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 : 2744-2024

מספרנו : 2078-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 9 (חלק) בגוש 7098

רח' לה גארדיה 39

תל-אביב-יפו

מרץ 2025

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 : 27/03/2025
מס' מינוי : 2744-2024
מספרנו : 2078-04

לכבוד המבקש,
עו"ד עמוס לוזון
בועז הלפרין, שמאי מקרקעין
במייל: amos@goluzlaw.co.il
א.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיוצגת ע"י יעקב כהן , שמאי מקרקעין
במייל: kobco@zahav.net.il
א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 9 (חלק) בגוש 7098
רח' לה גארדיה 39
תל אביב

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 (להל, "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. <u>מהות ההשבחה</u>: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/4123.

2.3. <u>מימוש זכויות</u>: מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 01/08/2024.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 17/03/2025. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 23/02/2025.

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' לה גארדיה 39, שכונת יד אליהו, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה השניה , כניסה צפונית בבנין מגורים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע)
גוש	:	7098
חלקה	:	9
שטח החלקה הרשום	:	2,270 מ"ר
שטח הדירה[1]	:	כ-71.5 מ"ר
החלק היחסי	:	1/18 (לפי מספר הדירות בבניין)
הזכויות בנכס	:	חכירה

6. מועד קובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
תא/4123	25/06/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 24-2039 מיום 25/08/2024, שנערכה ע"י השמאי יעקב כהן (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 05/02/2025, שנערכה ע"י השמאי בועז הלפרין (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 03/03/2025.

7.4. נסח רישום מס' 253974 מיום 31/07/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 01/08/2024.

[1] מדוד גראפית מהיתר בניה.

[2] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-אותו יום לא יבוא במניין הימים".

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

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 9 בגוש 7098 ומהווה דירת מגורים בקומה השניה בבנין מגורים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע), ברח' לה גארדיה 39, שכונת "יד אליהו", תל אביב.
שכונת "יד אליהו" ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב מאופיינת בבנייה רוויה וותיקה של בתי שיכון בני 3-4 קומות כולל קומת קרקע לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.
רחוב לה גארדיה הינו דו סטרי ומהווה ציר תנועה ראשי בשכונה, מחבר בין רחוב דרך הטייסים במזרח (חוצה את נתיבי איילון) ומסתיים ברחוב החרש ממערב לנתיבי איילון.
הנכס מצוי בחלקו המרכזי ומעברו הצפוני של רחוב לה גארדיה.

חלקה 9 בעלת צורה הנדסית רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 2,270 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לרח' לה גארדיה באורך של כ- 38 מ' וחזית צפונית לרחוב וינגייט באורך של כ- 38 מ', עומקה כ- 60 מ'. על החלקה מצוי מבנה מגורים ותיק טורי הכולל 3 כניסות. בכל כניסה שתי יח"ד בקומה ובסה"כ המבנה מכיל 18 יח"ד.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השניה, כניסה צפונית בבניין, שטחה כ- 71.5 מ"ר במדידה גראפית מתכניות היתר.

החלקה כלולה בתכנית תא/מק/4123, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת "יד אליהו", כוללת 21 מבנים, בהם 440 יח"ד ומאפשרת תוספת יח"ד בחלופות של עיבוי ובינוי או פינוי ובינוי.

אין מחלוקת לענין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>מצב משפטי - הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 253974, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 31/07/2024, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7098
חלקה	:	9
שטח החלקה	:	2,270 מ"ר (רשום)
בעלויות	:	עירית תל אביב
חכירות	:	רשומות חכירות רבות בין היתר לטובת זינגר בריינה
הערות	:	רשומה הערה על מינוי מנהל עיזבון, לוזון עמוס-עמישדי, תיק הרשם לעיניני ירושה במחוז תל אביב מס' תיק 305138

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.)

הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 01/08/2024, נמכרו הזכויות בנכס הנדון הידוע כדירה מספר 6, קומה שניה, ברחוב לה גארדיה 39 תל אביב, חלקה 9 בגוש 7098.

אין מחלוקת לענין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. מצב תכנוני

תכנית K

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 145 מתאריך 22/02/1951.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד אזור מגורים 1, בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר
אחוזי בניה : 18%
מס' קומות : 3
צפיפות : 8 יח"ד לדונם נטו בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% והשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליח"ד אחת לא יהיה פחות מ- 125 מ"ר.

בנייני עזר: יותר בשטח של 30 מ"ר רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.
קווי בנין : קדמי 6 מ', אחורי 7 מ', צידי - בניה רצופה או 4 מ'.

תכנית 880

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1177 מתאריך 29/04/1965.
התכנית מתירה קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית 2323</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3503 מיום 26/11/1987.
מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונת ע"י תוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים.
החלקה מסווגת באזור מגורים א',3-4 קומות, טיפוס בניה ג/75. התכנית מוסיפה שטחי בניה בתחום המקסימאלי לבניה שמסומן בתשריט התכנית.
דירות בטיפוס ג/75, הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 75 מ"ר ב-2 בתים טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א, סה"כ 36 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת עד 109 מ"ר.

<u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

<u>גגות שטוחים</u>
חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ'.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>
התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

<u>תכנית 2691</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.
מטרת התכנית הינה שיפור יישום תכניות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.
התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה

רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית ע/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש.
השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

<u>תכנית 3366</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5250 מתאריך 27/11/2003.
התכנית מעניקה לוועדה המקומית רשות לאפשר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימאלי להרחבה, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים בלוח הדירות להרחבה ומגרשיהן, זאת בתנאי שהמרחק, בכל נקודה שהיא, לא יפחת מ - 5 מ' מקו המגרש ומ- 10 מ' מהתחום המקסימאלי להרחבה של הבניין במגרש הסמוך.
לפני הפקת היתר בניה ראשון בבניין על פי תכנית זו יש להגיש תכנית לאישור ה וועדה המקומית שתכלול את ההרחבות במלואן לבניין בשלמותו, ולנקוט בהליך של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. הליך זהה יידרש לפני הפקת היתר בניה נוסף באותו בניין שלא יתאם לתכנית ההרחבות במלואן שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

<u>תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית 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:
- 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 3 לתמ"א 38:</u>

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<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':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. 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.

