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 : 1558-2024

מספרנו : 2024-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקת משנה 27 חלקה 45 בגוש 6162

יחד עם חלקה 70 בגוש 6163

רח' ההסתדרות 20

גבעתיים

דצמבר 2024

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 : 22/12/2024

מס' מינוי : 1558-2024

מספרנו : 2024-04

לכבוד המבקש,

מתן יוסף זייד

מיוצג ע"י מרום גולי, שמאי מקרקעין

במייל: gulimarom@gmail.com

א.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "גבעתיים"

מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

ניסן פרנקו, שמאי מקרקעין

במייל: rafranco@walla.com

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקת משנה 27 חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163
רחוב ההסתדרות 20
גבעתיים

1. <u>כללי</u>

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. <u>מטרת ההחלטה</u>

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

2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכנית גב/מק/4/431 עקב מימוש 1/2 חלקים מהזכויות בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 20/05/2024.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 25/09/2024. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 27/10/2024.

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.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ההסתדרות 20, גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	27
שטח החלקה הרשום	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
שטח הדירה הרשום	:	51 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
גב/מק/4/431	08/07/2021

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 10/07/2024, שנערכה ע"י רחל פרנקו וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 15/08/2024, שנערכה ע"י מרום גולי, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 265825, מיום 11/05/2024, גוש 6162 חלקה 45 תת"ח 27.

7.4. תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 03/09/2024.

7.5. העתק הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי הריסה ובניה, 2016.

7.6. העתק הסכם מכר מיום 20/05/2024.

7.7. מסמכי רישום בית משותף.

[1] רישום משותף עם גו"ח 6163/70

[2] 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, מיום רישום ברשומות או פרסום בעיתונים, המאוחר בין השניים.

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.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כחלקת משנה 27 בחלקה 45 בגוש 6162 (יחד עם חלקה 70 בגוש 6163), הידוע בכתובתו העירונית ברחוב ההסתדרות 20, שכונת תל גנים, בעיר גבעתיים.

רחוב ההסתדרות הינו רחוב שכונתי דו סיטרי, המתחבר במרכזו מרח' משמר הירדן. הרחוב חוצה את השכונה מכיוון צפון לדרום כאשר קצוותיו הינם ללא מוצא; הרחוב מקביל לרחוב המאבק מחבר בין דרך אלוף שדה מדרום לדרך יצחק רבין מצפון.

מתחם (9) מבני המגורים לכל ארכו האמור (חלקות 70+45), ממוקם כחזיתי ממזרח לרח' ההסתדרות וממערב לרח' המאבק, רשום כבית משותף.

הבית המשותף כולל שתי החלקות 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163.

חלקה 45 בה מצוי הנכס הנדון, בשטח רשום של 9,137 מ"ר, כוללת ארבעה מבני מגורים. החלקה בעלת צורת טרפז (קטום בפינה) ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח וכף גימל מצפון.

חלקה 70 בשטח רשום של 9,718 מ"ר, וכוללת חמישה מבני מגורים, צורתה טרפזית רגולארית ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח, חלקה 83 מדרום הכוללת דרך גישה בין רח' ההסתדרות והמאבק וחלקה 45 מצפון, כמפורט לעיל.

על חלקה 45 קיימים 4 מבנים: מבנה א'-ד', בעוד חלק קטן ממבנה ד' בנוי על חלקה 70.
על חלקה 70 קיימים 5 מבנים: מבנים ה'-ט'.
בחלק מהמבנים בוצעו הרחבות בהתאם לתב"ע גב/246.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניני מגורים בבניה וותיקה שנבנו בתחילת שנות השישים, לצד מבנים צמודי קרקע.

המבנה הנדון מהווה בנין מגורים ותיק בבניה רוויה הכולל 24 יח"ד; בן 3 קומות, אשר הוקם בתחילת שנות השישים, מצבו תואם את גילו.

הנכס הנדון מהווה את חלקת משנה 27, דירת מגורים בשטח רשום של 51 מ"ר. הדירה ממוקמת במבנה ב', בקומה שניה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

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. מצב משפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 265825 העתק רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 307/69, תיק יוצר 3939/69) אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 11/08/2024, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים לחלקת משנה 27 חלקה 45 גוש 6162 (משותף עם חלקות/גושים 6163/70) כדלקמן:

שטח הדירה	:	51 מ״ר
קומה	:	שניה
מבנה	:	ב׳
חלק ברכוש המשותף	:	5/966; (תקנון מצוי: 220 תתי חלקות+הרכוש המשותף)
שטח במ״ר	:	18,855 מ״ר
בעלויות	:	זייד מתן יוסף, החלק בנכס - 1/2 זייד עומר, החלק בנכס - 1/2
משכנתאות	:	- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע״מ, שם הלווה: זייד עומר, נוי טל, זייד אביגיל וזייד מתן יוסף, ע״ס 1,312,500 ₪ - משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע״מ, שם הלווה: זייד עומר וזייד אביגיל, ע״ס 750,000 ₪
הערות	:	- הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל - הערת אזהרה עפ״י סע׳ 126 לטובת אביב במשמר הירדן בע״מ. הערות: פינוי בינוי - הערת אזהרה סעיף 126 לטובת זייד עומר על הבעלות של זייד מתן יוסף - הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק הפועלים בע״מ, שם הלווה: זייד עומר, ע״ס 750,000 ₪, על הבעלות של זייד מתן יוסף

