עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

מס' מינוי: 2072-2017

מספרנו: 1077-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

גוש 7000 חלקה 230 תת חלקה 68

רחוב יפת 183

שכונת יפו ג'

תל-אביב-יפו

יוני 2018

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 03.06.2018

מס' מינוי : 2072-2017

מספרנו : 1077-04

לכבוד

גב' ענת טליאז

ע"י מר עופר נוי, שמאי מקרקעין

ומר יהב רשף, שמאי מקרקעין

במייל: office@ganot.co.il

א.נ.,

לכבוד

ועדה מקומית "תל אביב"

ע"י מר ינותן לוי, שמאי מקרקעין

במייל: h0545223728@gmail.com

א.נ.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 230 תת חלקה 68 גוש 7000

רח' יפת 183, שכונת יפו ג', תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 07/12/2017, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת השומה

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

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/5000.

2.3. מימוש: מימוש מלא בדרך של מכר מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, הסכם מכר מיום 09.07.2017.

3. דיון מקצועי

בתאריך 11/02/2018 קיימתי דיון בנושא. 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

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

שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' יפת 183, שכונת יפו ג', תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירה בקומה השניה, בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
גוש	:	7000
חלקה	:	230
תת חלקה	:	68
שטח החלקה הרשום	:	6,700 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
שטח תת חלקה (הדירה)	:	60.11 (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	6/619
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע לשומה

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

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

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2017-08541 מיום 14.10.2017, שנערכה ע"י השמאים אברהם ויונתן לוי (להלן-"שמאי הועדה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 1672/1-18098 מיום 17.12.2017, שנערכה ע"י השמאים עופר נוי ויהב רשף (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

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

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

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 16.01.2018.

7.4. התיחסות שמאי המבקשת מיום 11.02.2018.

7.5. נסח טאבו מס' 176030 מיום 04/12/2017 לפיו ענת טליאז הבעלים הרשומה של הדירה.

7.6. הסכם מכר בין ענת טליאז (הנישום – המוכרת) לבין נעים סעיד (הקונה) מתאריך 09/07/2017.

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

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

7.9. תגובת שמאי המשיבה לפרוטוקול הדיון והשלמת מסמכים מיום 01.02.2018.

7.10. דף זכויות, היתרי בנייה ותשריט לנכס נשוא השומה.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא השומה, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה, בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הממוקם בחלקה 230 בגוש 7000, ברחוב יפת 183, החלקה ממוקמת בצידו הדרומי של העיר, בשכונת יפו ג', בעיר תל אביב-יפו.

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

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

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

הבניין הנדון ממוקם בחלקה הדרומי ומורכב כאמור משני אגפים: אגף צפוני שכתובתו רחוב יפת 181 ואגף דרומי שכתובתו רחוב יפת 183. הנכס נשוא השומה ממוקם במבנה מס' 3, אגף 2, כניסה א'[2].

המבנה אינו מצויד במעלית.

[2] הדירה הנדונה, בה נערך ביקור, ממוקמת ברחוב יפת 183 באגף 2 כניסה א' ולא כפי שרשום בנסח רישום מקרקעין רחוב יפת 181 אגף 1 כניסה א'.

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

דירת מגורים הנדונה הינה ידועה בתת חלקה 68, שטחה הרשום של הדירה 60.11 מ״ר בהתאם לנסח טאבו, שטחה הבנוי העיקרי כ-66 מ״ר בהתאם לחישוב גרפי מתשריט בקשת בניה.

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

8.2. **<u>תיאור הסביבה</u>**

החלקה הנדונה ממוקמת כאמור ברחוב יפת 183, שכונת יפו ג׳, ת״א-יפו.

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

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

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

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

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

8.3. **<u>להלן גבולות החלקה:</u>**

צפון : בנין מגורים בחלקה הסמוכה.
דרום : רחוב חריף אייזיק ומעברו בניני מגורים.
מערב : רחוב יפת ומעברו בניני מגורים.
מזרח : גינה ציבורית, מבני ציבור ובניני מגורים.

<u>הערה:</u> בנכס נשוא השומה קיימת אי התאמה. שומות המשיבה וכן נסח הטאבו והסכם המכר מתייחסים לדירה בתת חלקה 68 במבנה מס׳ 3, באגף 1, בכניסה א׳, בקומה שנייה. בפועל הדירה בה נערך הביקור נמצאת באגף מס׳ 2, בחלקו הדרומי של הבניין במיקומה של תת חלקה 84. שתי תתי נמצאות באותה קומה, בשטח זהה וחלקים זהים ברכוש המשותף.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 176030, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 04.12.2017, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7000
חלקה: 230
תת חלקה: 68
שטח החלקה: 6,700 מ״ר
תיאור: דירה
קומה: שניה
כניסה: כניסה א׳, אגף 1, מבנה 3
שטח רשום: 60.11 מ״ר.
החלק ברכוש המשותף: 6/619.
בעלויות: טליאז ענת ת.ז. 022951826 בשלמות.
הערות: קיימת הערת אזהרה ס׳ 126 לרוכש נעים סעיד ת.ז. 040220782.
קיימת הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ הלווה נעים סעיד.
תקנון: מתוקן, 98 תת חלקות, 3 מבנים, 6 אגפים, 12 כניסות.

הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 09/07/2017, לפיו הדירה הנדונה נמכרה ע״י ענת טליאז לטובת נעים סעיד.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. המצב התכנוני

בהתאם למידע תכנוני כפי שנמצא באתר הועדה המקומית עיריית ת"א ובאתר רמ"י, עולה, בין היתר, כדלקמן:

מצב תכנוני קודם

10.1. **תכנית 432 – תכנית מתאר יפו**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 04.08.1960.

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

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

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 13.05.1965.

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

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

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 01.01.1976.

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

10.4. **תכנית ע'**

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

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

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

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

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

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

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

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 18.03.1986.

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

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

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

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

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

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

תנאים להוצאת היתר:

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

10.7. **<u>תכנית ג</u>**

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

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

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

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

10.8. **<u>תכנית ע'1 - מרתפים</u>**

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

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

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

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

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

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

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

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

10.10. **<u>היתרי בניה/רישוי</u>**

הוצגו בפני ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 580 מתאריך 06.11.1978 לפיו ניתן היתר לבנין בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה. המכיל: בקומה א' קרקע – 2 חדרי מדרגות, 2 ביתני אשפה, 16 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומות ב-ה – 8 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.
- היתר בניה מס' 0650-11 מתאריך 28.08.2011 לפיו ניתן היתר לשינויים והרחבת הדירה המזרחית באגף הצפוני בקומה הראשונה ע"י תוספת חדר ומרפסת מקורה.