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

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

ה. 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 להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

<u>תכנית ג'1</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מתאריך 20/08/2007.
התכנית מתירה בניה על גג שטוח בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
השטח הבנוי לחדר יציאה לגג לא יעלה על שטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.
כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

<u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.
בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק ממתחם 903א' "יד אליהו, במתחם הוראות לעיצוב רחובות ר-91 לה גוורדיה.

<u>תכנית תא/מק/4123 (517-0187237)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8281 מיום 10/06/2019.

<u>דברי ההסבר לתכנית:</u>

תכנית מפורטת מס' 507-0187237 'התחדשות רחוב לה-גארדיה' - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22/12/2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרח' יגאל אלון - במערב ועד פארק חורשת לה - גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ-63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 3-4 קומות. בתחומה קיימות כ-440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל-"פינוי -בינוי". היקף הזכויות המוצע בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ-80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית "פינוי-בינוי", מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבנוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

<u>מטרת התכנית:</u>

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת

באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על ידי:

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר ע"י תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רח' לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

ה. פתרונות מגוונים חניה תת קרקעית, המשולבים, בהתאמה למיקום עצים קיימים.

ו. מתן אפשרות, במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית, לאישור תכניות "פינוי-בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. תוספת של כ-720 יחידות דיור ל-440 יחידות הדיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מ- 8 יח"ד לדונם ל-21-25 יח"ד לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו כ- 96,000 מ"ר למגורים וכ- 2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים.

ג. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת קרקעיות.

ד. התניית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.

ה. חובת הקמת שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

ו. הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת קרקע.

ז. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.

ח. מתן אפשרות לחלופת "פינוי-בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רח' לה-גארדיה בחלופת חיזוק מבנים. היקף הבניה המוצע עפ"י חלופה זו הינו של כ-1,700 יח"ד בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקעי), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

<u>יעודי קרקע ושימושים:</u>

שימושים באזור מגורים ב':

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה. בבניינים חזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת השמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

ב. מתחת פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ע' 1 מרתפים.

ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ג' 1.

ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון גן ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

בינוי או פיתוח:

א. תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.

ב. ניתן לתכנון מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית ע' 1 מרתפים.

ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה-גארדיה הינם קווי בניין מחייבים.

ד. מרתפים: תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

ה. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיה במרתפי החניה בלבד.

<u>גובה המבנים</u>:

א. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג עפ"י החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית כמפורט בטבלה 5.

ב. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.

ג. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים גדולים א' ו- ב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

ד. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו.

ה. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

ו. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

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

איחוד וחלוקה:

תאי שטח מספר 111, 112, 113-116, 118-121 כוללים לפחות 2 חלקות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

עפ"י תשריט התכנית חלקה 9, בה מצויה הדירה מושא השומה מסווגת ביעוד מגורים ב', תא שטח 103, עם חזית מסחרית לרחוב לה-גארדיה.

זכויות והוראות בניה למגרש 103 בחלופת עיבוי:

גודל מגרש כללי:	2,200 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה:	4,100 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה:	1,500 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:	2,200 מ"ר

מספר יח"ד: 50

קומות עילי: 6

קומת תת קרקעי: 2

קווי בניין: קדמי ואחורי - 3 מ'; צידי שמאלי - 3 מ'; צידי ימני - 2 מ'

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג'1.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.

הוראות נוספות:

כללי:

א. עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום התכנית.

ב. על תכנית "הריסה ובניה" יחולו הוראות בסעיפי 6.7 - 6.1 בתכנית.

ג. תכנית "הריסה ובניה" תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', הכלולים בתחום בתכנית.

ד. בבואה לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הועדה המקומית את צירוף יתרת תאי השטח המוצע בתכנית "הריסה ובניה", ואת אפשרות צרוף יתרת השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת.

ה. החלטה לאישור או דחיה של תכנית "הריסה ובניה" תלווה בנימוקים שירשמו, ותהא לשיקול 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

ו. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול "הריסה ובניה" יהיה הגשת נספח חברתי לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

זכויות בניה בתכנית "הריסה ובניה":

א. בכל תא שטח מתאי שטח **101-112** תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 6,300 מ"ר ובשטח שירות של 2,500 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 4,400 מ"ר.

מספר יחידות הדיור כ-70 והצפיפות כ-32 יח"ד לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.

ב. בכל תא שטח מתאי שטח 121-117 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 7,200 מ"ר ושטח שירות של 2,800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 5,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ- 39 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע בכל אחד מתאי השטח 121-118 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ- 3 מ'.

ג. בכל תא שטח מתאי שטח 116-113 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ"ר בשטח שירות של 3,400 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 6,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ-32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע לכיוון רחוב עמק אילון לא יפחת מ-3 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

<u>בינוי:</u>

א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ'. כל שינוי מגובה זה ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5.

ג. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה-גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית.

תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.

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

חיזוק מבנים לתמ"א/38:

היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ"א/38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

לא יותרו תוספות בשטחי בניה בגין תמ"א/38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.

דרכים וחניות:

מספר מקומות החניה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית ותהיה כולה תת קרקעית, למרות האמור רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

לא תותר כניסה ויציאה לחניונים תת קרקעיים מ/לכיוון רחוב לה-גארדיה. בהיתרי בניה אשר יינתנו מכוח התכנית בחלופת עיבוי-בינוי, תבוצע החניה ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה-גארדיה.

