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: 1201-2020

מספרנו: 1369-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 221 בגוש 6977

רח' הרכבת 74, רח' ראש פינה 29, 31

תל אביב - יפו

ספטמבר 2020

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	17/09/2020
מס' מינוי	:	1201-2020
מספרנו	:	1369-04

לכבוד

יניב יהודית ואח'

המיוצגים ע"י רפאל קונפורטי וספי רביב,

שמאי מקרקעין

במייל: sepi@krs-realestate.com

א.ג.נ.,

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

המיוצגת ע"י מאיר צור וחנוך גורן,

שמאי מקרקעין

במייל: meirtzor@gmail.com

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 221 בגוש 6977

רח' הרכבת 74, רח' ראש פינה 29, 31

תל אביב - יפו

1. <u>כללי</u>

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

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

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

2.2. <u>מהות ההשבחה</u> - ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור תכניות מס' ג'1 ו- תא/4539, עקב מימוש בדרך של מכר.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות אפליקציית "זום" בתאריך 12/08/2020. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

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

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

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 20/07/2020.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' הרכבת 74, רח' ראש פינה 29, 31, שכונת נוה שאנן, תל אביב-יפו
גוש	:	6977
חלקה	:	221
שטח החלקה	:	706 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
מהות הנכס	:	חלקה מחופה אספלט הכוללת מבנים חד קומתיים מבניה קלה עם סככות
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועדים הקובעים להחלטה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	פרסום למתן תוקף	המועד הקובע[1]
ג' 1	20/08/2007	04/09/2007
תא/4539	06/05/2019	21/05/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 213-27866 מתאריך 31/12/2019, שנערכה ע"י מאיר צור וחנוך גורן, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' 4311-074 מתאריך 14/07/2020, שנערכה ע"י רפאל קונפורטי וספי רביב, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקשים"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת מס' 215-28150 מתאריך 23/07/2020.

7.4. נסח רישום מס' 241423 מתאריך 09/07/2020.

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

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

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

7.6. הסכם מכר מתאריך 30/07/2019.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה מס' 221 בגוש 6977 המצויה ברח' הרכבת 74, רח' ראש פינה 29, 31, שכונת נוה שאנן, בחלק הדרומי של העיר תל אביב - יפו.

שכונת נוה שאנן היא שכונת פועלים שהוקמה בדרום תל אביב וגבולותיה הם רח' הרכבת מצפון, דרך בגין ורח' העלייה ממערב, נתיבי איילון ממזרח ורח' דרך שלמה מדרום.

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

החלקה נמצאת בקרבת מתחם התחנה המרכזית הישנה ובסביבה המאופיינת בשימושי קרקע מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ומלאכה.

החלקה מהווה חלק ממתחם קרקע בשטח כולל של כ- 4.7 דונם הפונה בחזית צפון מזרחית לרח' הרכבת, חזית דרומית מזרחית לרח' ראש פינה וחזית דרומית מערבית לרחוב הגר"א.

כמו כן, צורת החלקה אי רגולרית ושטחה רשום הינו 706 מ"ר. החלקה פנויה ברובה וכוללת מבנים חד קומתיים מבניה קלה עם סככות.

רח' הרכבת הוא רחוב מרכזי שנמצא בתפר שבין מרכז העיר ודרום העיר. הרח' מתחיל במחלף לה גוארדיה בנתיבי איילון וממשיך אל לב תל אביב, שם הוא מתחבר אל רח' יהודה הלוי.
רח' הגר"א הינו רח' דו סטרי המקשר בין רח' הגדוד העברי למחלף לה גוארדיה.

רמת התשתיות העירוניות והפיתוח מלאה.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון - חלקה 215 ועליה בנין תעשיה דו קומתי הכולל קומת קרקע וגלריה ומשמש בחלקו המערבי לנגריה ובחלקו המזרחי למועדון.
דרום - רח' ראש פינה.
מזרח - רח' הרכבת.
מערב - חלקה 15 הכוללת מבנה מגורים בבניה רוויה.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח רישום מס׳ 241423, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 09/07/2020, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6977
חלקה	:	221
שטח במ״ר	:	706
בעלות	:	ג.ז. מדף 14 בע״מ, החלק בנכס - 1/2 ג.ז. מדף 15 בע״מ, החלק בנכס - 2/5 ג.ז. מדף 18 בע״מ, החלק בנכס - 1/10
משכנתאות	:	משכנתא בדרגה ראשונה, לטובת בנק הפועלים בע״מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס - בשלמות. שטר תיקון: 26857/2020

הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 30/07/2019 נמכרו הזכויות בחלקה לחברות ג.ז. מדף 14 בע״מ, ג.ז. מדף 15 בע״מ וג.ז. מדף 18 בע״מ תמורת סך של 52,229,155 ₪ בתוספת מע״מ.
היטל השבחה החל על הממכר עד למועד חתימת ההסכם (לרבות בגין התכנית החדשה) יחול על המוכר וישולם על ידו.

10. המצב התכנוני

- **תכנית 56** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 856 מתאריך 12/01/1939.
  תכנית מנדטורית אשר קבעה בין היתר השלמה ושינוי גבולות מגרשים.
- **תכנית 50** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.
  תכנית מנדטורית אשר מייעדת את החלקה לתעשייה. השטח המותר לבניה הוא 50%, שטח מגרש מינימלי 500 מ״ר.
- **תכנית E** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1114 מתאריך 17/07/1941.
  התכנית מייעדת את החלקה לתעשייה.
- **תכנית F** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בע.ר. 1501 מתאריך 27/06/1946.
  הוראות תכנית זו משלימות להוראות תכנית מס׳ 44.
  התכנית מסווגת את החלקה ביעוד אזור מסחרי II. השטח המותר לבניה הוא 50% לקומה ובמגרשים הגובלים עם רח׳ הרכבת 40%.

גובה הבניינים לא יעלה על רוחב הרחוב.

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

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

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

- **תכנית ע'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.
שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשרותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה בתנאי ששטחו יוצמד למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.
גובה המרתף לא יעלה על 4 מ', ולא יורשו מגורים במרתף.
שטח המרתף במגורים עם חזית מסחרית - לפי גודל הקומה המסחרית.

