עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אורלי בלום - גיאוגרפית (M.A), שמאית מקרקעין

מס' מינוי : 2243-2017

מספרנו : 1084-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

גוש 7000 חלקה 230 תת חלקה 7

רחוב יפת 175

שכונת יפו ג'

תל-אביב-יפו

מאי 2018

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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 28.05.2018

מס' מינוי : 2243-2017

מספרנו : 1084-04

לכבוד

עדי חודורוב

ע"י גב' שולי קרגולה, שמאי מקרקעין

במייל: karagulla.s@gmail.com

ג.נ.,

לכבוד

ועדה מקומית "תל אביב"

ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין

במייל: h0545223728@gmail.com

א.נ.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 230 תת חלקה 7 גוש 7000

רח' יפת 175, שכונת יפו ג', תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 04/01/2018, 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 לעניין 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 נבחנה עקב אישור תכנית תא/5000.

2.3. מימוש: מימוש מלא בדרך של מכר מלוא זכויות הבעלות במקרקעין.

3. דיון מקצועי

בתאריך 15/03/2018 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו בתאריך 23/02/2018 ע"י הח"מ.

שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' יפת 175, שכונת יפו ג', תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירה בקומה הרביעית ועליונה, בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
גוש	:	7000
חלקה	:	230
תת חלקה	:	7
שטח החלקה הרשום	:	6,700 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
שטח תת חלקה (הדירה)	:	60.11 (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	6/619
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע לשומה

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע[1]
תא/5000	22.12.2016	06.01.2017

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2017-10625 מיום 08.11.2017, שנערכה ע"י השמאים אברהם ויונתן לוי (להלן-"שמאי הועדה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 1437/18 מיום 23.01.2018, שנערכה ע"י השמאית שולי קרגולה (להלן-"שמאית המבקשת"), בצרוף מסמכים.

[1] מועד תחילתה של התכנית הרלוונטית, 15 יום לאחר אישור התכנית.

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

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

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 20.02.2018.

7.4. נסח טאבו מס' 17584 מיום 23.01.2018 לפיו חודורוב עדי הבעלים של הדירה.

7.5. מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א מתאריך 22.11.2017.

7.6. הסכם מכר בין עדי חודורוב גביש ואון גביש (הנישומים – המוכרים) לבין ליאת שני ונועם שני (הקונים) מתאריך 17.07.2017.

7.7. היתרי בניה, צו רישום בית משותף, תשריט בית משותף ותקנון מוסכם בגו"ח 7000/230

7.8. שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

7.9. פס"ד שונים כפי שאוזכרו בשומת המשיבה.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא השומה, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית האחרונה, בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשית, הממוקם בחלקה 230 בגוש 7000, ברחוב יפת 175, החלקה ממוקמת בצידו הדרומי של העיר, בשכונת יפו ג', בעיר תל אביב-יפו.

החלקה בשטח רשום של 6,700 מ"ר ובעלת צורה הנדסית אי-רגולרית.

על החלקה בנויים 3 מבני מגורים, בבניה רוויה עם תבנית זהה, בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כל מבנה מורכב מ-2 אגפים ובכל אגף 2 כניסות, בכל קומה באגף קיימות 4 יח"ד ובסה"כ 8 יח"ד בשני האגפים, סה"כ 32 דירות בבניין, בנוסף הוקמה דירה אחת בקומת קרקע סה"כ דירות בחלקה 97 יח"ד.

לחלקה חזית מערבית רחבה של כ-117 מ"א לרחוב יפת ופונה בגבולה הדרומי לרחוב אייזק.

הבניין הנדון ממוקם בצפון החלקה ומורכב כאמור משני אגפים: אגף צפוני שכתובתו רחוב יפת 173 ואגף דרומי שכתובתו רחוב יפת 175. הנכס נשוא השומה ממוקם במבנה מס' 1, אגף 1, כניסה א'.

המבנה אינו מצויד במעלית.

דירת מגורים הנדונה הינה ידועה בתת חלקה 7, שטחה הרשום של הדירה 60.11 מ"ר בהתאם לנסח טאבו, שטחה הבנוי כ-71 מ"ר בהתאם לבקשת היתר מאושרת.

הבניין הוקם משנות השבעים, בנוי בשיטת בניה קוננצינולית (רגילה), מבטון ובלוקים, הקירות החצוניים מחופים טיח רגיל עם גג שטוח מבטון.

8.2. **<u>תיאור הסביבה</u>**

החלקה הנדונה ממוקמת כאמור ברחוב יפת 175, שכונת יפו ג', ת"א-יפו.

רחוב יפת, הינו רחוב מרכזי, הינו ציר תנועה סואן, החוצה את יפו מצפון לדרום. מוצאו באזור כיכר השעון וחלקו הדרומי במבואות העיר בת-ים.

שכונת יפו ג' גובלת מצפון בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון, מדרום בעיר בת ים, ממזרח בשכנת יפו ד' ושכונת עמידר בעיר בת ים וממערב בשכונת עג'מי.

הסביבה המיידית מאופיינת בבנייה רוויה, למגורים ברובם בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, המתאפיינת בבנייה ותיקה משנות ה-60 וה-70, לצד בנינים שעברו התחדשות עירונית.

בסביבת הנכס ישנם בנייני ציבור – גני ילדים, שטחים ציבוריים פתוחים, בית כנסת, מרכז קהילתי.

בסביבת הנכס ישנו פיתוח עירוני מלא, הכולל כבישים סלולים, מדרכות, תשתיות חשמל, מים ביוב וכיוצ"ב.

8.3. **<u>להלן גבולות החלקה:</u>**

צפון : בנין מגורים בחלקה הסמוכה.

דרום: רחוב חריף אייזיק ומעברו בניני מגורים.

מערב: רחוב יפת ומעברו בניני מגורים.

מזרח: גינה ציבורית, מבני ציבור ובניני מגורים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 17584, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 23.01.2018, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7000
חלקה: 230
תת חלקה: 7
שטח החלקה: 6,700 מ״ר
תיאור: דירה בקומה הרביעית
כניסה: כניסה א׳, אגף 1, מבנה 1
שטח רשום: 60.11 מ״ר.
החלק ברכוש המשותף: 6/619.
בעלויות: גביש און ת.ז. 066617960 (1/2 חלקים), חודורוב עדי ת.ז. 066359365 (1/2 חלקים).
תקנון: מתוקן, 97 תת חלקות, 3 מבנים, 6 אגפים, 8 כניסות.

הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 17/07/2017, לפיו הדירה הנדונה נמכרה ע״י חודורוב עדי גביש ואון גביש (המוכרים) לטובת שני ליאת ושני נועם (הקונים).

10. המצב התכנוני

בהתאם למידע מאתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו גוש 7000 חלקה 230:

מצב תכנוני קודם

10.1. **תכנית 432 – תכנית מתאר יפו**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 04.08.1960.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור לתכנון יחידת שכנות" (צבע צהוב בתשריט) באזור זה תוכן תכנית מפורטת מיוחדת. הצפיפות הממוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יח"ד לדונם נטו. בתכנית מפורטת ליחידות שכנות אפשר לקבוע צפיפות מגורים כל שהיא אולם החשבון הכללי של צפיפות המגורים בשטח התכנית כולה לא תעלה מעל ל-8 יח"ד לדונם נטו.

10.2. **תכנית 882 – התרת קומה נוספת בין קומת עמודים פנויה לחניה יפו**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 13.05.1965.

מטרת התכנית היא להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שמוש קומת העמודים לחניה.