<u>חלוקת השטחים עפ"י היתר הבניה בבנין אחד הינה:</u>

קומת קרקע: 640 מ"ר + 135.81 מ"ר מקלט

קומה א': 587.84 מ"ר = 557.84 מ"ר קיים + 30 מ"ר מוצע להרחבת דירה קיימת.

קומות ב-ד: 557.84 מ"ר (כל קומה).

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

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

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

<u>מטרות התכנית:</u>

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08.12.2016.

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

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

לעניין סעיף זה:

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

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

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

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

מצב תכנוני חדש

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

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

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

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

מטרות התכנית:

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

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

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון:

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

מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u>

יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות:

א. שימושים:

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

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

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

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

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

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

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

הקצאה לצרכי ציבור

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

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

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

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

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

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

סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית:

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

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

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.

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

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

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

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

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

1. הרח״ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס״ק ג׳ (לעיל).
2. יקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תיכנונית בלשכת רישום מקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח״ק נמוך מהממוצע האמור בס״ק 1 (לעיל), ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח״ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
3. במגרשים שבהם נקבע רח״ק הגבוה מהממוצע האמור בס״ק 1 לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העירוני.

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

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

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

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

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

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

11.1. הסכמות הצדדים:

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

11.2. עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

- קיימת מחלוקת מהותית בין שמאי שני הצדדים בעניין אופי קביעת ההשבחה בגין תכנית תא/5000, כפי שיפורט בהרחבה בעמדות הצדדים.

להלן עמדות הצדדים בשומות:

11.3. ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתו"ב (המשיבה):

שמאי המשיבה ציין בפרק עקרונות ושיקולים כי הביא בחשבון:

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

מצב קודם:

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

מצב חדש - תכנית ת"א/5000:

תכנית זו מהווה תכנית כוללנית הקובעת מסגרת תכנונית להגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, להגדלת שטחי הבניה העיליים האפשריים בחלקה.

שטח החלקה הרשום הינו 6,700 מ״ר. התכנית מאפשרת לוועדה המקומית גמישות תכנונית בהחלטותיה, כאשר רח״ק בסיסי 2.5 יוביל לבניה בקיבולת של כ – 16,750 מ״ר ורח״ק מירבי 4 יוביל לקיבולת בניה של כ – 26,800 מ״ר.

באזור התחדשות עירונית ניתן יהיה להגיע גם לרח״ק 5, המאפשר בניית 33,500 מ״ר עילי. מספר הקומות האפשרי באזור התחדשות עירונית הינו עד 15 קומות.

<u>עסקאות השוואה ותחשיבים:</u>

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

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

<u>תחשיב היטל ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש:

הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים מהבניין שבנדון ומבניינים סמוכים, אשר שטחם הבנוי (ברוטו) דומה לשטח הדירה שבנדון. בנוסף עסקאות השוואה מבניינים אשר כוללים יתרת ז״ב להרחבה.

כלל העסקאות שנבחרו בוצעו לאחר אישור תכנית תא/5000.

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

שווי מצב קודם:

סקירת עסקאות ההשוואה לדירות מגורים, בדומה לדירות המנותחות במצב החדש, אך בוצעו לפני מועד אישור תכנית תא/5000.
ערכי השווי המתקבלים למ״ר בנוי במצב הקודם מגלמים, למעשה, את כל זכויות הבנייה הניתנות למימוש מכח תכניות מאושרות (במצב הקודם).

השבחה ובקרה נוספת:

פער ערכי השווי בין העסקאות לפני אישור התכנית ולאחריה יישקף את ההשבחה

מתכנית המתאר. עליית שווי הנדל"ן שהתקיימה בתקופה זו, מתקזזת עם העובדה שעסקאות ההשוואה שנדגמו סמוכות לאישורה של תכנית המתאר.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה, מהבניין ובניינים סמוכים לו, אשר אינם כוללים ז"ב נוספות.

סקירת עסקאות ההשוואה תציג את ערכי השווי לפני ואחרי אישורה של התכנית:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר מתואם
21/07/17	7000	230	92	יפת	181	60.11	3	2	4	1960	₪ 1,530,001	₪ 25,693
17/07/17	7000	230	7	יפת	175	60.11	3	4	4	1950	₪ 1,249,999	₪ 22,417
09/07/17	7000	230	68	יפת	183	60.11	3	2	4	1970	₪ 1,200,000	₪ 20,151
02/07/17	7000	230	58	יפת	177	60.11	3	1	4	1970	₪ 1,500,000	₪ 24,455
22/06/17	7000	230	89	יפת	183	74.71	4	4	4	1970	₪ 1,460,000	₪ 23,410
22/02/17	7000	230	95	יפת	183	60.11	3	3	4	1960	₪ 1,270,000	₪ 22,396
10/01/17	7000	230	81	יפת	181	74.71	4	4	4	1974	₪ 1,400,000	₪ 22,674
						שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הנישום במצב החדש						₪ 22,500

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר מתואם
12/12/16	7000	230	49	יפת	179	60.11	3	4	4	1960	₪ 1,250,000	₪ 22,875
23/08/16	7000	230	61	יפת	177	60.11	3	2	4	1960	₪ 1,219,999	₪ 21,532
14/01/16	7000	230	7	יפת	175	60.11	3	4	4	1970	₪ 1,100,001	₪ 21,539
01/06/15	7000	230	31	יפת	173	60.11	3	3	4	1972	₪ 1,010,000	₪ 19,948
						שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הנישום במצב הקודם						₪ 21,500

תחשיב שווי היטל ההשבחה נקבע כדלהלן:

תחשיב שווי המצב החדש			
תיאור	**שטח רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי הדירה**
דירה	60.11	₪ 22,500	₪ 1,352,475
שווי דירת המגורים במצב החדש			₪ 1,352,475
תחשיב שווי המצב הקודם			
תיאור	**שטח רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי הדירה**
דירה	60.11	₪ 21,500	₪ 1,292,365
שווי דירת המגורים במצב הקודם			₪ 1,292,365
השבחה ב - ₪			**₪ 60,110**
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)			**₪ 30,055**

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

<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית תא/5000:</u>

<u>בחינת זכויות הבניה האפשריות במצבי התכנון:</u>

מצב קודם:

תכנית תא/2544 הקנתה זכויות בניה עיקריות ל-101 מ"ר עד 110 מ"ר ליח"ד בתוספת ממ"ד. סה"כ שטחי הבניה הינם 75 דירות * 101 מ"ר ועוד 25 דירות בשטח 110 מ"ר בתוספת ממ"ד לכל דירה, סה"כ 11,525 מ"ר = 101*75 +25 *100+110*12

בהנחה ששטחי השירות הדרושים הם 20% לפחות, מתקבל שטח בניה מינמלי עילי של 13,830 מ"ר.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הזכויות מתוקף תכנית ג'1, 65% משטח קומה בבניה בו זמנית של כל השטחים על הגג, בהתחשב ב-3 בניינים (6 אגפים):

כ-2,157 מ"ר = 65% * (110 + 3 * 101 + 4 *12)*1.2 *6 אגפים. סה"כ מתקבלים כ-15,987 מ"ר.