- **תכנית ג'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מתאריך 21/04/1994.
התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות ומחליפה את תכנית מתאר מקומית 1680.
התכנית מתירה בניית 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.

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

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

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

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

- **תכנית ע'1** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מתאריך 18/03/2003.
התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.
תותר בניית שתי קומות מרתף + 4 קומות מרתף נוספות עבור שירותים כלליים, בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשיה), לבניני ציבור ולמבני נופש וספורט. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה ויוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה.
שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העירי אליה הוא מוצמד.
גודל המרתף מוגבל לתכסית של עד 80% משטח המגרש.

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

- **תכנית תא/5000** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7407 מתאריך 22/12/2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

עפ"י תשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת באזור "**תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים**" הנמצא באזור תכנון מס' **802ג' - מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות**.

להלן הסעיפים הרלוונטים לחלקה שבנדון:

- בהתאם לנספח תחבורה, החלקה הנדונה באזור העדפת הולכי רגל.
- בהתאם לנספח עיצוב עירוני, גובה הבניה עד 25 קומות.
- בהתאם לטבלת אזורי היעוד בתקנון התכנית, מס' קומות מירבי - 30, רצועת התעסוקה תתוכנן במסגרת תכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון.
  עד 30% משטחי הבניה יותרו למגורים.
  תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים:
  1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.
  2. עד לאישר תכנית, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם.
  3. ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי.
- שימושים: ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:
  מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.
  מקבצי שימושים נוספים - מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתממ/5. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

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

<u>דברי הסבר לתכנית</u>:

תכנית זו חלה על שטח הכלול באזור "מרכז עסקים מטרופוליני ראשי" "סמוך למערכת הסעת המונים" כהגדרתם בתכנית המתאר של תל אביב-יפו תא/5000.

מטרת התכנית היא לחזק את מרכז עסקים זה תוך ניצול נגישות המתחם למערכות להסעת המונים, הקווים הסגול והירוק.

התכנית קובעת שימושים מעורבים של תעסוקה, משרדים ומסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור וכן שטחים למבני ציבור.

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

מטרת התכנית הינה יצירת בינוי באינטנסיביות אורבאנית לאורך הדופן הדרומית של רחוב הרכבת, המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות.
התכנית הינה חוליה ברצף של תכניות מאושרות ותכניות בהליך לאורך רחוב הרכבת שמטרתן בין היתר שיפור והגדלת מאזן השטחים לצרכי ציבור, הן הבנויים והן הפתוחים בשכונת נווה שאנן.
תחולת התכנית על שטח של כ-4.7 דונם בין הרחובות הרכבת, הגר"א וראש פינה.
התכנית מסדירה שטח בבעלות עירונית הקובעת אותו לייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ.

<u>מטרות התכנית</u>:

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "שטח לתכנון בעתיד", "אזור תעסוקה א'" ו"שטח ציבורי פתוח", ויצירת מגרשים חדשים בייעוד של "עירוני מעורב" עבור שימושי תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים, מבני ציבור, בית אבות ומעונות סטודנטים, וכן למגרש בייעוד משולב של "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ו"דרך".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות תכסית מספר וגובה קומות עבור השימושים בייעוד עירוני מעורב.
3. קביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים ציבוריים בנויים.
4. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. קביעת הוראות בדבר חזית קומת קרקע מסחרית בכיוון הפונה לרחוב הרכבת.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים השונים.
7. קביעת הוראות להקמת מגדלים למגורים ותעסוקה עד 31 קומות לרחוב הרכבת ובינוי של עד 8 קומות וקומת גג חלקית לכיוון רחוב הגר"א.
8. הרחבת זכות הדרך ב-3 מ' ברחוב הגר"א.
9. קביעת מגרשים ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".
10. קביעת מס' יח"ד ותמהיל.
11. קביעת קווי בניין.
12. קביעת שטחי שירות בתת הקרקע.

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

יעודי קרקע ושימושים:

עירוני מעורב

שימושים מעל פני הקרקע:

א. בבינוי לכיוון רחוב הרכבת בקומות הבסיס:

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

ב. אגף מזרחי:

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

ג. אגף מערבי:

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

ד. אגף הפונה לכיוון גר"א:

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

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

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.)

שימושים מעל פני הקרקע:

א. מסחר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) בקומת מרתף עליונה בשטח של עד מחצית משטח קומת המרתף העליונה. שטחים אלו יובאו בנוסף לשטחים עבור מסחר שנקבעו בקומת הקרקע ובקומות שמעליה.

ב. שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל פני הקרקע.

ג. חצר משק/ פריקה/ טעינה ושימושים טכניים.

ד. חניונים, מחסנים ושימושים בהתאם להוראות תא/ע/1.

הערות לטבלת הזכויות:

א. תמהיל וגודל יח"ד:

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

ב. 10% מתוך יח"ד שייבנו יהיו דיור להשכרה בהישג יד.

ג. היתר בניה לאגף מגורים אשר יכלול ממ"ק, יכלול את השטח שיהיה מיועד לממ"ד - בניכוי השטח של הממ"ק - כשטח עיקרי למגורים.

ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ה. ניתן יהיה להמיר עד 5% מהשטח לשימוש תעסוקה לשטח לשימוש מסחר ולהיפך.

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

הוראות בינוי:

1. הוראות בינוי ופיתוח:

א. מספר הקומות יהיה עד 30 קומות מעל מפלס הקרקע ובנוסף קומות טכניות כפולות על הגג.

ב. בינוי לכיוון רחוב הרכבת:

1. ארבע קומות בסיס (קומת קרקע ועד 3 קומות מעל):
   - גובה קומת קרקע ברוטו יהיה עד 7 מ'.
   - גובה קומה ברוטו של כל אחת מ-3 הקומות מעל קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ'.
2. מעל קומת הבסיס יותרו 2 אגפים בגובה של עד 30 קומות (כולל קומות הבסיס).
   - א. מערבי- שימושי תעסוקה גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.8 מ'.
   - א. מזרחי- שימושי מגורים. גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
   - שני האגפים יתוכננו כך שתהיה הפרדה תפקודית ביניהם.