10.3. **תכנית 557 ג' – יחידת שכנות ג' – דרום יפו**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 01.01.1976.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור מגורים ג'", בבינוי של 4 קומות + עמודים קיימות ובסה"כ 100 יח"ד במגרש 101.

10.4. **תכנית ע'**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד. שטח קומת המרתף כגודל קומה טיפוסית.

שימושים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון שמו כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

10.5. **תכנית 3/05/16 – שכונה ג' - יפו**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 18.03.1986.

התכנית נקראית "תכנית שכון ציבורי". תכנית זו באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפיתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תב"ע מאושרת. התכנית קובעת את יעוד החלקה כאזור מגורים 4 קומות מעל עמודים, וקובעת חלוקה לשצ"פ ודרך בתחום המגרש.

10.6. **<u>תכנית 2544 – הרחבת דיור – יפו ג', דרום</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4131 ביום 05.08.1993.

מטרת התכנית הינה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה.

תותר הוספת בניה בתוך התחום המקסימלי להרחבה לדירה בשטח מ-71 מ"ר - 76 מ"ר עד ל-101 מ"ר.

כל דייר זכאי להגדיל את השטח למטרות עיקריות של דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

תנאים להוצאת היתר:

- יוגשו תכניות להרחבת בית שלם.
- היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד.
- בבניינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאית הוועדה לקבוע תנאים מיוחדים לתיאום ההרחבות הקיימות עם המוצעות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

10.7. **<u>תכנית ג</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

חדרי יציאה בגגות שטוחים: תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לא יעלה על 2.50 מ'.

לא תותר בנית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. השטח הבנוי לרבות חדרי יציאה לגג ולמתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

10.8. **<u>תכנית ע'1 - מרתפים</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5246 מיום 18.03.2003.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כללים בכל הבנינים פרט לבתים צמודי קרקע. תותר בניית קומת המרתף בגבולות המגרש.

התכליות המותרות בקומות המרתף: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים ולמחסנים דירתיים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצויינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מס' יח"ד בבנין. כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10.9. **<u>תכנית ג'1 – שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית מתירה את הגדלת חדרי היציאה לגג ל-40 מ"ר לדירה, ניתן להגדיל את תכסית הבניה על הגג בשיעור של עד 65% משטחו, בתנאי של בניה בו זמנית.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תכלתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג.

10.10. **<u>היתרי בניה/רישוי</u>**

הוצגו בפני ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 5-950073 מתאריך 06.01.1975 לפיו ניתן היתר להקמת בנין מגורים חדש.
- היתר בניה מס' 605 מתאריך 02.11.1978 לפיו ניתן היתר לבנין בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה המכיל: בקומה א' קרקע – 2 חדרי מדרגות, 2 ביתני אשפה, 16 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב-ה – 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.
- היתר בניה מס' 940792 מתאריך 05.01.1995 לפיו ניתן היתר להרחבת דיור עפ"י תב"ע 2544 במסגרת שיקום שכונות.

10.11. **<u>תמ"א 38 – על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>**

התוכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

<u>מטרות התכנית:</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:

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

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

- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08.12.2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - הריסת מבנה והקמתו מחדש – שינוי לס' 14 א':

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>שינוי לסעיף 22-שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט לפהפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו."

<u>מצב תכנוני חדש</u>

10.12. **<u>תכנית תא/5000 -תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7407 מיום 22.12.2016.

פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח - לפיתוח ביפו, בדרום העיר ובמזרחה יש חשיבות בשל יכולתו להביא העדפה מתקנת לאזורים אלו, פיתוח כזה צריך שיעשה תוך שמירה על המרקם החברתי והפיזי הקיים. תכנית המתאר יוצרת העדפה לפיתוח יפו, דרום ומזרח העיר על ידי קביעת מוקדי מוסדות ציבור עירוניים עתידיים, על ידי הגדלת היקפי בניה למגורים וגיוון תמהיל המגורים ועל ידי יצירת מוקדי תעסוקה חדשים.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב – יפו, לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של התכנית. התכנית מהווה מסגרת על לתכניות מפורטות, שניתן להכין בהתאם לאמור בתכנית. כל תכנית מפורטת כפופה לשיקול דעת הועדה המקומית. בהכנת תכנית מפורטת ברוח תכנית זו, תטיל הועדה המקומית מטלות ציבוריות על מגיש התכנית.

<u>מטרות התכנית:</u>

- קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ושטחי הבניה המירביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד.
- קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושי תעסוקה ומגורים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.

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

עפ"י תשריט התכנית עולה כי התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור "**מגורים בבניה עירונית**" הנמצא באזור תכנון מספר **704**, **מתחם להתחדשות עירונית**, בהתאם לנספח עיצוב עירוני **בבינוי עד 8 קומות**.

<u>טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון:</u>

במתחם 704 – 704א' יפו ג', יפו ד' – יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות פרק 5, סעיף 5.3.2.

מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי בינוי.
2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.

באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.

<u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u>

יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות:

א. שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי - מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית - שימוש למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.
4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.
5. מקבצי שימושים נוספים - שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד

ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

ב. שטחי בנייה מירביים שטחי הבנייה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל- 0.5 דונם	2.5	2.5
0.5 – 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	**2.5**	**4**

על מגרש פנוי, צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.

<u>הקצאה לצרכי ציבור</u>

א. הוועה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים עפ"י תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד מגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. הוראות כאמור תיקבענה ככל שהן נדרשות כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית בהתאם לנספח הפרוגרמאתי.

ב. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור.

ג. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת המפורט להלן. שיקול הדעת יופעל תוך התייחסות לבדיקה התכנונית המוקדמת כאמור בסעיף ב' לעיל.

(1) בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף 2 עד 6 מ"ר לנפש ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמאתי.

(2) בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטח קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף 1 עד 7 מ"ר לנפש ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמאתי.

בפרוגרמת שטחי ציבור נקבע, כי השטח <u>לבנייני ציבור</u> הנדרש לנפש הינו 7.3 מ"ר. בפרוגרמת שטחי ציבור נקבע, כי <u>השטח הציבורי הפתוח</u> הנדרש לנפש הינו 8 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

<u>סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית:</u>

בתכנית עתידית החלה על מתחם המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית, יחולו ההוראות הבאות:

א. מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי") שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי-קהילתי הקיים.

   שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
6. במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור

ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים ,הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת, מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים יקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי, ובלבד שיתקיימו תנאים הבאים:

1. הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק ג' (לעיל).

2. יקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תיכנונית בלשכת רישום מקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך

מהממוצע האמור בס״ק 1 (לעיל), ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח״ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

3. במגרשים שבהם נקבע רח״ק הגבוה מהממוצע האמור בס״ק 1 לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העירוני.

ה. על אף האמור בסע׳ ג, ד לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח״ק או לגובה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

ו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות תמ״א 38 על שינוייה.

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

11.תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלא בנכס הנדון. עקב תכנית תא/5000. להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים :

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תא/5000	06.01.2017	₪ 60,110	אין השבחה

11.1. הסכמות הצדדים:

- המצב התכנוני, רצף התכניות החל על הנכס הנדון והמועד הקובע.
- המצב המשפטי החל על הנכס הנדון.
- שטח הנכס והחלק היחסי של הנכס נשוא השומה.