מימוש התכנית:

תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות.

רישוי והיתרים

מעיון בתיק הבניין של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, נמצאו היתרי בניה:

- ✓ היתר בניה מס' 811 מתאריך 18/02/1951, לבניין בן 3 קומות וגדר המכיל בקומת א,ב,ג 18 חדרים עם ח"ש בכל קומה.
- ✓ היתר בניה מס' 456 מתאריך 21/08/1978, להוספת חדר ומרפסת בקומות א'-ג' באגף של בניין טורי.
- ✓ היתר בניה מס' 10-0709 מתאריך 12/08/2021, להרחבה דוד צדדית של דירה קיימת בקומת קרקע, כולל ממ"ד, באגף הקיצוני צפוני, בבניין טורי למגורים, בן 3 קומות, 3 כניסות, סה"כ 18 יחידות.

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תא/4123	25/06/2019	₪ 506,000	אין השבחה

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

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

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

<u>עמדת המשיבה</u>

הדירה הנדונה נמצאת בקומה השניה, כניסה צפונית, של בנין טורי בן 3 כניסות.
שטחה המדוד 71 מ״ר דירתי + 5 מ״ר חדר מדרגות מיוחס, על פי היתר מס׳ 81.
הובא בחשבון פטור לדירת מגורים עד 140 מ״ר, רק לתכניות שאושרו עד ליום 09/03/2021.

<u>תכניות ג׳ ו-ג׳1</u>

הנכס הנדון ממוקם בקומה השניה בבניין. בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, אם חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד.
לפיכך התכניות הנדונות אינן משביחות את נשוא השומה.

<u>תכנית ע׳1</u>

במועד הקובע אין כדאיות בהריסת הקיים להקמת מרתף, לפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>תכנית 5000</u>

שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000, וזאת בהתאם לתיקון מס׳ 126 לחוק התכנון והבנייה (ספר החוקים 2733, 18.07.2018).

<u>תכנית תא/מק/4123</u>

הובא בחשבון כי הדירה עפ״י התכנית ממוקמת בתא שטח 103.
תא שטח זה מורכב מחלקה 9 בגוש 7098 עליה בנוי מבנה וותיק (אינו רשום כבית משותף).
זכויות להתחדשות עירונית (בשתי חלופות: עיבוי, ופינוי-בינוי, כמפורט בפרק התכנוני לעיל) נגזרות עבור בעלי הזכויות בדירה הנדונה, ממגרש חדש מס׳ 103 המורכב מהחלקה.
הובאו בחשבון מאפייני החלקה וכן מאפייני המבנה: גיל, תכנון פונקציונאלי, כיווני האוויר שבהם, שטח הדירות הבנוי בהם וכד׳.
התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית (לגבי הדירה הנדונה):
<u>עיבוי:</u> כ: 4,065 מ״ר מבונה לשווק (3,980 מ״ר עיקרי + 50 ממ״דים בשטח 12.5 מ״ר.
בחלופה זו ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (ע״פ תכניות שעד אישורה של תכ׳ 4123). בחלופה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים (על חלק מהמתחם, כאמור, בחלופה זו קיימת גם בניה חדשה שאינה מהווה תוספת לקיים).
<u>פינוי בינוי:</u> בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א׳ ו- ב׳, סה״כ כ: 6,615 מ״ר שטח מבונה מגורים לשווק (5,740 מ״ר עיקרי + 70 ממ״דים בשטח 12.50 מ״ר כ״א).
חלופה זו כפופה לאישור תכנית בנין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.
ע״פ חלופה זו ההשבחה מוערכת כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (ע״פ תכניות שעד אישורה של תכ׳ 4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה (עד להתארגנות והסכמת בעלים, אישור תכנית מפורטת בסמכות

ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה), בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.
ערכי שווי ב"מצב קיים": שווי מ"ר בנוי נקבע על בסיס ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית בסך 26,250 ₪/מ"ר מגלם תרומת זכויות הבניה להרחבה.
הובא בחשבון כי ע"פ סעיף 4.1.2 ג' - השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים, נלקח בחשבון שטח למסחר בחלופת עיבוי יהיה 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי- 160 מ"ר, וזאת בהתאם להערות בטבלה 5.
בהתאם לס' 4.1.1 ד' – "בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הו. המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים. מעון וכד'. השטחים למוסדות חינוך יתווספו. שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. כך למשל בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד. בתכנית מס' 4468 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.
הובא בחשבון כי מאחר והבניין אינו רשום כבית משותף, החלק היחסי בהשבחה חושב בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה מסך כל הדירות בבניין - 1/18.

<u>סקירה של מימוש והתקדמות של פרויקטי פינוי-בינוי לאורך רחוב לה גארדיה:</u>

א. <u>מתחם וינגייט לה גוארדיה (מס' 13 - 21)</u>:
המתחם נכלל בתב"ע מפורטת מס' 3944. המתחם מכיל 5 בניינים טוריים להריסה ובניה. מקודמת תכנית לעיצוב אדריכלית המהווה תנאי להיתר בניה בתב"ע.

ב. <u>לה גארדיה 24-28</u>:
המתחם נכלל בתב"ע מפורטת מס' 4593 אשר קיבלה החלטה למתן תוקף (הוגש ערר).
המתחם מכיל 3 בניינים טוריים להריסה ובניה.
הפרויקט מקודם ע"י קבוצת ב.ס.ר והחברה להתחדשות עירונית.

