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: 2001-2017

מספרנו: 1075-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

גוש 7000 חלקה 230 תת חלקה 81

רחוב יפת 181

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	:	2001-2017
מספרנו	:	1075-04

לכבוד

מר דניאל מרדכי

ע"י מר ניצן גרינפלד, שמאי מקרקעין

במייל: greenshami@gmail.com

א.נ.,

לכבוד

ועדה מקומית "תל אביב"

ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין

במייל: h0545223728@gmail.com

א.נ.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 230 תת חלקה 81 גוש 7000

רח' יפת 181, שכונת יפו ג', תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 03/12/2017, 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 10.1.2017.

3. דיון מקצועי

בתאריך 05/02/2018 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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו בתאריך 13/02/2018 ע"י הח"מ.

שמאי הצדדים לא השתתפו בביקור בהסכמתם.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' יפת 181, שכונת יפו ג', תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירה בקומה הרביעית, בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
גוש	:	7000
חלקה	:	230
תת חלקה	:	81
שטח החלקה הרשום	:	6,700 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
שטח תת חלקה (הדירה)	:	74.71 (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	7/619
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' 2017-06916 מיום 01.08.2017, שנערכה ע"י השמאים אברהם ויונתן לוי (להלן-"שמאי הועדה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 7000-230 מיום 19.12.2017, שנערכה ע"י השמאי מר ניצן גרינפלד (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 22.01.2018.

7.4. נסח טאבו מס' 110415 מיום 01/08/2017 לפיו משפחת דניאל הבעלים של הדירה.

7.5. הסכם מכר בין דניאל מרדכי ומלכה (הנישום – המוכרים) לבין לני דוד בן בסט ומיכל גליק (הקונים) מתאריך 10/01/2017.

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

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

7.8. תגובת שמאי המשיבה לפרוטוקול הדיון והשלמת מסמכים מיום 08.02.2018.

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

7.10. מכתב ראש העיר בגין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות מתאר כוללניות.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא השומה, מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית האחרונה, בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשית, הממוקם בחלקה 230 בגוש 7000, ברחוב יפת 181, 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 בדרום החלקה ומורכב כאמור משני אגפים: אגף צפוני שכתובתו רחוב יפת 181 ואגף דרומי שכתובתו רחוב יפת 183. הנכס נשוא השומה ממוקם במבנה מס' 3, אגף 1, כניסה ב'.

המבנה אינו מצויד במעלית.

דירת מגורים הנדונה הינה ידועה בתת חלקה 7, שטחה הרשום של הדירה 74.71 מ"ר בהתאם לנסח טאבו, שטחה הבנוי כ-82 מ"ר בהתאם לחישוב גרפי מתשריט בקשת בניה.

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

8.2. **<u>תיאור הסביבה</u>**

החלקה הנדונה ממוקמת כאמור ברחוב יפת 181, 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.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 110415, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 01.08.2017, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7000
חלקה: 230
תת חלקה: 81
שטח החלקה: 6,700 מ״ר
תיאור: דירה
קומה: רביעית
כניסה: אגף 1 מבנה 3
שטח רשום: 74.71 מ״ר.
החלק ברכוש המשותף: 7/619.
בעלויות: דניאל מרדכי ת.ז. 5322307 1/2 מהחלק בנכס.
דניאל מלכה ת.ז. 5403169 1/2 מהחלק בנכס
הערות: קיימת הערת אזהרה ס׳ 126 לרוכשים בן בסט לני דוד וגליק מיכל תאריך 11.1.2017.
קיימת הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים בע״מ מתאריך 27.2.2017.
תקנון: מוסכם, 98 תת חלקות, 3 מבנים, 6 אגפים, 12 כניסות.

הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 10/01/2017, לפיו הדירה הנדונה נמכרה ע״י דניאל מרדכי ומלכה דניאל (המוכרים) לטובת בן בסט לני דוד וגליק מיכל (הקונים).

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

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

<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

<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	74,710 ₪	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.
- קיימת הסכמה לגישת חישוב ההשבחה לפי ניתוח עסקאות השוואה לערכי שווי של דירות מגורים בסביבת הנכס , לפני ואחרי אישורה של התכנית.

