקע.

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>:

<u>עירוני מעורב</u>

<u>שימושים מעל פני הקרקע</u>:

א. בבינוי לכיוון רחוב הרכבת בקומות הבסיס:
1. קומת קרקע וקומה 1: שימושי מסחר כגון חנויות, בתי אוכל, מסעדות והשימושים הנלווים להם. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים שמעל מפלס הכניסה כגון לובי למגורים, תעסוקה ומלונאות וכיו"ב.
2. קומות 1-3: מלונאות ושימושים נלווים להם, וכן בקומה 1 יותר בנוסף עפ"י האמור בס"ק 1 לעיל.
3. באגף המזרחי: מגורים והשטחים הנלווים להם.

ב. אגף מזרחי:
1. קומת קרקע שטחי מסחר כגון חנויות ושימושים נלווים למגורים כגון לובי וכיו"ב.
2. קומות 1-29 בנוסף למותר בקומות 1-3 כאמור בסעיף א' לעיל יותרו שימושי מגורים והשטחים הנלווים להם.
3. מעל קומת גג כפולה למתקנים טכניים.

ג. אגף מערבי:
1. קומת קרקע: שטחי מסחר, שימושים נלווים לתעסוקה ולשימושים העיקריים המותרים מעל קומת הכניסה כגון לובי תעסוקה, לובי מלונאות וכו'. חצר משק, שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים.
2. קומות 1-29 בנוסף למותר בקומות 1-3 כאמור בסעיף א' לעיל יותרו שימושי תעסוקה ובכלל זה משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה וכד' לרבות השימושים הנלווים להם.
3. מעל קומת גג כפולה למתקנים טכניים.

ד. אגף הפונה לכיוון גר"א:
1. קומת קרקע: שימושים ציבוריים ושימושים נלווים למגורים כגון לובי כניסה וכיו"ב.

2. קומות 1-3: שימושים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור). שטחים אלו ישמשו עפ"י השימושים לייעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי פנאי, רווחה ושירותים.
3. קומות 4-8 וקומה חלקית מעל: מגורים והשימושים הנלווים להם.
4. מעל קומת גג למתקנים טכניים.

ה. במסגרת שימושי המגורים בתכנית יותרו שימושים של בית אבות ומעונות סטודנטים.

<u>שימושים מעל פני הקרקע</u>:

א. מסחר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) בקומת מרתף עליונה בשטח של עד מחצית משטח קומת המרתף העליונה. שטחים אלו יובאו בנוסף לשטחים עבור מסחר שנקבעו בקומת הקרקע ובקומות שמעליה.
ב. שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל פני הקרקע.
ג. חצר משק/ פריקה/ טעינה ושימושים טכניים.
ד. חניונים, מחסנים ושימושים בהתאם להוראות תא/ע/1.

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>:

א. תמהיל וגודל יח"ד:
1. 20% משטח עיקרי למגורים - יח"ד בשטח ממוצע של כ-55 מ"ר (ש.עיקרי).
2. 60% משטח עיקרי למגורים - יח"ד בשטח ממוצע של כ-75 מ"ר (ש.עיקרי).
3. 20% משטח עיקרי למגורים - יח"ד בשטח מירבי של כ-140 מ"ר (ש.עיקרי).

ב. 10% מתוך יח"ד שייבנו יהיו דיור להשכרה בהישג יד.
ג. היתר בניה לאגף מגורים אשר יכלול ממ"ק, יכלול את השטח שיהיה מיועד לממ"ד - בניכוי השטח של הממ"ק - כשטח עיקרי למגורים.
ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
ה. ניתן יהיה להמיר עד 5% מהשטח לשימוש תעסוקה לשטח לשימוש מסחר ולהיפך.
ו. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים (מעל הקרקע) ובלבד שלא יעלה על 20% מסך שטחי השירות בכל שימוש.

<u>הוראות בינוי</u>:

1. הוראות בינוי ופיתוח:

א. מספר הקומות יהיה עד 30 קומות מעל מפלס הקרקע ובנוסף קומות טכניות כפולות על הגג.
ב. בינוי לכיוון רחוב הרכבת:
1) ארבע קומות בסיס (קומת קרקע ועד 3 קומות מעל):
- גובה קומת קרקע ברוטו יהיה עד 7 מ'.
- גובה קומה ברוטו של כל אחת מ-3 הקומות מעל קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ'.

2) מעל קומת הבסיס יותרו 2 אגפים בגובה של עד 30 קומות (כולל קומות הבסיס).
   - אגף מערבי- שימושי תעסוקה. גובה קומת תעסוקה טיפוסית יהיה עד 3.8 מ'.
   - אגף מזרחי- שימושי מגורים. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
   - שני האגפים יתוכננו כך שתהיה הפרדה תפקודית ביניהם.

ג. הבינוי לצד רח' גר"א:

1) עד 8 קומות כולל קומת קרקע ומעליהן קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח קומה טיפוסית. מעלה הקומה החלקית יותר גג עבור מתקנים טכניים.
2) גובה ברוטו של קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ'.
3) השימוש באגף זה יהיה עבור מגורים. בקומות התחתונות יוקצה שטח בניה לשימוש ציבורי.
4) שטח בנוי ציבורי- יוקצה שטח של 1,500 מ"ר (עיקרי ושירות) בקומות התחתונות של הבניין, עם מערכות תשתית נפרדות, ככל הניתן, מיתר השימושים במגרש בייעוד עירוני מעורב.

2. בתחום שטחי המסחר שבקומת הקרקע בבינוי הפונה לרחוב הרכבת מותרת הקמתן של גלריות (יציע). קומת הגלריה לא תבוא במניין מס' הקומות של המבנה. שטחה הבנוי של הגלריה יחושב מתוך סך כל שטחי הבנייה המותרים.
3. קומת הקרקע לכיוון רחוב הרכבת תלווה בארקדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ'.
4. תכסית הבינוי המותרת מעל הקרקע בתחום המגרש תהיה עד 85% משטח המגרש.

<u>מרתפים</u>:

א. תותר בניית מרתפים על פי תכנית ע-1.
ב. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש.
ג. יותרו עד 7 קומות מרתף בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
ד. בקומת המרתף העליונה יותרו שטחי מסחר.

<u>הנחיות מיוחדות</u>:

א. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר על חשבונו והוצאותיו.

ב. השטחים יתוכננו בשטח רגולרי ורציף שיאפשר תפקוד יעיל של השטח הציבורי.

ג. שטחים ציבוריים הבנויים יהיו בקומת הקרקע עם כניסה ויציאה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן.

ד. לא תותר הקמה קומה טכנית מעל לשטחים הציבוריים הבנויים וכן לא תותר הקמת בריכות שחיה ו/או נוי מעל השטחים הציבוריים הבנויים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ה. גובה הקומות הציבוריות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדרושים גובה קומה גבוה מהסטנדרט.

ו. השטח הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרדים.

ז. מלונאות - שטחי האכסון המלונאי יהיו בבעלות גורם אחד.

<u>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</u>

<u>שימושים</u>

א. במגרש 11 יותרו שימושים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (-507 0271700) וכן משרדים עירוניים לרבות חברות עירוניות ושטח מסחרי נילווה.

ב. יותר פיתוח המגרשים כשטח פתוח מגונן וכן מתקני משחק, ריהוט גנני, מצללות וסככות צל.

ג. שימושים ומתקנים טכניים.

<u>הוראות בינוי</u>

במגרש 11 יותר בגובה של עד 4 קומות כולל קומת קרקע. מעל תותר קומת גג חלקית (65% בגודל קומה טיפוסית).

<u>מרתפים</u>

א. תותר בנית מרתפים בגבול המגרש לרבות רמפת כניסה לחניה במגרש זה ובמגרש הסמוך בייעוד "עירוני מעורב".

ב. תותר בניית מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר ע'-1.

ג. יותרו עד 7 קומות מרתף.

ד. בייעוד זה תותר בניית מרתפים בשטח שלא יעלה על מחצית משטח מגרשים 10 ו-11 יחד.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) גודל מגרש כללי	שטחי בניה				מס' יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מס' קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	3,272	1,150	350		22,905 (1)		(2) 126	30	7	(3)	(4) 5	2 (5)	(6)
עירוני מעורב	מגורים	1	3,272	10,036	2,509		22,905 (1)	137	(2) 126	30	7	(3)	(4) 5	2 (5)	(6)
עירוני מעורב	מסחר	1	3,272	1,200	420		22,905 (1)		(2) 126	30	7	(3)	(4) 5	2 (5)	(6)
עירוני מעורב	תיירות	1	3,272	1,705	595		22,905 (1)	50 (7)	(2) 126	30	7	(3)	(4) 5	2 (5)	(6)
עירוני מעורב	תעסוקה	1	3,272	18,348	5,504		22,905 (1)		(2) 126	30	7	(3)	(4) 5	2 (5)	(6)
עירוני מעורב	<סך הכל>	1	3,272	32,439	9,378		22,905	137 (8)							
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10	263				4,375 (9)				7				
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11	987	1,825	545		4,375 (9)		(2) 20	4 (10)	7	3	3	4.5	0

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הערה ברמת הטבלה:

א. מגרש 1 - בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ״ר בממוצע ליח״ד ומרפסת בשטח של 9 מ״ר ממוצע לחדר מלון.

ב. מגרש 1 - 1,500 מ״ר (שטחים 1,150 מ״ר ש. עיקרי ו- 350 מ״ר ש. שירות) עבור שימושים למבני ציבור יותרו ב- 3 קומות התחתונות ובקומת הקרקע, בבניין הפונה לכיוון רחוב הגר״א.

ג. מגרש 1 - יותר שימוש מסחרי בשטח של עד מחצית משטח קומת המרתף הראשונה. השטחים (עיקרי ושירות) יהיו בנוסף לשטחים שנקבעו עבור מסחר מעל הכניסה הקובעת.

ד. מגרש 1 - ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים (מעל הקרקע) ובלבד שלא יעלה על 20% מסך שטחי השירות בכל שימוש.