ג. הבינוי לצד רח' גר"א:

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

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

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

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

<u>מרתפים</u>:

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

<u>הנחיות מיוחדות</u>:

א. השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר על חשבונו והוצאותיו.
ב. השטחים יתוכננו בשטח רגולרי ורציף שיאפשר תפקוד יעיל של השטח הציבורי.
ג. שטחים ציבוריים הבנויים יהיו בקומת הקרקע עם כניסה ויציאה נפרדת ומערכות נפרדות ככל הניתן.
ד. לא תותר הקמה קומה טכנית מעל לשטחים הציבוריים הבנויים וכן לא תותר הקמת בריכות שחיה ו/או נוי מעל השטחים הציבוריים הבנויים.
ה. גובה הקומות הציבוריות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדרושים גובה קומה גבוה מהסטנדרט.
ו. השטח הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרדים.
ז. מלונאות - שטחי האכסון המלונאי יהיו בבעלות גורם אחד.

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

<u>שימושים</u>:

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

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

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

ג. שימושים ומתקנים טכניים.

<u>הוראות בינוי</u>:

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

<u>מרתפים</u>:

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

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

ג. יותרו עד 7 קומות מרתף.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>הערה ברמת הטבלה</u>:

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

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

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

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

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

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

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע</u>:

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

<u>הוראות נוספות</u>:

<u>עיצוב אדריכלי</u>

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

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

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

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

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

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

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

<u>חניה</u>

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

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

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

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

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

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

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

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

ב. הבטחת רישום שטחי ציבור עבור העירייה.

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

ד. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמסומן בתשריט.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>תנאים למתן היתרי איכלוס</u>

א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

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

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

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

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

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

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

<u>הנחיות מיוחדות</u>

ניוד זכויות עתידי משימור:

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

טבלת הקצאה איזון (פירוט החלקה הנישומה מתוך מסמכי התכנית)

גו"ח	שטח רשום	חלק יחסי בהקצאה ללא חלק העיריה (ב-%)
6977/221	706 מ"ר	19.4592%

11. רישוי

להלן, רישיון הבניה בתיק הבניין, מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו:

- רישיון מס' 862 מתאריך 20/03/1959 לסככה זמנית.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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

א. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין בקשה מימוש מלוא הזכויות בדרך של מכר.

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

ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בהחלטה.

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

ה. 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, במועדים הקובעים.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

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.)

13. פירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה[2]	השבחה בשומת המבקשים[3]
תכנית ג'1	04/09/2007	---	₪ 230,300
תכנית תא/4539	21/05/2019	₪ 33,567,306	חלופה 1 - ₪ 23,430,798 חלופה 2 - ₪ 20,837,693

להלן עיקרי עמדות הצדדים:

השבחה בגין תכנית ג'1

עמדת שמאי המשיבה

שטחי בניה

שטח מגורים עיקרי אפשרי ב- 4 קומות	1,112 מ"ר = 157.5% X 706 מ"ר
ממ"ד עבור 14 דירות = 706/50 מ"ר	168 מ"ר
לפי 50 מ"ר קרקע לדירה	
סה"כ שטח "פלדלת"	1,280 מ"ר
שטח קומתי (פלדלת)	320 מ"ר = 4 קומות : 1,280 מ"ר
שטח קומתי כולל ח. מדרגות	340 מ"ר = 20 מ"ר + 320 מ"ר

פרוגרמה במצב קודם

4 חדרי יציאה לגג 92 מ"ר X

שטח גג פנוי: 208 מ"ר = (20 מ"ר מדרגות + 92 מ"ר) - 320 מ"ר

פרוגרמה במצב חדש

תאור	מס' דירות
ק"ק מסחרית	
ק"א מגורים	3 דירות
ק"ב מגורים	3 דירות
ק"ג מגורים	4 דירות
ק"ד מגורים	4 דירות
גג דירות	201 מ"ר[4]= 24 מ"ר ממ"ד +(88.5 מ"ר×2 דירות)
גג פנוי	119 מ"ר= (20 מ"ר מדרגות+ 201 מ"ר בנוי) - 340 מ"ר

[2] בהתאם להשבחה המעודכנת בהתייחסות לשומת המבקשים.

[3] בהתאם להשבחה המעודכנת שהציג בדיון המקצועי.

[4] סך הבניה על הגג 201 מ"ר + 20 מ"ר מדרגות = 221 מ"ר המהווים 65% משטח קומתי 340 מ"ר.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נתוני שווי

- בשומה מכרעת של אבישי זיו ברח' בני ברק 24-26 (גו"ח 6977/32) נקבע שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪.
- בשומה מכרעת של אמנון נזרי ברח' ראש פינה 24 (גו"ח 6977/63) נקבע שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪.

נלקח שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪/מ"ר.

תחשיב

שווי בניה בגג במצב קודם:

4 דירות × 23 מ"ר × 2,800 ₪	257,600 ₪
228 מ"ר גג פנוי × 0.3 מקדם גג × 2,800 ₪	191,520 ₪
סה"כ	**449,120** ₪

שווי בניה בגג במצב חדש:

201 מ"ר × 2,800 ₪	562,800 ₪
119 מ"ר גג פנוי × 2,800 ₪ × 0.35 מקדם גג	116,620 ₪
סה"כ	**679,420** ₪

השבחה:

230,300 ₪ = 449,120 ₪ - 679,420 ₪

עמדת שמאי המבקשים

ההשבחה בגין תכנית ג'1 כפי שחושבה ע"י שמאי המשיבה איננה במחלוקת.

השבחה בגין תכנית תא/מק/4539

עמדת שמאי המשיבה

נתוני שווי

- נלקחה בחשבון שומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי מיום 30/04/2019 המתייחסת לתכנית 4043 בתוקף מיום 26/06/2017 להקמת פרויקט למגורים, תעסוקה ומסחר בן 29 קומות ברח' לבנדה 53, תל אביב (גו"ח 6977/73-76) היום הקובע 11/07/2017.