11.2. עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

- קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי של מ"ר בנוי לדירה הנדונה בשני מצבי התכנון
- קיימת מחלוקת מהותית בין שמאי שני הצדדים בעניין אופי קביעת ההשבחה בגין תכנית תא/5000.

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

להלן עמדות הצדדים בשומות:

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

שמאי המשיבה ציין בפרק עקרונות ושיקולים כי הביא בחשבון:

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

מצב קודם:

מכלול התכניות 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.

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.)

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
21/07/2017	7000	230	92	יפת	181	60.11	3	2	4	1960	₪ 1,530,001	₪ 20,878
17/07/2017	7000	230	7	יפת	175	60.11	3	4	4	1950	₪ 1,249,999	₪ 18,341
09/07/2017	7000	230	68	יפת	183	60.11	3	2	4	1970	₪ 1,200,000	₪ 16,375
02/07/2017	7000	230	58	יפת	177	60.11	3	1	4	1970	₪ 1,500,000	₪ 20,469
22/06/2017	7000	230	89	יפת	183	74.71	4	4	4	1970	₪ 1,460,000	₪ 19,347
22/02/2017	7000	230	95	יפת	183	60.11	3	3	4	1960	₪ 1,270,000	₪ 18,445
10/01/2017	7000	230	81	יפת	181	74.71	4	4	4	1974	₪ 1,400,000	₪ 18,739
											שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הנישום במצב החדש	**₪ 19,000**

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר מוערך	שווי מ"ר מתואם
12/12/2016	7000	230	49	יפת	179	60.11	3	4	4	1960	₪ 1,250,000	₪ 18,716
23/08/2016	7000	230	61	יפת	177	60.11	3	2	4	1960	₪ 1,219,999	₪ 17,497
14/01/2016	7000	230	7	יפת	175	60.11	3	4	4	1970	₪ 1,100,001	₪ 17,623
01/06/2015	7000	230	31	יפת	173	60.11	3	3	4	1972	₪ 1,010,000	₪ 16,429
											שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הנישום במצב הקודם	**₪ 18,000**

תחשיב שווי היטל ההשבחה נקבע כדלהלן:

תחשיב שווי המצב החדש			
תיאור	**שטח רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי הדירה**
דירה	74.71	₪ 19,000	₪ 1,419,490
שווי דירת המגורים במצב החדש			₪ 1,419,490
תחשיב שווי המצב הקודם			
תיאור	**שטח רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי הדירה**
דירה	74.71	₪ 18,000	₪ 1,344,780
שווי דירת המגורים במצב הקודם			₪ 1,344,780
השבחה ב -			**₪ 74,710**
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)			**₪ 37,355**

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

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

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

שמאי המבקש הציג מס' מסמכים להוכחת טענתו כי הוא סבור שתכנית תא/5000 אינה משביחה.

- הוצג מכתב ראש העיר עיריית ת"א-יפו לענין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות מתאר כוללניות. ממנה מודגש ומצוטט "מאחר ופעמים רבות מדובר ב"משפרי דיור", האספים שקל לשקל על מנת לרכוש את דירתם הבאה, החיב שלא נלקח בחשבון בהיטל השבחה עלול להכניס אותם למצוקה אמיתית וקשה.
- פס"ד אליק רון רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון. כאשר מפס"ד עולה כי בבסיס עקרון המימוש עומדים שלושה רציונאלים: נזילות, יכולת מדידה של הרווח שהופק, וודאות כי אכן נוצר רווח.
במקרה הנדון, כל שלושת הרציונלים לא עומדים במבחן התוצאה שהרי אין נזילות, שהרי רוב בעלי הדירות בשכונה הינם משפרי דיור ולא נפגשו עם הכסף ואף חסכו שקל לשקל על מנת לרכוש את ביתם החדש. אין וודאות כי אכן נוצר רווח, שהרי לא הוכחה בשומת הועדה שום וודאות ליצירת רווח וכן לא ניתן מבחינה אקונומטרית לבודד את משתנה ההשפעה של תכנית תא/5000 מבין המשתנים הרבים המשפיעים על עליית שווי הנדל"ן בשכונת הנכס, בת"א ובארץ בכלל, וקל וחומר שאין "יכולת מדידה לרווח" ככל והיה או יהיה בתכנית כוללנית מסוג זה.
- שומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 7424/7 שבה קבע השמאי שההשבחה הינה אפס במקרה דומה וזו לפי שתי חלופות:

א. שווי תוספת זכויות בנייה, שכן על מנת שיהיה תמריץ כלכלי על מנת לבצע פינוי בינוי יש להגיע לרח"ק של 6.5 ולכן אין מתריץ גדול מספיק גם אם יגיעו לזכויות המקסימליות.