בהנחה שתותר בניה של 15,987 מ"ר בלבד, הרי ששטח הבניה העל קרקעי בחלקה הוא כ-240% (לפי שטח חלקה 6.7 דונם), שקול למקדם רח"ק 2.4.

תוספות הבניה האפשריות הינן בוודאי לא כלכליות בפינוי בינוי, אולם תורמות לשווי הנכס במצבו הקודם כהרחבות בינוי זמינות ומיידיות.

מצב חדש:

תכנית תא/5000 קבעה רח"ק בטווח שבין 2.5 ל-4 לחלקה הנדונה, ותוספת של עד יחידה אחת שאינה וודאית לאחר בחינת שיקולים תכנונים במתחם התחדשות עירונית.

המסקנה המתקבלת שבהתאם להנחות מקסימליות התכנית תאפשר להוסיף פוטנציאל של 1.6 יחידות רח"ק אם תאושר בקצה הטווח שהוגדר ואולי 2.6 יחידות רח"ק אם תחליט הועדה המקומית לאשר תמריץ נוסף.

במצב הקודם תוספות הבניה וודאיות ותורמות לשווי נכס, אולם תוספות אפשריות בפינוי בינוי לפי רח"ק 5 מקסימלי יש לבחון האם הינן כלכליות.

כמפורט בשומת יצחקי נהוג לייחס כלכליות לפרויקטים של פינוי בינוי באזורים שרמת הביקושים בהם בינונית לפי חיס פינוי בינוי של 3 לכל הפחות.

להלן דוגמאות לפרויקטים של פינוי בינוי שאושרו לאחרונה בבת ים ותל אביב:

עיר	מס' תכנית	מועד אישור	מיקום	מס' יח"ד קודם	מס' יח"ד חדש	יחס פינוי בינוי	הערות
בת ים	502-0147678 (ב/1/474)	22/12/2015	חטשילד	24	104	4.33	בתוספת 200 מ"ר עיקרי מסחר
בת ים	ב/515	06/04/2017	הגיבורים	124	503	4.06	בתוספת 7,783 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה
בת ים	502-0160044 (ב/548)	14/06/2017	הרצל	31	137	4.42	בתוספת 620 מ"ר עיקרי מסחר
בת ים	502-0145177 (ב/564)	18/06/2017	בלפור - העצמאות	24	120	5.00	בתוספת 400 מ"ר עיקרי מסחר
בת ים	502-0201483 (ב/531)	18/07/2017	ירושלים-סוקולוב	51	220	4.31	בתוספת 300 מ"ר עיקרי מסחר
תל אביב	תא/4040	21/01/2015	לה גארדיה	72	275	3.82	בתוספת 470 מ"ר עיקרי מסחר
תל אביב	507-0133983 (תא/4130)	15/12/2016	לה גארדיה	106	420	3.96	בתוספת 795 מ"ר עיקרי מסחר

לאור האמור ניתן להניח שיחס פינוי בינוי מינמלי הינו 1:4 במיקום הנדון לצורך חישוב רח"ק.

משמעות הדבר לגבי החלקה הנדונה, שכלכליות פינוי בינוי תתאפשר אם תותר בניה של לפחות 400 דירות. להלן חישוב לרח"ק בהתאם ליחס פינוי בינוי מינמלי של 1:4

שטח דירה ממוצעת קיימת - 76.75 מ"ר = 94/4(מ"ר + 3 * 71 מ"ר)[3]

שטחים שנוספו בהיתר בממוצע - 1.23 מ"ר = 100 דירות / (92.8 מ"ר + 30 מ"ר)

שטח תוספת מינמלית (חדר) - 25 מ"ר

סה"כ שטח דירה ממוצעת כ- 103 מ"ר לאחר פינוי בינוי (כולל ממ"ד)

[3] שטחי הדירות במפורט בתשריט הבקשה להיתר מס' 5950073 לפני הרחבות.

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

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

מס׳ דירות לפי יחס 1:4 - 400

מקדם שטחי שירות מינמלי – 1.2

סה״כ שטחים עיליים נדרשים – 49,440 מ״ר לצורך חישוב רח״ק

שטח החלקה – 6,700 מ״ר

רח״ק – 7.4 = 6,700 מ״ר / 49,440 מ״ר

ניתן לראות שהרח״ק המקסימלי האפשרי (5) נמוך מיחס פינוי בינוי המינמלי הנדרש (7.4) ובהפרש גדול מאוד.

המסקנה שאין בהגדלת הפוטנציאל העתידי בנכס הנדון לגרום לעליית מחירים במתחם ולכן, ככל וקיים פוטנציאל הרי שהוא זניח ומטעם זה לבדו לא ראוי לקבוע השבחה. מהאמור ברור שחלפות פינוי בינוי אינה כלכלית, והחלופה במצב הקודם של תוספת שטחים לדירות הקיימות עדיפה.

חלפות פינוי בינוי חסרת הוודאות בתכנית תא/5000 אינה מיטבית וקיימת חלופה עדיפה משמעותית וזמינה:

ביום 13.12.2016 פורסם למתן תוקף תיקון 3/א לתמ״א 38 (טרם אישור תכנית תא/5000) מימוש הזכויות לפי התמ״א עדיף בהרבה על פני חלופה של פינוי בינוי, מהטעמים הבאים:

- ניתן לבצע מימוש מיידי, ללא הכנת תב״ע לרבות העיכוב והעלות שבהכנתה.
- ניתן לממש כל בנין בנפרד, כך שלא נדרשת החתמת / הסכמת כל הדיירים בחלקה, ועל כן מרכיב הדחיה קטן והסיכוי למימוש הפרויקט גדול בהרבה.
- התוספות פטורות מהיטל השבחה (למעט חיוב חלקי בגין קומה 3), בניגוד לתכנית פינוי בינוי בגינה דורשת העירייה היטלי השבחה בהיקף ניכר.
- ניתן לבנות בחלופה של חיזוק המבנה הקיים או הריסה ובניה מחדש, אשר מאפשרת גמישות רבה, במיוחד כאשר מדובר באוכלוסיה החוששת מפינוי.