הסכם מכר

ביום 20/05/2024, נחתם חוזה מכר להעברת מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בנכס הנדון - דירה בקומה ב׳ במבנה ב׳ ברח׳ ההסתדרות 20 בגבעתיים, הידועה כגוש 6162 חלקה 45 (במשותף עם גוש 6163 חלקה 70) תת חלקה 27, לרבות הזכויות עפ״י הסכם פינוי בינוי.

צו רישום בית משותף

הבית על חלקה 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163 נרשם בפנקס בתים משותפים ביום 12/05/1969.

הבית מורכב מ-9 בנינים. תת החלקה הנדונה, מס' 27, ממוקמת בבנין ב' שהינו בן 4 קומות ובו 40 דירות.
הדירה בת 3 חדרים, שטח רצפתה 51 מ"ר, תקבל מס' משנה 45,70/27. ממוקמת בקומה ב'. החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה - 5/966.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

הסכם התחדשות עירונית לביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם ב-2016 בין בעלי הזכויות (בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים ברח' ההסתדרות 30,20-28, המאבק 41,31-39 כ"ג 78 בגבעתיים, המהווים בית משותף אחד בו סה"כ 115 דירות) ובין חברת אביב במשמר הירדן בע"מ.

שטח הדירה הנוכחית מפורט בנספח ב' להסכם, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהבעלים; יכלול רק שטחים שנבנו כדין ושטחי מרפסות שנסגרו (יחשבו כחלק משטח הדירה גופא ולא כשטח הצמוד לה).

דירת התמורה - בעלי הזכויות יקבלו דירה חדשה הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש בשטח של כ-15 מ"ר (עפ"י תקנון תב"ע גב/431, "התב"ע החדשה"). לכל דירה חדשה תשויך חניה אחת בודדת. שטח דירה חדשה יהיה בגודל הדירה הנוכחית בתוספת 50% מ"ר משטח הדירה הנוכחית ושלא תפחת מ-40 מ"ר לכל דירה נוכחית וזו תהיה ממוקמת בקומות הגבוהות מהקומה השמינית.

עפ"י סע' 6.1, דמי שכירות חודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבניה, החל ממועד פינוי הדירה ועד לקבלת הדירה החדשה; גובה דמי השכירות יהיה בהתאם לקביעת השמאי (מוצמדים החל מהשנה השלישית). אלה, יהיו בהתאם לדמ"ש המקובל באותה עת ברחובות הסמוכים (שאינם מצויים בתחום תחולת התב"ע) בהתחשב בגודל הדירה הנוכחית, קומה וכיווני אויר.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 יום מתום פינוי אחרון הדיירים או 90 יום מקבלת היתר הבניה, עד למועד סיום שיחול בתוך 42 חודשים ממועד תחילת עבודות הבניה +חודש נוסף לכל קומה נוספת (בכל בנין 34 קומות).

10. <u>המצב התכנוני</u>

תכנית גב/53

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 761, ביום 06/05/1960.
התכנית סיווגה את החלקה ביעוד **אזור מגורים 3**.

תכנית גב/99

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1233, ביום 18/11/1965.
בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד אזור **מגורים ג'.**
באזור מגורים ג' תותר צפיפות של עד 11 יח"ד לדונם נטו.

אחוזי הבניה המותרים הינם 25%, 3 קומות על קומת עמודים של 50% או 87.5%.

תכנית גב/246

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2092 ביום 20/02/1975.
בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד מגורים ומגדירה את הנכס הנדון כדירה מטיפוס 206, מס' סידורי 2.
סה"כ אחוזי הבניה בשטח האזור הכלול בתכנית לא יעלה על 25%. התכנית מתירה תוספת בניה לאגפים שלמים של הבנין בלבד.

תכנית גב/353

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 ביום 25/03/1982.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/258/א'

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 ביום 16/12/1982.
התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' (ע"פ תכנית גב/99).
הותרה בניה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת X 28% בניה.

תכנית גב/353/ד'

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, לרבות מקלט/ממ"ד, או עד 40% משטח הגג (הקטן מביניהם), גובה חדר הגג עד 2.5 מ'.
יותרו פרגולות בשטח של עד 23 מ"ר ובהיקף של עד 1/3 משטח המרפסת (לפי הקטן).
שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/406

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.
התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור המבנה שמעליו, בגובה מקסימלי של 2.2 מ'. שימושים מותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ביטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ"ר לכל דירה בתנאי שיוצמד לדירה וההצמדה תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי במרתף.

תכנית גב/מק/258/ו'

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4690 ביום 22/10/1998.

התכנית מאפשרת תוספת הקלות כמותיות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה במסגרת התכנית, הכוללות:

תוספת שטח רצפה בשיעור של 6% משטח המגרש.

תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% משטח המגרש בגין מעלית.

באזור מגורים ג' (99) תותר הקמת מבנה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 31% לקומה, סה"כ 123% לבנין.

תכנית גב/353/ה

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 ביום 23/11/1998.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג ופרגולות, לרבות קביעת חומרי קירוי ודיפון הפרגולה, וכן הקמת מחיצות שקופות ניידות בין הקירות.

שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, (הקטן מביניהם).

שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

תכנית גב/353/ו

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 ביום 15/01/2005.

התכנית קובעת תנאים לצורך הרחבת השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ"ד; לא יעלה על 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר המותרים עפ"י הוראות התכנית הראשית.

תכנית גב/מק/471

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5528 מיום 16/05/2006.

מטרות התכנית:

שינוי כיוון תוספת הבניה הקבוע בתכנית גב/246 בחלק מהמבנים הקיימים, לצפון או לדרום ללא תוספת שטח, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.

שינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית גב/246 והתאמת דגמי ההרחבות לתוספות הבניה בטיפוסי המבנים הקיימים.

ביטול הסעיף בתכנית גב/246 הקובע כי הבניה תבוצע באגפים שלמים בלבד, כאשר תוספת בניה שלא במסגרת בניית אגף שלם תיעשה בכפוף להוראות ובאישור מהנדס העיר.

תכנית גב/431 (503-0204412)

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 7876 ביום 15/07/2018, בעיתונות ביום 26/07/2018.

<u>מטרות התכנית</u>:

- פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
- שינוי יעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד **מגורים ד'**, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.

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.)

- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.
- הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור).
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.
- קביעת הוראות בינוי מיוחדת עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות מסחריות קיימות כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. לכל בנין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.
- קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתר.
- קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ.
- הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ-20 ד', הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ-17 ד'.
- קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה לכניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים.

התכנית כוללת 10 מתחמים ו-12 תאי שטח. לחלקות 45 ו-70 הוקצו מתחמי תכנון ג' ד' ו-ה' הכוללים את מגרשים 103-106. תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בניה על פי נספח המתחמים וכן אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' או תכנית איחוד וחלוקה של תא שטח 601.

<u>השימושים המותרים ביעוד מגורים ד'</u>:

<u>בנין מגורים</u>: מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהווה מטרד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149).
<u>חזית מסחרית</u>: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.

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.)

מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מתנס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכ' גב/586, 503-0200956.

מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.

קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.

קומת גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות ליצור אנרגיה. תותר בנית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים.

הוראות בינוי: 20% מהדירות בבנין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי על עד 63 מ"ר.
40% מהדירות בבנין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.
40% מהדירות בבנין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
- לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק יקבע ל -25 קומות סה"כ.
- מס' קומות מרבי לאורך דרך אלוף שדה יקבע ל -35 קומות סה"כ.
- מס' קומות מרבי לאורך רחוב אדמית לכיוון מתחם כורזין יקבע ל-33 קומות סה"כ.
- מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל מתחם יא' לבין המגדל מתחם יב' שיהיה 20 מ', במידה והם לא יאוחדו.
- במנין הקומות הכולל תבואנה במנין קומת קרקע, קומת מסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מנין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
- קומות דופלקס בקומות תחשבנה כ-2 קומות טיפוסיות.
- יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
- ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

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 פירוט טבלת שטחים בהתאם לסעיף 3.2 להוראות התכנית:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
דרך מאושרת	15,723	15.48
מבנים ומוסדות ציבור	1,550.5	1.53
מגורים ג'	78,120.5	76.90
שביל	608	0.60
שטח ציבורי פתוח	5,580.5	5.49
סה"כ	**101,582.5**	**100**

מצב מוצע		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
דרך מאושרת	13,150.42	12.95
דרך מוצעת	15,510.16	15.27
מבנים ומוסדות ציבור	1,962.82	1.93
מגורים ד'	41,784.72	41.13
שטח ציבורי פתוח	16,503.94	16.25
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	12,669.13	12.47
סה"כ	**101,581.2**	**100**

מתחמי תכנון ג', ד', ו-ה':

מתחם	תא שטח	מס' בנין קיים	יח"ד קיים	חלקת מקור	יח"ד קיימות	מכפיל	סה"כ יח"ד מוצע	סה"כ יח"ד למתחם	מס' מגדלים	מס' קומות	עיצוב	20% דירות קטנות
ג	103 104	7	15	45	116	2.8	325	325	3	25	מרקמי + מגדל	65
		8	37									
		9	40									
		10	24	70								
ד	105	11	24	70	48	2.8	134	142	1	25	מגדל	27
		12	24									
		מסחר			דירות תמורה		8					8
ה	106	13	24	70	48	2.8	134	134	1	25	מגדל	27
		14	24									

טבלת זכויות בניה תאי שטח 103-106 ביעוד מגורים ד':

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה	% תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות						
מגורים ד'	103	4293	22600	12312	12096	47008	62	216	25	4	3240
מבנים ומוסדות ציבור			500			500					
מסחר			400		80	480					
מגורים ד'	104	2088	11400	6213	6104	23717	55	109	25	4	1635
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	105	2718	14580	8094	7952	30626	55	142	25	4	2130

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.)

מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	106	2693	13900	7638	7504	29042	55	134	25	4	2100
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					

<u>הערות לטבלה</u>:

קווי בנין עפ"י תשריט.

<u>בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד'</u> (סה"כ 19 מגדלים):

- לכל יח"ד תתווסף מרפסות בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר, וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים ובנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל-8 יח"ד נוספות במגרש 105, וסה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד, מתוכן 8 יח"ד על שטח של 85 מ"ר ליחידה.
- לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי ממוצע של עד 500 מ"ר, וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
- בתאי שטח 101-103,105-108, יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.
- כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במנין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

<u>תנאים להכנת תכנית מפורטת</u>

יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וללא תלות ביניהם, בהתאם לסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו ועפ"י נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם, יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.

מתחמי תכנון הרלוונטים אשר להם יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות המקור למגורים כלהלן:

מתחם ג', חלקה 45,63,159 תא שטח 103-104.

מתחם ד', חלקה 70 תא שטח 105.

מתחם ה', חלקה 70,71,82 תא שטח 106.

<u>הריסות ופינויים</u>

תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את

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

יכולת מימוש התכנית, סיוע בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים במתחם.

- לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר.
- מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.
- תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

<u>מימוש התכנית</u> - המועד המשוער לביצוע התוכנית הוא כ-15 שנים מיום אישורה.

<u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה</u>

- תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
- היתר בניה בכל מתחם ינתן לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית תוכל להוציא היתר בניה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכניות המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

<u>שלבי ביצוע</u>

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה	הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. תשתיות ברח' המאבק יפותחו בצד המערבי של הכביש, לפיכך הקמת התשתיות לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח C109-B109-A109	השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404)
3	אכלוס אחד המתחמים ט,י,יא,יב	הוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4	אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 107-108)	השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק

תכנית גב/4/431 (503-0689059)

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 9703 ביום 23/06/2021.

תכנית מפורטת, ההסתדרות מתחמים ג,ד,ה.

עיקרי ההוראות:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב וכן חלוקת תא שטח 103 ל-2 תאי שטח עצמאיים (103 ו-1033).

2. שינוי קו בנין צדי לקומת קרקע מסחרית (הפונה לרח' המאבק) לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. ניוד של 80 מ"ר שטח שרות עבור מסחר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 103, וכן חלוקה מחדש של שטח עיקרי ושירות בין המגרשים בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור מסחר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במגרשים 104,1033,103 (מתחם ג') לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק, ולפי סעיף 4.1.2.(א)(ז) לתכנית הראשית גב/413.
7. תוספת קומה תת קרקעית מ- 4 קומות ל -5 קומות במגרשים 103 ו-1033 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים והוראות בינוי לגביהם סעיף 62א(א)(5).
9. תוספת שטחי שירות לשימושים ציבוריים 62א(א)(3).

שימושים למגורים ד' - בהתאם לתכנית הראשית.

להלן, מטבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה	% תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	103	2104	250	30		250					
מגורים ד'			11300	6156	7785	25241	62	108	25	5	1620
מסחר			400	80		480					
מבנים ומוסדות ציבור	1033	2178	250	30		250					
מגורים ד'			11300	6156	8930	26386	62	108	25	5	1620
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	104	2083	11400	6213	8332	25945	55	109	25	4	1635
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	105	2714	14580	8094	7952	30626	55	142	25	4	2130
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	106	2687	13900	7638	7504	29042	55	134	25	4	2100
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					

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>רישוי והיתרים</u>

לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הנדון.

11. <u>פירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין 1/2 חלקים מהזכויות בדרך של של מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תכנית גב/מק/4/431	08/07/2021	145,295 ₪	לא חלה השבחה

12. <u>עמדות וטעוני הצדדים</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>השבחה לתכנית גב/מק/4/431, מועד קובע 08/07/2021</u>

ההשבחה מחושבת בגין תוספת שטחי מסחר וקידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

<u>ערכי שווי</u>

נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה. מקור - מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27.02.2020	6167	629	יפה נוף 3	101	21	4	2016	3,750,000 ₪	37,129 ₪
03.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	130	2	5	2016	4,185,000 ₪	32,192 ₪
05.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	125	5	4	2016	3,535,000 ₪	28,280 ₪
22.10.2020	6167	629	יפה נוף 3	138	13	4	2016	4,060,000 ₪	29,420 ₪
15.07.2020	6161	193	המעיין 7	93	4	4	2021	3,050,000 ₪	32,796 ₪
16.09.2020	6161	361	המעיין 11	103	6	5	2020	3,255,896 ₪	31,611 ₪
14.10.2020	6161	132	המעיין 39	95	5	4	2021	3,036,000 ₪	31,958 ₪
27.04.2020	6161	264	הכנסת 32	113	2	5	2020	3,315,000 ₪	29,336 ₪
02.11.2020	7105	93	ערבי נחל 5	119	7	5	2022	3,380,000 ₪	28,403 ₪
28.11.2019	6161	455	ריינס 1	135	11	5	2016	4,860,000 ₪	36,000 ₪
06.01.2019	6160	90	גבע 4	90	6	4	2021	2,655,803 ₪	29,508 ₪
25.02.2019	6168	177	גורדון 8	126	4	5	2019	4,000,000 ₪	31,746 ₪
06.02.2020	6168	177	גורדון 31	125	4	5	2020	3,800,000 ₪	30,400 ₪
27.05.2020	6168	400	גורדון 37	88	3	4	2021	2,845,895 ₪	32,339 ₪