11.2. עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

- קיימת מחלוקת לעניין אופן תחשיב ההשבחה עקב אישור תכנית תא/5000.
- קיימת מחלוקת מהותית בין שמאי שני הצדדים בעניין ניתוח המצב הקודם ובשאלה האם להביא בחשבון חלופת תמ"א 38 ותרומת התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38.

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

להלן עמדות הצדדים בשומות:

11.3. **<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתו"ב לחלקה בשלמות (המשיבה):</u>**

שמאי המשיבה ציין בפרק עקרונות ושיקולים כי הביא בחשבון:

בהתאם לפס"ד נאסר עמאש, בגין שטחים אלו לא חושב היטל ההשבחה היות ומדובר על שטחים להרחבת יח"ד קיימות. סכימת סה"כ שטחי הבניה האפשריים, הכוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות וז"ב בלתי מנוצלות יפורטו בתחשיב בהמשך.

מצב קודם

מכלול התכניות במצב הקודם מאפשרת הרחבת כל יח"ד קיימת עד לסך של 101 מ"ר לדירה. במבנה 97 יח"ד אשר ניתנות להרחבה, להם הותרו גם חדרי יציאה לגג במצב הקודם. הקומה האחרונה מכילה 24 יח"ד, אשר מהם ניתן לממש 24 חדרי יציאה לגג, בקומת הגג. בהתאם לפס"ד המפורט לעיל, היות ומדובר על שטחים להרחבת יח"ד קיימות, לא חלה חבות בהיטל השבחה.

מצב חדש - תכנית ת"א/5000

תכנית זו מהווה תכנית כוללנית הקובעת מסגרת תכנונית להגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, להגדלת שטחי הבניה העיליים האפשריים בחלקה. שטח החלקה הרשום הינו 6,700 מ"ר. התכנית מאפשרת לוועדה המקומית גמישות תכנונית בהחלטותיה, כאשר רח"ק בסיסי 2.5 יוביל לבניה בקיבולת של כ – 16,750 מ"ר ורח"ק מירבי 4 יוביל לקיבולת בניה של כ – 26,800 מ"ר. באזור התחדשות עירונית ניתן יהיה להגיע גם לרח"ק 5, המאפשר בניית 33,500 מ"ר עילי. מספר הקומות האפשרי באזור התחדשות עירונית הינו עד 15 קומות.

<u>עסקאות השוואה ותחשיבים:</u>

אישורה של תכנית תא/5000 יצר מסגרת תכנונית בה יכולים בעלי הזכויות בחלקה להתאחד לצורך הכנתה של תכנית מפורטת, שתאפשר הגדלת קיבולת בניה בכמות שתנוע בין רח"ק בסיסי 2.5 לבין רח"ק מירבי 5 (בהתאם לסמכויות הועדה במתחם להתחדשות עירונית).

תוספת זכויות אלו הינה תוספת משמעותית ביחס למקסימום קיבולת הבניה המותרת במצב הקיים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב היטל ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש:

שמאי המשיבה מציג נתוני שווי אשר לטענתו כוללים עסקאות השוואה לדירות מגורים מהבניין שבנדון ומבניינים סמוכים, אשר שטחם הבנוי (ברוטו) דומה לשטח הדירה שבנדון. בנוסף עסקאות השוואה מבניינים אשר כוללים יתרת זיב להרחבה.

השמאי טוען כי כלל העסקאות שנבחרו בוצעו לאחר אישור תכנית תא/5000.

לטענתו של שמאי המשיבה כי תכנית המתאר מאפשרת לבעלי הזכויות להגיש תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית שתאפשר בניה בהיקפים גבוהים מהמצב הקיים בפועל.
ערכי השווי למ"ר בנוי במצב החדש מגלמים את ציפיות השוק, אי הודאות, הסיכון הקיים באישורה של תכנית מפורטת ואומדן ההקצאות שידרשו לצורך מימושן.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	מחיר מוערך	מחיר מתואם למ"ר
21/07/2017	7000	230	92	יפת	181	60.11	3	2	4	₪ 1,530,001	₪ 23,448
17/07/2017	7000	230	7	יפת	175	60.11	3	4	4	₪ 1,249,999	₪ 20,379
09/07/2017	7000	230	68	יפת	183	60.11	3	2	4	₪ 1,200,000	₪ 18,390
02/07/2017	7000	230	58	יפת	177	60.11	3	1	4	₪ 1,500,000	₪ 22,988
22/06/2017	7000	230	89	יפת	183	74.71	4	4	4	₪ 1,460,000	₪ 20,314
22/02/2017	7000	230	95	יפת	183	60.11	3	3	4	₪ 1,270,000	₪ 20,494
10/01/2017	7000	230	81	יפת	183	74.71	4	4	4	₪ 1,400,000	₪ 19,676
									שווי מ"ר בנוי בממוצע במצב החדש		₪ 20,500

שווי מצב קודם:

השמאי מציג סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים, בדומה לדירות המנותחות במצב החדש, אך בוצעו לפני מועד אישור תכנית תא/5000. לטענתו ערכי השווי המתקבלים למ"ר בנוי במצב הקודם מגלמים, את כל זכויות הבנייה הניתנות למימוש מכח תכניות מאושרות (במצב הקודם). לדעתו כבקרה, נבחנו עסקאות השוואה בפרויקטים חדשים שנערכו לפני ואחרי אישורה של התכנית. פרויקטים אלו פחות מושפעים מתכניתהמתאר. הבדלי השווי יבטאו את מקדם ההתאמה לזמן שאינו מושפע מתכנית המתאר.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	מחיר מוערך	מחיר מתואם למ"ר
12/12/2016	7000	230	49	יפת	179	60.11	3	4	4	₪ 1,250,000	₪ 20,795
23/08/2016	7000	230	61	יפת	177	60.11	3	2	4	₪ 1,219,999	₪ 19,651
14/01/2016	7000	230	7	יפת	175	60.11	3	4	4	₪ 1,100,001	₪ 19,581
01/06/2015	7000	230	31	יפת	173	60.11	3	3	4	₪ 1,010,000	₪ 18,254
								שווי מ"ר בנוי בממוצע במצב הקודם			₪ 19,500

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

תחשיב שווי היטל ההשבחה נקבע כדלהלן:

תחשיב שווי המצב החדש			
תיאור	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי מתואם	שווי הנכס
דירה	60.11	₪ 20,500	**₪ 1,232,255**
תחשיב שווי המצב הקודם			
תיאור	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי מתואם	שווי הנכס
דירה	60.11	₪ 19,500	**₪ 1,172,145**
תחשיב ההשבחה			₪ 60,110
היטל ההשבחה			**₪ 30,055**

11.4. **<u>ההשבחה בשומת הבעלים בנכס (המבקשת):</u>**

שמאית המבקשת חולקת על שומת המשיבה וטוענת כי בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון, שטח החלקה, זכויות הבניה המוקנות בתכניות תקפות, השטח הבנוי עפ"י היתר כחוק ותרומת התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38 על שינוייה.

לטענתה נקבע בהוראות תא/5000, כי תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א לא תיחשב כסותרת את תכנית תא/5000.

במסמך מדיניות מספר 9086 לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3/א מסווגת החלקה נשוא חוו"ד במתחם 12 למימוש תמריצים מלא.

לשווי מצב חדש, הובאה בחשבון תרומת הפוטנציאל התכנוני הנובע מאישור תכנית תא/5000, בכפוף להכנת תכנית מפורטת והקצאות לצרכי ציבור.

במסמכי תכנית תא/5000 הנכס נכלל באזור יעוד מגורים בבניה עירונית, מתחם תכנון 704 התחדשות עירונית, לבניה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 בכפוף למסמך מדיניות. הועדה המקומית רשאית במתחמים להתחדשות עירונית לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי.