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

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

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

מצב חדש

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

מצב קודם

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

- משרדים ותיקים - שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר בנוי לפי 9,600 ₪ לאחר התאמות בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס מאתר רשות המיסים. בחילוץ[5] שווי הקרקע נותר למ״ר מבונה סך של 4,000 ₪ (לא במגדל).
- מסחר - שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר בנוי לפי 21,360 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס מאתר רשות המיסים.
- נלקחה בחשבון שומה שערכו בעבר לניוד זכויות מיום 29/05/2019 בה קבעו כי שווי מ״ר מבונה למגורים 12,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה לתעסוקה 4,550 ₪.
- לצורך שווי למלונאות נלקחו בחשבון הנתונים הבאים:

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

שטח ברוטו: 618 מ״ר (19 חדרים)

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

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

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

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

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

להלן ניתוח:

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

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

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

<u>מסקנה</u>: שווי מ"ר מבונה עיקרי למלון 10,000 ₪/מ"ר מגלם שטח שרות.

<u>מצב קודם</u>

<u>פרוגרמה תכנונית לשווי מיטבי במצב קודם</u>

תאור	שטח במ"ר	הערות
מרתף מסחרי - שטח מבונה	238.27	50% מהשטח מק"ק.
ק"ק למסחר - שטח מבונה	476.55	50% מהחלקה + 35% שטחי שירות מהבנוי.
מגורים מבונה בקומות	1,111.95	לפי 157.5% מהחלקה (שטח עיקרי).
ממ"ד-שטח מבונה	168	עבור 14 דירות.
דירות גג	201	177 מ"ר עיקרי (88.5 מ"ר× 2 דירות) + 24 מ"ר ממ"ד.

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ
מרתף מסחרי מבונה	238.27	0.5	119.13	10,000	1,191,300
ק"ק למסחר	476.55	1	476.55	10,000	4,765,500
מגורים מבונה בקומות	1111.95	1	1111.95	12,500	13,899,375
ממ"ד (14 דירות)	168	1	168	12,500	2,100,000
דירות גג	201	1.3	261.3	12,500	3,266,250
סה"כ					**25,222,425**

<u>מצב חדש</u>

<u>פרוגרמה תכנונית במצב חדש</u>

שימוש	שטח במ"ר	כיוונים (רחובות)	מס' קומות	מס' יח"ד	גובה קומה (ב-מ')	הערות	
מרתף עליון למסחר	2,187.5	הרכבת	1		4		עד מחצית הקומה

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.)

שטח שירות נלווה במרתף עליון	2,187.5	הרכבת הגר״א	1		4		עד מחצית הקומה
ק״ק-מבנים ומוסדות ציבור	1,500	הגר״א	4		3.8-4.5		תכסית 85%
מגורים-עיקרי+ממ״ד	1,130	הגר״א	3	13	3.5	13	יח״ד של 87 מ״ר כולל ממ״ד
מגורים-דיור בהישג יד	925	הגר״א	1	13	3.5	13	יח״ד של 67 מ״ר דיור בהישג יד (כולל ממ״ד)
דירות גג	220	הגר״א	גג	2	3.5	2	יח״ד בגודל 110 מ״ר כולל ממ״ד.
גג פתוח	155	הגר״א	גג				
מגורים במגדל	408	הרכבת-אגף מזרחי	1	2	3.5	2	דירות עליונות בשטח 204 מ״ר כולל ממ״ד
מגורים במגדל	1,760	הרכבת-אגף מזרחי	4	16	3.5	16	יח״ד בנות 110 מ״ר כולל ממ״ד.
מגורים במגדל	6,232	הרכבת-אגף מזרחי	19	76	3.5	76	יח״ד בנות 82 מ״ר כולל ממ״ד
מגורים במגדל	1,005	הרכבת-אגף מזרחי	2	15	3.5	15	יח״ד בנות 67 מ״ר כולל ממ״ד
סה״כ מגורים (כולל ממ״ד)	11,680	1,644 מ״ר כולל ממ״ד		137		137	
מרפסות למגורים	1,620	הגר״א+הרכבת	26+4	135		135	יח״ד X12 מ״ר מרפסת.
מסחר עיקרי+שירות	1,620	הרכבת-אגף מזרחי+אגף מערבי	1		7		מזה שטח שירות 420 מ״ר
מלונאות-עיקרי	1,705	הרכבת אגף מזרחי+אגף מערבי	3	50			בנוסף 595 מ״ר שטחי שירות למלונאות.
תעסוקה עיקרי+שירות	23,852	הרכבת-אגף מערבי	26				מזה שטח שירות 5,504 מ״ר

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב שווי מצב חדש

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

שווי מצב חדש חלקה 221

שווי נטו כזמין	חלק בהקצאה	מקדם דחיה	סה"כ
₪ 304,239,200	0.194592	0.907	₪ **53,696,681**

השבחה

28,474,256 ₪ = 25,222,425 ₪ - 53,696,681 ₪

עמדת שמאי המבקשים

מצב קודם

- בתחום החלקה בנייה ישנה והשימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה עם זכויות בניה.
- השווי למ"ר לשימושי מסחר ומגורים בהתאם לשומה המכריעה שנערכה לחלקות האחרות הכלולות בתכנית.

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

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

- שטחי הבניה חושבו עפ״י סך השטח העיקרי שהינו 207.5% בניה בתוספת חדרי גג בהתאם לתכנית ג׳.
- הובאו בחשבון שטחי ממ״דים במצב קודם של 396 מ״ר לפי תחשיב של 33 דירות בהתאם למסמך המדיניות מיום 19/01/2005[6] שבמסגרתו נקבע כי בתחום האזור שבין רחוב העליה, דרך בגין ורחוב הרכבת, דרך שלמה ונתיבי איילון שטח יחידת דיור מינמלית תעמוד על 50 מ״ר שטח כולל (שטח עיקרי ושטח שרות) לא כולל חלק הדירה בשטחים משותפים מחוץ לה.
- הובא בחשבון כי לאחר אישורה של תכנית ג׳1 ניתן להוסיף 65% שטח עיקרי משטח הקומה העליונה קרי 201 מ״ר עיקרי. בגין שטח זה תחושב תוספת של 4 דירות ולהם 4 חדרי ממ״ד.

<u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳	שווי למ״ר	סה״כ
מרתף מסחרי מבונה	353	0.5	176.5	₪ 10,000	₪ 1,765,000
ק״ק למסחר	353	1	353	₪ 10,000	₪ 3,530,000
מגורים מבונה בקומות	1,111.95	1	1,111.95	₪ 12,000	₪ 13,343,400
ממ״ד (33 דירות)	396	1	396	₪ 12,000	₪ 4,752,000
דירת גג	201	1.3	261.3	₪ 12,000	₪ 3,135,600
סה״כ					**₪ 26,526,000**

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש הוקצו לחלקה נשוא השומה 19.4592% בלתי מסויימים במגרש בנייה ביעוד עירוני מעורב לפי תכנית תא/4539.