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים חושב עפ"י סך של 12,500 ₪.

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.)

עסקאות השוואה **לדירות מגורים** חדשות במתחם גב/431 בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.10.2021	6162	163	15 המאבק	75	5/25	3	2025	₪ 3,100,000	₪ 41,333
31.10.2021	6162	163	15 המאבק	265	25/25	6	2025	₪ 12,407,000	₪ 46,819
09.11.2021	6162	163	15 המאבק	75	4/25	3	2025	₪ 3,135,850	₪ 41,811
08.11.2021	6162	163	15 המאבק	185	25/25	6	2025	₪ 8,305,848	₪ 44,896
25.11.2021	6162	163	15 המאבק	81	16/25	3	2025	₪ 3,538,699	₪ 43,688
15.11.2021	6162	163	15 המאבק	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
15.11.2021	6162	163	15 המאבק	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
25.11.2021	6162	163	15 המאבק	81	16/25	3	2025	₪ 3,527,000	₪ 43,543
31.12.2021	6162	163	15 המאבק	122	3/25	5	2025	₪ 4,526,276	₪ 37,101
13.01.2022	6162	163	15 המאבק	122	3/25	5	2025	₪ 4,567,293	₪ 37,437

נתוני עסקאות מכירה **למסחר**. מקור - מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.01.2021	6168	360	כצנלסון 125	67	קרקע	1950	₪ 1,350,000	₪ 20,149
28.11.2019	6168	584	כצנלסון 135	16	1	1960	₪ 450,000	₪ 28,125
03.12.2019	6155	444	כצנלסון 21	16	קרקע	1960	₪ 635,000	₪ 39,687
12.11.2019	6168	584	כצנלסון 131	19	1	1960	₪ 670,000	₪ 35,263
03.04.2019	6166	590	כצנלסון 145	52	קרקע	1960	₪ 800,000	₪ 15,385
12.08.2018	6166	590	כצנלסון 145	45	1	1960	₪ 950,000	₪ 21,111
20.03.2018	6166	131	כצנלסון 143	24	1	1960	₪ 600,000	₪ 25,000
7.08.20180	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
27.08.2018	6155	486	כצנלסון 37	26	1	1990	₪ 750,000	₪ 28,846

מחירי שכירות מבוקשים ביעוד **למסחר**. מקור - אתר יד 2:

מועד פרסום המודעה	כתובת \רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
2021	כצנלסון 28	קרקע	17	₪ 3,700	₪ 211
2021	כצנלסון 31	קרקע	30	₪ 4,000	₪ 129
2021	ויצמן 11	קרקע	18	₪ 4,000	₪ 215
2021	כצנלסון 23	קרקע	21	₪ 2,700	₪ 124
2021	שינקין	2	35	₪ 4,500	₪ 125
2021	שינקין	קרקע	24	₪ 3,000	₪ 121
2021	כצנלסון 99	קרקע	22	₪ 2,600	₪ 115

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>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	60,480[3]	1	60,480 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	7,512	1	7,512 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	1,920	1	1,920 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ			69,912 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			12,500 ₪
סה"כ:			873,900,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי			(4,300,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ"ר		(9,000,000 ₪)
סה"כ שווי:			860,600,000 ₪
שווי יחסי 5/966			4,454,451 ₪
דחיה/מושע 8 שנים לפי 6%		0.627	2,794,777 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	65 ₪ למ"ר לחודש	8 שנים, 4%	346,602 ₪
סה"כ שווי במצב קודם			**3,141,379** ₪

<u>מצב חדש</u>

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	60,480[4]	1	60,480 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	7,512	1	7,512 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	2,400	1	2,400 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ			70,392 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			12,500 ₪
סה"כ:			879,900,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי			(4,300,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ"ר		(9,000,000 ₪)
סה"כ שווי:			866,600,000 ₪
שווי יחסי 5/966			4,485,507 ₪
דחיה/מושע 6 שנים לפי 6%		0.705	3,162,105 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	65 ₪ למ"ר לחודש	6 שנים, 4%	269,865 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**3,431,970** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	3,431,970 ₪
שווי מצב קודם	3,141,379 ₪
השבחה	**290,591** ₪
השבחה למימוש חלקי	**145,295** ₪

[3] בניכוי 2,000 מ"ר מועדון דיירים למבנים.

[4] בניכוי 2,000 מ"ר מועדון דיירים למבנים.