מעיון בהחלטה מיום 19.07.2017 מדיניות שיכוני דרום יפו 17-20017ב-6 ניתן ללמוד, כי התכנון המוצע במסגרת פינוי בינוי מספר יחידות הדיור ביפו ג' יהיה 2,584 כך שיתווספו 1,370 יח"ד ל-1,214 יח"ד הקיימות, מכפיל 2.13.

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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיבים:</u>

מצב קודם

שמאית המבקשת מציגה במצב הקודם ניתוח מקיף בשתי חלופות.

<u>חלופה 1-תחשיב הזכויות מכח תכניות תקפות</u>

לטענתה של השמאית שניתן להגיע לסה"כ שטח דירה של 153 מ"ר לפי התחשיב הבא:

153 מ"ר = 101 מ"ר (קיים + הרחבה) + ממ"ד 12 מ"ר + עליית גג 40 מ"ר

<u>חלופה 2 – סל הזכויות עפ"י תמ"א 38</u>

השמאית מציגה תחשיב מפורט לאגף הרלוונטי במבנה הנדון

16 יח"ד קיימות = 4 קומות X 4 יח"ד לקומה

שטח קומה מורחבת:

שטח קיים בקומה 332 מ"ר

100 מ"ר= 52 מ"ר שטח הרחבות ל-4 דירות + ממ"דים 48 מ"ר ל-4 דירות

שטח דירה מורחבת = 432 מ"ר

שטח קומת גג עליונה : 280.80 מ"ר = 65% X 432 מ"ר

<u>ריכוז זכויות:</u>

קומה מפולשת: 2 יח"ד, 1/2 X 432 מ"ר = 216 מ"ר

קומות מורחבות (א', ב', ג', ד') : 432 מ"ר X 4 קומות = 1,728 מ"ר

קומות נוספות עפ"י תמ"א 38: 432 מ"ר X 3 קומות = 1,296 מ"ר

קומת גג טיפוסית: 280.80 מ"ר בשתי יח"ד

סה"כ שטח הבניין: 3,520.8 מ"ר[2]

מכאן, סה"כ זכויות בניה לדירה הנישומה:

1/16 X 3,520.6 מ"ר =~ 220 מ"ר

<u>מסקנה:</u>

בחלופה השניה ניתן לקבל 2 יח"ד לפי שטח דירה ממוצע של 110 מ"ר.

[2] נרשם בטעות סופר 3,520.6 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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש

שמאית המבקשת מציגה במצב החדש ניתוח מקיף בשתי חלופות.

<u>חלופה 1-תחשיב הזכויות מתכנית תא/5000</u>

חלופת רח"ק 4

לטענתה של השמאית שניתן להגיע לסה"כ שטח חלק יחסי לדירה הנדונה של 142.1 מ"ר לפי התחשיב הבא:

סל הזכויות הנובע מתכנית תא/5000 - חלופת רח"ק 4					
שטח החלקה במ"ר (ברוטו לפני הפרשה/הפקעה לצרכי ציבור)	6,700				
מכפיל צפיפות	2.13				
מספר יח"ד לחלקה	206				
מספר יח"ד קיימות	97				
מספר יח"ד מתווספות	109	=	97	-	206
מספר דיירים בכל דירה מתווספת	3				
מספר הדיירים המתווסף	328				
בהתאם לתכנית השטח שיוקצה לשצ"פ יהיה 2-6 מ"ר לנפש	4	מ"ר	ממוצע		
בהתאם לתכנית השטח שיוקצה לשב"צ יהיה 1-7 מ"ר לנפש	4	מ"ר	ממוצע		
סה"כ הקצאה לנפש לצרכי ציבור	8	מ"ר			
סה"כ קרקע לצרכי ציבור	2,627	משקף	39.2%		
סה"כ שטח החלקה לחישוב זכויות בניה	4,073				
רח"ק	4				
ריכוז זכויות	**שטח במ"ר**	**%**	**יח"ד**		
זכויות בניה לשטח עילי ברוטו כולל ש"ש דירתי וציבורי	16,291		206		
הקצאה לשטח שירות ציבורי בבניין (לא דירתי)	1,629	10%			
זכויות בניה בניכוי שטחי שירות ציבוריים	14,662				
שטח "פלדלת" ליח"ד ממוצעת	71				
חלק יחסי לדירה נשוא חוות הדעת 6/619	**142.1**		**2.00**		

<u>חלופה 2-תחשיב הזכויות מתכנית תא/5000</u>

חלופת רח"ק 5

לטענתה של השמאית שניתן להגיע לסה"כ שטח חלק יחסי לדירה הנדונה של 154.7 מ"ר לפי התחשיב הבא:

שטח החלקה במ"ר (ברוטו לפני הפרשה/הפקעה לצרכי ציבור)	6,700				
מכפיל צפיפות	2.13				
מספר יח"ד לחלקה	206				
מספר יח"ד קיימות	97				
מספר יח"ד מתווספות	109	=	97	-	206
מספר דיירים בכל דירה מתווספת	3				
מספר הדיירים המתווסף	328				
בהתאם לתכנית השטח שיוקצה לשצ"פ יהיה 2-6 מ"ר לנפש	4.8	מ"ר	ממוצע		
בהתאם לתכנית השטח שיוקצה לשב"צ יהיה 1-7 מ"ר לנפש	4.8	מ"ר	ממוצע		
סה"כ הקצאה לנפש לצרכי ציבור	9.6	מ"ר			
סה"כ קרקע לצרכי ציבור	3,153	משקף	47.1%		
סה"כ שטח החלקה לחישוב זכויות בניה	3,547				
רח"ק	5				
ריכוז זכויות	**שטח במ"ר**	**%**	**יח"ד**		
זכויות בניה לשטח עילי ברוטו כולל ש"ש דירתי וציבורי	17,737		206		
הקצאה לשטח שירות ציבורי בבניין (לא דירתי)	1,774	10%			
זכויות בניה בניכוי שטחי שירות ציבוריים	15,963				
שטח "פלדלת" ליח"ד ממוצעת	77				
חלק יחסי לדירה נשוא חוות הדעת 6/619	**154.7**		**2.00**		

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

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

ריכוז הנתונים העולים מהתחשיב בהתייחס לדירה נשוא חוות הדעת בחלופה א' - מימוש מלא לתכניות תקפות	שטח במ"ר	מספר יח"ד	שטח דירה ממוצע	הפעלת מקדם דחיה על השטח במ"ר (15 שנים 5%)	
מצב תכנוני קודם - סל הזכויות הנובע מתכניות תקפות	153.0	1		1.0000	153.0
מצב תכנוני חדש - סל הזכויות הנובע מתכנית תא/5000 - **רח"ק 4**	142.1	2.00	71	0.4810	68.4

ריכוז הנתונים העולים מהתחשיב בהתייחס לדירה נשוא חוות הדעת בחלופה א' - מימוש מלא לתכניות תקפות	שטח במ"ר	מספר יח"ד	שטח דירה ממוצע	הפעלת מקדם דחיה על השטח במ"ר (15 שנים 5%)	
מצב תכנוני קודם - סל הזכויות הנובע מתכניות תקפות	153.0	1		1.0000	153.0
מצב תכנוני חדש - סל הזכויות הנובע מתכנית תא/5000 **רח"ק 5**	154.7	2.00	77	0.4810	74.4