ה. מספר הקומות הינו מירבי ואינו כולל קומת גג כפולה עבור מתקנים ושימושים טכניים.

ו. מעבר לזכויות המותרות במגרשים בייעוד ״שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור״ יותרו בנוסף שטחי בניה מעל הקרקע עבור מצללות וסככות צל בהיקף של עד 236 מ״ר במגרש 10 ועד 987 מ״ר במגרש 11.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1. יותרו סה״כ עד 22,905 שטחי שירות מתחת לקרקע במגרש בייעוד עירוני מעורב.
2. גובה מירבי מותר ממפלס הכניסה.
3. 4 מ׳ לכיוון חלקה 256 ו-2 מ׳ מגרש 10, לכיוון חלקה 16- 5 מ׳, קווי הבניין לפי המסומן בתשריט.
4. 3 מ׳ לכיוון חלקה 17, 4 מ׳ לכיוון ראש פינה, קווי הבניין לפי המסומן התשריט.
5. 2 מ׳ לכיוון רח׳ גר״א, 5 מ׳ לכיוון חלקה 15, קווי הבניין כמסומן בתשריט.
6. 4 מ׳ לכיוון רחוב הרכבת, קו בניין בחלק הפונה לצומת יהיה 0 מ׳, קווי בניין כמסומן בתשריט.
7. מס׳ חדרי מלון.
8. 137 יח״ד ובנוסף 50 חדרי מלון.
9. יותרו סה״כ 4,375 מ״ר שטחי שירות בתת הקרקע במגרשים 11-10 יחד.
10. 4 קומות כולל קומת קרקע ומעליהן קומת גג חלקית (65%).

הוראות נוספות:

עיצוב אדריכלי

א. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:500.

ב. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול הוראות מפורטות כלהלן: מיקום סופי של זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל, מיקום כניסה למרתפי החניה, מפלסים, חזיתות, פתחים,

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח כולל מגרשים 10-11 ("מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים"), פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

ג. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול תכנית פיתוח ובה פירוט של רוחב מדרכות, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. במקרה של מיקום חדר שנאים בשטח הציבורי הפתוח, לא יותקנו מעליו ובצמוד לו ספסלי ישיבה.

<u>חניה</u>

א. תותר כניסה למרתפי החניה מכיוון רחוב הגר"א ו/או כניסה מרחוב הרכבת.

ב. יותר מעבר רמפה בתחום מגרשים 10-11, 20-22 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים" לצורך כניסה למרתפי החניה במגרש 1 בייעוד "עירוני מעורב".

ג. יותר שימוש ברמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 "מגדל אלקטרה" אשר יכול שתשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפי החניה שבתחום התכנית.

ד. תקן החניה יהיה התקן התקף במועד קליטת הבקשה להיתר הבניה.

ה. יש להימנע ככל שניתן מהפניית פתחי אוורור של החניונים לכיוון מעברים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים בהם צפויה שהיית אנשים וכן לא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

הגשת בקשה להיתרי בניה עפ"י התכנית יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה עפ"י חוק:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

ב. הבטחת רישום שטחי ציבור עבור העירייה.

ג. הבטחת הקמה ורישום שטחי הציבור הבנויים במגרש העירוני מעורב בבעלות העירייה.

ד. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט.

ה. תנאי להגשת בקשות להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח הצללות ומשטר רוחות כולל פתרונות למטרדי רוח אשר מסקנותיו יועברו לבדיקת אדריכל העיר והמלצותיו יוטמעו בהיתר הבניה.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות אוורור החניונים בכלל ופתחי יציאת אוויר בפרט כולל התייחסות לארובות, קרינה וכו' אשר יועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.

דו"ח האקוסטי יתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט

כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים, או בהתאם להנחיות שיהיו רלוונטיות לעניין זה לעת הוצאת היתר בניה.

בשימושים רגישים כבתי אבות יידרש לעמוד בדרישות התקנות של מפלסי רעש - 35 דציבל בשעות הלילה, או בהתאם להנחיות שיהיו רלוונטיות לעניין זה לעת הוצאת היתר בניה.

יש לבחון שיקולים סביבתיים בהתאם לייעוד מבני הציבור בעקר בהתייחס לשימושים שלהם פוטנציאל להוות מטרד סביבתי או להיפגע ממטרד סביבתי.

ז. תנאי להיתר בניה לשימושי מלונאות יהיה אישור משרד התיירות.

ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת התשתיות לפתרון ניקוז.

ט. הבטחת הריסה ופינוי, של כל שטחים הציבוריים בתחום התכנית, למעט הבינוי במגרש 11.

<u>תנאים למתן היתרי איכלוס</u>

א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ב. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור ומעבר כלי רכב, כמסומן בתשריט.

ג. הקמתם ורישומם בפועל בבעלות העירייה של שטחי הציבור הבנויים במגרש העירוני המעורב, ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.

ד. הריסה ופינוי בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית למעט הבינוי במגרש 11.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

א. השטחים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרכים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

ב. בעת רישום הבית המשותף יירשמו השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות ע"ש העירייה ללא תמורה בתחום המגרש העירוני המעורב והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

<u>הנחיות מיוחדות</u>

ניוד זכויות עתידי משימור:

בתא שטח 1 כמגרש מקבל יהא ניתן לקלוט זכויות בנייה נוספות משימור במסגרת תכנית עתידית עפ"י המנגנון הקבוע בהוראות תא/2650 ו/או באמצעות קרן שימור ו/או באמצעות משימות שימור כל זאת בדומה וע"פ ההתאמות הנדרשות.

טבלת הקצאה איזון (פירוט החלקות הנישומות מתוך מסמכי התכנית)

גו"ח	שטח רשום	חלק יחסי בהקצאה ללא חלק העיריה (ב-%)
6977/18	543	14.9628
6977/19	545	15.0174
6977/198	944	26.0127
6977/215	417	11.4907
6977/245	474	13.0572
סה"כ		**80.5408**

11. <u>רישוי והיתרים</u>

להלן, בין היתר, היתרי הבניה בתיק הבניין, מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו:

<u>גוש 6977 חלקה 18</u>:

- רישיון מס' 769 מתאריך 25/10/1950 לבנין בן 3 קומות + יציע, מקלט ומחסן במרתף וגדר המכיל:
  בקומה א' - 2 חנויות, 4 מחסנים עם יציע וח"ש.
  בקומה ב' - 2 אולמות עם ח"ש.
  בקומה ג' - 2 אולמות עם 2 חדרים וח"ש.
  להלן פירוט שטחי הבניה:
  מרתף - 56.54 מ"ר
  קומה א' - 260 מ"ר + יציע 114.19 מ"ר
  קומה ב' - 260 מ"ר
  קומה ג' - 255.72 מ"ר
- רישיון מס' 608 מתאריך 31/08/1954 לאולם תעשיה ומשרד בקומה ד' בשטח של 54 מ"ר.
- היתר מס' 16-1023 מתאריך 15/12/2016 לשינויים בפתוח השטח והקמת מתקני תשתית הנחוצים לתפקוד הבנין.
- תעודת גמר מס' 2018-0219 לתוספות בניה שונות.

<u>גוש 6977 חלקה 19</u>:

- ההיתר המקורי לא אותר.

בהתאם לנספח ב' בשומת המבקשת (מכתב ממנהל מחלקת המידע בעיריית ת"א) עולה כי ממסמכים הנמצאים בתיק הבנין, המבנה נבנה בשנת 1936 לפי תכנית שאושרה בשנת 1935.

הותרה הקמת בנין מגורים בן 3 קומות הבנוי בשטח כולל של כ- 763 מ״ר ובנוסף 58.5 מ״ר מרפסות.

- רישיון מס׳ 471 מתאריך 26/12/1958 להקמת 2 מחסנים וח״ש בשטח הפתוח במרתף.
- רישיון מס׳ 44 מתאריך 17/04/1959 לשינוי מקום ח״ש ולהקמת קירות נוספים ל -2 המחסנים במרתף.

<u>גוש 6977 חלקה 198</u>:

- רישיון משנת 1944 להקמת מבנה בן 2 קומות, המכיל: בקומה א׳ - סככה, משרד, ח״ש וגדר ובקומה ב׳ - משרד.
- היתר מס׳ 931 מתאריך 11/03/1966 לשינויים פנימיים במחיצות להגדלת שטח משרדים במחסן קיים בן 2 קומות המכיל: בקומה א׳ משרד הול 2 ב״כ ומקום חניה למכונית אחת ובקומה ב׳ - 4 משרדים והול.

<u>גוש 6977 חלקה 215</u>:

- לא אותר היתר בניה של הבנין.
- הועדה המקומית בישיבתה מיום 24/02/2010 אישרה שימוש חורג עד ליום 31/12/2015 לעסק של מועדונים.

<u>גוש 6977 חלקה 245</u>:

- היתר מס׳ 4-930883 מתאריך 16/11/1993 לבנין חדש בן 4 קומות לתעשיה מעל מרתף חניה ועל הגג חדר מדרגות, חדר מכונות, מעלית ומסתור מזגנים המכיל:
  במרתף - 6 מקומות חניה, מקלט וחדר שנאי.
  בקומת קרקע - לובי כניסה לבנין עם חדר מדרגות ופיר מעלית, אולם תעשיה, שטח פתוח וסידור 4 מקומות חניה.
  בקומות הטיפוסיות - אולמות תעשיה, חדר מוגן קומתי, חדר מדרגות ופיר מעלית וחדרי שרותים.
  על הגג - המשך חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית וחדר מיזוג אויר.
- היתר מס׳ 4-951059 מתאריך 27/12/1995 בבנין תעשיה, תוספת בניה קומה חמישית, על הגג העליון - המשך חדר המדרגות, חדר מכונות, מעלית וחדר מיזוג אויר.
- היתר מס׳ 5-970501 מתאריך 03/06/1997 לשינויים ללא תוספת שטח המכילים: תוספת קורה דקורטיבית מעל מעקה הגג בחזית המערבית והגבהת המעקה בחלקו בבלוקים. שינוי בחומרי הגמר והוספת רפפת אלומיניום בחזיתות הבנין.
- תעודת גמר מס׳ 970117 מתאריך 29/06/1997.

12. פירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	גו"ח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית 1043א'	6977/245	04/01/2002	₪ 343,346	₪ 343,346
תכנית תא/4539	6977/18	21/05/2019	₪ 29,286,929	₪ 19,538,473
	6977/19		₪ 18,185,422	₪ 3,793,898
	6977/198		₪ 55,844,153	₪ 36,233,050
	6977/215		₪ 16,896,232	₪ 11,129,163
	6977/245		₪ 25,906,456	₪ 18,487,836

להלן עיקרי עמדות הצדדים:

השבחה לתכנית 1043א' - עבור חלקה 245 בגוש 6977 רח' הרכבת 68:

עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה לתכנית 1043א' בגין הרחבת שימושים בקומת הקרקע למסחר ובקומות למשרדים.

ערכי שווי בהתאם לשומה מכרעת של שמואל רוזנברג מיום 21/02/2011 עבור חלקות 198, 215 בגוש 6977:

הנושא	מסחר		משרדים	
	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש
שווי מ"ר בנוי	$ 1,130	$ 1,525	$ 1,060	$ 1,130
שווי מ"ר מבונה	$ 304	$ 410.5		
שטח שרות (70% משטח עיקרי) מבונה		₪ 1,290		₪ 955
תוספת שטח לחיוב בגין שטחי שרות		5%		15%

תחשיב השבחה

שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר ב- $	סה"כ שווי ב- $
קרקע	87.22	1,130	98,588.6
א'-ד'	600	1,060	636,000
סה"כ			**734,558.6**

שווי מצב חדש:

תאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר ב- $	סה"כ שווי ב- $
קרקע	87.22	1,525	133,010.5
א'-ד'	600	1,130	678,000
סה"כ			**811,010.5**

ההשבחה: 76,452 $ ולפי 4.491 ₪ = 343,346 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

ההשבחה בגין תכנית 1043א' כפי שחושבה ע"י שמאי המשיבה איננה במחלוקת.

השבחה לתכנית תא/מק/4539

מצב קודם

גוש 6977 חלקה 18:

עמדת שמאי המשיבה

- המבנה הקיים על החלקה - בנין תעסוקה משופץ בן 4 קומות מעל מרתף חלקי.
- סה"כ זכויות הבניה - 187.5% ב- 4 קומות.
- התכנית האחרונה במצב קודם - 1043א' בהתאם לשומה למכר מיום 09/06/2014.
- שווי מיטבי - משרדים ומסחר.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף שרות	56.54	0.4	22.62	₪ 21,360	₪ 483,163
מסחר בנוי בקומת קרקע	260	1	260	₪ 21,360	₪ 5,553,600
קומת יציע בנויה	114.19	1	114.19	₪ 9,600	₪ 1,096,224
משרדים בנוים בקומות	569.81	1	569.81	₪ 9,600	₪ 5,470,176
סה"כ					**₪ 12,603,163**

עמדת שמאי המבקשת

- המבנה הקיים על החלקה - בנין תעסוקה.
- סה"כ זכויות הבניה - 200% ב- 5 קומות.
- השומה נערכה בהתאם לשטחי הבניה והשווי שנקבעו בשומת הועדה לנכס מחודש 05/2019 שהינו המועד הקובע לשומה אולם הובאו בחשבון זכויות בניה נוספות של

142 מ״ר משרדים המהווים השלמה ל- 200% שטח עיקרי בהתאם לתב״ע 1043א׳ שמהווה את חלק מהמצב הקודם.

- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳	שווי למ״ר	סה״כ
מרתף שרות	56.54	0.4	22.62	₪ 21,360	₪ 483,078
מסחר בנוי בק״ק	260	1	260	₪ 21,360	₪ 5,553,600
קומת יציע בנוי	114.19	1	114.19	₪ 9,600	₪ 1,096,224
משרדים בקומות בנוי	569.81	1	569.81	₪ 9,600	₪ 5,470,176
משרדים זכויות	142	1	142	₪ 4,550	₪ 646,100
סה״כ					**₪ 13,249,178**

<u>גוש 6977 חלקה 19</u>:

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

- המבנה הקיים על החלקה - בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 12 דירות + יחידה במרתף.
- סה״כ זכויות הבניה - 187.5% ב- 4 קומות.
- התכניות האחרונות במצב קודם - 219, F, 44. נלקח בחשבון בנין מגורים בהיתר משנת 1936 אולם היעוד נקבע לתעשיה בתכנית F ולכן לא ניתן להוסיף עליו בניה למגורים.
- שווי מיטבי - מגורים קיים.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ״ר	שווי למ״ר	מקדם	סה״כ
מרתף אחסנה	110	₪ 28,000	0.4	₪ 1,232,000
מגורים בקומות	763.1	₪ 28,000		₪ 21,366,800
מרפסות בקומות	58.53	₪ 28,000	0.4	₪ 655,536
סה״כ				**₪ 23,254,336**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

- המבנה הקיים על החלקה - בנין מגורים.
- סה״כ זכויות הבניה - 200% ב- 5 קומות.
- השומה נערכה בהתאם לשטחי הבניה והשווי שנקבעו בשומת הועדה לנכס מחודש 05/2019 שהינו המועד הקובע לשומה אולם הובא בחשבון כי מדובר בבנין מגורים ישן

שזכאי לתוספת בניה לפי תמ"א 38 ולפיכך הובא בחשבון תוספת של קומה בהתאם לתמ"א ומעליה שטחים בהתאם לתכנית ג/1.

בחישוב שווי התוספת בניה לפי תמ"א הובאו בחשבון מקדמי התאמה בהתאם לפסיקות החי"מ[5]: מקדם רמת וודאות לתמ"א 38 - 0.95 ומקדם בניה חדשה מעל קיים - 0.85. תוספת הקומה חושבה בהתאם למסמך המדיניות מחודש 11/2017, מס' תא/מק/9086 ולפיו למבנים בתחום שכונת נווה שאנן בייעוד תעסוקה תותר תוספת של קומה אחת.

- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף לאחסנה	110	0.4	44	₪ 28,000	₪ 1,232,000
מגורים ישן בקומות	763.1	1	763	₪ 28,000	₪ 21,366,800
מרפסות	58.53	0.4	23	₪ 28,000	₪ 655,536
קומה תמ"א	274	0.8075	221	₪ 12,000	₪ 2,655,060
ג/1	178	1.5	267	₪ 12,000	₪ 3,204,000
סה"כ					₪ **29,113,396**

<u>גוש 6977 חלקה 198</u>:

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

- המבנה הקיים על החלקה - בנין תעשיה דו קומתי ותיק המשמש לנגריה ומועדון.
- סה"כ זכויות הבניה - 3 קומות X 50% = 150%

  <u>קומת ביניים 50% X 75% = 37.5%</u>

  סה"כ = 187.5%
- התכנית האחרונה במצב קודם - ע'-1 בהתאם לשומה למכר מיום 29/07/2010.
- שווי מיטבי - משרדים ומסחר.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף מסחרי מבונה	318.6	0.5	159.3	₪ 10,000	₪ 1,593,000
ק"ק למסחר מבונה	637.5	1	637.5	₪ 10,000	₪ 6,375,000
משרדים בקומות מבונה	1,732.3	1	1,732.3	₪ 4,600	₪ 7,968,580
סה"כ					₪ **15,396,580**

[5] למשל פסיקה לנכס ברח' בן יהודה 94.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

- המבנה הקיים על החלקה - בנין דו קומתי ישן.
- שימוש מיטבי - קרקע ריקה עם זכויות בניה לבית מלון בהתאם לזכויות הבניה לשטח עיקרי שנקבעו בתכנית 1043א'.
- סה"כ זכויות הבניה - 200% ב- 5 קומות.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף מסחרי מבונה	377.6	0.5	188.8	₪ 10,000	₪ 1,888,000
ק"ק מסחר מבונה	377.6	1	377.6	₪ 10,000	₪ 3,776,000
מלונאות בקומות מבונה	1,510	1	1,510	₪ 10,000	₪ 15,104,000
סה"כ					₪ **20,768,000**

<u>גוש 6977 חלקה 215</u>:

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

- המבנה הקיים על החלקה - בנין תעשיה דו קומתי ותיק המשמש למועדון.
- סה"כ זכויות הבניה - ק"ק מסחרית = 50%

  קומת ביניים 50% X 75% = 37.5%

  <u>3 קומות טיפוסיות 40% X 3 = 120%</u>

  סה"כ = 207.5%
- התכנית האחרונה במצב קודם - ע'-1 בהתאם לשומה למכר מיום 29/07/2010.
- שווי מיטבי - ק"ק מסחר + 4 קומות מגורים + בניה על הגג.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף מסחרי מבונה	140.7	0.5	70.35	₪ 10,000	₪ 703,500
ק"ק למסחר	281.5	1	281.5	₪ 10,000	₪ 2,815,000
מגורים מבונה בקומות	656.8	1	656.8	₪ 12,500	₪ 8,210,000
ממ"ד (9 דירות)	108	1	108	₪ 12,500	₪ 1,350,000
דירת גג	106.7	1.3	138.71	₪ 12,500	₪ 1,733,875
סה"כ					₪ **14,812,375**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עמדת שמאי המבקשת

- המבנה הקיים על החלקה - בנין דו קומתי ישן.
- שימוש מיטבי - קרקע ריקה עם זכויות בניה. שטחי הבניה חושבו עפ"י סך השטח העיקרי שהינו 207.5% בניה בתוספת קומת גג לפי תכנית ג/1.
- סה"כ זכויות הבניה - ק"ק מסחרית = 50%