חלופת תמ״א 38 היא מיידית, פטורה ברובה מהיטל השבחה, פשוטה יותר מבחינת היקף החתמת / הסכמת הדירים וגמשיה יותר.

מבחינת זכויות הבניה, ניתן לממש את הזכויות הקיימות בתכניות בתוספת של 3.5 קומות מוכפלות בשטח קומה טיפוסית מורחבת (בתוספת 13 מ״ר) וסיגרת קומת עמודים.

להלן חישוב השטחים המותרים:

שטחים מותרים מתכניות קודמות – 15,987 מ״ר

תוספת 13 מ״ר ליח״ד קיימות[4] - 1,261 מ״ר

שטח קומה טיפוסית מורחבת[5] - 2,262 מ״ר

[4] 13 מ״ר * 97 יח״ד קיימות

[5] 650 מ״ר לקומה בממוצע שכן חלקן הורחבו * 3 בניינים + 13 מ״ר תוספת * 24 יח״ד בקומה בכל הבניינים

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

תוספת קומות כולל ק״ק – 4.5

תוספת שטחים בקומות נוספות – 10,179 מ״ר

תוספת ממ״דים ל-4.5 קומות[6] - 1,152 מ״ר

סה״כ שטחים עיליים מותרים – 28,579 מ״ר

בנוסף תתאפשר הוספת שטחי שירות כללים לקומות הנוספות, נניח 20% משטח קומה טיפוסית מורחבת *4.5 = 2,036 מ״ר.

בהתאם לאמור ניתן להגיע לכ-30,615 מ״ר שטחים עיליים, עיקרי ממ״ד ושירות, המהווה רח״ק 4.57, זאת לפני הקלות כמותיות, הקלה לתוספת יח״ד אשר מאפשרת הגדלת הבינוי והרח״ק. ניתן להניח שמיצוי זכויות התמ״א וההקלות יאפשרו להגיע לרח״ק המקסימלי שבתכנית תא/5000. כל זאת ללא תשלום היטל השבחה (למעט תשלום חלקי בגין קומה 3.5 וחלק מההקלות), ללא צורך בהסכמת כל הדיירים מכל הבנינים אלא בבנין בודד בלבד, ועם חלופת בניה על הקיים, אשר מאפשרת מימוש מהיר יותר ובעלויות נמוכות יותר.

על אף שזכויות תמ״א 38 אינן מוקנות אלא מותנות, הרי שחוסר הוודאות שבזכויות אלו נמוך בשיעור ניכר מאלו שנקבעו בתכנית תא/5000, שלא ניתן להוציא מתוקפה היתרים.

מכל האמור עולה שתכנית תא/5000 לא השביחה את הנכס הנדון.

<u>השוואת התפתחות מחירי דירות לאורך ציר הזמן:</u>

שמאי המבקש מציג את התפתחות מחירי דירות לאורך זמן ומצטט מתוך שומתו המכרעת של אייל יצחקי את המסקנות כפי שעולות מהשומה:

״מנתוני העסקאות הללו עולה כי מגמות ההשתנות הכללית דומות בכל אחד משלושת האיזורים. לא ניתן להצביע על עליית מחירים באזור שבנדון ביחס לאזור שבו תכנית 5000 לא חלה. אמנם ניתן תחת ניתוח של תקופות חלקיות למצוא שונות כלשהי בין האזורים, אולם, שונות זו יכולה לנבוע מהשונות הטבעית שבין עסקאות מעטות ולהבדלים פיזיים טבעיים שבין הדירות הנדגמות.

המסקנה אשר עולה משתי מדידות אלה לחוד היא שלא ניתן להצביע על השבחה, שנובעת מאישור תכנית 5000 ולכן, לנוכח הזהירות המתבקשת בשומות שנערכות למטרות מיסוי אני קובע שהתכנית לא השביחה את הדירה שבנדון״.

הדירה הנדונה בגו״ח 7000/230 ממוקמת במרחק של כ-850 מ׳ מהחלקה בשומת יצחקי, שתיהן באותו מתחם תכנון ועם מאפיינים תכנוניים דומים.

בהתאם לאמור לא ניתן לקבוע כי תכנית תא/5000 השביחה את הנכס הנדון.

<u>ניתוח ההשבחה בשומת הועדה:</u>

שמאי הועדה הציג עסקאות אשר קיימת השבחה מאישור תכנית תא/5000. שמאי המבקשת סבור כיאין ממש במסקנתו מהסיבות הבאות:

1. ניתוח העסקאת הינו שגוי, אינו כולל התאמה למיקום הדירות, מצבן הפיזי של הדירות, קומה וכו׳. כך לדוגמא במועד בו נמכרה הדירה הנדונה נמכרו דירות באותו שטח בפערים גדולים של כ-25%, אשר לא הובאה כל התאמה בגינן. אם

[6] לפי 8 יח״ד בקומה * 3 בנינים * 4 קומות = 96 יח״ד, לפי 12 מ״ר ממ״ד

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

נקבל את שיטת שמאי הועדה, הרי שהמחיר שבו נמכרה הדירה הנדונה, 1.2 מ׳ ₪ כ-19,564 ₪ למ״ר, מעיד דווקא על ירידת ערך ולא השבחה.

2. השפעת תכנית תא/5000 נפרשת על פני תקופת התכנון, אשר נמשכת מספר שנים ולא ניתן לייחס אותה בניתוח עסקאות דווקא למועד הנקודתי של אישור התכנית. הצגת העסקאות בנכס הנדון לפני ואחרי אישור הינה מוטעית, שכן השפעת התכנית כבר באה ברובה לידי ביטוי טרם אישור התכנית, ולא במועד פרסומה ברשומות. בתקופה זו אף התרחשו תהליכים רבים במקביל אשר עשויים להשפיע על שווי הנכס, כום התקדמות בבנית הרכבת הקלה אשר תחנה מתוכננת במרחק 300 מ׳ מהנכס הנדון, אישור תיקון 3א׳ לתמ״א 38 אשר הוסיף קומה נוספת ונתן וודאות לאופן חישוב הזכויות. עליית מחירי דירות בשוק בכלל. בהתאם לאמור לא ניתן לבודד את השפעת תכנית תא/5000 כפי שנקט שמאי הועדה.