ג. <u>לה גארדיה 35-45 (נשוא השומה נכלל במתחם הנדון)</u>:
מתחם הנכלל במסגרת תכנית 4123 ומהווה כ: 1/4 משטחה.
המתחם מכיל 6 בניינים טוריים. הופקדה תכנית בנין עיר מפורטת מס' 4575 (להתנגדויות).
התכנית קודמה ע"י החברה העירונית עזרה וביצרון בשיתוף התושבים והוצא מכרז ליזם.
בהתאם לדווח מיום: 21.12.2020 בעיתון גלובס, עולה כי חב' "אנשי העיר" מקבוצת רוטשטיין נדל"ן נבחרה כזוכה במכרז של חב' עזרה וביצרון.
נמסר לי (מנציגי חב' עו"ב), כי חב' אנשי העיר התחייבה במסגרת פרויקט הפינוי/בינוי לתוספת שטח של 70 מ"ר לדירה מקורית +מחסן +חניה תת"ק – בדירות התמורה.

ד. <u>לה גארדיה 65-71</u>:
המתחם נכלל במסגרת תב"ע 4130. אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה המהווה תנאי להיתר בניה בתוכנית.

הופק היתר הבניה לפרויקט. הפרויקט מקודם ע"י היזם נחמיה דוידי.

ה. <u>לה גארדיה 64-68</u> :

המתחם נכלל במסגרת תב"ע 4040. במקום קיים פרויקט שנבנה ע"י קבוצת ב.ס.ר.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>מצב קודם:</u>

מושא השומה מהווה דירה בשטח מדוד של: 71 מ"ר.

א. עסקת מכר מדווחת ברח' בית אורן 2 באתר רשות המיסים:
בתאריך: 26.11.2018 נמכרה ברח' בית אורן 2, דירה בקומה ג' (שניה מעל ק"ק), בשטח כ: 100 מ"ר (מדידה מהיתר הבניה – זיהוי לפי תשריט בית משותף), בסך: 1,850,000 ₪.

ב. השמאי המכריע ע. ירקוני, בדירה ברח' מרגולין 31: קבע שווי מ"ר בנוי לדירה בגודל 66 מ"ר, מגלם ז.ב. להרחבה, בסך: 22,700 ₪.

ג. השמאי המכריע מ. דדון בשומתו ברח' לה גארדיה 53: קבע שווי מ"ר בנוי לדירה בגודל 67 מ"ר, מגלם ז.ב. להרחבה, בסך: 25,500 ₪.

ד. השמאית המכריעה – אורית גלן, ברח' לה גארדיה 49, הציגה נתוני מכר של דירות מגורים מאזור רח' המרכבה מצפון למתחם לה גארדיה. התבססה על שווי מ"ר בנוי לדירה בגודל 63 מ"ר, מנוטרל ז.ב. להרחבה, בסך: 22,700 ₪.
ערכי השווי מגלמים זכויות בניה להרחבות מכח תמ"א/38 ותכנית הרחבה, שטח דירה ממוצע – 63 מ"ר. שטח להרחבה 37 מ"ר + ממ"ד.

ה. השמאי המכריע בועז קוט בשומתו ברח' יגאל אלון 46: התבסס על הערכים שנקבעו בשומת אורית גלן, ובנוסף, הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי לדירות בשטח דומה, מגלם זכויות בניה להרחבה, מותאם למיקום הנכס במתחם לה גארדיה, בסך: 26,250 ₪.

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות בניה בסך של **26,250 ₪.**

על פי החלטת השמאית המכריעה אורית גלן חושבו דמי שכירות בסיסיים לדירה ממוצעת בבניין: 56 ₪/מ"ר (כפוף למו"מ ולמצב פיזי של הדירות) x 71 מ"ר = **4,000 ₪/חודש**.

<u>מצב חדש:</u>

<u>מחירון פרויקט - UPPER HOUS:</u>

מדובר בפרויקט על מגרש ברח' וינגייט הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה, בצמוד וממזרח לנתיבי איילון, מצפון לרח' לה גארדיה 13.
הפרויקט נבנה ומשווק ע"י חב' גינדי אחזקות כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א ובסה"כ 704 יח"ד (כ- 12 דירות בקומה).

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.)

פרוייקט "upper hous" השלושה 1) - דירות 3 חדרים - קומות: 1-8

מס"ד	תאריך	תמורה	שטח פלדלת	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי בש"ח
1	24/11/2019	2,705,372	79	6	2020	34,245
2	05/12/2019	2,425,373	75	4	2020	32,338
3	05/12/2019	2,440,372	75	5	2020	32,538
ממוצע						33,041
התאמה ל-"מועד חווה"ד" (במעוגל) -					1.00	33,000
התאמה לדירת 4 חדרים					0.95	31,350
התאמה למיקום -					0.90	28,215

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪).

פרוייקט "upper hous" השלושה 1) - דירות 2 חדרים - קומות: 1-8

				130,000		
מס"ד	תאריך	תמורה	בתוספת מק' חניה	שטח פלדלת	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר
1	25/11/2019	1,873,872	2,003,872	54	6	2020	37,109
2	27/11/2019	2,470,372	2,600,372	75	7	2020	34,672
3	27/11/2019	1,798,872	1,928,872	55	1	2020	35,070
4	28/11/2019	1,858,872	1,988,872	55	5	2020	36,161
5	28/11/2019	1,843,872	1,973,872	55	4	2020	35,889
6	01/12/2019	1,958,872	2,088,872	54	5	2020	38,683
7	01/12/2019	1,913,872	2,043,872	54	2	2020	37,849
8	01/12/2019	2,330,372	2,460,372	75	6	2020	32,805
9	02/12/2019	1,943,872	2,073,872	54	4	2020	38,405
10	02/12/2019	1,928,872	2,058,872	54	3	2020	38,127
11	11/12/2019	1,898,872	2,028,872	54	1	2020	37,572
ממוצע							36,577

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,700 ₪ (התאמה לדירת 4 חדרים 0.86, התאמה למיקום 0.9, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪).