ריכוז הנתונים העולים מהתחשיב בהתייחס לדירה נשוא חוות הדעת בחלופה ב' - מימוש מלא לתמריצי תמא/38	שטח במ"ר	מספר יח"ד	שטח דירה ממוצע	הפעלת מקדם דחיה על השטח במ"ר (15 שנים 5%)	
מצב תכנוני קודם - סל הזכויות הנובע מהתמריצים מכח תמ"א/38	220.0	2	110	1.0000	220.0
מצב תכנוני חדש - סל הזכויות הנובע מתכנית תא/5000 - **רח"ק 4**	142.1	2.00	71	0.4810	68.4

ריכוז הנתונים העולים מהתחשיב בהתייחס לדירה נשוא חוות הדעת בחלופה ב' - מימוש מלא לתמריצי תמא/38	שטח במ"ר	מספר יח"ד	שטח דירה ממוצע	הפעלת מקדם דחיה על השטח במ"ר (15 שנים 5%)	
מצב תכנוני קודם - סל הזכויות הנובע מהתמריצים מכח תמ"א/38	220.0	2	110	1.0000	220.0
מצב תכנוני חדש - סל הזכויות הנובע מתכנית תא/5000 - **רח"ק 5**	154.7	2.00	77	0.4810	74.4

לאור האמור, טוענת שמאית המבקשת כי לא נוצרה השבחה עקב אישור תכנית תא/5000.

11.5. **<u>תגובת שמאי הועדה המקומית לתו"ב (המשיבה)</u>**

1. שמאית המבקשת מקנה לחלקה הנדונה את מלוא זכויות הבניה האפשריות מכח תמ"א 38 ומוסיפה לשווי המצב הקודם את תרומת התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38, זאת למרות שבמועד הקובע לא נעשתה כל פעולה תכנונית לקבלם, כגון חיזוק נגד רעדיות אדמה ו/או הגשת בקשה להיתר מכח תמ"א 38. להלן סקירה מדוע החלת תמ"א 38 במצב הקודם מנוגדת לפסיקה ואינה מתאימה:

א. רע"א 3002-12 פס"ד אליק רון קבע באופן חד משמעי כדלקמן: "המחוקק ביקש בתמ"א 38 לעודד חיזוק מבנים ולשם כך נקבע פטור מיוחד בחוק מהיטל השבחה שמקורו בזכויות שהוענקו בגין תמ"א 38. תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בנין בארץ... כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה".

ב. החלטת ועדת ערר תא/85170/10 ע"י עו"ד גלית אייל: "היתר בניה לפי תמ"א 38 נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית ואין המדובר בזכויות מותנות".

ג. החלטת ועדת ערר תא/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א: "... כוונת המחוקק הייתה שההשבחה מכח תכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הועדה המקומית".

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

ד. החלטת ועדת ערר ירושלים/463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב ירושלים: "במקרה שבפנינו המחוקק קבע כי פטור מהיטל ההשבחה יחול רק על מקרים של מתן היתר בניה שניתן מכח תמ"א 38.

ה. עת"מ 2905/08 באור השקעות (1995) בע"מ נגד ועדת הערר המחוזית לתו"ב ת"א: בפס"ד זה קבע בהמ"ש כי עפ"י תמ"א 38 הועדה רשאית להתיר תוספת למבנה קיים בתנאי שהמבנה יחוזק נגד רעידות אדמה.

מכאן שתמ"א 38 אינה מקנה זכויות ולא ניתן להתחשב בה במצב הקודם. מטרת המחוקק הייתה אך ורק עידוד חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה, משלא חוזק הבנין לא הוקנו הזכויות ולא ניתן להתחשב בהם.

2. גם פסיקות שמאים מכריעים בסוגייה דומה בעניין תכנית תא/5000 בכדי לשלול את טענת המבקש. רצ"ב דוגמאות בודדות מבין רבים:

א. השמאית המכריעה שושי שרביט – בגו"ח 6941/16 בקביעתה כי "תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ומשכך לא ניתן להתחשב בה במצב הקודם".

ב. השמאית המכריעה גבע בלטר – בגו"ח 30166/310 "אין לראות בזכויות לפי תמ"א 38 זכות קנויה, מאחר ולא אושרה בבנין הנדון בניה במתכונת תמ"א 38 (תוספת או הריסה מחדש) אין להביא בחשבון זכויות אלו".

ג. השמאי המכריע אמנון ניזרי – בגו"ח 7080/8 "לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי יש לראות בהקלות שאושרו לנכס שבנדון כזכויות בניה מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה. הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 אינן בגדר זכויות מוקנות ולא ניתן ליחס אותן למצב התכנוני הקודם".

ד. השמאי המכריע בצלאל קציר – גו"ח 6439/352 "בשורת פס"ד והחלטות ועדת ערר נקבע כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 הינן זכויות הניתנות לשיקול דעתה של הועדה המקומית ואין מדובר בזכויות מוקנות.... לאור האמור לעיל איני סבור שיש להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת ז"ב לפי תמ"א 38 על תיקוניה".

לסיכום – שומת המבקש הינה סוגיה משפטית, שהינה ליבת המחלוקת. במצב זה נכון היה לפנות לועדת הערר אשר תקבל החלטה בהתאם לסקירת פס"ד המחייבים אותה, כפי שנסקרו לעיל.

זכויות מכח תמ"א 38 יוקנו רק למי שיאגד את כל בעלי הזכויות במתחם, יאתר קבלן מבצע, יגיע להסכמות הנדשות, יכין תכנית בניה, יגיש ויקבל היתר בניה כחוק. בהיעדר פעולות כאלו במועד הקובע, אין להקנות ולא מ"ר אחד של פוטנציאל או זכויות לאף אחד מבעלי הזכויות בבנין.

3. תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר כוללנית התוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית. הנכס הנדון סומן כאזור להתחדשות עירונית. באזור הנ"ל תוכל הועדה המקומית לקדם תכנית מפורטת שתאפשר בניה בהיקף של רח"ק 5, כלומר כ-33,500 מ"ר.

4. גם נאמץ גישתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 7427/7 תהיה השבחה בנכס. בודדים המקרים של דירות מגורים אשר הרחיבו והוסיפו חדרי יציאה לגג. בשונה משומת יצחקי, לא ידוע על אף דירת מגורים בסביבה אשר הוסיפה ממ"ד.

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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הוספת זכויות אלו למצב הקודם ביחס 100%, בהתעלם מהשוליות הגדולה שתיווצר בדירות הגדולות, עלויות ההתאמה הנרחבות הנדרשות לצורך התוספת, דחייה להסכמות שכנים וכיוצ"ב, חטאת לאמת. זאת ועוד, עפ"י מסמך המדיניות שחל על השכונה, במצב החדש ינתן דגש על תכנון דירות קטנות. בעוד שבמצב הקודם גישת יצחקי תתייחס לדירות המגורים שטחים של 153.0 מ"ר במצב החדש עפ"י מסמך המדיניות הוגבלו שטחי הדירות הגדולות (מעל 70 מ"ר) ל-30% בלבד. לאור האמור, הרח"ק בגישת יצחקי מטעה ויש להביא בחשבון רח"ק אקוו', המגלם שוליות לגודל, התאמות, דחיות וכו'.