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

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

עמדת שמאי המבקש

השבחה לתכנית גב/מק/4/431, מועד קובע 08/07/2021

השבחה מכח תכנית מס' גב/מק/4/431 בדירות מגורים בודדות בחלקה מס' 45 נבחנה עד כה ב- 3 שומות מכריעות שהתקבלו על ידי השמאי המכריע, מר עומר סרחאן, בתתי חלקות 26,31 ו- 112 ובכולם נקבע כי לא חלה השבחה לדירות המגורים הנ"ל.

קביעות השמאי המכריע רלוונטיות לדירה שבנדון הידועה כתת חלקה 27, כך שאישורה של תכנית גב/מק/4/431 לא השביחה את הדירה שבנדון.

שמאי הועדה נדרשו להתבסס על שומות מכריעות אלו, או לכל הפחות להציג הסבר שמאי מדוע לא אימצו את קביעתו של השמאי המכריע. בהקשר זה מפנה להחלטת ועדת ערר מינה כהן ודורון כהן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון מיום 30/04/2017, בו נדונה ההתנהלות של ועדות מקומיות בהסתמכות על שומות מכריעות שניתנו על ידי שמאים. העיקרון המרכזי הוא שועדות מקומיות רבות נוהגות להסתמך על קביעות של שמאים מכריעים, בין אם מדובר בסוגיות שמאיות כלליות ובין אם בנושאים ספציפיים למקרקעי הנישום, מתוך גישה פרגמטית שמבקשת להימנע מהשגות על שומותיהן. זאת, כדי לפעול באופן שוויוני והוגן כלפי כלל הנישומים.

בהסתמך על השומות המכריעות, יש הכרה בכך שהשמאים המכריעים פועלים באופן אובייקטיבי וניטרלי, ולכן יש מקום להסתמך עליהם. עם זאת, כאשר ישנן מספר שומות מכריעות רלוונטיות, ההחלטה על איזו שומה להסתמך תעשה לפי שיקולים של נוחות ורווח והפסד. מצב כזה עשוי להביא לפערים בין היטלי השבחה שנדרשים מנישומים דומים, אך יש להימנע ממצבים כאלה על מנת לשמור על עקרונות של צדק ושוויון.

שמאי מקרקעין, במיוחד שמאי מכריע שמונה על פי חוק, פועל כגורם ניטרלי ואובייקטיבי, ובעל מחויבות לשקול את השומה בהתאם להבנתו המקצועית, ולא להסתמך אוטומטית על שומות אחרות. זה נכון גם לגבי שמאים המגישים חוות דעת 'מטעם'.

ביחס לשומות מכריעות, למרות שהן אינן מחייבות בהכרח בהליך אחר, ישנו צורך בהסבר והנמקה כאשר קיימת אי-עקביות עם שומה קודמת, במיוחד כאשר מדובר באותה החלקה. שיקולי שוויון, יעילות והגינות מחייבים שמירה על עקביות, תוך מתן הנמקה מסודרת, במיוחד כאשר מדובר במקרקעין זהים. שמאי הוועדה המקומית, כאחראי על חוות הדעת, מחויב להנמקה מעמיקה במקרים כאלה, במיוחד כדי לשמור על עקרון השוויון בין הנישומים.

מבדיקה שנערכה מול הועדה המקומית נמסר כי הוגש ערר על החלטות השמאי המכריע בחלקה מס' 45 ומשכך שומת הועדה לא נערכה בהתאם להחלטת השמאי המכריע. כתב הערר והטענות שהועלו בו על ידי המשיבה לא נראו, ומכל מקום, נערכה התייחסות פרטנית לסוגיות שבמחלוקת לפי היבטי ההשבחה שנקבעו בשומת הועדה ביחס להחלטות השמאי המכריע.

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>תוספת שטח מסחרי</u>

בהחלטות השמאי המכריע עומר סרחאן, נקבע בחישוב ההשבחה לדירות בודדות כי "איני מוצא כי יש מקום לגלגל פרק זה של הליך התכנון אל בעלי הזכויות בדירות המגורים. זכויותיהם (דירת התמורה) הוגדרו בתכנית הראשית, לא חל בהם שינוי. שינויים (קלים) שהוכנסו בתכנית בנקודה זו של ההליך התכנוני קשורים לשטחי המסחר (שטח שרות) ושטחי הציבור".

שווי הדירה שבנדון בשוק החופשי לא השתנה במצב הקודם לעומת המצב החדש, בשל תוספת 400 מ"ר עיקרי לשימוש מסחר במצב החדש. בדירות המגורים לא חל שינוי, והשינוי התכנוני הקשור לשטח המסחרי אין בו כדי להשפיע על שווי השוק של הדירה שבנדון, ואף לא הוכח על ידי שמאי המשיבה.

בהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן, מיום 19/01/2023 חושבה השבחה לשטחי המסחר וזאת מנקודת מבט של בחינת כלל המתחם (115 יחידות דיור) מצד יזם הפרויקט. השמאי המכריע הביא בחשבון תוספת שטחים עיקריים למסחר בלבד וזאת מאחר וערכי השווי מגלמים את שטחי השירות.