<u>פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134:</u>

יום מכירה	דירה	שטח	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
17/06/2019	6	86	4	1	₪ 2,508,000	₪ 29,163
17/06/2019	39	88	4	4	₪ 2,625,500	₪ 29,847
17/06/2019	9	88	4	1	₪ 2,650,000	₪ 30,114
04/07/2019	1	88	4	1	₪ 2,650,000	₪ 30,114
17/10/2019	36	86	4	4	₪ 2,609,999	₪ 30,349
27/10/2019	46	86	4	5	₪ 2,655,640	₪ 30,880
ממוצע						₪ 30,078

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪ (התאמה למיקום 0.95, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪).

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

- השמאי המכריע אייל יצחקי קבע שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע נובמבר 2017, בהתאמה למועד הקובע שווי 11,500 ₪ מתאים.
- השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב לה גארדיה 49 (במסגרת התכנית הנדונה) אימצה את השווי למר"מ בסך: 11,500 ₪.

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

- השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב לה גארדיה 41 (במסגרת התכנית הנדונה) הביאה בחשבון שוי מר"מ בסך: 11,000 ₪.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **11,000** ₪.

<u>שווי למסחר:</u>

<u>עסקאות מכר חנויות:</u>

הוצגו עסקאות לחנויות לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,670 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ (יזמות 25%, עלות בניה 7,000 ₪/מ"ר).

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

השמאית המכריעה אורית גלן ברח' לה גארדיה 49 (במסגרת התכנית הנדונה) אימצה את השווי למר"מ בסך: **11,000** ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הוא לחלופת הפינוי -בינוי.

עלות השיפוץ הנדרשת מתקזזת בין 2 מצבי התכנון.

<u>שווי הדירה במצב קודם:</u>

שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות בניה להרחבה = שטח דירתי קיים 71 מ"ר + זכויות בניה להרחבה (כולל צצ"ד) 121.01 מ"ר.

שווי הבנוי במעוגל: 71 מ"ר * 26,250 ₪ למ"ר = **1,864,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

<u>שווי תרומת הבינוי הקיים:</u>

	שכ"ד חדשי בש"ח	כמות יח"ד	שכ"ד שנתי למתחם בש"ח
נתוני הפרוייקט-	4,000 ₪	18	72,000 ₪
סה"כ שכ"ד דיירים שנתי			864,000 ₪
שיעור היוון -			4%
דחייה עד מימוש הפינוי-בינוי -	10 שנים	8.11	7,007,814 ₪
סה"כ תרומת הבינוי הקיים ותשלומי שכ"ד-			7,007,814 ₪

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

שווי מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה ב- ₪	סה"כ שווי בש"ח
מסחר עיקרי -	160 מ"ר	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממד"ים (ללא מסחר)	6,615 מ"ר	11,000 ₪	72,765,000 ₪
שווי לפני התאמות -			74,525,000 ₪
עלות מטלה ציבורית	400 מ"ר	10,000 ₪	-4,000,000 ₪
עלות הריסה ופינוי	1,044 מ"ר	330 ₪	-504,900 ₪
סיכום ביניים -			70,020,100 ₪
מקדם דחייה (7%, 10 שנים) -			0.51
שווי הקרקע לאחר דחיה -			35,594,668 ₪
חלק יחסי של חלקה 7	100%		35,594,668.27 ₪
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרוייקט 10 שנים; 4% -	מקדם	8.11	7,007,814 ₪
סה"כ שוי מצב חדש חלקה 7			42,602,482 ₪
החלק ברכוש המשותף 1/18	5.6%		2,370,000 ₪

השבחה: **506,000** ₪

עמדת המבקש

תכניות מרתפים וגגות

הובא בחשבון כי המדובר בדירה באמצע בנין. לפיכך ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב החיוב בגין תוכניות מרתפים (מרתף נלווה) ובניה בגג אינה רלבנטית ולא חלה השבחה בגין תכניות אלו.

תכנית תא/מק/4123

מצב קודם

שטח הדירה הקיימת הינו 71.88 מ"ר עפ"י שטח קיים בהיתר 12-0709 שהתייחס לדירה מתחת לדירה הנדונה ערב הרחבתה. התוספת שבוצעה בדירה שמתחת הינה 49.12 מ"ר.

נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

גו"ח	שמאי	שוו מ"ר בנוי ללא זכויות	שוו מ"ר זכויות לאחר מקדמים	שווי מ"ר בנוי משקלל זכויות
7098/22	בועז קוט	22,000 ₪	5,700 ₪	26,250 ₪
6133/458/12	יעקב פז	26,298 ₪	7,000 ₪	-
7098/7	אורית גלן	23,381 ₪	6,555 ₪	-
7098/10	רמה מאור	25,000 ₪	5,983 ₪	-
6133/446/15	מרדכי דדון			25,497 ₪
7098/23	ערן ירקוני	22,700 ₪	-	-

מציין כי לא הובא בחשבון השווי בשומת השמאי המכריע יעקב פז בשקלול הנתונים לאור הקביעה לשווי מ״ר בנוי ללא זכויות בניה.

מציין כי בוצעה הרחבה בדירה בקומה שמתחת למושא השומה (קומת הקרקע). לפיכך האפשרות ליישום ושווי זכויות הנוספות הינו בעל פוטנציאל ושווי גבוה יותר משאר הדירות במתחם. לפיכך, ובהתאמה הובא בחשבון כי שווי הזכויות גבוה יותר ממוצע ההכרעות המפורטות. הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי **23,300** ₪ (ממוצע הכרעות ללא פז).