ב. השוואת התפתחות מחירי הדירות לאורך ציר הזמן, גם כאן לא ניתן להוכיח עלית מחירים חריגה מעבר לעליה בשכונות דומות בבת ים וחולון.

- פס"ד כהן נ' הרצליה – עמ"נ 23304-06-14 קבע שיש להטיל היטל השבחה רק כאשר זכויות בניה ניתנות לניצול מיידי. פס"ד זה ניתן עקב חוסר מידיות לזמינות זכויות הבניה וכן עקב חוסר וודאות תכנונית, לכן פס"ד זה מקיש ישירות למקרה הנדון ופוסל את האפשרות לחייב על זכויות שאינן זמינות וקל וחומר שזכויות אלו אף אינן כדאיות.

למרות האמור, מציג שמאי המבקש סקר מחירים בחלקה הנ"ל בשיטת חישוב של הועדה ובו לא מוצא השבחה.

בגורמים ושיקולים מציין שמאי המבקש כי הובא בחבון שהחלקה הינה במושעא רחבה מאד שחלקם אנשים מבוגרים שלא רוצים מעברים או שינויים. בנוסף בהרחבת דירה עפ"י זכויות קיימות (כול תמ"א 38) ישנו פטור עד 140 מ"ר לפי ס' 19 לתוספת השלישית. שטחים מעבר ל-140 מ"ר – אינם בעלי ביקוש בסוג זה של ביניינים ואוכלוסיה. הובא בחשבון חוסר ודאות בנוגע לזכויות תא/5000, דחיה של עשרות שנים למימוש, וחוסר משקל של התכנית על עליית המחירים המושפעת מהמון משתנים שונים מלבד אישור תכנית תא/5000. לאור עליות מחירים כלליות באזור הנכס, בעיר ת"א-יפו ובארץ בכלל, לא ניתן לבודדאת גורם העליה ולתלות אותו באופן ישיר ובלעדי בתכנית תא/5000.

סקר שוק:

להלן סקר שוק לעסקאות בדירות דומות שנעשו בחלקת הנכס הנדון:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי בש"ח	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	שטח	מ"ר/ ₪
007000-0230-092-00	21/07/2017	יפת 181	1,530,000	2	4	3	1960	89	17,191
007000-0230-007-00	17/07/2017	יפת 175	1,250,000	4	5	3	1950	60	20,833
007000-0230-058-00	02/07/2017	יפת 177	1,500,000	1	4	3	1970	65	23,077
007000-0230-089-00	22/06/2017	יפת 183	1,460,000	4	4	4	1970	74	19,730
007000-0230-095-00	22/02/2017	יפת 185	1,270,000	3	4	3	1960	60	21,167
007000-0230-081-00	10/01/2017	יפת 186	1,400,000	4	4	4	1974	74	18,919
						ממוצע למ"ר במצב חדש			**20,153**
007000-0230-049-00	12/12/2016		1,250,000	4	4	3	1960	60	20,833
007000-0230-061-00	23/08/2016		1,220,000	2	4	3	1960	59	20,678
						ממוצע למ"ר במצב קודם			**20,756**

להלן סקר שוק לעסקאת בדירות דומות שנעשו בחלקת הנכס הנדון לקומה 4 בלבד

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי בש"ח	קומה	קומות	חדרים	שנת בניה	שטח	מ"ר/ ₪
007000-0230-007-00	17/07/2017	יפת 175	1,250,000	4	5	3	1950	60	20,833
007000-0230-089-00	22/06/2017	יפת 183	1,460,000	4	4	4	1970	74	19,730
007000-0230-081-00	10/01/2017	יפת 186	1,400,000	4	4	4	1974	74	18,919
						ממוצע למ"ר במצב חדש			**19,827**
007000-0230-049-00	12/12/2016		1,250,000	4	4	3	1960	60	20,833
						ממוצע למ"ר במצב קודם			**20,833**