3. בניה עפ״י תמ״א 38 תיקון 3א׳ עדיפה על פינוי בינוי עתידי עפ״י תכנית תא/5000. אישר תיקון 3א׳ עשוי להוות הסבר לעניין שינוי המחירים בתקופה זו ביחס לתכני תא/5000.

לאור האמור, לא חלה השבחה בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכנית ת

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

1. המבקשים מבססים שומתם על הכרעתו של אייל יצחקי שניתנה בנכס אחר הממוקם בשכונה. לדעת שמאי המשיבה טעה בהכרעתו, בכך שלא הביא בחשבון אלמנטים רבים, אשר היה בהם בכדי להשפיע באופן משמעותי על התוצאות. בהתייחס לתחשיב המצב הקודם שערכו המבקשים בשומתם יש להביא בחשבון כדלקמן:

א. מעטים ובודדים המקרים שדירת מגורים הוסיפו והרחיבו את דירות המגורים למלוא קיבולת הבניה בסך 101 מ״ר או 110 מ״ר. בודדים עוד יותר המקרים של דירות אשר הרחיבו והוסיפו חדרי יציאה לגג. לא מוכרת אף דירת מגורים אשר הוסיפה ממ״ד. הוספת זכויות אלו למצב הקודם ביחס 100%, בהתעלם מהשוליות הגדולה שתיווצר בדירות הגדולות, עלויות ההתאמה הנרחבות הנדרשות לצורך התוספת, דחיה להסכמות השכנים וכיוצ״ב, חטאת לאמת.

זאת ועוד, עפ״י מסמך מדיניות החל בשכונה, במצב החדש ינתן דגש על תכנון דירות קטנות. את זכויות הבניה שניתן לממש בהקלות אין להביא בחשבון במצב הקודם. לאור האמור לעיל, גם אם הרח״ק המתקבל הינו 2.4 (והוא לא), חובה להביא בחשבון רח״ק אקווי׳, המגלם שוליות לגודל, התאמות, דחיות וכו׳.

ב. בתחשיב המצב החדש מוצג רח״ק מירבי 5 בשולי הדברים ובפוטנציאל נמוך. מתכנן התכנית בחר מספר מצומצם של מתחמים אותם סימן כאזור להתחדשות עירונית. באזורים ספציפיים אלו העניק המתכנן אפשרות לרח״ק אחד נוסף, וזאת ע״מ לעודד פרויקטים של התחדשות עירונית. יתרה מכך, מנגנון התכנית בנוי בצורה כזו, המשפרת עמדתם של יזמים / בעלי זכויות, אשר יבצעו פרויקט משותף למספר בנינים סמוכים. שמאי המבקשים מאמץ את שומת יצחקי היכן שהיא טובה לו, אך לכששומת יצחקי מובילה לכדאיות כלכלית לפינוי בינוי נדרש מקצה שיפורים.

בשומת יצחקי נקבע כי יחס זכויות בפרויקט פינוי בינוי הוא היחס שבין מספר הדירות הישנות הבנויות בפרויקט לבין מספר הדירות החדשות המותרות לבניה, שהן גדולות בחדר אחד לפחות מהדירות הישנות. בשומתו נקבע כי באזור הנ"ל נדרש יחס פינוי בינוי 3. לצורך התחשיב נניח תוספת של 18 מ"ר לכל דירה. גם אם נקבע מקדם שטחי השירות בגובה 20%, נקבל תוצאה כדלקמן:

תחשיב נכון לבדיקת רח"ק 5	
שטח דירה ממוצע (כשומת המבקשים)	77.98
תוספת חדר	18
שטח דירה חדשה	95.98
יחס פינוי בינוי (כשומת יצחקי) =< 300%	287.94
שטחי דירות עיליים (97 יח"ד)	27,930
שטחי שירות נדרשים (כשומת המבקש, 120%)	33,516
שטח החלקה	6,700
רח"ק נדרש	**5.00**

מכאן שגם לפי גישתו של השמאי המכריע אייל יצחקי תגובת השוק במקרה הנדון תהיה חזקה.

2. בימים אלו מקודמים בסביבת הנכס שבנדון לפחות 2 תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בסביבה הקרובה. עיון במסמכי התכניות משקף את ניתוח הזכויות הנכון שיש לערוך בקביעת שווי המצב החדש – תכנית 4233 ותכנית 4466.

3. חלק רחב משומת המבקשים מבקשת להקנות זכויות בניה במצב הקודם מכח תמ"א 38, וזאת כאשר המימוש המבוקש במכר, ומבלי שהבנין ביצע את חיזוקו כנדרש. כל זאת בניגוד לפסיקת ביהמ"ש העליון, רע"א 3002/12 פס"ד אליק רון. תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ולא ניתן להתחשב בה במצב הקודם. מטרת התכנית אינה הענקת זכויות בניה בכל הארץ וללא תנאי, אלא אך ורק עידוד חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה. משלא חוזק הבנין לא הוקנו הזכויות ולא ניתן להתחשב בהם.

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

5. בניתוח שומת הועדה נטען כי לא הובאו בחשבון התאמות לדירות הנדונות. ראשית, ערכי השווי מתואמים לזמן, קומה וגודל. שנית, עסקת המכר 1,200,000 ₪ הינה חריגה ולא מעידה על הכלל. בעסקה זו הרוכש הינו השוכר המתגורר בנכס שנים רבות. שלישית, בכל הדירות המוצגות במצב החדשנערך ביקור ומצבם הפיזי זהה לדירה הנדונה. רביעית, בבדיקה חוזרת של סקר המחירים נראה כי התחשיב דווקא מטיב עם המבקשים.

6. קיימת גישה נוספת בה ניתן לבחון את היטל ההשבחה בגין תכנית המתאר, בדיקת קיבולת הבניה האפשרית במצב החדש כמגרש ריק לבניה, תחת התאמת מקדמי ההתאמה הראויים.

רצ"ב תחשיב כלכלי המסביר את העובדה כי דירות קטנות בסביבת הנכס נמכרות בערכי שווי המגיעים ל-1,500,000 ₪.