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי הבנוי : 71.88 מ״ר X 23,300 ₪ = 1,675,000 ₪

שווי הזכויות : 49.12 מ״ר X 6,900 ₪ (בהתחשב בהכנה בקומת מתחת) = 339,000 ₪

סה״כ שווי מצב קודם, מעוגל : **2,000,000** ₪

<u>מצב חדש</u>

<u>נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים :</u>

גו״ח	שמאי	שוו מ״ר מבונה מגורים ומסחר	עלות מטלות ציבוריות	מקדם דחיה
7098/22	בועז קוט	11,000 ₪	10,000 ₪	N=10, i=7%
6133/458/12	יעקב פז	מגורים 11,000 ₪ מסחר 10,000 ₪	5,280 ₪	N=10, i=7%
7098/7	אורית גלן	מגורים 11,500 ₪ מסחר 11,000 ₪	10,000 ₪	N=10, i=7%
7098/10	רמה מאור	11,000 ₪	10,000 ₪	N=10, i=7%
6133/446/15	מרדכי דדון	הערך על בסיס שווי דירת תמורה עתידית		
7098/23	ערן ירקוני	לפי עסקאות שבוצעו במתחם לאחר התוכנית		

<u>חלק יחסי של הדירה בזכויות עתידיות :</u>

בהתאם לתקן 15 החלק היחסי נקבע בהתאם לשווי הקרקע היחסית של הדירה, לדירות הגג זכויות גם לחדרי יציאה גג, כך שהחלוקה אינה שווה, הוצגה טבלת חלק יחסי.

מציין כי הואיל וקיימות דירות שהורחבו בחלקה (ואולי גם בחלקות צמודות האמורות להיכלל במגרש המאוחד), גם תרומת הבינוי אינה זהה.

במקר הנדון לאור כל ההחלטות שקבעו חלקים לפי יחס במספר דירות, הובא בחשבון חלק יחסי לפי לפי יחס הדירות - 1/18.

<u>שווי בשימוש ביניים</u>

בשומת הועדה הוא בחשבון ״תרומת הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט״.

עמ״נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ׳ טבנצ׳יק אבריל עוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן. פס״ד קובע כי אין להביא בחשבון בשווי מצב החדש את מרכיב ״שימוש הביניים״ בדירה הקיימת.

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

מפנה להכרעת השמאי המכריע בועז קוט מיום 23/09/2024, ניתנה לאחר פס"ד בעניין טבנצי'ק, בנכס בתחום התוכנית ברחוב מרגולין 29 בת"א (7098/22).

לכן אין להביא בחשבון שימוש ביניים.

שווי מצב חדש:

שווי הקרקע לאחר דחיה בשומת המשיבה:	35,594,668 ₪
חלק יחסי של הדירה 1/18 חלקים:	2,000,000 ₪

השבחה:

לא חלה השבחה.

תגובת המשיבה

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 03/03/2025:

- שווי מצב קודם

שמאים מכריעים רבים שערכו שומות מכריעות במסגרת התכנית: בועז קוט, מרדכי דדון, ערן ירקוני, יגאל יוסף, חישבו שווי דירה ב"מצב קודם" לפי שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות בניה להרחבה. השוק מתמחר את שווי הדירה באופן זה.

פיצול מרכיבי השווי מייצר עודף הנחות ומקום לסטייה וטעות.

הוצגה התייחסות לערכי השווי אליהם מפנה שמאי המבקש:

- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה שווי מ"ר בנוי, ללא זכויות בסך 22,700 ₪.
- השמאי המכריע ערן ירקוני קבע שווי מ"ר בנוי "מגלם" ז.ב. להרחבה 22,700 ₪, כך ששווי מ"ר בנוי מנוטרל ז.ב. להרחבה 22,700 ₪ פחות 6,900 ₪ ז.ב. = 15,800 ₪.
- השמאי המכריע מרדכי דדון קבע שווי מ"ר בנוי "מגלם" ז.ב. להרחבה 25,497 ₪, כך ששווי מ"ר בנוי מנוטרל ז.ב. להרחבה 25,497 ₪ פחות 6,900 ₪ ז.ב. = 18,597 ₪.
- השמאי המכריע בועז קוט קובע שווי מ"ר בנוי מגלם ז.ב. בסך: 26,250 ₪, סכום נמוך ב- 1,450 ₪ ביחס להצגה הנתונים ע"י שמאי המבקש: 22,000 ₪. שווי מ"ר בנוי מנוטרל ז.ב + 5,700 ₪ = 27,500 ₪.

לפי הנתונים, ממוצע שווי מ"ר בנוי מנוטרל ז"ב להרחבה 20,130 ₪.

בניתוח נכון של הכרעות השמאים המכריעים, נמצא כי בהחלטתו, השמאי המכריע בועז קוט "מפשטת" הגישה לקביעת שווי "מצב קודם" ע"י קביעת שווי מ"ר בנוי מגלם ז.ב ב"מצב קודם" והיא סבירה.

מציין כי הדירה במצב פיזי הדורש שיפוץ, וללא התב"ע להתחדשות עירונית, יש להביא בחשבון הפחתה משמעותית בתמורה ביחס לדירות במצב פיזי סביר. משכך הטענה לתת מקדם נוסף לזמינות בשל הנתון שמתחת לדירה בוצעה הרחבה, הרי שנתון זה נמוך מעלות השיפוץ הנדרשת. שומת הוועדה נערכה על הצד השמרני.

- שווי מצב חדש:

גם הזכויות בחדרי היציאה לגג מתחלקות לפי החלק ברכוש המשותף.
כל שמאים המכריעים ערכו את התחשיב לפי החלק היחסי ברכוש המשותף ו/או בדירות.

פס"ד טבצ'ניק - שימוש ביניים:

מציין כי על סוגיה זו הוגש ערעור מינהלי לבית המשפט המחוזי בפני השופט גלעד הס.
מפנה להחלטות שמאים מכריעים הסבורים כי במקרה הנדון, יש להביא בחשבון תרומת שימוש ביניים, רמה מאור ברחוב הלסנקי 15, מרדכי דודו בגו"ח 7050/196, לילך בן פורת בגו"ח 10572/373, רחוב אלי כהן 34 חדרה.