תחשיב:

אומדן שווי מצב קודם: 1,400,000 ש"ח

אומדן שווי מצב חדש: 1,400,000 ש"ח

ההשבחה בש"ח: 0 ₪ (אין השבחה)

בקשת הנישום:

המבקשים אינם רואים הצדקה בחיוב היטל ההשבחה הנדון ומבקשים באופן מיוחד לחייב את הועדה בהוצאות ההליך.

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

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

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

2. שמאי המבקשים מציין בשומתו כי ניתן היה לטעון עד ל-140 מ"ר. טענה זו יש לשלול על הסף, שכן הכדאיות הכלכלית הברורה הינה תוספת דירות על הקיים ולא הרחבתם של יח"ד קיימות. לאור האמור לעיל, הרי שאין משמעות לפטור 140 מ"ר.

3. לעניין מכתב ראש העיר אין לו כל משמעות לעניין היטל השבחה ואין בו כדי להוסיף או להפחית מבדיקת ההשבחה הנדרשת. במכתב זה פנה ראש העיר למחוקק לשנות את החוק. כל עוד נותר החוק הקיים ועד שלא יבוצע שינוי חקיקתי, אין בסמכות הועדה המקומית אלא לקבוע את ההשבחה האמיתית שנוצרה בגין אישור התכנית הכוללנית, ולחייב בגינה היטל.

4. פס"ד אליק רון מוצג שבטעות כפס"ד אשר קבע כי יש לגבות היטל השבחה רק כאשר קיימת וודאות תכונית לא כך הדבר. אין פס"ד חולק כי יש לגבות במועד המכר את היטל ההשבחה הנדרש עד לשלב זה.

   פס"ד כהן מוצג בטעות ככזה המבקש להחיל היטל השבחה רק כאשר ז"ב ניתנות לניצול מיידי. פס"ד זה דן בסוגיה בה לא ניתן לנצל את מלוא קיבלות הבניה האפשרית במסגרת קווי הבנין, בעוד במקרה הנדון אין כל בעיה תכונית להכניס את מלוא קיבולת הבניה ברח"ק 5 ואף יותר.

   שמאי המבקשים קובע כי בהעידר קשר נסיבתי בין עליית המחירים לתכנית לא חלה כל השבחה. במקרה כזה היה עליו לפנות לועדת ערר ולא לשמאי המכריע.

5. בעסקאות ההשואה שהוצגו בשומת הועדה נבדקו עסקאות רחוקות יותר במקדמי התאמה לזמן וניתן לראות את עליית ערכי שווי המקרקעין הברורה.

6. גם אם נאמץ את גישתו של השמאי המכריע אייל יצחקי מפסיקתו בגו"ח 7427/7 הרי שנמצא השבחה בנכס הנדון. 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	77.98
תוספת חדר	18
שטח דירה חדשה	95.98
יחס פינוי בינוי (כשומת יצחקי) => 300%	287.94
שטחי דירות עליים (97 יח"ד)	27,930
שטחי שירות נדרשים (120% - יחס זהיר ביותר)	33,516
שטח החלקה	6,700
רח"ק נדרש	**5.00**

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

מכאן שאילו שמאי הבעלים היה עורך תחשיב כלכלי כלשהו, גם לפי גישתו של השמאי המכריע אייל יצחקי, היה מגיע ליחס פינוי / בינוי ראוי ומוצא כי "תגובת השוק במקרה שבנדון תהיה חזקה" כדברי יצחקי.

בימים אלו מקודמות 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.

7. 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.

8. 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. מימוש התכנית מחייב הסכמת הבעלים לקידום והכנת תכנית חדשה, אך זה לא שונה מכל תכנית אחרת המוסיפה ז"ב בהיקף משמעותי על הקיים. בעניין מטלות ציבוריות מתוך התכנית ניתן לראות כי הקצאות לצרכי ציבור יבוצעו רק במגרשים סחירים שאינם למגורים.