  קומת ביניים 75% X 50% = 37.5%

  3 קומות טיפוסיות 40% X 3 = 120%

  סה"כ = 207.5%
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף מסחרי מבונה	208.5	0.5	104.25	₪ 10,000	₪ 1,042,500
ק"ק מסחר מבונה	208.5	1	208.5	₪ 10,000	₪ 2,085,000
מגורים בקומות מבונה	656.78	1	656.78	₪ 12,000	₪ 7,881,300
דירת גג	108.42	1.3	140.95	₪ 12,000	₪ 1,691,352
סה"כ					**₪ 14,050,152**

גוש 6977 חלקה 245:

עמדת שמאי המשיבה

- המבנה הקיים על החלקה - בנין תעסוקה במצב טוב הכולל 5 קומות מעל מרתף.
- סה"כ זכויות הבניה - 3 קומות 50% X = 150%

  קומת ביניים 75% X 50% = 37.5%

  סה"כ = 187.5%
- התכנית האחרונה במצב קודם - ע' בהתאם להיתר בניה לתעשיה משנת 1995.
- שווי מיטבי - משרדים ומסחר.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף שרות	292.68	0.4	117.07	₪ 21,360	₪ 2,500,658
מסחר בנוי בק"ק	87.22	1	87.22	₪ 21,360	₪ 1,863,019
משרדים בנוים בקומות	600	1	600	₪ 9,600	₪ 5,760,000
סה"כ					**₪ 10,123,677**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

- המבנה הקיים על החלקה - בנין תעסוקה.
- השומה נערכה בהתאם לשטחי הבניה והשווי בשומת הועדה.
- סה"כ זכויות הבניה - 200% ב- 5 קומות.
- תחשיב שווי מצב קודם:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף שרות	292.68	0.4	117.07	₪ 21,360	₪ 2,500,658
מסחר בנוי בק"ק	87.22	1	87.22	₪ 21,360	₪ 1,863,019
משרדים בנוים בקומות	600	1	600	₪ 9,600	₪ 5,760,000
סה"כ					₪ **10,123,677**

<u>מצב חדש</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

- נלקחו בחשבון זכויות כל חלקה בתכנית על פי טבלת איזון המהווה חלק מהתכנית.
- נלקח בחשבון כי השטחים הציבוריים שיבנו בתכנית יהוו חלק מהמטלות של החלקות המשתתפות.
- נלקחה בחשבון דחיה למושע, דחיה להתארגנות כלל החלקות בתכנית ודחיה להכנת תכנית עיצוב אדריכלית - דחיה חופפת.
- במצב החדש לא חושבה השבחה לתכנית תא/5000 עקב תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

<u>גוש 6977 חלקות 18, 198, 215</u>

- השווי המיטבי הינו הריסת הבנין הקיים וניצול זכויות הבניה בתכנית 4539.
- הובא בחשבון כי החלקה בבעלות פרטית אחת.

<u>גוש 6977 חלקה 19</u>

- במצב חדש לא חושבה השבחה לכל התכניות עד וכולל 1043א' כיוון שהשווי המיטבי במועדים הקובעים היה הבנין הקיים שמשמש למגורים עפ"י היתר בניה מקורי.
- השווי המיטבי הינו הריסת הבנין הקיים וניצול זכויות הבניה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- הובאה בחשבון דחיה עקב היות הבנין בית משותף.
- לא נלקחו בחשבון זכויות דיירות מוגנת ככל שהיו קיימות בבנין כיוון שזהו ענייננו העסקי של הבעלים וכן הנושא נכלל בדחיה הכללית להתארגנות כלל החלקות בתכנית הכוללת גם את הדחיה להכנת תכנית עיצוב אדריכלית.

<u>גוש 6977 חלקה 245</u>

- השווי המיטבי הינו הריסת הבנין הקיים וניצול זכויות הבניה בתכנית 4539.
- הובא בחשבון כי החלקה בבעלות פרטית משותפת.

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ	הערות
מרתף עליון למסחר	2,187.50	0.5	1,093.75	₪10,000	₪10,937,500	
שטח שרות נלווה במרתף עליון	2,187.50	0.4	875	₪10,000	₪8,750,000	
מגורים עיקרי + ממ"ד	1,130	1	1,130	₪12,500	₪14,125,000	רח' הגר"א
מגורים דיור בהישג יד עיקרי + ממ"ד	925	0.8	740	₪12,500	₪9,250,000	רח' הגר"א
דירות גג	220	1	220	₪12,500	₪2,750,000	רח' הגר"א
גג צמוד	155	0.4	62	₪12,500	₪775,000	רח' הגר"א
מגורים במגדל - קומה עליונה	408	1.2	489.6	₪12,500	₪6,120,000	רח' הרכבת
מגורים במגדל עיקרי + ממ"ד	8,997	1	8,997	₪12,500	₪112,462,500	רח' הרכבת
מרפסות למגורים	1,620	0.4	648	₪12,500	₪8,100,000	הרכבת+ הגר"א
מסחר	1,620	1	1,620	₪10,000	₪16,200,000	רח' הרכבת
מלונאות - שטח עיקרי	1,705	1	1,705	₪10,000	₪17,050,000	רח' הרכבת
משרדים	23,852	1	23,852	₪4,600	₪109,719,200	רח' הרכבת
סה"כ שווי ברוטו					**₪316,239,200**	
פחות בניית מבנה ציבורי			1,500	₪8,000	(₪12,000,000)	
סה"כ שווי נטו כזמין					**₪304,239,200**	

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי מצב חדש לפי חלקות

שווי נטו כזמין	חלק בהקצאה	מקדם דחיה	סה"כ
חלקה 18 - הגר"א 35			
₪ 304,239,200	0.149628	0.907	₪ 41,289,0952
חלקה 19 - הגר"א 33			
₪ 304,239,200	0.150174	0.907	₪ 41,439,758
חלקה 198 - הגר"א 70			
₪ 304,239,200	0.260127	0.907	₪ 71,780,733
חלקה 215 - הגר"א 72			
₪ 304,239,200	0.114907	0.907	₪ 31,708,007
חלקה 245 - הגר"א 68			
₪ 304,239,200	0.13057	0.907	₪ 36,030,133

עמדת שמאי המבקשת

- במצב החדש הוקצו לחלקות נשוא השומה 80.54% בלתי מסוימים במגרש בניה בייעוד עירוני מעורב לפי תכנית תא/4539.
- אומדן השווי החדש נערך במספר חלופות כדלהלן:

חלופה ראשונה:

ביום 29/05/2019 נערכה לנכס שומה לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה למגורים ותעסוקה על ידי השמאי מאיר צור. השומה נערכה לצורך קביעת השווי לניוד זכויות בניה לתחום המגרש ובה נקבע כדלהלן:

שווי למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שרות) באופן הבא:

- מגורים - 12,000 ₪
- תעסוקה - 4,550 ₪

שומת שמאי המבקשת נערכה, בשני מצבי התכנון, לשטחים עיקריים, בהתאם לאמור לעיל ולקביעה של שווי מ"ר מבונה עיקרי (המגלם שטחי שירות וממ"דים).
אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי נערך בהתאם לשומת שמאי הועדה לניוד.

חלופה שניה:

אומדן השווי במצב חדש חושב בהתאם לעסקאות שנערכו בנכס ביום 30/07/2019, בסמוך למועד הקובע לשומה שהינו 21/05/2019.
הובאו בחשבון שתי העסקאות שבוצעו בנכס והיקנו לרוכש את מלוא זכות הבעלות בו.

הובא בחשבון הפער הכלכלי הקיים בין העסקאות (העסקה בנכס הנישום מבטאת ערך נמוך יותר).
הובא בחשבון כי התמורה המשולמת בגין הנכס מגלמת גם יתרונות מיסוי אשר אינם חלק משווי הנכס במצב התכנוני החדש ויש לנטרל מרכיב ערך כלכלי זה מהשווי החדש המחושב לצורכי היטל השבחה.

<u>חלופה שלישית</u>:

אומדן השווי החדש נערך בהתאם לערכי שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי אמנון ניזרי לחלקות סמוכות.

- הובא בחשבון כי המטלה הציבורית מחייבת גם הקמת 15 מקומות חניה לטובת עיריית תל אביב.
- שיעור הפחתה בגין מושעא - 0.907 (בהסכמה עם שמאי המשיבה).

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>

<u>חלופה ראשונה</u>: שומת ועדה שנערכה לנכס בחודש 05/2019

השווי במצב חדש				
שימוש	**שווי**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מרתף עליון למסחר	₪10,000	2,188	0.5	₪10,937,500
שירות נלווה מרתף	₪10,000	2,188	0.4	₪8,750,000
מגורים בהישג יד	₪12,000	1,004	0.8	₪9,638,400
מגורים עיקרי	₪12,000	8,672	1	₪104,064,000
מגורים עיקרי קומה עליונה	₪12,000	360	1.2	₪5,184,000
מלונאות	₪10,000	1,705	1	₪17,050,000
מסחר	₪10,000	1,620	1	₪16,200,000
משרדים	₪4,550	18,348	1	₪83,483,400
הפחתת מבנה ציבור	₪8,000	1,500	1	₪-12,000,000
הפחתת עלות הקמת חניה	₪100,000	15	1	₪-1,500,000
סה"כ				**₪241,807,300**
לאחר הפחתה למושע				₪219,319,221
שווי חדש- 100% במעוגל				**₪219,320,000**

<u>חלופה שניה</u>:

<u>העסקה שבוצעה בנכס</u>:

חלק נמכר - 80.54%.

מחיר רכישה - 164,110,000 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תמורות נוספות - 13 דירות X 70 מ״ר עיקרי + ממ״ד = 910 מ״ר עיקרי+ 1,173 מ״ר. תעסוקה ברוטו.