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 בניין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאור	רח"ק מירבי 5
שטח החלקה	6,700
שטח מקסימלי לבניה במצב החדש (רח"ק 5)	33,500
שטח סחיר לשיווק כולל ממ"ד (80%)	**26,800**
מק' דחייה משוכלל	50%
חלק יחסי ברכוש המשותף	0.97%
שווי מ"ר מבונה:	**₪ 11,000**
שווי יחסי לנכס במצב החדש	**₪ 1,428,756**

11.6. **<u>תגובות שמאי המבקשת ושמאי המשיבה לדיון המקצועי והשלמת מסמכים:</u>**

<u>שמאי המבקש:</u>

1. כל אשר פורט בתכנית 5000 בהתייחסל מתחמי פינוי בינוי, ניתן היה לעשות ואף בוצע במתחמי פינוי בינוי שונים ברחבי העיר, ללא תכנית 5000. בשנים האחרונות חל שיפור בכדאיות ביצוע פרוייקטי פינוי בינוי בעקבות עליית מחירי הדירות וחלה התעניינות גדלה של יזמים, כל זאת ללא קשר לתכנית 5000. מסמכי המדיניות של הועדה המקומית, התכניות שאישרה מעידים כי תכניות פינוי בינוי ביפו החלו הרבהלפני שתכנית5000 הופקדה.

2. לעניין שווי מצב קודם, הרח״ק כולל שטחים בנויים וזכויות בניה. שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשון שוליות לגודל הדירות, אך מדובר בידרות ששטחן כ-100 מ״ר + ממ״ד, שאינן חריגות בגודלן.

   עוד טוען שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה נרחבות, אולם התשתית להרחבת הדירות קיימת, לרבות תכניות בנין עיר מאושרות ותכניות בקשה להיתר.

   שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון דחייה להסכמת השכנים, אלא שבהתאם לתקנון הבית המשותף במתחם הנדון, לא נדרשת הסכמה של השכנים לצורך הרחבת הדירות.

   מכל האמור במצב הקודם לא נדרש להביא דחייה, ואילו דווקא במצב החדש יש להביא דחייה ניכרת למימוש הרח״ק.

3. לעניין שווי מצב קודם, שמאי המשיבה מייצר תחשיבים פיקטיביים עם תוספות בנייה נמוכה מהסביר כאשר לדירות זכויות גבוהות מכך וביחס פינוי בינוי 1:3. יתר על כן, היחס שמחושב ע״י שמאי המשיבה לא מביא בחשבון את הצורך להקצות שטחים לשטחי ציבור, אשר לא הובאו בחשבון גם בשומת המבקש. כך שגם לשיטת שמאי המשיבה, רק אחרי שנותנים תוספת בניה נמוכה מהקיים כבר כיום שאינה מקובלת בפרויקטים של פינוי בינוי, ומביאים בחשבון יחס פינוי בינוי לא סביר, ולא מביאים בחשבון הקצאת שטחי ציבור, נמצאים בקצה הסקאלה של הרח״ק האפשרי, ואשר אף אחד לא אומר שינתן.

4. באשר לתכנית שציינה המשיבה אשר מקודמת בימים אלו, מדובר במתחם אשר החלה עבודת התכנון לגביו עוד בשנת 2010, הרבה לפני שתכנית 5000 הייתה בתכנון. מעבר לאמור, מדובר במתחם בשטח 26.593 דונם בו קיימות 208 יח״ד בלבד, היינו כ-7.8 יח״ד לדונם, בעוד במתחם נשוא השומה מדובר ב-100 יח״ד על שטח של 6.7 דונם, היינו כ-15 יח״ד לדונם. בהתייחס לרח״ק שנקבע בתכנית זו 4.5, הרי שבהתאמה לנכס נשוא השומה שהצפיפות בו כפולה, מדובר ברח״ק 9. זאת ועוד, דרישות תכנית 5000 לנושא שטחי ציבור החמירו את המצב עם

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

מבקשי ביצוע תכנית פינוי בינוי וכעת נדרשת הקצאת שטחי ציבור לצורך הגדלת הרח״ק, כן הגעה לרח״ק המירבי הינה רק באם מתקיימים התנאים הכוללים בין היתר, הקצאת שטחי ציבור. בשומות מכריעות[87] שעסקו בנושא הובאה בחשבון הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 25%-41% משטח החלקות. הקצאת שטחי ציבור בנכס נשוא השומה היה מעלה את הרח״ק הנדרש ל-11-12 לפחות.

לעניין תכנית 4466 לא אותר מידע ועל לא ניתנה התייחסות.

5. על אף שהזכויות בתמ״א 38 הינן מותנות, הרי שניתן להוציא מתוקפה היתרי בנייה ואילו מתכנית 5000 לא ניתן. ניתן לראות בהתייחסות שמאים מכריעים כי לא ניתן להתעלם מהשפעת תמ״א 38 על שווי הנכסים.

6. לעניין עליית המחירים כפי שטען שמאי המשיבה, יוזכר כי בתקופה הנדונה חלו מספר תהליכים, לרבות אישור תמ״א 38א אשר הוסיפה קומות בנכס הנדון, פרויקט הרכבת הקלה שנמצא בקרבת מקום, עלייה כללית בשוק ולא ניתן לייחס את עליית המחירים אם קיימת דווקא לתכנית 5000.

עסקאות ההשואה שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, ההתאמות לוקות בחסר, לא הובאה בחשבון הבשפעת מיקום הדירות ומצבן הפיזי. במצב החדש הובאו 2 עסקאות חריגות, נטרול עסקאות אלו היה מביא למסקנה כי לא חלו שינויים במחירים בתקופה.

<u>שמאי המשיבה:</u>

תמ״א 38 ותוכניות פינוי בינוי אינן רלוונטיות, מטרת המחוקק בתמ״א 38 הייתה להקנות זכויות בניה רק למי שחיזק את הבנין, זכויות התמ״א אינן רלוונטיות במצב הקודם ניתן לראות גם בהכרעות שמאים מכריעים בנושא תכנית 5000 (שומותיהם של שושי שרביט, אמנון ניזרי ודורית פריאל). תכנית 5000 אינה תכנית פוגעת.

לעניין הדירות בשטח 100 מ״ר + ממ״ד אשר נטען ע״י שמאי המבקש שאינן חריגות, כמעט ולא קיימות דירות בגודל הזה בכל הגוש, אף בהתאם למסמך מדיניות לאזור כוונת המתכנן הייתה שרק 30% מהדירות יהיו בשטח גדול מ-70 מ״ר, יחס זה מתייחס לכל השכונה.