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

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	1.13%
שווי מ"ר מבונה:	**10,000 ₪**
שווי יחסי לנכס במצב החדש	**1,515,347 ₪**

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

<u>שמאי המבקש:</u>

ניתן להרחיב את הדירה ל-110 מ"ר בהתאם לתוכניות החלות על הנכס. יזם שציע 25 מ"ר תופסת לדירה תחת מעטפת של תמ"א 38 או פינוי בינוי זה לא יוסיף לדירה היות ובכל מקרה ניתן לבנות מעבר ל-25 מ"ר, לכן אין פה השבחה.

בתחשיב שנערך הוכח כי מעסקאת בסביבת הנכס בקומה הרביעית לא הייתה עליית מחירים כללית בחלקה.

<u>שמאי המשיבה:</u>

תכנית תא/5000 מעניקה זכויות רבות ככל שהחלקה גדולה יותר ומכאן שישנה כדאיות כלכלית גבוהה יותר. שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם ניתן להרחיב את הדירה ל-110 מ"ר לכן אין סבירות שיסתפקו בשטחים קטנים מאלו בפרויקט התחדשות עירונית. אינני מכיר דירה אחת בסיבה הנכס שהרחיבה את שטחה ל-110 מ"ר היות ומדובר בעלות כלכלית גבוהה ובשוליות גדולה לשטחים הנוספים רק בזכות תכנית תא/5000 יכולים בעלי הדירה "לשלם" ליזם בזכויות בניה נוספות על גג המבנה.

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.)

בהתייחס לשומה המכרעת של השמאי אייל יצחקי ניתן לראות מהשומה כי לא קבעה באופן גורף שנדרש רח"ק 6.5 בכדי להוציא פרויקט, אלא קבעה מבחן כיצד לבחון את הרח"ק הנדרש לכדאיות כלכלית, עוד קבע שכאשר הבניה החדשה תעמוד ביחס של פי 3 אז השוק יגיב בעוצמה גבוהה לזכויות הנוספות.

לגבי פטור 140 מ"ר היות ולא חלפו 4 שנים מיום אישור התכנית זה לא רלוונטי.

השלמת מסמכים:

בהתייחסות לסוגיה מדוע יעדיף יזם לממש זכויות בניה מתכנית מפורטת מכח תא/5000 ולא מכח תמ"א 38 על תיקוניה. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם יש לשלול על הסף. פס"ד אליק רון התייחס לאפשרות גביית היטל השבחה מכוחה של תמ"א 38. "....מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהיפך, אין גם להסיק ממסקנתנו בנוגע לזכויות המותנות לגביה". כשם שאין לקבוע השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכירה, הרי שאין גם לייחס לה שווי במצב הקודם. הטענה להכרה בזכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם משמעותה דרישה לזכות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות אלו ללא קבלת היתר בניה וללא ביצוע פרויקט התחדשות עירונית.

ומהכלל אל הפרט: סוגיה זו הינה סוגיה משפטית, מקומה של טענה זו, במיחוד בהינתן פסיקות סותרות, להיבחן בפני הערכאות המשפטיות המתאימות. כמו כן, סוגיה זו נדונה בשומתה המכרעת של שושי שרביט בגו"ח 6941/16 שם נקבע "תמ"א 38 אינה מקנה זכויות ומשכך לא ניתן להתחשב בה במצב הקודם".

מטרת המחוקק הייתה לתמרץ כלכלית ביצוע פרויקט התחדשות עירונית ולא להעניק זכויות בניה נוספות ללא מתן היטל השבחה.