אין חולק כי יש לבחון כל מקרה לגופו. בשומתו נקבע כי באזור הנ"ל נדרש יחס פינוי בינוי 3. לצורך התחשיב נניח תוספת של 18 מ"ר לכל דירה. גם אם נקבע מקדם שטחי השירות בגובה 20%, נקבל תוצאה כדלקמן:

<u>תחשיב נכון לבדיקת רח"ק 5</u>	
שטח דירה ממוצע	77.98
תוספת חדר	18
שטח דירה חדשה	95.98
יחס פינוי בינוי (כשומת יצחקי) 300%	287.94
שטח דירות עיליים (97 יח"ד)	27,930
שטחי שירות נדרשים (120%-יחס זהיר ביותר)	33,516
שטח החלקה	6,700
רח"ק נדרש	5

תוצאה זו כלל אינה מפתיעה. כבר ישנן עדויות לקידום תכניות במתחם אשר למעלה מ-15 שנה לא בוצע בו פרויקט התחדשות עירונית אחד. בימים אלו מקודמים בסביבת הנכס שבנדון לפחות 2 תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בסביבה הקרובה.

5. עם פרסומה למתן תוקף של תכנית תא/5000 החלה עליית מחירים משמעותית באזורים אלו, במיוחד באזורים אשר יועדו להתחדשות עירונית. גישת שמאי המשיבה וכן הנתונים שהוצגו בשומה ובחירת מדגם רחב של דירות דומות ככל האפשר, הפרשי השווי בין מצבי התכנון הובילו להיטל השבחה.

6. קיימת גישה נוספת בה ניתן לבחון את היטל ההשבחה בגין תכנית המתאר, בדיקת קיבולת הבניה האפשרית במצב החדש כמגרש ריק לבניה, תחת התאמת מקדמי ההתאמה הראויים. מקובלת טענת שמאי המבקשים כי מימוש התכנית מחייב הסכמת הבעלים לקידום והכנת תכנית חדשה, אך זה לא שונה מכל תכנית אחרת המוסיפה ז"ב בהיקף משמעותי על הקיים.

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

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

11.6. **<u>תגובות שמאית המבקשת ושמאי המשיבה לדיון המקצועי:</u>**

<u>שמאית המבקשת:</u>

בעיר ת"א פוזר הערפל סביב זכויות התמ"א באמצעת מסמך מדיניות הקובע את עמדת הועדה לענין מימוש התמריצים ברחבי העיר נוכח תיקון 3א'. בנוסף, גם בהוראות תכנית 5000 בסע' 2.4 נקבע כי מימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 לא יחשב סותר לתכנית 5000. התייחסות נוספת בתכנית 5000 לתמ"א 38 ניתנה ספציפית למתחמים המיועדים להתחדשות עירונית בסע' 5.3.2.

בתכנית תא/5000 קיימת חוסר וודאות גדולה יותר מהתמ"א. בתכנית החדשה לא ברור היקף ההקצאות לצרכי ציבור הנדרש כתוצאה מהגדלת שטחי בניה, התנאים לקבלת רח"ק מירבי.

בעניין עליית המחירים לא ניתן לייחס את עליית המחירים ככל שהייתה כזו בשנים 2016-2017 לתכנית 5000 לבדה. בהתעלם מתיקון 3א' לתמ"א 38 שאושר בסמוך והוסיף זכויות על הידוע במסגרת תמ"א 38.

ניתן לראות כי בהוראות ההתכנית ובשומות המכריעות יש להביא הפרשות.

המעבר לרח"ק מ-4 ל-5 הוא תלוי שיקול דעת של הועדה. בתכניות להתחדשות עירונית יש לועדה את הסמכות לנייד זכויות מחלקה לחלקה. הנכס הנדון נמצא באזור של 15 קומות ובגבול בת ים 25 קומות, יש סבירות גבוהה שאת תוספת הרח"ק יישמו דדוקא שם. גם הניוד מעלה את חוסר הוודאות.

זכויות התמ"א וזכויות מתכנית 5000 אינן וודאיות, אולם הישום של זכויות התמ"א זמין יותר. גם אם לא גובים היטל השבחה מכוח תמ"א, לפי הסכמי מכר, יש לתמ"א השפעה על השווי במצב הקודם.

<u>שמאי המשיבה:</u>

ס' 19ב (ה) לתוספת השלישית קובע שפטור מהיטל השבחה לתמ"א 38 ינתן רק במקרה של היתר. בתגובה פורטה פסיקה ענפה בנושא, בנוסף פורסמה החלטת ועדת ערר רג/85206/14 אשר קובעת כי פטור זה אינו חל במקרה של מכר, אלא רק במקרה של מימוש בדרך של היתר. אין זה רלוונטי לוודאות בעניין תמ"א 38. מהות קבלת טענות המבקשים משמעותה שמחד, זכוות התמ"א במכר לא יובאו בחשבון היות ואלו "ערטילאיות" ומאידך, זכויות בניה אלו יובאו בחשבון במצב הקודם של תכניות אחרות.

בעניין ההקצאות לצרכי ציבור בתכנית 5000 ניתן לראות בנספח הפרוגרמתי בעמ' 113-116 כי דעת הועדה המקומית היא שלא יוקצו שטחים ובאם יוקצו, אלה יהיו מזעריים.

תכנית תא/5000 מציעה להוסיף במלוא קיבולת הבניה האפשרית. המשמעות הינה שאם כל בתי המגורים ברובע 7 יעברו הליך של התחדשות עירונית, סה"כ 47% נוספים לפי התחשיב הבא 29,505/61,760. השטח הקיים לנפש (בהתאם לפרוגרמת התכנית בעמ' 116) הינו 9.7, השטח הנדרש לנפש נמוך יותר 7.3. כלומר, גם במלוא ניצול תא/5000, שלא סביר שכל השכונה תעבור התחדשות עירונית, ידרש שטח לנפש נמוך מאד.

11.7. **<u>הכרעה:</u>**

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים כמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה כי שומת שמאית המבקשת נמצאה ראויה, היא מציגה ניתוח מפורט של קיבולת הבניה (סל זכויות הבניה) בשני מצבי התכנון וקבעה שלא קיימת השבחה מתכנית תא/5000. לשווי המצב הקודם הביאה בחשבון מימוש הזכויות המוקנות הנגזרות מתכניות תקפות, תרומת התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38 והשפעת מסמך המדיניות לחלקה הנדונה. יוטעם כי מסמכי מדיניות שאישרה הועדה המקומית, מתווים את שיקול דעתה הרחב בבקשות להיתרים מכוח התמ"א ובכך הערפל סביב זכויות התמ"א פוזר נוכח המסמכים אשר הגבירו את השקיפות והודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א. לשווי מצב חדש, הביאה בחשבון תרומת הפוטנציאל התכנוני הנובע מאישורה של התכנית הנדונה (תא/5000). גישה זו תואמת המתודולוגיה השמאית בפסיקות שמאים מכריעים ושומות מכריעות שערכתי למקרים דומים ומשכך החלטתי לאמצה במלואה.
לאור האמור לעיל, אני סבור כי לא נוצרה השבחה בגין מימוש מלא לנכס הנדון לפיכך לא קמה חבות בהיטל השבחה.