אין קשר בין זכויות הבניה אותם יכולים הבעלים לייחס לדירתם במצב הקודם לבין תוספת הבניה שיקבלו במצב החדש. שמאי המבקש מציין כי השטח המינמלי לפרויקט התחדשות עירונית הינו 25 מ״ר, לדעת שמאי המשיבה ניתן לבצע בשטחים נמוכים יותר.

לעניין הקצאה לצרכי ציבור במגורים כפי שנהוג ביפו הועדה לא מפרישה שטחי ציבור.

לגבי הרח״ק שנקבע לכל אזור מדובר בשטחי בניה רחבים מאד שאינם מגבילים ביצוע פרויקט.

לגבי תכנית 4233 בניגוד לטענת שמאי המבקש, התכנית טרם אושרה, דנים בתכנית על יחס פינוי בינוי 1:4 מדובר על יחס מאד גבוה, בנוסף קיבולת הבניה וכמות יח״ד עדיין לא סופית ועוד נמצאת בדיונים. כפי שציין שמאי המבקש התכנית מקודמת בסמכות מקומית ולא מחוזית וזו תרומתה הגדולה של תכנית המתאר.

[7] שומה מכרעת של השמאי אלי כהן ברחוב כורזים 4, גו״ח 7321/9.
[8] שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה ברחוב נהריים 12, גו״ח 7321/118.

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

ההכרעות שהזכרו בסע' 5 בתגובת המבקש שהביאו בחשבון את תרומת הזכויות מתמ"א 38 במצב הקודם נמצאות בועדת ערר.

לעניין עסקאות ההשוואה טוען שמאי המבקש כי לא הובא בחשבון מקדם פיזי שמאי המשיבה טוען כי ביקר בכל הנכסים בעסקאות ההשוואה ומצבם תואם את הנכס הנדון. לגבי העסקאות שטען שמאי המבקש שצריך היה להפחית את הגבוהות, אם נפחית את העסקה הנמוכה יתקבל שווי כפי שנקבע במצב החדש.

שמאי המבקש טען בשומתו כי שטחי השרות במצב הקודם הינם 20% לפחות, יש להדגיש שאת שטחי השירות ניתן למדוד בתשריט והוא נמוך ביותר.

לגבי שטחי הגג מתכנית ג1 קיימת החלטת ועדת ערר שאין להביא בחשבון זכויות אלה לדירה באמצע הבנין.

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

12. <u>הכרעה:</u>

לאחר שבחנתי את מכלול הטענות, הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים כמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי השיטה הראויה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישור התכנית הנדונה, הינה ע"י ניתוח מפורט של קיבולת הבניה (סל זכויות הבניה) בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם יובא בחשבון אפשרות מימוש הזכויות המוקנות הנגזרות מתכניות תקפות, תרומת התמריצים המוענקים במסגרת תמ"א 38 והשפעת מסמך המדיניות לחלקה הנדונה. מסמכי מדיניות שאישרה הועדה המקומית מתווים את שיקול דעתה הרחב בבקשות להיתרים מכוח התמ"א ובכך הערפל סביב זכויות התמ"א פוזר נוכח המסמכים אשר לדעתי הגבירו את השקיפות והוודאות בכל הנוגע לבקשות להיתרים מכוח התמ"א. לשווי מצב חדש, יובא בחשבון תרומת הפוטנציאל התכנוני הנובע מאישורה של התכנית הנדונה (תא/5000). גישה זו תואמת את המתודולוגיה השמאית בפסיקות שמאים מכריעים ושומות מכריעות שערכתי למקרים דומים. עם יישום גישה שמאית זו שהינה כאמור הגישה העדיפה, נראה כי לא נוצרה השבחה בגין מימוש מלא לנכס הנדון. לפיכך, לא קמה חבות בהיטל השבחה, כפי שיפורט.

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

תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר מרחפת על כל שטחה המוניציפאלי של העיר תל-אביב. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית זו קובעת, תנאים, הוראות ומגבלות להכנת תכניות מפורטות שיאושרו על ידי הועדה המקומית אשר יאפשרו הוצאת היתרי בניה. לפיכך, התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטת מכוחה.

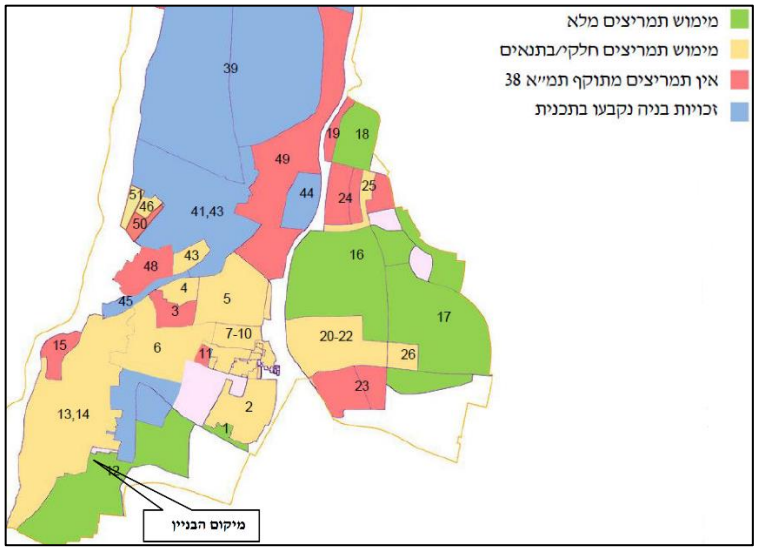
במסגרת בדיקת ההשבחה לתכנית זו, יש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון (פעמים). פעם בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה תכנית זו (מצב קודם) ופעם בהתאם לזכויות ותרומת הפוטנציאל התכנוני שהוענקו בתכנית (מצב חדש). ההשבחה תיקבע כהפרש שווי המקרקעין בשני המצבים הנ"ל וזאת עפ"י האמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

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

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

<u>קטע ממפת האזורים למימוש תמריצי תמ"א/38</u>



<u>לסיכום:</u>

המצב הקודם יוצג בשתי חלופות, חלופה אחת לפי קיבולת הזכויות מכח תכניות תקפות וחלופה נוספות הבוחנת פוטנציאל סל הזכויות הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38 <u>אשר משפיעים על שווי השוק של המקרקעין ערב אישורה של התכנית הנדונה.</u>

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

התכנית מסווגת את חלקה 230 בגוש 7000 (החלקה הנדונה) במתחם תכנון מס' 704 ובאזור ייעוד: מגורים בבניה עירונית. החלקה הנדונה בשטח של 6,700 מ"ר (מעל 1.5 דונם). לפיכך, שטחי הבניה לפי רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4 בכפוף למסמך מדיניות. הועדה המקומית רשאית במתחמים להתחדשות עירונית לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי, דהיינו במקרה הנדון רח"ק 5.