מחיר רכישה מתוקנן בשקלול שטחי התמורה הנמסרים למוכר: מזומן = 164,110,000 ₪

<u>שווי זכויות (לפי שומת הועדה לניוד) + עלויות הקמה כוללות</u>:

מגורים: 910 מ״ר X 12,000 ₪	= 10,920,000 ₪
תעסוקה: 1,173 ברוטו, שווה ערך ל-838 מ״ר עיקרי X 4,550 ₪	= 3,813,000 ₪
עלות הקמה: 7,000 ₪ X 1,173 + 10,000 X 1,066 מ״ר מגורים	= 18,871,000 ₪
סה״כ מחיר רכישה בגין 80.54%	= 197,714,000 ₪
סה״כ בהתייחס ל100% המגרש התבע״י:	245,485,000 ₪
התאמה עבור יתרון מיסוי (בגין מעמד של מפעל מאושר) מקדם 0.98	240,575,000 ₪
מקדם מושעא, בהתאם לשומת הועדה ונותר במעוגל	**218,200,000** ₪

<u>העסקה שבוצעה בחלקה 221</u>:

חלקה 221 נמכרה בתמורה שמשקפת שווי[6] של כ- 268 מיליון ₪ לאחר התאמה בגין תשלום עבור יתרון מיסוי (בגין מעמד של מפעל מאושר) מקדם 0.98 - 262.6 מיליון ₪ ולאחר התאמה בגין מושעא (0.907) כ- 232.8 מיליון ₪ במעוגל.

<u>חלופה שלישית</u>: פסיקת השמאי המכריע אמנון נזרי לנכס סמוך

ביום 30/04/2019 פורסמה פסיקתו של השמאי המכריע אמנון נזרי לחלקות סמוכות ממזרח לחלקות נשוא השומה (חלקות 76-73 בגוש 6977).

השומה המכרעת נערכה בגין אישור תכנית תא/4043 ליום 11/07/2017 ובמסגרתה נקבעו ערכי שווי מ״ר מבונה בגין שטח עיקרי כדלקמן:

רכיב	שווי למ״ר מבונה
מסחר	10,000 ₪
מגורים	12,500 ₪
תעסוקה	4,600 ₪
מחסנים לדירות	1,500 ₪
מחסנים למסחר	1,800 ₪
עלות בניית מבנה הציבור	8,000 ₪

[6] 52,229,155 ₪ שמהווים 19.46% מהשווי בהתאם לטבלת ההקצאות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן יישום פסיקת השמאי המכריע לנשוא השומה:

שימוש	שווי	שטח במ"ר	סה"כ
מסחר	₪10,000	1,200	₪12,000,000
מגורים עיקרי	₪12,500	8,672	₪108,400,000
מגורים בהישג יד	₪10,000	1,004	₪10,040,000
מגורים קומה עליונה	₪12,500	360	₪4,500,000
מלונאות[7]	₪10,000	1,705	₪17,050,000
משרדים	₪4,600	18,348	₪84,400,800
מחסנים לדירות	₪1,500	1,644	₪2,466,000
מחסנים למסחר	₪1,800	1,200	₪2,160,000
הפחתת מבנה ציבור	₪8,000	1,500	-₪12 ,000,000
הפחתת עלות הקמת חניה	₪100,000	15	-₪1,500,000
סה"כ			**₪227,516,800**
מושע (0.907)			**₪206,357,738**

טבלת ריכוז לשווי במצב חדש

חלופה	משקל	שווי	מתואם
מכר נשוא השומה	0.7	₪ 218,200,000	₪ 152,740,000
מכר חלקה 221	0.1	₪ 238,200,000	₪ 23,820,000
פסיקת נזרי	0.1	₪ 206,357,738	₪ 20,635,774
שומת ועדה 5/19	0.1	₪ 219,320,000	₪ 21,932,000
סה"כ השווי			**₪219,127,774**
החלק נשוא השומה - 80.54%			**₪176,485,509**

שווי מצב חדש לפי חלקות בהתאם לשווי היחסי בטבלת ההקצאות

החלקה	חלק בהקצאה	שווי
18	0.149628	₪ 32,787,651
19	0.150174	₪ 32,907,294
198	0.260127	₪ 57,001,050
215	0.114907	₪ 25,179,315
245	0.13057	₪ 28,611,513

[7] בשומה המכרעת לא היה רכיב מלונאות והוא חושב בהתאם לשומת המשיבה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ההשבחה

שמאי המשיבה

חלקה	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	ההשבחה
18	₪ 12,603,163	₪ 41,289,092	₪ 29,286,929
19	₪ 23,254,336	₪ 41,439,758	₪ 18,185,422
198	₪ 15,936,580	₪ 71,780,733	₪ 55,844,153
215	₪ 14,812,375	₪ 31,708,607	₪ 16,896,232
245	₪ 10,123,677	₪ 36,030,133	₪ 25,906,456

שמאי המבקשת

חלקה	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	ההשבחה
18	₪ 13,249,178	₪ 32,787,651	₪ 9,769,236
19	₪ 29,113,396	₪ 32,907,294	₪ 1,896,949
198	₪ 20,768,000	₪ 57,001,050	₪ 18,116,525
215	₪ 14,050,152	₪ 25,179,315	₪ 5,564,582
245	₪ 10,123,677	₪ 28,611,513	₪ 9,243,918

ערכי שווי בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה

- שווי מגורים ישן - שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר בנוי לפי 28,000 ₪ לאחר התאמות, בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס מאתר רשות המיסים.
- משרדים ותיקים - שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר בנוי לפי 9,600 ₪ לאחר התאמות בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס מאתר רשות המיסים. בחילוץ[8] שווי הקרקע נותר למ״ר מבונה סך של 4,000 ₪ (לא במגדל).
- מסחר - שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר בנוי לפי 21,360 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס מאתר רשות המיסים.
- נלקחה בחשבון שומה מכרעת של אמנון נזרי מיום 30/04/2019 המתייחסת לתכנית 4043 בתוקף מיום 26/06/2017 להקמת פרויקט למגורים, תעסוקה ומסחר בן 29 קומות ברח׳ לבנדה 53, תל אביב (גו״ח 6977/73-76) היום הקובע 11/07/2017.

השומה התבססה על עסקה בקרקע הסמוכה על פיה נמכרו הזכויות על פי תכנית 4043 ביום 26/10/2017 בסך 80 מיליון ₪.

[8] ייזום 20%, עלות בניה שחוקה (לא כולל מרתף) - 4,000 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מצב חדש

מ״ר מבונה למסחר	₪ 10,000
מ״ר מבונה למגורים	₪ 12,500
מ״ר מבונה לתעסוקה	₪ 4,600
מחסנים לדירות	₪ 1,500
מחסנים למסחר	₪ 1,800
עלות בניית מבנה ציבורי	₪ 8,000

מצב קודם

מ״ר מבונה למגורים	₪ 11,250
מקדם חדרי יציאה לגג	1.3

- נלקחה בחשבון שומה שערכו בעבר לניוד זכויות מיום 29/05/2019 בה קבעו כי שווי מ״ר מבונה למגורים 12,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה לתעסוקה 4,550 ₪.
- לצורך שווי למלונאות נלקחו בחשבון הנתונים הבאים:

1. נתונים למלונאות בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים (שווי מ״ר מבונה נע בין 17,600 ₪ - 8,000 ₪.).
2. דמי שכירות למלון ברח׳ יבנה 32 עפ״י הסכם מיום 17/05/2011:

   שטח ברוטו: 618 מ״ר (19 חדרים)

דמי שכירות חודשיים	₪ 78,687
למ״ר ברוטו כולל מרתף	127 ₪/מ״ר
מהוון לפי 8% שנתי	₪ 19,050
פחות עלות בניה למ״ר	₪ 9,000
נותר למ״ר ברוטו	₪ 10,000

3. שווי עפ״י יחס לשווי למגורים בהתאם להכרעת השמאית נורית ג׳רבי לנכס בגו״ח 6977/64 אשר קבעה שווי מ״ר מבונה עיקרי 15,000 ₪ - 14,000 ₪.

   להלן ניתוח:

   שווי למגורים בבניה עד 7-6 קומות 15,000 ₪ קרקע למ״ר מבונה.

   הפחתה לשימוש למלונאות 65% נותר מזה כ-9,750 ₪ קרקע למ״ר מבונה.

4. הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי קרקע לבית מלון לעומת שווי בסביבה.

מסקנה: שווי מ״ר מבונה עיקרי למלון 10,000 ₪/מ״ר מגלם שטח שרות.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>שמאי המבקשת</u>

- שמאי המבקשת אימצו את השווי למ״ר בנוי במצב קודם בהתאם לשומת המשיבה.
- שווי מ״ר מבונה למגורים ותעסוקה בהתאם לשומה לניוד זכויות מיום 26/05/19 לפיה שווי מגורים - 12,000 ₪ ושווי תעסוקה - 4,550 ₪.
- כמפורט לעיל, בחלופה שניה, שמאי המבקשת ניתחו את עסקת המכר בנכס הנדון.
- כמפורט לעיל, בחלופה השלישית, שמאי המבקשת התבססו על ערכי שווי כפי שקבע השמאי המכריע אמנון נזרי ביום 30/04/2019 לחלקות סמוכות ממזרח לחלקות נשוא השומה (חלקות 76-73 בגוש 6977).

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, ביקרתי בנכס הנדון, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ועיינתי במכלול החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

13.1 <u>ההשבחה בגין תכנית 1043 א׳</u>

מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים לעניין ההשבחה בגין תכנית 1043א׳ לחלקה 245 בגוש 6977.

13.2 <u>ההשבחה בגין תכנית תא/מק/4539</u>

להלן המחלוקות המרכזיות בין שמאי הצדדים בגין השבחת תכנית תא/מק/4539:

1. <u>תכנית 1043 - מצב קודם</u>

המחלוקת בין הצדדים הינה פרשנית בעיקרה, הנוגעת לשאלה האם תכנית 1043 חלה על החלקות במצב קודם, משמע, אם זכויות הבניה במצב קודם הינן 200% (שמאי המבקשת) או 187.5% (שמאי המשיבה).