סיכום:

שומת הוועדה נערכה בהתבסס על ממוצע הכרעות שמאים מכריעים במסגרת התכנית.
שמאי המבקש מעלה את שווי ה"מצב הקודם" ע"י הצגה וניתוח לא נכון של הנתונים.
שמאי המבקש מתעלם ממצבה הפיזי של הדירה הדורש שיפוץ.
יש להביא בחשבון שימוש ביניים.
הדירה הנדונה ב"מצבה" נמכרה בסך של 2,950,000 ₪. כלומר כי הדירה נרכשה במחיר זה בשל היותה במסגרת תכנית התחדשות עירונית
כל השמאים המכריעים, לאחר פס"ד אשדר מחוזי, קבעו היטל השבחה לדירה בטווח של: 90,000 ₪ - 320,000 ₪.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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 תא/4123, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 01/08/2024.

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. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בשומות הצדדים ושומות מכריעות בסביבת מושא השומה למועד הקובע.

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

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.)

13. <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:

שווי מצב קודם

בשומת המשיבה שווי הדירה הנדונה 1,964,000 ₪; בשומת המבקש שוויה 2,000,000 ₪.

- לצורך קביעת ערכי השווי במצב הקודם, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים ותיקות בבניינם דומים בסביבת הנכס (מגלמים בין היתר תוספת זכויות בניה):

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה בשלמות	למ"ר
007098-0017-003-00	02/01/2018	65	1,340,000 ₪	20,615 ₪
007098-0014-016-00	15/03/2018	62	1,612,000 ₪	26,000 ₪
007098-0005-013-00	31/12/2018	85	2,050,000 ₪	24,118 ₪
007098-0016-015-00	19/02/2019	71	2,015,000 ₪	28,380 ₪
007098-0007-000-00	24/02/2019	64	2,070,000 ₪	32,344 ₪
007098-0022-000-00	10/04/2019	80	1,850,000 ₪	23,125 ₪
007098-0006-012-00	15/04/2019	62	1,815,000 ₪	29,274 ₪
007098-0001-008-00	13/05/2019	75	2,002,000 ₪	26,693 ₪
007098-0003-005-00	20/05/2019	61	1,800,000 ₪	29,508 ₪
007098-0008-008-00	21/06/2019	71	1,850,000 ₪	26,056 ₪
007098-0006-007-00	18/08/2019	55	1,820,000 ₪	33,091 ₪
007098-0019-000-00	23/09/2019	60	2,075,000 ₪	34,583 ₪
007098-0004-017-00	24/10/2019	63	1,900,000 ₪	30,159 ₪
007098-0017-002-00	16/12/2019	90	2,351,000 ₪	26,122 ₪

שווי מ"ר בנוי ממוצע, בנטרול עסקאות חריגות, בסך של כ- 27,000 ₪.

- בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט (23/09/2024) לנכס ברחוב מרגולין 29, גו"ח 7098/22, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 26,250 ₪ לנכסים הכלולים במתחם התכנית.
בחלופה שניה, נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 22,700 ₪ ושווי זכויות בניה בסך 11,000 ₪; מקדם שווי זכות להרחבה 0.57.

- בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן (16/11/2023) לנכס ברחוב לה גארדיה 35, גו"ח 7098/7, נקבע שווי מ"ר בנוי בסיסי בסך של 22,700 ₪ ושווי זכויות בניה בסך 11,500 ₪; מקדם זכויות להרחבה 0.57.

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.)

סיכום שווי מצב קודם

- בחלופה של שווי הבנוי המגלם זכויות בניה, יובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 26,50 ₪.
שווי בחלופה: 71.5 מ״ר X 26,500 ₪ = 1,894,750 ₪.

- בחלופה של שווי בנוי בתוספת זכות בניה, יובא בחשבון שווי בנוי בסך 22,700 ₪, שווי זכויות בניה בסך 11,000 ₪; מקדם שווי הזכויות להרחבה 0.57.
שווי בחלופה: 71.5 מ״ר X 22,700 ₪ + 49 מ״ר X 11,000 ₪ X 0.57 = 1,930,280 ₪.

בהתחשב במאפייני הדירה הנדונה והאפשרות להרחבתה, לאור הרחבה בהיתר של הדירה בקומה שמתחתיה, אביא בחשבון שווי מצב קודם בסך **1,930,000** ₪.

שווי מצב חדש

חלק יחסי - הבנין הנדון כולל 18 יח״ד: 6 דירות בקומת קרקע, 6 דירות בקומה אמצעית, 6 דירות בקומה עליונה. הבנין אינו רשום כבית משותף.

אין חולק, כי לדירות בקומות העליונות קיימת אפשרות תכנונית לניצול בניה על הגג מכח תכניות תקפות, אך בהעדר רישום בית משותף והצמדת זכויות בניה, זכויות הבניה הינן רכוש משותף ונדרשת הסדרה קניינית במקרה של בקשה למימוש בניה על הגג.

אציין, כי במבנים דוגמת הנדון, קיימת שכיחות לכך שבעלי דירות בקומת הקרקע פולשים ומגדרים ללא היתר וללא רשות את חצר הבנין כחצר פרטית, ללא זכות קניינית.

אני סבור כי במקרים בהם אין רישום בית משותף והצמדת זכויות בניה, כמו גם במקרה הנדון, בקביעת חלק כל אחד מהבעלים ברכוש המשותף נכון להביא בחשבון חלוקה שווה של זכויות הבניה.
אציין, כי כך אף נקטו השמאים המכריעים בהחלטות אשר נערכו במתחם, כך בשומות הצדדים.

לאור האמור, לדירה הנדונה איחס 1/18 חלקים בשווי הזכויות מכח תכנית תא/4123.