בהתאם להוראות התכנית, יוקצו ככל הניתן שטחי קרקע לשטח ציבורי פתוח בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש (ממוצע 4 מ"ר לנפש) ושטחי קרקע לצורך שטח לבניני ציבור בהיקף של

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

1-7 מ״ר לנפש (ממוצע 4 מ״ר לנפש), באופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמאתי, אשר נקבע כדלקמן:

שטח בניני ציבור נדרש: 7.3 מ״ר לנפש

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

שטח ציבורי פתוח: 8 מ״ר לנפש

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

לסיכום:

המצב התכנוני החדש יוצג בשתי חלופות לפי רח״ק 4 ו- 5 אשר מבטאות הרף העליון שהועדה יכולה לאשר זכויות אלו.לגבי היקף ההקצאה לנפש במתחם 704. בהתאם לגישה השמרנית, יובא בחשבון השטחים הנדרשים לנפש בהתאם לשטחים הממוצעים הנובעים מהוראות התכנית, שטח לטובת לבניני ציבור לנפש הינו 4 מ״ר וכי לטובת ההשטח הציבורי הפתוח לנפש הינו 4 מ״ר.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם (מוצג בשתי חלופות)

חלופה 1

מצב קודם- שטח דירה במימוש מכח תכניות תקפות	
שטח הדירה הקיימת	66 מ"ר
שטח דירה מורחבת מכח תכנית 2544	101 מ"ר
תוספת שטח ממ"ד	12 מ"ר
תוספת חדר גג מכח תכנית ג/1 (הנחה שהזכויות יתווספו לדירות בקומה האחרונה)	0 מ"ר
סה"כ שטח הדירה	**113 מ"ר**

חלופה 2

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>מצב חדש - (מוצג בשתי חלופות- רח"ק מירבי 4, רח"ק 5)</u>

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

<u>ריכוז הנתונים העולים מהתחשיבים:</u>

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

מצב קודם	שטח במ"ר
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה הנובע מתכניות תקפות	113
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38	220

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

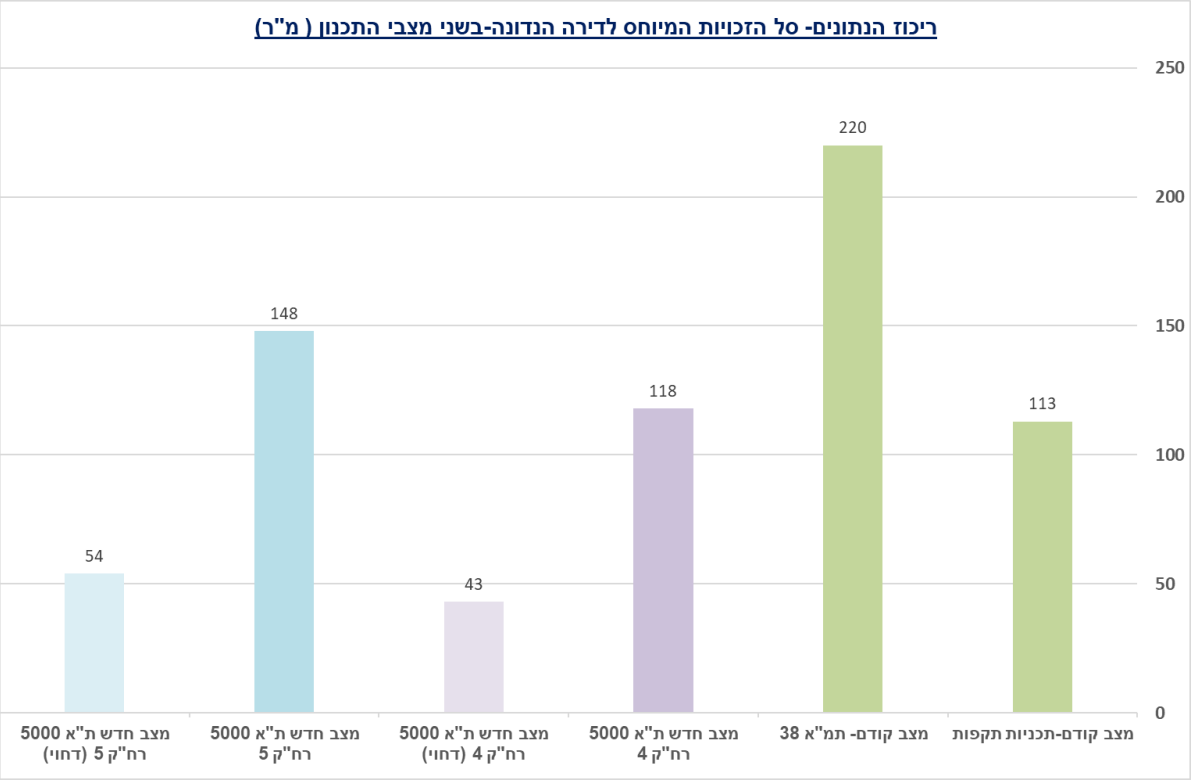
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)



<u>מסקנות:</u> ניתן לראות כי יש עדיפות לבצע פרוייקט תמ"א 38. אציין כי סה"כ שטח הזכויות המיוחס לדירה מכח תכניות בתוקף ערב אישורה של ת"א/5000 הינו 113 מ"ר (מצב קודם) אשר עולה מהשטח היחסי לדירה הנדונה הנובע מתכנית תא/5000 גם במצב רח"ק 5 (54 מ"ר).

<u>לסיכום:</u>

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

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

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

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

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון[9], עקב אישור תכניות, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, תת חלקה 68 חלקה 230 בגוש 7000, המצוי ברח' יפת 183 תל אביב-יפו.

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

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

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

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

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

ז. הובא בחשבון נתוני שווי מ"ר מבונה, נכון למועדים הקובעים, בהתבסס על נתוני השווי בשומות הצדדים ופסיקות שמאים מכריעים.

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

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

[9] ההשבחה שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

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

14. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 68 חלק מחלקה 230 בגוש 7000, דירה ברחוב יפת 183, תל אביב-יפו, עקב מימוש מלא לתכנית תא/5000, <u>מימוש עקב מכר מיום 09/07/2017</u>, כמפורט להלן:

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

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

ניתנה היום 03.06.2018

עומר סרחאן

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

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