אומדן השווי במצב החדש בוצע בשתי חלופות:

1. שווי בהתאם לשומה מכריעה שנערכה לתכנית תא/4539 ע״י הח״מ.
2. שווי בהתאם לעסקה שנערכה בנכס - לטענתם, בוצעה עסקת מכר במזומן ללא כל גורם מעוות בשונה מהחלקות האחרות בתחום התכנית.

[6] מסמך זה עודכן ע״י שמאי המבקשים במועד הדיון המקצועי כולל תחשיב עדכני לחישוב השווי במצב הקודם, בהתאם למסמך המדיניות. בשומה המקורית שערכו התייחסו להחלטה 15-2007ב׳ מיום 13/06/2007.

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.)

חלופה 1 - בהתאם לפסיקת השמאי המכריע

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

החלק של חלקה 221 בהתאם לטבלת האיזון הינו 19.4592% שהם **₪ 49,956,798**.

חלופה 2 - בהתאם לעסקה בנכס

בהתאם להסכם המכר נמכרה חלקה 221 בתמורה שמשקפת שווי של כ- 268.4 מיליון ₪.
לאחר התאמה בגין מקדם מושע, מתקבל שווי במצב החדש של כ- 243.4 מיליון ₪ במעוגל.
החלק של חלקה 221 בהתאם לטבלת האיזון הינו 19.4592% שהם **₪ 47,363,693**.

השבחה

חלופה 1 - בהתאם לפסיקת השמאי המכריע

₪ 49,956,798 - ₪ 26,526,000 = **₪ 23,430,798**

חלופה 2 - בהתאם לעסקה בנכס

₪ 47,363,693 - ₪ 26,526,000 = **₪ 20,837,693**

התייחסות המשיבה

תכנית ג'1 במצב חדש - בעקבות החלטת השמאי המכריע משה נדם, בגו"ח 7067/1, שפורסמה ביום 10/02/2020 (נכתבה ביום 17/12/2019 ופורסמה לאחר הוצאת שומתם), החליטה העירייה כי יש לפעול על פי עקרונות השמאי המכריע, במגרשים ריקים עליהם חלה תכנית 1205 בייעוד שטח לתכנון בעתיד.

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.)

על פי שומתו של השמאי המכריע משה נדם, במגרשים ריקים בהם חלה תכנית 1205 במצב קודם בייעוד שטח לתכנון בעתיד, אין לקחת בחשבון תכניות נושאיות שחלות על החלקה עד לאישור תכנית נוספת (חדשה) אשר משנה ומבטלת את הגדרת המגרש בייעוד שטח לתכנון בעתיד. על כן בהתאם, במצב קודם תכנית ג' 1 לא חלה על חלקה 221 בהיותה בייעוד שטח לתכנון בעתיד על פי תכנית 1205.

במקביל, גם התכניות הנושאיות 1680, ע', ג', 1043א', לא חלות על החלקה וחישוב שוויה במצב קודם צריך להתבסס רק עת התכניות הקודמות לתכנית 1205 כיוון שתכנית זו אינה מבטלת את זכויות הבניה של התכניות שקדמו לה.

<u>מקדמים לחישוב</u> - הן השמאי המכריע והן שמאי המבקשים לא לקחו בחשבון כי קיימות מרפסות גג לדירות הגג ברח' הגר"א ולדירות במגדל במצב חדש.
כמו כן, יש לקחת שטח שירות למשרדים במקדם 1 כיוון ששטח משרדים נסחר על פי שטח ברוטו.
<u>שטחים לחישוב</u> - בשים לב לאמור לעיל, במצב הקודם אין לקחת בחשבון קיום תכניות נושאיות ע', ע' 1, 1043א' וג' 1 לכן השווי במצב הקודם צריך להיות כדלקמן:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ
ק"ק למסחר	353	1	353	10,000	3,530,000
ק"ק שטח שרות	60	1	60	10,000	600,000[7]
מגורים מבונה בקומות	1,111.95	1	1,111.95	12,500	13,899,375
ממ"ד (14 דירות)	168	1	168	12,500	2,100,000
סה"כ					**20,129,375**

לחלופין, לעניין שטחי מסחר במצב קודם, מצויין בסעיף ו' 4 בתכנית ע' 1: "בבניני תעסוקה סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה".
מכאן ששטח קומת המרתף המסחרי אשר מוצמד לקומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע למסחר. שטח קומת הקרקע למסחר בשומת המבקשים חושבה לפי 353 מ"ר ולכן שטח המרתף המוצמד צריך להיות 176.5 מ"ר.
בנוסף, עמדתם היא כי לשטח המסחר העיקרי בקומת הקרקע יש להוסיף את שטח השרות המותר בתכנית 1043א' - 35% ולכן שטח קומת קרקע למסחר הינה כדלקמן:
706 מ"ר מגרש X 50% = 353 מ"ר X 1.35 = 476.55 מ"ר ושטח המרתף המסחרי המוצמד 476.55 מ"ר X 50% = 238.27 מ"ר.
<u>לעניין מס' הממ"דים</u> - החלטה 2007-15ב' מיום 13/06/2007 (גודל יח"ד ברחובות מסחריים), אינה חלה על הקרקע נשוא השומה.

[7] במצב הקודם היה מקובל להקצות כ- 17% לצרכי שירות.