להלן תחשיב ההשבחה לשטח המסחר שהוצג בהחלטת השמאי המכריע מיום 19/01/2023:

תוספת שטח מסחר עיקרי	400 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	14,000 ₪
סה"כ השבחה	**5,600,000 ₪**
השבחה ל- 114/115 חלקים, במעוגל	**5,551,000 ₪**

בתחשיב השמאי המכריע לעיל נשמט, מקדמי התאמה לגודל, דחייה ומושאע שנקבעו בחישוב ההשבחה בתכנית מס' גב/413 הרלוונטיים גם לחישוב ההשבחה לתכנית גב/מק/4/431 שבנדון. תוספת זכויות של 400 מ"ר אינה עומדה בפני עצמה והיא מהווה חלק מהתכנית ומכלל מימוש הזכויות ולכן יש לחשב את מקדמי ההשבחה גם על זכויות אלו. בהקשר זה, ראו כי גם בשומת המשיבה במצב החדש חושב מקדם דחייה/מושע.

ככל שמקדמים אלו היו מחושבים הרי שהייתה מתקבלת השבחה, כדלקמן:

400 מ"ר עיקרי מסחר * 14,000 ₪/מ"ר (מגלם ש.שירות) * 0.95 מקדם גודל * 0.56 מקדם דחיה * 0.9 מושע = 2,681,280 ₪ (ולא 5,600,000 ₪).

המקדמים לעיל בהתאם לנקבע החלטת השמאי המכריע, מיום 19/01/2023 בחישוב ההשבחה לתכנית גב. 431.

מכל מקום, בהתחשב כי ענייננו בשומת השבחה לדירת מגורים בודדת בפרויקט לגביה נקבעו הוראות התכנון עוד בתכנית הראשית גב/431 הרי שאין בתכנית גב/מק/4/431 בכדי להשביח את הדירה שבנדון, וזאת בדומה להכרעות שהתקבלו בתתי חלקות 26, 31 ו- 112 בחלקה 45.

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

מקדם דחיה

לעמדת שמאי המשיבה במצב הקודם יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון שנתי 6% (מקדם 0.627) ואילו במצב החדש יש לחשב דחייה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון שנתי 6% (מקדם 0.705).

בהחלטות השמאי המכריע עומר סרחאן, נקבע בחישוב ההשבחה לדירות בודדות כי "התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה".
כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה, הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל של פרויקט כזה - לא תמו ההכנות; במונחים שמאיים - אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחיה מיום אישורה של התכנית הראשית".

משקבע השמאי המכריע כי אין מקום לשנות את מקדמי הדחייה בין שני מצבי התכנון, ובהתחשב כי מדובר בקביעת שמאית, הרי ששמאי המשיבה נדרשים היו לאמץ קביעה זאת, ולא לקבוע מקדמי דחייה שונים בין שני מצבי התכנון.

עוד ראוי לציין, כי שמאי המשיבה מתעלמים מהמצב במשק נכון למועד הקובע (08/07/2021) ולמעשה מתחשבים, לשיטתם, רק בקידום הזמינות עקב אישור התכנית המפורטת. בשנת 2021 מגפת הקורונה הייתה בשיאה מה שהשפיע על קידום פרויקטים לבנייה והוצאתם לפועל וצפי המימוש היה ארוך יותר מהמקובל.

ברור כי יש לבחון את מקדם הדחייה בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם למצב והתנאים הקיימים במשק, ולא רק בנקודת מבט צרה של ההליך התכנוני.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 03/09/2024:

<u>תכנית גב/מק/4/431</u>

- בהתאם לשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון כי ההשבחה בגין תכנית גב/מק/4/431 מחושבת בגין תוספת שטחי מסחר, פיצול מבנה הכולל 216 יח"ד לשני מבנים בני 108 יח"ד כל אחד וקידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

שמאי המבקש טוען כי תכנית גב/מק/4/431 אינה משפיעה על דירות המגורים ככלל ועל הנכס שבנדון בפרט. לגישתו, התמורה של בעל הנכס לא השתנתה עקב התכנית המפורטת ואין בה כדי לשפר את הזמינות וכי לטענתו תכנית גב/4/431 מהווה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט שבנדון. כדי לתמוך בעמדתו שמאי המבקשים מפנה להחלטות השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה שבנדון. שמאי המשיבה חולקים על טענותיו של שמאי המבקש. תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה

ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. לעומת זאת, תכנית גב/מק/4/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה. טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. יתרה מכך, תכנית גב/מק/4/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

יוצא אפוא כי תכנית גב/מק/4/431 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה. טענת שמאי המבקש כי התכנית אינה תורמת לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בתחום התכנית אינה ברורה ובוודאי שאינה נכונה. כאמור, תכנית גב/מק/4/431 יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם. תקופת הדחיה מתקצרת בכ- 3 שנים ולאחר אישור תכנית גב/מק/4/431 ניתן להוציא היתר בנייה ולפיכך אין מקום לדחייה לאחר אישורה.