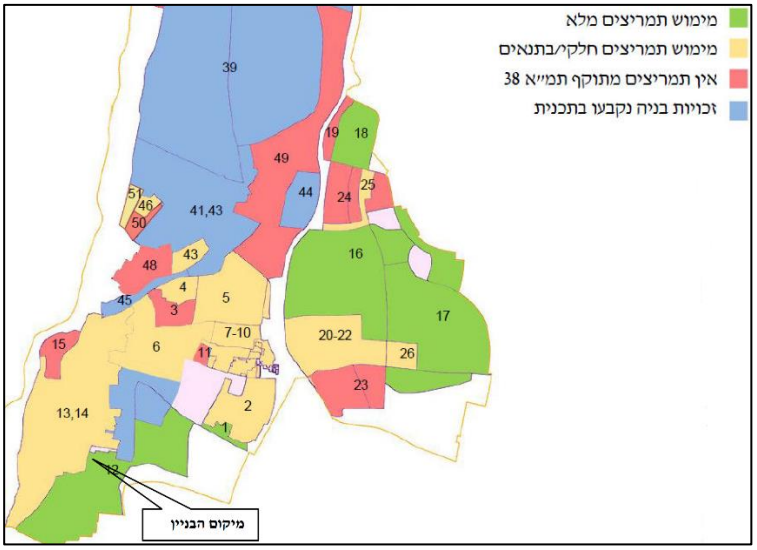
<u>להלן פירוט להכרעתי בנושא ההשבחה מתכנית תא/5000 בעקבות מימוש מלוא הזכויות בנכס, למועד קובע 06/01/2017:</u>

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר מרחפת על כל שטחה המוניציפאלי של העיר תל-אביב. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית זו קובעת, תנאים, הוראות ומגבלות להכנת תכניות מפורטות שיאושרו על ידי הועדה המקומית אשר יאפשרו הוצאת היתרי בניה. לפיכך, התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטת מכוחה.
במסגרת בדיקת ההשבחה לתכנית זו, יש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון (פעמים). פעם בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה תכנית זו (מצב קודם) ופעם בהתאם לזכויות ותרומת הפוטנציאל התכנוני שהוענקו בתכנית (מצב חדש). ההשבחה תיקבע כהפרש שווי המקרקעין בשני המצבים הנ"ל וזאת עפ"י האמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

מצב קודם- בשווי המצב הקודם יובאו בחשבון זכויות הבניה המותרות (המוקנות) בהתאם לתכניות החלות על החלקה הנדונה, שטח החלקה, שטחי הבניה המאושרים בהיתרי בניה כחוק ותרומת התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38 על שינוייה ומסמך המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכח תמ"א 38. אציין כי בהתאם למפת האזורים למימוש תמריצי תמ"א38 החלקה הנדונה ממוקמת באזור מימוש תמריצים מלא.

קטע ממפת האזורים למימוש תמריצי תמ"א/38



לסיכום:

מקובלת עלי גישת שמאי המבקשת לעניין קביעת שווי המצב הקודם. המצב הקודם יוצג בשתי חלופות, חלופה אחת לפי סל הזכויות מכח תכניות תקפות וחלופה נוספות הבוחנת פוטנציאל סל הזכויות הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38 אשר משפיעים על שווי השוק של המקרקעין ערב אישורה של התכנית הנדונה.

מצב חדש- (תכנית תא/5000) קריאה זהירה של הוראות תכנית זו מעלה כי תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תיחשב כסותרות תכנית זו. הועדה המקומית תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים סחירים מעבר לשטחים ליעודים סחירים המותרים עפ"י תכניות קודמות רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. לועדה המקומית שיקול דעת למהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה, שיקול הדעת יופעל תוך התיחסות לבדיקת תכונית המוקדמת כאמור בבהקצאות בהתאם להוראות התכנית ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים לנספח הפרוגרמאתי.

התכנית מסווגת את חלקה 230 בגוש 7000 (החלקה הנדונה) במתחם תכנון מס' 704 ובאזור ייעוד: מגורים בבניה עירונית. החלקה הנדונה בשטח של 6,700 מ"ר (מעל

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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

1.5 דונם). לפיכך, שטחי הבניה לפי רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4 בכפוף למסמך מדיניות. הועדה המקומית רשאית במתחמים להתחדשות עירונית לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי, דהיינו במקרה הנדון רח"ק 5.

בהתאם להוראות התכנית, יוקצו ככל הניתן שטחי קרקע לשטח ציבורי פתוח בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש (ממוצע 4 מ"ר לנפש) ושטחי קרקע לצורך שטח לבניני ציבור בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש (ממוצע 4 מ"ר לנפש), באופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמאתי, אשר נקבע כדלקמן:

שטח בניני ציבור נדרש : 7.3 מ"ר לנפש

אזור	אזורי תכנון	אוכלוסיה (סוף 2009) [1]	שטח קרקע מיועד למבני ציבור (דונם) [2]	שטח קרקע לנפש (מ"ר) - מצב קיים [3]	שטח קרקע נדרש לנפש (מ"ר) [4]	שטח בנוי מרבי נדרש לנפש (מ"ר) [5]
מערב רובע 1	101+103	18,900	281	14.9	7.0	18.9
מזרח רובע 1	+102 104-107	34,300	350	10.2	6.1	16.5
מערב רובע 2	201-205	23,100	261	11.3	6.4	17.3
מזרח רובע 2	206-211	26,400	278	10.5	6.7	18.1
רובע 3	301	60,100	97	1.6	5.3	14.3
רובע 4	401	44,200	249	5.6	6.4	17.3
רובע 5+6	501-602	42,400	235	5.5	5.9	15.9
רובע 7	701-707	46,000	445	9.7	7.3	19.7
רובע 8	801-804	28,900	186	6.4 [6]	4.9	13.2
צפון רובע 9	901-904	35,400	372	10.5	5.6	15.1
דרום רובע 9	905-907	43,900	297	6.8	6.6	17.8
סה"כ בעיר		403,600	3051	7.6	6.2	16.7

שטח ציבורי פתוח : 8 מ"ר לנפש

אזור	אזורי תכנון	אוכלוסיה (סוף 2009) [1]	שטח מיועד לשצ"פ (דונם) [2]	שטח קיים לנפש (מ"ר) [3]	שטח נדרש לנפש (מ"ר) [4]
מערב רובע 1	101+103	18,900	650	34.4	10
מזרח רובע 1	+102 104-107	34,300	864	25.2	8
מערב רובע 2	201-205	23,100	342	14.8	
מזרח רובע 2	206-211	26,400	540	20.5	
רובע 3	301	60,100	168	2.8	
רובע 4	401	44,200	436	9.9	
רובע 5+6	501-602	42,400	211	5.0	
רובע 7	701-707	46,000	996	21.7	
רובע 8	801-804	28,900	470	16.3 [5]	
צפון רובע 9	901-904	35,400	391	11.0	
דרום רובע 9	905-907	43,900	539	12.3	
סה"כ בעיר		403,600	5607	13.9	

לסיכום:

מקובלת עלי גישתה של שמאית המבקשת בענין הצגת השווי במצב תכנוני חדש בשתי חלופות לפי רח"ק 4 ו- 5 אשר מבטאות הרף העליון שהועדה יכולה לאשר זכויות אלו.לגבי היקף ההקצאה לנפש במתחם 704, מקובלת עלי הגישה השמרנית שנקטה בה שמאית המבקשת. לפיכך, יובא בחשבון השטחים הנדרשים לנפש בהתאם לשטחים הממוצעים הנובעים מהוראות התכנית, שטח לטובת לבניני ציבור לנפש הינו 4 מ"ר וכי לטובת ההשטח הציבורי הפתוח לנפש הינו 4 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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם (מוצג בשתי חלופות)

חלופה 1

מצב קודם- שטח דירה במימוש מכח תכניות תקפות	
שטח הדירה הקיימת	71 מ"ר
שטח דירה מורחבת מכח תכנית 2544	101 מ"ר
תוספת שטח ממ"ד	12 מ"ר
תוספת חדר גג מכח תכנית ג/1	40 מ"ר
סה"כ שטח הדירה	**153 מ"ר**