שמאי המשיבה טוענים כי על פי תשריט תכנית 1043, התכנית חלה על חלק מגוש 6977 אולם, לא חלה על החלקות ממערב לרח׳ הרכבת. כלומר, לא חלה על החלקות נשוא השומה. לדעתם, גבולות תכנית 1043 ו- 1043 א׳ אינן זהות, על כן, זכויות הבניה העיקריות במצב קודם הן 187.5% ולא 200%.

בדיון המקצועי, טענו כי יש להביא בחשבון את היקף הבינוי ששולם בגינו היטל השבחה בעבור חלקה 198 לפי 200% זכויות בניה.

עוד טענו בהקשר זה, כי קיימת הכרעה חדשה של השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 6067/1 בה קבע שתכנית 1043א׳ לא חלה במגרשים ריקים אשר תכנית 1205 מסמנת אותם כשטח לתכנון בעתיד.

שמאי המבקשת סבורים כי תכנית 1043 חלה בהיקף בניה של 200% ונתמכים בטענות שלהלן:

א. בהתאם לתשריט תכנית 1043 א'.

ב. שומת ועדה שנערכה לחלקות 198 ו- 215 - נשוא השומה ע"י השמאי צור ושומה מכרעת של השמאי רוזנברג ביחס לאותן חלקות - בשתיהן נקבע כי במצב הקודם 200% בניה עיקרי.

ג. היתר בניה בחלקה 245 (נשוא השומה) שניתן ל- 200% בניה לשטח עיקרי.

ד. תכנית 1043 חלה על כל אזורי התעשיה הכלולים בתכניות בנין עיר 50 ו- E. מהתשריט נראה כי החלקות מחוץ לתכנית אך מהתקנון מסיקים כי התכנית חלה. לחיזוק טענתם מציגים את פסיקת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא[9] אשר קבעה כי התקנון גובר על התשריט.

<u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי ושמעתי את טענות הצדדים ועיינתי בקפדנות במסמכי התכניות הרלוונטיות, הגעתי לכלל דעה כי **תכנית 1043 אינה חלה בחלקות הנדונות במצב קודם**. להלן תימוכין להכרעתי זו:

- מעיון בתשריט התכנית נראה בבירור, כי החלקות אינן נכללות בתחום התכנית.
- שומתה המכריעה של השמאית שושי שרביט שפירא מיום 28/10/2018 שהוזכרה ע"י שמאי המבקשת, נערכה לחלקה 25 בגוש 6950; בהתאם להכרעה החלקה 25 אינה נכללת בתחום תכניות 50, E. אולם, כן נכללת בתשריט תכנית 44 ו- 1043, <u>בשונה מהמקרה הנדון</u>. השמאית המכריעה קבעה כי על אף שבתקנון תכנית 1043 צוין כי היא תכלול את שטחי תכניות בנין עיר G, ל', 50, E, 423 ו-618 (ללא תכנית 44), ניתן לפרש כי מדובר בהשמטה ועל כן, קובעת שתכנית 1043 חלה על החלקה הנדונה.

  לפיכך, ניתן להסיק כי למעשה הכרעתה תואמת את תשריט התכנית ולא את המצוין בתקנון, כפי שטען שמאי המבקשת.

יחד עם זאת, אני סבור כי יש להתחשב בהשבחה לחלקה 198 בגין ההשבחה ששולמה במימוש הקודם, בעבור זכויות בניה של 200%, כפי שנקבע בשומתו המכריעה של שמואל רוזנברג.

2. <u>תכנית ג'-1</u>

המחלוקת בין הצדדים היא האם תכנית ג'-1 מהווה חלק מהמצב הקודם בחלקות 19 ו- 215.

שמאי המשיבה טוענים כי תכנית ג'-1 חלה על חלקה 19. אולם, בהיותה בייעוד תעסוקה, לא היה צפי לאישור בניה למגורים. בפועל לא מימשו חדרי יציאה לגג עפ"י

[9] בהכרעתה לנכס בגו"ח 6950/25 מיום 28/10/2018, רח' 1244 מס' 28 ת"א.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תכניות 1680, ג', ג'-1. בנוסף, הועדה לא הייתה מאשרת תוספת בניה על הגג היות ויעוד החלקה הינו תעסוקה.

לגבי חלקה 215, נטען כי בטעות לא ציינו את תכנית ג'-1 ברשימת התכניות בתוקף ולכן לא חישבו השבחה לתכנית זו בחלקה הנדונה.

שמאי המבקשת סבורים כי התכנית חלה על חלקה 215 ואין לגבות בגינה היטל השבחה נוכח מימוש קודם, בהתאם לנסח רישום, לפיו בוצע מכר בשנת 2016. לפיכך, התכנית מהווה חלק מהמצב הקודם. בנוסף, מציגים היתר בניה לנכס שכן ביעוד זהה בו ניתן היתר לפי ג'-1 ומפנים לתקנון תכנית 1043 א' המאפשר תוספת זכויות כדוגמת ג'-1 במבנים קיימים בהיתר למגורים.

<u>הכרעה</u>

חלקה 19 - אין בסיס להתייחסות שמאי המשיבה מבחינה תכנונית.

חלקה 215 - שמאי המשיבה לא התייחסו לעניין המימוש הקודם בשנת 2016.

יחד עם זאת, הצדדים אינם חלוקים בעניין חלות התכנית על חלקות 19 ו-215.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי אין מניעה במימוש הזכויות במצב הקודם ולפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת ומביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תכנית ג'-1 במקדם אקוו' 1.3.

3. <u>תמ"א 38 - מצב קודם</u>

שמאי המבקשת טוענים כי חלקה 19 הינה חלקת מגורים הכוללת בנין מגורים ישן שזכאי לתוספת בניה לפי תמ"א 38. לפיכך, הביאו בחשבון תוספת קומה אשר חושבה בהתאם למסמך המדיניות מחודש 11/2017 לפיו בתחום שכונת נווה שאנן בייעוד תעסוקה תותר תוספת של קומה אחת. בחישוב שווי תוספת הבניה הסתמכו על מקדמי התאמה שנקבעו בפסיקות הח"מ[10].

שמאי המשיבה סבורים כי הזכויות מכח תמ"א 38 אינן מוקנות ולתימוכין מציגים את עמדת הועדה המקומית לעניין זכויות תמ"א 38 שהוצגה בפני ועדת ערר ואת פס"ד אליק רון (נמצאים בשלב מכר ולא היתר בניה).

<u>הכרעה</u>

הזכויות ע"פ תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא מוקנות, אולם אני סבור כי בנכס הקונקרטי, נשוא השומה, קיימת מידת וודאות מסויימת למימוש פרויקט תמ"א 38 בהתאם לסל הזכויות במסמך המדיניות המנחה ערב אישורה של התכנית. לפיכך, בקביעת השווי הקודם יש להביא בחשבון השפעת הפוטנציאל הכלכלי הטמון בזכויות התמ"א ע"פ <u>מידת הוודאות</u> להענקתן של הזכויות וציפיות השוק שקונה סביר רואה לנגד עיניו ערב אישורה של התכנית הנדונה.

לאור האמור, קיבלתי את עמדתם של שמאי המבקשת כי הבנין הנדון עומד בתנאי תמ"א 38 וכי יש להביא בחשבון את התרומה הכלכלית לקומה נוספת במצב הקודם.

[10] למשל פסיקה לנכס ברח' בן יהודה 94.

להבנתי, לא הופחת ח"מ בחישוב שטח הקומה הנוספת בשומת המבקשת, על כן, הובא בחשבון הערכתי הפחתה של כ- 20 מ"ר.

סה"כ שטח קומה	- 274 מ"ר
חדר מדרגות	- 20 מ"ר
שטח קומה נוספת	- 254 מ"ר

4. **<u>חלקה 198 - מלונאות</u>**

בחלקה 198 הייתה הסכמה בין הצדדים כי במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע ריקה. המחלוקת היא מהו השימוש המיטבי במצב הקודם ומהן זכויות הבניה.
שמאי המשיבה טוענים כי השימוש המיטבי הינו מסחר ומשרדים בעוד ששמאי המבקשת טוענים כי השימוש המיטבי הינו מלונאות בהתאם לתכנית 1043 א' אשר התירה שימוש מלונאי לרבות קומת קרקע מסחרית. הובאו בחשבון זכויות בניה לפי 200% בהתאם להכרעה קודמת בחלקה. לחיזוק טענתם, מציגים החלטת ועדה מיום 22/02/2017 לנכס ברח' התעשיה 5 בת"א אשר התירה הקמת בית מלון וקומה מסחרית.
שמאי המשיבה בתגובתם לעניין המלונאות טוענים כי אין לקחת בחשבון קומת קרקע ומרתף למסחר כיוון שמלון נזקק לשטחים אלה כחלק משימושיו. בנוסף, השטח העיקרי הינו 1,770 מ"ר לפי 187.5% ולא 200% כפי שקבעו שמאי המבקשת.
עוד טוענים שמאי המשיבה כי כל השומות והמכריעות שנעשו לתכנית 1043 א' לא הביאו בחשבון מחירים של מלונאות במצב החדש כמו שבאזור תעשיה לא עושים שווי של תחנת דלק. להשלמת הטענה מפנים להכרעת ד"ר גד נתן לתכנית 5000 בה השמאי מפנה לישימות התכנית לפי אזורים. במקרה הנדון, הישימות של בתי מלון רנדומלית והיא באחוזים בודדים לכל מגרשי התעסוקה וגם זה כפוף להחלטת הועדה המקומית.
עוד נטען בדיון המקצועי כי בפרוטוקול שהציגו שמאי המבקשת, ברח' התעשיה 5, אישרו בנין של 7 קומות ולא 5, לכן, במקרה זה ניתן להשתמש בקומת הקרקע למטרות מסחר.