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

ההחלטה הנ"ל מיום 13/06/2007 הינה המשך להחלטה מיום 08/12/2004 וכל תכליתה להוסיף הבהרה כי חישוב הצפיפות המותרת לא יכלול את שטח חדרי היציאה לגג.
ההחלטה מיום 08/12/2004 מציינת את הצפיפות ברחובות מסחריים על פי תכניות 44, 58, 38 ובשכונת מונטיפיורי. נשוא השומה מהווה אזור מסחרי על פי תכנית F ו- 184 ולכן המדיניות הנ"ל לגבי הצפיפות אינה חלה עליה.
<u>לעניין שטחים לחישוב במצב חדש</u> - מגורים ומרפסת בקומה אחרונה - שמאי המשיבה סבורים כי שמאי המבקשים טעו כאשר חישבו בקומה העליונה שתי דירות בשטח 140 מ"ר כ"א + 12 מ"ר ממ"ד וסה"כ 304 מ"ר. על פי פרוגרמה תכנונית מיטבית, שטח שתי דירות עליונות במגדל יכול להגיע ל- 192 מ"ר כ"א + 12 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 408 מ"ר.
לחלופין, יש להוסיף לשווי את שטח המרפסות במגדל בנוסף למקדם 1.2 שנקבע. המקדם מייצג את העובדה שמדובר בדירת גג בקומה 26 עם נוף ופרטיות. מקדם זה אינו כולל את המרפסת שנוצרה בקומת הגג.
כמו כן, גם לגבי בניין המגורים המתוכנן ברח' הגר"א, שמאי המבקשים לא לקח בחשבון את מרפסות הגג של דירות הגג.

<u>לעניין תחשיב שווי במצב חדש</u> - טעו שמאי המבקשים כאשר חישבו אפשרות ב' על פי העסקה בקרקע. המחיר בעסקה בחלקה 221 כבר לקח בחשבון כי נדרשת דחיה להכנת תכנית עיצוב ולכן השווי בעסקה כבר מייצג מקדם דחיה ואין צורך להכפיל את השווי במקדם דחיה של 0.907.
<u>עדכון תחשיב ההשבחה</u> - בשים לב לאי תחולת תכניות נושאיות במצב קודם, להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:	53,696,681 ₪
שווי מצב קודם:	20,129,375 ₪
השבחה:	**33,567,306** ₪

14. <u>הכרעה</u>

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

<u>תכניות נושאיות</u>

שמאי המשיבה ערכו בשומתם המקורית תחשיב השבחה מכח תכנית ג'1 לפיה הביאו בחשבון במצב הקודם 4 דירות בשטח 23 מ"ר + מרפסת גג בשטח 228 מ"ר ובמצב החדש 2 דירות גג בשטח של 201 מ"ר + מרפסת גג בשטח 119 מ"ר.

שמאי המבקשים לא חלקו על קביעת ההשבחה בשומת המשיבה המקורית.

אולם, בהתייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים, טענו כי בעקבות החלטת כב' השמאי המכריע משה נדם, בגו"ח 7067/1, שפורסמה ביום 10/02/2020 (נכתבה ביום 17/12/2019 ופורסמה לאחר הוצאת שומתם), החליטה העירייה כי יש לפעול על פי עקרונות השמאי המכריע, במגרשים ריקים עליהם חלה תכנית 1205 בייעוד שטח לתכנון בעתיד, לפיה אין לקחת בחשבון תכניות נושאיות שחלות על החלקה עד לאישור תכנית נוספת (חדשה) אשר משנה ומבטלת את הגדרת המגרש בייעוד שטח לתכנון בעתיד. על כן, תכניות 1680, ע', ג'1, 1043א' לא חלות על החלקה וחישוב שוויה במצב הקודם צריך להתבסס רק עת התכניות הקודמות לתכנית 1205 כיוון שתכנית זו אינה מבטלת את זכויות הבניה של התכניות שקדמו לה.

מנגד, נטען ע"י שמאי המבקשים בדיון המקצועי כי טענה זו נטענה בתיק ההכרעה הקודם וכי אין מדובר במדיניות שאומצה ע"י הועדה.

<u>הכרעה:</u> סוגיה זו הינה במהותה סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה משפטית מתאימה.
יחד עם זאת, נדרשתי לתת דעתי בה כחלק מההכרעה השמאית לנכס הנדון המצוי בתחום התכנית העיקרית מס' תא/מק/4539. משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.

בטרם אדון בסוגיה הנדונה, ברצוני להבהיר כי בהכרעתי הקודמת (לחלקות האחרות בתחום תכנית תא/מק/4539), לא הייתה למשיבה עמדה ברורה בסוגיה ולכן לא התנהל דיון מעמיק בגינה. כמו כן, גישת הועדה המקומית הייתה לחייב בהיטל השבחה בעבור התכניות הנושאיות.

בתיק הנדון, הונחה בפני מחלוקת בעניין התכניות הנושאיות ופרשנות ייעודו של הנכס במצב קודם, לפי תכנית 1205 המסווגת את החלקה בייעוד "אזור לתכנון בעתיד".

לצורך הכרעתי בסוגיה הנדונה, התעמקתי בהכרעתו של כב' השמאי המכריע משה נדם ברח' חומה ומגדל 26, גו"ח 7067/1 ובפרשנות ועדת ערר שאוזכרו בהכרעתו.

במועד אישורן של התכניות הנושאיות (1680, ע', ג', 1043א', ע'1, ג'1) החלקה הנדונה מסווגת בייעוד אזור תכנון בעתיד על פי תכנית 1205 ולא ברור סיווגה העתידי. תכנית 1043א', אשר החלקה נכללת בתחומה, לא מהווה תכנית מפורטת המאפשרת בניה בנכס, אלא תכנית הקובעת הרחבת תכליות בייעוד קרקע לתעשייה וכאמור הנכס מסווג בתכנון בעתיד.

סוגיית חלות תכנית 1043א', נדונה בערר תא/85319/15 רביד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"הנכס אכן מסווג באזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1205, והבניה בו כפופה להכנת תכנית מפורטת. התכנית קבעה כי הוועדה המקומית תכין לשטח זה תכנית מפורטת שתקבע את האזורים ושימושי הקרקע ותגישה לוועדה המקומית בתוך שנה. תכנית 1043א', אכן אינה תכנית מפורטת המאפשרת בניה בנכס זה, והשינוי שהיא עורכת הינו בסוגי השימושים באזורי תעשיה מאושרים (בצד הוראות נוספות), בעוד שבענייננו אין המדובר ביעוד לתעשיה, אלא באזור לתכנון בעתיד".

בתקופה שבין אישורה של תכנית 1205 לבין אישור התכניות הנושאיות, לא אושרו תכניות מפורטות אשר משנות את ייעודה של החלקה מאזור לתכנון בעתיד. לכן, אין לתכניות הנושאיות בסיס תכנוני "להישען" עליו ולפיכך אני סבור כי זכויות אלה לא יכולות להתממש וליצור אירוע מס משביח.