חלופה 2

מצב קודם- סל הזכויות הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38	
שטח קומה בהתאם להיתר הבניה (2 אגפים)	664 מ"ר
שטח קומה באגף הדירה הנדונה	332 מ"ר
מספר יח"ד בכל קומה	4
מספר קומות בבנין	4
סה"כ מס' יח"ד בבנין	16
הרחבת דירה לפי תמ"א 38	13 מ"ר
תוספת ממ"ד לכל דירה	12 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	432 מ"ר
מחצית קומה מפולשת (2 יח' / 432 מ"ר)	216 מ"ר
סה"כ קומות מורחבות (4 ק' * 432 מ"ר)	1728 מ"ר
סה"כ קומות מתווספות מכח התמ"א (3 ק' * 432 מ"ר)	1296 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לפי 65% מקומה טיפוסית	281 מ"ר
סה"כ שטח לבנין	3521 מ"ר
סה"כ זכויות בניה לדירה הנדונה בבניין (1/16)	**220 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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש - (מוצג בשתי חלופות- רח"ק מירבי 4, רח"ק 5)

מצב חדש - תכנית א/5000	רח"ק 4	רח"ק 5
שטח החלקה הרשום	6700 מ"ר	6700 מ"ר
כמות יח"ד קיימות בשכונת יפו ג' -בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9080	1214 מ"ר	1214 מ"ר
כמות יח"ד מוצעות בשכונת יפו ג' -בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9080	1262	1262
סה"כ יח"ד בתכניות מאושרות	108	108
סה"כ יח"ד	2584	2584
המכפיל ביחס לצפיפות הקיימת	2.129	2.129
מספר יח"ד קיימות בחלקה הנדונה	97	97
סה"כ מספר יח"ד בחלקה לפי מכפיל צפיפות	206	206
מספר דירות מתווספות	109	109
מספר נפשות ביח"ד לפי שטח דירה ממוצע 100 מ"ר	3.00	3.00
סה"כ מספר הדיירים המתווסף	328	328
הפרשת שטחי ציביר (שצ"פ + שב"צ) לנפש	8 מ"ר	8 מ"ר
סה"כ הפרשת קרקע לצרכי ציבור	2627 מ"ר	2627 מ"ר
שטח החלקה נטו לחישוב זכויות בניה לפי תכנית תא/5000	4073 מ"ר	4073 מ"ר
רח"ק מירבי	4	5
שטח סחיר לפי רח"ק מירבי 4, 5, מקדם סחיר 0.75 (יחס שטחי שירות בפרוייקטים חדשים)	12219 מ"ר	15273 מ"ר
חלק יחסי לדירה הנדונה ברכוש המשותף (6/619)	0.00969	0.00969
שטח לפי חלק יחסי לדירה הנדונה ברכוש המשותף	118	148
מקדם דחייה (15 שנה לפחות, לפי 7% שנתי)	0.36245	0.36245
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה בחלקה בהתחשב בדחייה	**43 מ"ר**	**54 מ"ר**

ריכוז הנתונים העולים מהתחשיבים:

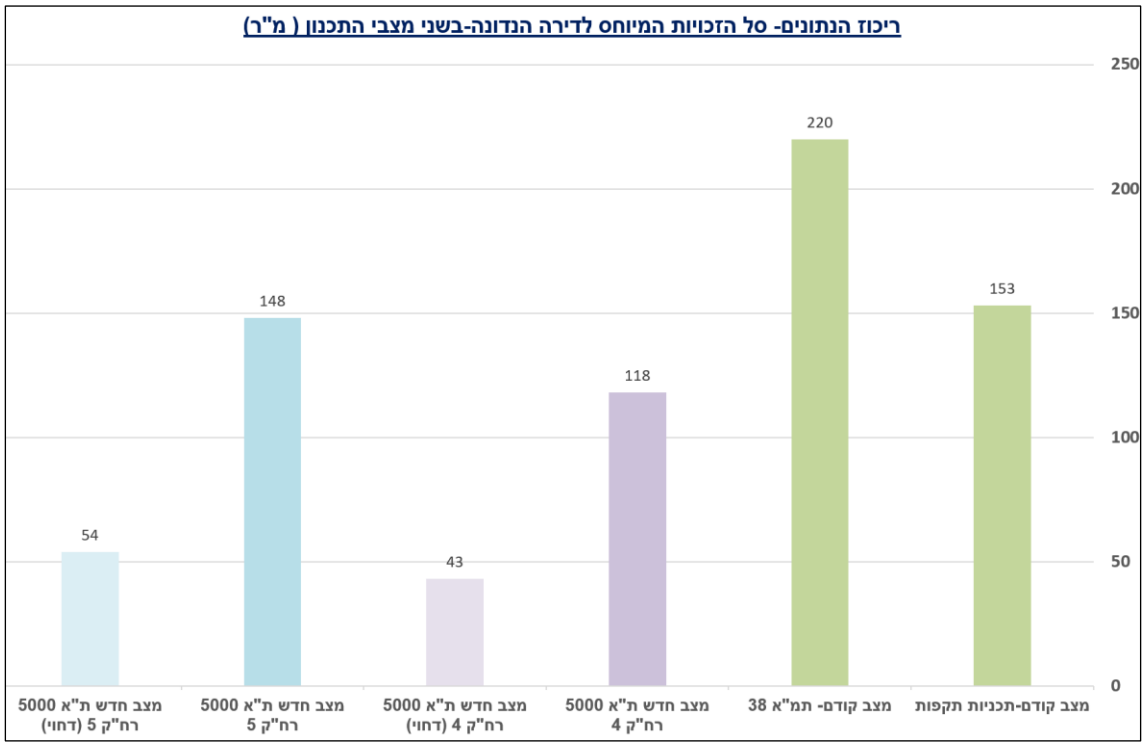
מצב חדש- תכנית תא/5000	רח"ק 4	רח"ק 5
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה (מ"ר)	118	148
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה בהתחשב בדחייה (מ"ר)	43	54

מצב קודם	שטח במ"ר
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה הנובע מתכניות תקפות	153
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38	220

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 בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)



מסקנות: ניתן לראות כי יש עדיפות לבצע פרוייקט תמ"א 38. אציין כי סה"כ שטח הזכויות המיוחס לדירה מכח תכניות בתוקף ערב אישורה של ת"א/5000 הינו 153 מ"ר (מצב קודם) אשר עולה מהשטח היחסי לדירה הנדונה הנובע מתכנית תא/5000 ואפילו בחלופת רח"ק מירבי 5 (148 מ"ר), גם במצב של זמינות, ללא הפעלת מקדם דחייה.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, לאחר שבחנתי שומות וטענות הצדדים ואת כלל המסמכים שהונחו בפני, אני בדעה כי בנכס הנדון לא נוצרה השבחה עקב אשורה של תכנית תא/5000. לפיכך, לא קמה חבות בהיטל השבחה.

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 בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12.<u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון[3], עקב אישור תכניות, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, תת חלקה 7 חלקה 230 בגוש 7000, המצוי ברח' יפת 175 תל אביב-יפו.

ב. שומה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש בדרך של מכר של מלוא זכויות הבעלות.

ג. הובא בחשבון הנתונים הפיזיים של החלקה, גודלה, צורתה הגיאומטרית, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכה הינו מועד תחילתה של תכנית תא/5000.

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

ו. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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.

ז. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליות שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/5000 מימוש מלא – עקב מכר.

ח. תיאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

[3] ההשבחה שבנדון כהגדרתה בתוספת 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

13.<u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 7 חלק מחלקה 230 בגוש 7000, עקב מימוש מלא לתכנית, <u>מימוש עקב מכר</u>, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/5000	06.01.2017	0.00 ₪	0.00 ₪ (אפס)

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

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 28.05.2018

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך

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