מתודולוגית קביעת שווי במצב חדש - בהתאם לפס״ד בעמ״נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע״מ ולהסכמת שמאי הצדדים, אופן תחשיב השווי במצב החדש יערך למלוא שווי זכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה.

בשומת המשיבה שווי חלק הדירה (1/18 חלקים) בזכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/4123 - 2,370,000 ₪.
שמאי המבקש אינו חולק על תחשיב שווי הקרקע לאחר דחיה בסך של 35,594,668 ₪; לשיטתו, אין להביא בחשבון שווי בשימוש ביניים בקביעת שווי המצב החדש, לפיכך, שווי חלק הדירה (1/18 חלקים) בזכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/4123 - 2,000,000 ₪.

שימוש מיטבי - אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו מגרש פנוי לבניה, למימוש זכויות בניה בפרויקט הריסה ובניה מחדש.

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

כאמור, כך אף הובא בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון.

<u>זכויות בניה מכח של תכנית תא/4123 - בחלופה של פרויקט הריסה ובניה</u>:
אני מקבל את היקף זכויות הבניה למגורים ולמסחר בתא שטח 103 בו מצויה חלקת מושא השומה כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה - עליהן אף שמאי המבקש אינו חולק.

אציין, כי כך הובאו בחשבון שטחי הבניה בתאי שטח דומים בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון.
שטח למסחר : 160 מ״ר
שטח למגורים: 6,615 מ״ר (כולל שטח ממ״דים)

<u>הפחתות</u> - המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בגין הריסת 1,044 מ״ר בנוי בעלות של 330 ₪/מ״ר וכן הפחתה בגין עלות מטלה ציבורית של 400 מ״ר בעלות של 10,000 ₪/מ״ר.
שמאי המבקש אינו חולק על ההפחתות בשומת המשיבה.

בחנתי את תכנית הבינוי הקיים והוראות התכנית לענין מטלה ציבורית.
במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים, הסכמה אשר משקפת את שהובא בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון.

<u>מקדם דחיה</u> - אני מקבל את מקדם הדחיה 0.5, לתקופה של 10 בריבית 7%; המקדם הובא בחשבון בתחשיבי הצדדים, ללא מחלוקת, כמו גם בהחלטות שמאים מכריעים במתחם.

<u>ערכי שווי</u> - לאחר בחינת נתוני השווי אשר הוצגו בשומת המשיבה ובהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה:
שווי מ״ר מבונה למגורים - 11,000 ₪
שווי מ״ר מבונה למסחר - 11,000 ₪

<u>דמי שכירות בתקופת הביניים</u> - שמאי הצדדים חלוקים בענין שווי בשימוש הביניים בתקופת הדחיה.

המשיבה הביאה בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה הנגזר מדמי שכירות בסך 4,000 ₪ לחודש; בשיעור היוון של 4%, סה״כ לחלקה מתקבל בסך 7,007,814 ₪;
לדירה הנדונה (1/18 חלקים) בסך 389,378 ₪, לתקופה של 10 שנים.

לטענת שמאי המבקש, אין מקום להביא בחשבון שווי שימוש ביניים ומפנה לשם כך לעמ״נ 55750-12-21 (ועדה מקומית לתו״ב - גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל) ולהחלטת השמאי המכריע בועז קוט (23/09/2024) במתחם הנדון.

בהחלטות שערכתי, קודמות להחלטה עמ״נ 55750-12-21 (01/2023), הבאתי בחשבון בקביעת שווי מצב חדש גם שווי שימוש ביניים בדירת מגורים לתקופת הדחיה.

חזרתי לעיין בקביעות והחלטות רלוונטיות אשר התקבלו לאחר החלטת בית המשפט בענין ״טבצ׳ניק״, המהווה החלטה חלוטה במועד החלטתי הזה, כאן;

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.)

בהחלטת ביהמ"ש דלעיל והחלטות ועדות ערר אשד/8011/0222 הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ, בהחלטה תא/82115/0621 יחד עם תא/82112/0621 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א.

נקראה בעיון החלטת השמאי המכריע בועז קוט (23/09/2024) בגו"ח 7098/22, לתכנית תא/4123 במתחם הנדון.

אדגיש, כי בתגובתו לשומת המבקש, ציין שמאי המשיבה כי על סוגית שימוש הביניים עפ"י פס"ד "טבצ'ניק" הוגש ערעור מינהלי לבית המשפט המחוזי, בפני השופט גלעד הס; במועד החלטתי זו טרם ניתנה החלטה בענין הערעור.

לאור ההחלטות המפורטות וכל עוד לא ניתנה החלטה אחרת, לא אביא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה.

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>תחשיב שווי הזכויות:</u>

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
מסחר עיקרי	160	11,000	1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים	6,615	11,000	72,765,000
שווי לפני התאמות			74,525,000
עלות מטלה ציבורית	400	10,000	- (4,000,000)
עלות הריסה ופינוי	1,044	330	- (344,520)
שווי ביניים			70,180,480
מקדם דחיה (n=10, i=7%)			0.508349
שווי לאחר דחיה בתא שטח 103			35,676,176
שווי החלק היחסי של מושא השומה		1/18	₪ **1,982,009**

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש (במעוגל)	:	₪ 1,982,000
שווי מצב קודם (במעוגל)	:	₪ 1,930,000
ההשבחה	**:**	₪ **52,000**
היטל השבחה (50%)	**:**	₪ **26,000**

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.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 9 בגוש 7098, ברח' לה גארדיה 39 (וינגייט 28), תל אביב, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	סה"כ ההשבחה	היטל ההשבחה (50%)
תא/4123	25/06/2019	₪ 52,000	₪ 26,000

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <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 הכרעה זו.

ניתנה היום, 27/03/2025

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