בערר (ת"א) 85112/12 עמוס מימון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אישרה הועדה את קביעות השמאי המכריע מר ניקי פרימו מיום 27/02/2012 לגבי מקרקעין המהווים חלק מחלקות 463, 465 בגוש 6632, לפיהן לא קם חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות הנושאיות במועד הקובע שלגביו נערכה שומה. להלן קטע רלוונטי מתוך הערר:

"מתי ניתן יהיה לממש, אם בכלל את זכויות ו/או הוראות הבניה שנקבעו באותן תכניות נושאיות? רק בהתקיים התנאי המוקדם שניתן לבנות על הקרקע. התכניות הנושאיות אינן עומדות בפני עצמן, אלא הן "רוכבות" על תכניות המאפשרות בניה מכוחן. כל עוד לא ניתן לבנות על הקרקע (ובמקרה זה דירות מגורים) הרי שבניה של חדרים על הגג (לדוגמה) אינה אפשרית שכן התנאי המוקדם של בנית הדירות אינו מתקיים. החדרים על הגג נוספים לדירות ואינם במקומם, בהיותם חלק בלתי נפרד מהן.
אותם דברים נכונים בכל הנוגע למרתפים, אותם ניתן לבנות אם הם ישמשו את שאמור להבנות מעל הקרקע.
משמע, קיימות זכויות בניה בסיסיות שהן תנאי מוקדם, וקיימות זכויות בנייה נלוות היכולות להתקיים רק אם התנאי המוקדם מתקיים."
(ההדגשה במקור)

כמו כן, עיינתי בסעיפים 5 ו- 6 בהוראות תכנית 1205, בהם מצויין, בין היתר, כי התכניות המפורטות ותכניות הפרצלציה שנתאשרו בשלבים שונים או קיבלו תוקף לפני אישור תכנית זו, תבוטלנה לגבי השטח הכלול בתכנית אולם תשארנה בתוקף לגבי השטח לתכנון בעתיד במידה ואינן סותרות תכנית זו. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניה ושימוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השימוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו.

על אף שבהוראות התכנית מצויין כי תבוטלנה התכניות המפורטות בשטח לתכנון בעתיד, שמאי המשיבה בחרו לתת מקדם מלא לזמינות הזכויות. לאחר שבחנתי את עמדתם, אני בוחר לאמצה.

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הזכויות הנובעות מכח התכניות הנושאיות יתגבשו ו"יקומו לתחיה" ככל שיעוד הקרקע העתידי והתכנון יאפשרו ניצולן כחלק מהמצב התכנוני החדש.

<u>ההשבחה בגין תכנית תא/מק/4539</u>

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

1. **<u>תכנית ג'1</u>**

המחלוקת בין הצדדים היא האם תכנית ג'1 מהווה חלק מהמצב הקודם בחלקה, בהתאם לטענות המפורטות לעיל בהשבחה מכח תכנית זו.

<u>הכרעה</u>

בהתאם להכרעתי בסוגיית התכניות הנושאיות, כפי שפורטה לעיל, אני סבור כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תכנית זו.

2. **<u>שווי מ"ר מבונה במצב חדש</u>**

לאור הכרעתי הקודמת לחלקות האחרות בתחום התכנית (חלקות 19, 198, 215 ו-245 בגוש 6977), מיום 23/05/2020, להלן סיכום החלטתי לעניין ערכי השווי הרלוונטים להשבחה בנכס הנדון:

השווי הראוי למ"ר מבונה בסך של **12,000** ₪ **למגורים, 10,000** ₪ **למסחר ו- 4,550** ₪ **לתעסוקה**.

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

שמאי המבקשים חישבו את השווי במצב החדש בהתאם לשתי חלופות, האחת בהתאם להחלטתי הקודמת בחלקות האחרות הכלולות בתכנית והשניה בהתאם לעסקת המכר שהתבצעה בחלקה הנדונה. לטענתם, בוצעה עסקת מכר במזומן ללא כל גורם מעוות בשונה מהחלקות האחרות בתחום התכנית.

שמאי המבקשים סבורים כי בהתאם להסכם המכר, נמכרה חלקה 221 בתמורה שמשקפת שווי של כ- 268.4 מיליון ₪. לאחר התאמה בגין מקדם מושע, מתקבל שווי במצב החדש של כ- 243.4 מיליון ₪ במעוגל. החלק של חלקה 221 בהתאם לטבלת האיזון הינו 19.4592% שהם **47,363,693** ₪.

מנגד, שמאי המשיבה טענו כי טעו שמאי המבקשים כאשר חישבו אפשרות ב' על פי העסקה בקרקע. המחיר בעסקה בחלקה 221 כבר לקח בחשבון כי נדרשת דחיה להכנת תכנית עיצוב ולכן השווי בעסקה כבר מייצג מקדם דחיה ואין צורך להכפיל את השווי במקדם דחיה של 0.907.

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

<u>הכרעה:</u> שמאי המבקשים העבירו לעיוני את הסכם המכר בחלקה הנדונה מחודש יולי 2019 למכירת מלוא זכויות הבעלות בחלקה המהווים 19.4592%, בהתאם לטבלת האיזון בתכנית תא/מק/4539. התמורה עפ"י הסכם המכר 52,229,155 ₪ בתוספת מע"מ.

הסכם זה הועבר לעיוני ביחד עם הסכם המכר ליתר החלקות הכלולות בתכנית בתיק הקודם. בהכרעתי הקודמת, קבעתי כי ניתוח עסקאות המכר מצריך התייחסות לאלמנטים שונים הכוללים בין היתר עסקת קומבינציה, מיסוי, עלויות בניה, עלויות הקמה ועוד אשר גורמים לעיוות בתוצאה. על כן, העדפתי שלא לנתחן כדי להימנע מעיוות זה.

איני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים לפיה יש לתת מקדם הפחתה של 0.907, כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת, מאחר ומקדם זה מגלם מושע ודחיה עד להכנת נספח בינוי ומועד העסקה בחלקה הנדונה הינו כחודשיים בלבד מהמועד הקובע. קרי, בטרם הכנת נספח זה והפקת היתר בניה.