<u>הכרעה</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הישימות של בתי מלון היא באחוזים בודדים לכל מגרשי התעסוקה ואופי הבינוי הינו מסחר ומשרדים. בנוסף, חלף זמן מאישור תכנית 1043 א' כך שמדובר בתכנון אשר התיישן ומתבקש תכנון מודרני הכולל הרחבת זכויות בניה וכיוצ"ב. יתר על כן, מימוש השימוש למלונאות תלוי בפרמטרים רבים וביניהם החלטת הועדה המקומית בכפוף להנחיות עיריית ת"א - יפו ומשרד התיירות.

5. **<u>שווי מ"ר במצב חדש</u>**

<u>מגורים</u>:

עמדת שמאי המשיבה:

- בשומתם מיום 29/09/2017 קבעו כי שווי זכויות בניה למגורים 15,000 ₪ על פי עסקאות מכר לדירות ושומת נורית ג'רבי. לאחר החלטת ד"ר גד נתן בחלקה 18

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

למועד הקובע 09/2017 והחלטת אמנון נזרי בלבנדה 53 למועד הקובע 07/2017, הפחיתו את השווי לצרכי ניוד זכויות כיוון שלקחו ממוצע בין השומות.

- הסכם המכר עליו התבסס השמאי המכריע אמנון נזרי הינו מיום 26/10/2017 - יותר משנה וחצי לפני המועד הקובע בנכס הנדון ובמיקום שונה.
- שמאי המשיבה סבורים כי יש לקחת במצב החדש מחירים לשנת 2019 ולהשלמת טענתם הציגו מחירים בשנת 2019 לעומת מחירים בשנים 2016-2017 ומצאו כי הייתה עליית מחירים (מדובר בדירות קטנות אך כנגד זה יש לנטרל את שווי מ״ר במגדל שהוא יותר גבוה).
- מפנים לשומות מכריעות שקבעו שווי של 14,000 ₪ - 15,000 ₪ למ״ר מבונה[11].
- שומתם מיום 29/05/2019 (לניוד זכויות) מתייחסת לשווי מ״ר מבונה עיקרי אולם אין בכך כדי לקבוע את היקף השטחים הסחירים בתכנית 4539. ככל שמדובר במגורים, השטח הסחיר כולל בתוכו שטחי ממ״ד כיוון שמדובר בשומה לפני עסקה או במכר.

עמדת שמאי המבקשת:

- טוענים כי עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה משקפות דירות של 50-60 מ״ר בשונה מהדירות במצב החדש אשר משקפות 100 מ״ר.
- בשומה לניוד זכויות מיום 29/05/2019 נקבע כי שווי מ״ר עיקרי למגורים הינו 12,000 ₪.
- השמאי המכריע ד״ר גד נתן בהכרעתו לחלקה 221 בגוש 6677 מיום 20/03/2018 מנתח עסקאות וקובע שווי מ״ר עיקרי בקומות הגבוהות 10,280 ₪.

<u>תעסוקה</u>:

עמדת שמאי המשיבה:

- שומתם מיום 29/05/2019 (לניוד זכויות) מתייחסת לשווי מ״ר מבונה עיקרי אולם אין בכך כדי לקבוע את היקף השטחים הסחירים בתכנית 4539. יש לקחת בחשבון שטחים סחירים הכוללים שטחי שרות.
- יש נתונים רבים לשווי מכר ושכירות ממגדל המשרדים ברח׳ הרכבת 58 בגו״ח 6977/256 המשקפים שווי של 16,000 ₪ למ״ר ושכירות 85 ₪ למ״ר.
- בשומה נוספת של בועז קוט ברח׳ החרש 20 גו״ח 6977/282 למועד הקובע 21/12/2018 נקבע כי שווי מ״ר מבונה למשרדים נטו הינו 4,600 ₪ (במיקום פחות טוב מהנכס הנדון).

[11] הכרעת אבישי זיו מיום 17/10/2019 בגו״ח 6894/22 ברח׳ סלמון 20, קבע 14,000 ₪ למ״ר מבונה, הכרעת יעקב פז מיום 12/12/2019 בגו״ח 6947/65 ברח׳ צ׳לנוב 32 קבע שווי 14,000 ש״ח למ״ר מבונה, הכרעת נורית ג׳רבי לנכס בגו״ח 6977/64 ראש פינה 26 קבעה שווי 14,000-15,000 ₪ למ״ר מבונה, הכרעת עאטף עאלם מיום 13/01/2020 לנכס בגו״ח 6977/60 רח׳ מירון 3 קבע 15,000 ₪ למ״ר מבונה, הכרעת בועז קוט מיום 30/01/2020 לנכס בגו״ח 6977/282 ברח׳ החרש 20 קבע 13,000 ₪ למ״ר מבונה (מיקום פחות טוב).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- בתגובה מיום 25/03/2020 הציגו עסקת מכר מיום 04/11/2015 בה נמכרה חלקה 60 בגוש 6894 ברח' הגר"א 16 תמורת סך של 8,111,110 ₪ המהווה 9,445 ₪ למ"ר עיקרי מותר לפני מתן הקלות (כיום המחירים עלו והם לפחות 10,000 ₪ למ"ר עיקרי). הרכישה נעשתה לצרכי הקמת בית מלון ומאז נמצא בהליך הוצאת היתר. מהדראפט של הועדה עולה כי מותר שטח עיקרי במצב קודם של 187.5% (הוכחה נוספת לכך שאלו זכויות הבניה לפי 1043א').

עמדת שמאי המבקשת:

- בשומה לניוד זכויות מיום 29/05/2019 נקבע כי שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה 4,550 ₪.
- במענה לתגובת שמאי המשיבה טענו כי השטחים בבניין ברח' הרכבת 58, נמכרים כשטחי נטו באופן חריג למקובל בשוק. בנוסף, מיקום השומות המכריעות שציינו שמאי המשיבה הינם עדיפים ובתחום רחובות פנימיים ושקטים בבינוי של עד 6 קומות לעומת המגדל נשוא השומה שהינו בחזית צומת מרכזית וסואנת. ההשבחה במכריעות נדונה ביחס ל- 36 מ"ר בהקלה (שומת אבישי זיו ברח' סלמון) ו- 27 מ"ר (שומת יעקב פז ברח' צ'לנוב) לכן, לא ניתן לקחת שטחים אלו ולהעמיס על אלפי מטרים בנכס הנדון.

<u>הכרעה</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ושווי מ"ר מבונה למסחר ומלונאות במצב החדש.

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהציגו הצדדים, לרבות שומות מכריעות אליהן הפנו, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס הנדון, להלן הנתונים שמצאתי לנכון להביא בחשבון:

<u>מגורים</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר	מועד קובע
אמנון נזרי	6977/73-76	רח' לבנדה 53	11,250 ₪	11/07/2017
גד נתן	6677/221	הרכבת 68 -74	10,280 ₪	01/09/2017
אבישי זיו	6894/22	סלומון 20	14,000 ₪	29/11/2017
בועז קוט	6977/282	החרש 20	13,000 ₪	21/12/2018
יעקב פז	6947/65	צ'לנוב 32	14,000 ₪	24/08/2016
נורית ג'רבי	6977/64	ראש פינה 26	14,000 ₪	01/12/2016
עאטף עאלם	6977/34	מירון 3	15,000 ₪	24/01/2018
אבישי זיו	6976/215	ריב"ל 20	13,000 ₪	06/01/2017
שלומי יפה	7077/52	מנחם בגין 64	13,000 ₪	06/01/2017

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תעסוקה

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר	מועד קובע
בועז קוט	6977/282	החרש 20	₪ 4,600	21/12/2018
אבישי זיו	6976/215	ריב"ל 20	₪ 4,400	06/01/2017
שלומי יפה	7077/52	מנחם בגין 64	₪ 5,100	06/01/2017

לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, אני בדעה כי השווי הראוי למ"ר מבונה בסך של **12,000** ₪ **למגורים ו- 4,550** ₪ **לתעסוקה**.

6. **<u>מושע/דחיה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע קיים רכיב המושע היות וטרם התבצעה המכירה. כל עוד לא התבצעה מכירה לגורם אחד, כל בעל זכות יכול לעשות ולנהוג כחפצו, על כן, יש סרבול ויש גורם מטרד כזה או אחר.

שמאי המשיבה סבורים כי שמאי המבקשת טעו בהביאם בחשבון רכיב המושע בטענה כי אין לקחת מקדם זה לעסקאות רכישה אשר מבטלות את המושע. לעומת זאת, יש לקחת בחשבון מקדם דחיה עקב הצורך באישור תכנית עיצוב אדריכלי.

<u>הכרעה</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשיעור ההפחתה כפי שנקבע בשומת המשיבה (0.907) ומייחס אותה לרכיב המושע והדחיה (למושע היות ובמועד הקובע טרם התבצעה המכירה ודחיה עקב הצורך בתכנית עיצוב אדריכלי).

7. **<u>עסקת מכר בקרקע נשוא השומה</u>**

שמאי המבקשת ניתחו בשומתם את עסקת המכר הכוללת שני פרמטרים: מזומן והתחייבות עבר לעסקת קומבינציה. בכדי למצוא את המחיר, העמיסו על המזומן את המטרים מזכויות הבניה שהקונה לא קיבל לפי ערך למ"ר מבונה לכל אחד מהשימושים בתוספת עלויות הבניה וכך קיבלו את מחיר הרכישה המבטא 80.5% אחרי מושע. מחיר זה כולל גם אישור הטבות מיסים שהשיגו היזמים המהווים חלק מהמכר ומכיוון שקשה לכמת את ההטבות, שמאי המבקשת הביאו בחשבון 2% מהשווי (עבור החסכון במע"מ, תשומות, מס רכישה וכיוצ"ב).

שמאי המשיבה טוענים כי שמאי המבקשת העריכו את השווי במונחי עלות הקמה, בלי הוצאות עקיפות של תקורות, אגרות בניה, רווח יזמי ומימון. בנוסף, אין להפחית מהשווי יתרונות מיסוי כלשהם (ככל שקיימים) כיוון שהם חיצוניים לעיסקה וכן המיסוי תלוי בזהות המוכר ובאי ודאות.