לעניין זה, מפנים לפס"ד ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שם נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה", מבססת השבחה של המקרקעין.

- יתרה מכך, בנוסף לשיפור הזמינות תכנית גב/מק/4/431 מאפשרת תוספת שטחי מסחר ופיצול מבנה הכולל 216 יח"ד לשני מבנים בני 108 יח"ד כל אחד.
- לחיזוק טענותיהם מצטטים החלטות שמאים מכריעים הבוחנים השבחה לתכניות מפורטות.
- על החלטות השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה שבנדון הוועדה המקומית הגישה ערר.
- לעניין שיפור הזמינות אשר נטען בשומת המבקש - אחד התנאים למתן היתר בניה בתכנית גב/431 הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה בכל אחד מהמתחמים בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. יוצא אפוא כי כל עוד לא אושרה תכנית נוספת, תכנית איחוד וחלוקה, הרי שלא ניתן במתחם הנדון לקדם הליך לקבלת היתר בניה.
- שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% - עסקאות ההשוואה בתחום תכנית גב/431 מגלמות, בין היתר, מרכיב זה. משכך, יש לדחות את טענתו של שמאי המבקש.

  לחיזוק עמדה זו מפנים להחלטותיו של השמאי המכריע בועז קוט בתחום תכנית גב/431 במסגרתן לא הובא בחשבון, בצדק, הפחתה לגודל במצב החדש.

  בהחלטת השמאי המכריע בחלקה 73/137 בגוש 6163 נקבע כי: "נתוני ההשוואה מגלמים רכיב זה כמו גם היצף דירות וצפיפות".
- שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6% ובנוסף מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין מרכיב המושע. טענה זו אין לקבל. מקדם הדחיה שנקבע בחוות דעת שמאי המבקש גבוה וחורג ממתחם הסבירות. במועד הקובע

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

לתכנית גב/מק/4/431 קיים הסכם פינוי בינוי חתום ע"י בעלי הזכויות עם היזם, קיימות טבלאות הקצאה ואיזון מאושרות וניתן להוציא היתר בניה. כמו כן מקדם הדחיה מגלם את מכלול האלמנטים במתחם שבנדון ואין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בשיעור של 10% בגין מרכיב המושע.

13. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית גב/מק/4/431 עקב מימוש 1/2 חלקים מהזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 20/05/2024.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות).

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

14. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>השבחה לתכנית גב/מק/4/431, מועד קובע 08/07/2021</u>

בהחלטות קודמות שניתנו במסגרת התכנית הנדונה, ובפרט בהחלטה מיום 21/04/2022, שנגעה למימוש במכר של תת חלקה 112, חלקה 45 בגוש 6162 (בשילוב עם חלקה 70 בגוש 6163), קבעתי, את הדברים הבאים:

"תכנית גב/4/431 הוגשה לבדיקת תנאי סף ב-01/2019, פרסום אישורה ב-06/2021. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ובהוראותיה שינויים הנוגעים לקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה לטובת יעודי מסחר ושימוש ציבורי[5].

[5] שינוי קו בנין (בק"ק), תוספת שטחים (עיקרי ושרות) למסחר, ניוד שטחי שרות לטובת מסחר, תוספת שטחי שרות (וקומה) תת קרקעיים, הסדרת שטחים לשימושים ציבוריים (כולל תוספת ש"ש).

אני מסכים עם עמדת שמאית המבקש כי להוראות אלו אין השפעה ישירה על דירות המגורים באופן כללי, ועל הנכס הנדון בפרט.

התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה".

כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה, הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל של פרויקט כזה - לא תמו ההכנות; במונחים שמאיים - אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחיה מיום אישורה של התכנית הראשית.

בדומה להחלטות קודמות אשר קיבלתי במתחם זה (ברח' ההסדרות 20, 28, 34א'), מיום אישור התכנית עד להשלמת כל התנאים, ההכנות וביצוע הפרויקט (הכולל פינוי דיירים, הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים) - תלקח בחשבון תקופת דחיה של 10 שנים. כאמור, סך שווי הדירה העתידית מובא בחשבון במלואו כשווי המצב החדש לתכנית גב/431 (בדחיה).

איני מוצא כי יש מקום לגלגל פרק זה של הליך התכנון אל בעלי הזכויות בדירות המגורים. זכויותיהם (דירת התמורה) הוגדרו בתכנית הראשית, לא חל בהם שינוי. שינויים (קלים) שהוכנסו בתכנית בנקודה זו של ההליך התכנוני קשורים לשטחי המסחר (שטח שרות) ושטחי הציבור.

כאמור, אין בכך עילה לגבות בגינם היטל השבחה נוסף מבעל זכויות בדירה.

איני מוצא כי אישורה של תכנית גב/4/431 מעמיד השבחה ליחידת המגורים הנדונה".

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.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקת משנה 27, חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163, עקב מימוש 1/2 חלקים מהזכויות בדרך של מכר, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
גב/מק/4/431	08/07/2021	לא חלה השבחה	

16. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 22/12/2024

ולראיה באתי על החתום,



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

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