לפיכך, תיבחן עסקת המכר כבקרה לשווי מקרקעין אותו היה מביא בחשבון קונה פוטנציאלי. בניתוח העסקה יש ליתן הפחתה המבטאת תקופה של חודשיים במקדם 0.99 ($n=2/12,\ i=6\%$) אך למען הזהירות אנקוט במקדם המבטא הפחתה לתקופה של לפחות חצי שנה 0.97 ($n=6/12,\ i=6\%$).

שווי העסקה כבקרה - 52,229,155 ₪ / 19.4592% = 268,403,403 ₪

הפחתה - ($n=6/12,\ i=6\%$) = 0.97

<u>חלק יחסי חלקה 221 - 19.4592%</u>

מכאן, שווי מצב חדש לבקרה 50,729,440 ₪

שווי הנכס בהתבסס על עסקת המכר הינו 50,729,440 ₪, המהווה הפרש שווי של כ-1.5%.

4. <u>ממ"דים במצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב השווי במצב הקודם ממ"דים בשטח של 168 מ"ר ל- 14 יח"ד לפי חישוב של 50 מ"ר קרקע ליח"ד, ללא הצגת אסמכתא אשר לפיה התבססו בקביעתם.

מנגד, שמאי המבקשים הביאו בחשבון ממ"דים בשטח של 396 מ"ר לפי תחשיב של 33 דירות, בהתאם למסמך המדיניות מיום 19/01/2005[8] שבמסגרתו נקבע כי בתחום האזור שבין רחוב העליה, דרך בגין ורחוב הרכבת, דרך שלמה ונתיבי איילון שטח יחידת דיור מינמלית תעמוד על 50 מ"ר שטח כולל (שטח עיקרי ושטח שרות) לא כולל חלק הדירה בשטחים משותפים מחוץ לה. למעשה, שמאי המבקשים ערכו תחשיב ליחס בין סה"כ

[8] מסמך זה עודכן ע"י שמאי המבקשים במועד הדיון המקצועי כולל תחשיב עדכני לחישוב השווי במצב הקודם, בהתאם למסמך המדיניות. בשומה המקורית שערכו התייחסו להחלטה 15-2007ב' מיום 13/06/2007.

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

שטח פלדלת (1,280 מ"ר) לשטח עיקרי מותר בהתאם למסמך המדיניות (38 מ"ר) והגיעו לסך של 33 יח"ד.

<u>הכרעה</u>

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ועיינתי בפרטוקול מס' 2-2005ב'-5 מיום 19/01/2005 שהועבר ע"י שמאי המבקשים ובפרוטוקול מס' 0030-10ב'-1 מיום 22/12/2010 מאתר הועדה המקומית, הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי בחלקה הנדונה הינו מיקסום מס' יח"ד לפי גודל של 50 מ"ר (שירות + עיקרי), כמפורט באזור "מתחם התחנות" במסמכי המדיניות המוזכרים לעיל.

אציין כי נכון לזמן ההחלטה מיום 19/01/2005, שטח שרות לממ"ד עמד על כ- 7.5 מ"ר ובהתאם לתקנות הג"א המעודכנות כיום גדל ל- 12 מ"ר.

יחד עם זאת, אני סבור כי יש לערוך יחס בין סה"כ שטח עיקרי מותר בתכניות לבין שטח עיקרי של 38 מ"ר, בשונה משמאי המבקשים אשר ערך את תחשיבו לפי סה"כ שטח פלדלת.

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב שטחי הממ"דים שהובאו בחשבון בהערכתי:

שטח חלקה במ"ר	706
סה"כ זכויות בניה למגורים	157.50%
סה"כ שטחי בניה למגורים במ"ר	1,112
שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	38
סה"כ יח"ד בבניין במעוגל	29
סה"כ שטחי ממ"דים במ"ר	**348**

5. <u>שטחים לחישוב במצב חדש</u>

נטען ע"י שמאי המשיבה כי על פי פרוגרמה תכנונית מיטבית, שטח שתי דירות עליונות במגדל יכול להגיע ל- 192 מ"ר כ"א + 12 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 408 מ"ר.

לחלופין, יש להוסיף לשווי את שטח המרפסות במגדל בנוסף למקדם 1.2 שנקבע. המקדם מייצג את העובדה שמדובר בדירת גג בקומה 26 עם נוף ופרטיות. מקדם זה אינו כולל את המרפסת שנוצרה בקומת הגג.

כמו כן, גם לגבי בניין המגורים המתוכנן ברח' הגר"א, שמאי המבקשים לא לקח בחשבון את מרפסות הגג של דירות הגג.

<u>הכרעה:</u> בחישוב השווי במצב החדש הובא בחשבון על ידי שטח יח"ד בדירות העליונות לפי שטח מקסימלי של 140 מ"ר, בהתאם לתמהיל וגודל יח"ד כמפורט בתקנון התכנית:

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

לפיכך, אני לא מוצא לנכון לשנות את קביעתי מהכרעתי הקודמת בנושא זה.

כמו כן, לא מצאתי מקום לשנות את המקדם לדירות הגג המשקף את שווי המרפסת.

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.)

15. תחשיבים

שווי מצב קודם					
חלקה 221					
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי למ"ר	סה"כ
ק"ק למסחר	353	1	353	₪10,000	₪3,530,000
מגורים מבונה בקומות	1,112	1	1,112	₪12,000	₪13,343,400
ממ"דים (29 יח"ד)	348	1	348	₪12,000	₪4,176,000
				סה"כ	**₪21,049,400**

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

שווי מצב חדש בהתאם לטבלת האיזון		
מס' חלקה	חלק בהקצאה	סה"כ השווי
221	0.194592	₪ 49,956,799

חישוב ההשבחה			
שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	ההשבחה	היטל השבחה
₪ 21,049,400	₪ 49,956,799	₪ 28,907,398	₪ 14,453,699

[9] מגלם מרפסת גג.

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

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

16. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 221 בגוש 6977, עקב מימוש בדרך של מכר, למועדים הקובעים, הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
ג' 1	04/09/2007	אין השבחה	
תא/מק/4539	21/05/2019	₪ 28,907,398	₪ 14,453,699

<u>ריבית פיגורים:</u>

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

17. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה 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, 17/09/2020

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