בתגובתם מציגים תחשיב לשווי העסקה לחלקות הנמכרות כלדהלן:

מחיר במזומן לחלקות נשוא השומה בלבד	₪ 164,110,845 -
תוספת מגורים למסירה 1,066 מ"ר X 35,000 ₪ למ"ר בנוי חדש	₪ 37,310,000 -
<u>תוספת משרדים למסירה 1,173 מ"ר X 12,000 ₪ למ"ר בנוי חדש</u>	<u>₪ 14,076,000 -</u>
סה"כ	₪ 215,496,845 -

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ומכאן שהשווי המתוקן על פיו נרכשו החלקות הינו כדלהלן:

מחיר מזומן + שטחים בנויים עבור 80.54%	- 215,496,845 ₪
מחיר ל- 100% מהתכנית	- 267,565,000 ₪
מחיר במונחי שווי כזמין	- 295,000,000 ₪

לעומת שווי מלא כזמין בשומתנו 304,239,000 ₪, מהווה הפרש של 3% אשר ניתן לייחס למו"מ.

<u>הכרעה</u>

ניתוח עסקאות המכר בחלקות הנדונות ובחלקה 221 מצריך התייחסות לאלמנטים שונים הכוללים בין היתר עסקת קומבינציה, מיסוי, עלויות בניה, עלויות הקמה ועוד. מרכיבים אלה גורמים לדעתי לעיוות בתוצאה. על כן, העדפתי שלא לנתחן כדי להימנע מעיוות זה.

8. <u>מטלה ציבורית</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון 1,500 מ"ר ללא חניה. בדיון נטען כי העלות למ"ר לפי 8,000 ₪ כפי שהביאו בחשבון בשומתם כוללת גם את החניות. לחיזוק טענתם הביאו כראיות שומות מכריעות של אבישי זיו במתחם כנרית בה קבע כי עלות בניה למבנה ציבור הינה 8,000 ₪/מ"ר כולל חניות ושושי שרביט שפירא ברח' 1244 מס' 28 בה קבעה כי עלות בניה למבנה ציבור 6,480 ₪/מ"ר. בנוסף, על פי ירחון דקל יולי 2018 עלות בניה של שטח עילי למשרדים ברמה בסיסית הינו 6,540 ₪.

שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון עלות הקמה של 120,000 ₪ לחניה וכן 10,000 ₪ למ"ר בנוי בהתאם לפסיקת השמאי המכריע בועז קוט[12] ולקביעת שמאי הועדה דוד ברוך[13]. בנוסף, שמאי המשיבה טעו היות ובשומת אבישי זיו ובשומת שושי שרביט שפירא, המוזכרות לעיל, הובאה בחשבון בנוסף, עלות הקמת חניה.

<u>הכרעה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון הפחתה בגין מבנה ציבור לפי 8,000 ₪ למ"ר ובגין עלות הקמת חניות לפי 100,000 ₪ לחניה. בתגובתם לאחר הדיון המקצועי, טענו כי יש להביא בחשבון, בהתאם לשומה מכריעה של בועז קוט[14], 10,000 ₪ למ"ר מבנה ציבור ו- 120,000 ₪ לחניה. בשומת המשיבה הובא בחשבון 8,000 ₪ למ"ר מבנה ציבור ללא התייחסות לרכיב החניה. בדיון המקצועי, טענו שמאי המשיבה כי התחשיב מגלם את שטחי החניה אולם לא פירטו זאת בתחשיבם. איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי שטחי החניות גולמו בתחשיבם. הרי, שטח החניות אינו זהה לשטח מבנה הציבור ולכן זה לא מובן מאליו כי העלות שלקחו מגלמת גם את החניה, היה על שמאי המשיבה להציג תחשיב המוכיח את טענתם בענין זה.

[12] לנכס בגו"ח 6977/282 ברח' החרש 20 לפיה עלות מ"ר מבנה ציבור בגמר 10,000 ₪ עלות חניה 120,000 ₪ .
[13] לנכס ברח' הסוללים 1-3 גו"ח 7094/109 לפיה עלות של מבנה ציבור 7,800 ₪ למ"ר וכן 3,100 ₪ למ"ר חניה.
[14] לנכס בגו"ח 6977/282 ברח' החרש 20.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לאחר שעיינתי בשומות מכריעות ובחנתי עמדות הצדדים, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון **7,000** ₪ **למ"ר מבנה ציבור, 110,000** ₪ **עלות חניה.**

14. <u>תחשיבים</u>

<u>שווי מצב קודם</u>					
חלקה 18					
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מרתף שירות	56.54	0.4	22.62	₪ 21,360	₪ 483,078
מסחר בנוי בק"ק	260	1	260	₪ 21,360	₪ 5,553,600
קומת יציע בנויה	114.19	1	114.19	₪ 9,600	₪ 1,096,224
משרדים בקומות בנוי	569.81	1	569.81	₪ 9,600	₪ 5,470,176
			סה"כ		₪ **12,603,078**
חלקה 19					
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מרתף לאחסנה	110	0.4	44	₪ 28,000	₪ 1,232,000
מגורים ישן בקומות	763.1	1	763.1	₪ 28,000	₪ 21,366,800
מרפסות	58.53	0.4	23.41	₪ 28,000	₪ 655,536
קומה תמ"א בניכוי ח"מ	254	0.8075	205.11	₪ 12,000	₪ 2,460,065
ג/1	178	1.3	231.4	₪ 12,000	₪ 2,777,109
			סה"כ		₪ **28,491,510**
חלקה 198					
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מרתף מסחרי מבונה	377.6	0.5	188.8	₪ 10,000	₪ 1,888,000
ק"ק למסחר מבונה	377.6	1	377.6	₪ 10,000	₪ 3,776,000
משרדים בקומות מבונה	1,510	1	1,510	₪ 4,550	₪ 6,870,500
			סה"כ		₪ **12,534,500**
חלקה 215					
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מרתף מסחרי מבונה	208.5	0.5	104.25	₪ 10,000	₪ 1,042,500
ק"ק למסחר	208.5	1	208.5	₪ 10,000	₪ 2,085,000
מגורים מבונה בקומות	656.78	1	656.78	₪ 12,000	₪ 7,881,360
ממ"ד (9 דירות)	108	1	108	₪ 12,000	₪ 1,296,000
דירת גג	108.42	1.3	140.95	₪ 12,000	₪ 1,691,352
			סה"כ		₪ **13,996,152**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חלקה 245					
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
מרתף שירות למסחר	292.68	0.4	117.07	₪ 21,360	₪ 2,500,658
מסחר בנוי בק"ק	87.22	1	87.22	₪ 21,360	₪ 1,863,019
משרדים בנויים בקומות	600	1	600	₪ 9,600	₪ 5,760,000
				סה"כ	**₪ 10,123,677**

שווי מצב חדש				
שימוש	שווי	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף עליון למסחר	₪ 10,000	2,187.5	0.5	₪ 10,937,500
שירות נלווה מרתף	₪ 10,000	2,187.5	0.4	₪ 8,750,000
מגורים בהישג יד	₪ 12,000	1,003.6	0.8	₪ 9,634,560
מגורים עיקרי	₪ 12,000	8,752.4	1	₪ 105,028,800
ממ"דים	₪ 12,000	1,620	1	₪ 19,440,000
מגורים עיקרי קומה עליונה	₪ 12,000	280	1.2[15]	₪ 4,032,000
ממ"דים בקומה עליונה	₪ 12,000	24	1.2	₪ 345,600
מרפסות למגורים	₪ 12,000	1,620	0.4	₪ 7,776,000
מלונאות	₪ 10,000	1,705	1	₪ 17,050,000
מסחר	₪ 10,000	1,620	1	₪ 16,200,000
משרדים עיקרי	₪ 4,550	18,348	1	₪ 83,483,400
משרדים שרות	₪ 4,550	5,504	0.5	₪ 12,521,600
הפחתת מבנה ציבור	₪ 7,000	1,500	1	-₪ 10,500,000
הפחתת עלות הקמת חניה	₪ 110,000	15	1	-₪ 1,650,000
סה"כ				**₪ 283,049,460**
לאחר הפחתה למושע ודחיה			**0.907**	**₪ 256,725,860**

שווי מצב חדש לפי חלקות[16]		
מס' חלקה	חלק בהקצאה	סה"כ השווי
18	0.149628	₪ 38,413,377
19	0.150174	₪ 38,553,549
198	0.260127	₪ 66,781,328
215	0.114907	₪ 29,499,598
245	0.130572	₪ 33,521,209
סה"כ	**0.805408**	**₪ 206,769,061**

[15] מגלם מרפסת גג.

[16] בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

חישוב ההשבחה				
החלקה	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	ההשבחה	היטל השבחה
18	₪ 12,603,078	₪ 38,413,377	₪ 25,810,299	₪ 12,905,150
19	₪ 28,491,510	₪ 38,553,549	₪ 10,062,039	₪ 5,031,020
198	₪ 12,534,500	₪ 66,781,328	₪ 54,246,828	₪ 27,123,414
215	₪ 13,996,152	₪ 29,499,598	₪ 15,503,446	₪ 7,751,723
245	₪ 10,123,677	₪ 33,521,209	₪ 23,397,532	₪ 11,698,766

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקות 18, 19, 198, 215 ו- 245 בגוש 6977, עקב בקשה למידע מוקדם טרם מימוש (בירור היטל השבחה לפני עסקה), למועדים הקובעים, הינם כמפורט להלן:

תכנית	מס' חלקה	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
1043א'	245	04/01/2002	₪ 343,346	₪ 171,673
תא/מק/4539	18	21/05/2019	₪ 25,810,299	₪ 12,905,150
	19		₪ 10,062,039	₪ 5,031,020
	198		₪ 54,246,828	₪ 27,123,414
	215		₪ 15,503,446	₪ 7,751,723
	245		₪ 23,397,532	₪ 11,698,766

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 23/05/2020



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com