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

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

11.7. **<u>הכרעה:</u>**

לאחר שבחנתי את מכלול 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 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>

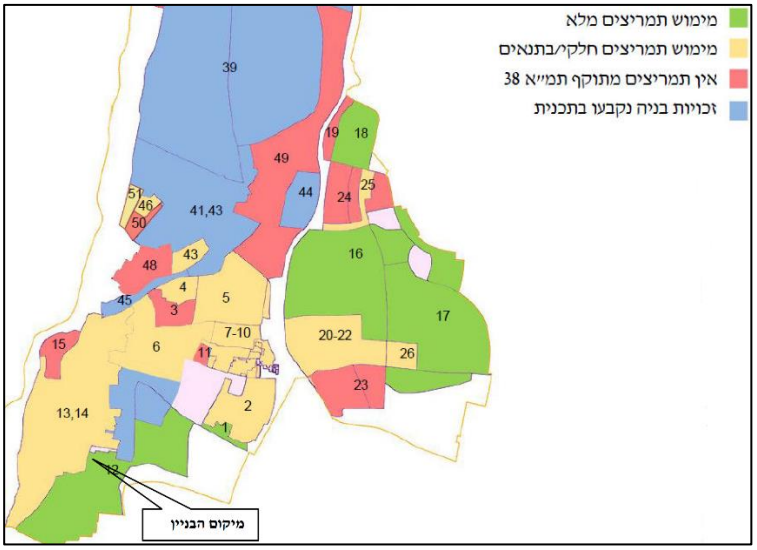
תכנית תא/5000 הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר מרחפת על כל שטחה המוניציפאלי של העיר תל-אביב. התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית זו קובעת, תנאים, הוראות ומגבלות להכנת תכניות מפורטות שיאושרו על ידי הועדה המקומית אשר יאפשרו הוצאת היתרי בניה. לפיכך, התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה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

<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 בבהקצאות בהתאם להוראות התכנית ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים לנספח הפרוגרמאתי.

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

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.)

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

<u>שטח בניני ציבור נדרש : 7.3 מ״ר לנפש</u>

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

<u>שטח ציבורי פתוח : 8 מ״ר לנפש</u>

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	

<u>לסיכום:</u>

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.)

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מצב קודם (מוצג בשתי חלופות)</u>

<u>חלופה 1</u>

מצב קודם- שטח דירה במימוש מכח תכניות תקפות	
שטח הדירה הקיימת	82 מ"ר
שטח דירה מורחבת מכח תכנית 2544	101 מ"ר
תוספת שטח ממ"ד	12 מ"ר
תוספת חדר גג מכח תכנית ג/1	40 מ"ר
סה"כ שטח הדירה	**153 מ"ר**

<u>חלופה 2</u>

מצב קודם- סל הזכויות הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38	
שטח קומה בהתאם להיתר הבניה (2 אגפים)	558 מ"ר
שטח קומה באגף הדירה הנדונה	279 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	379 מ"ר
מחצית קומה מפולשת (2 יח' / 379 מ"ר)	190 מ"ר
סה"כ קומות מורחבות (4 ק' * 379 מ"ר)	1516 מ"ר
סה"כ קומות מתווספות מכח התמ"א (3 ק' * 379 מ"ר)	1137 מ"ר
שטח קומת גג חלקית לפי 65% מקומה טיפוסית	246 מ"ר
סה"כ שטח לבנין	3089 מ"ר
סה"כ זכויות בניה לדירה הנדונה בבניין (1/16)	**193 מ"ר**

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

מצב חדש - תכנית א/5000	רח"ק 4	רח"ק 5
שטח החלקה הרשום	6700 מ"ר	6700 מ"ר
כמות יח"ד קיימות בשכונת יפו ג' -בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9080	1214 מ"ר	1214 מ"ר
כמות יח"ד מוצעות בשכונת יפו ג' -בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9080	1262	1262
סה"כ יח"ד בתכניות מאושרות	108	108
סה"כ יח"ד	2584	2584
המכפיל ביחס לצפיפות הקיימת	2.129	2.129
מספר יח"ד קיימות בחלקה הנדונה	97	97
סה"כ מספר יח"ד בחלקה לפי מכפיל צפיפות	206	206
מספר דירות מתווספות	109	109
מספר נפשות ביח"ד לפי שטח דירה ממוצע 100 מ"ר	3.00	3.00
סה"כ מספר הדיירים המתווסף	328	328
הפרשת שטחי 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 (7/619)	0.01131	0.01131
שטח לפי חלק יחסי לדירה הנדונה ברכוש המשותף	138	173
מקדם דחייה (15 שנה לפחות, לפי 7% שנתי)	0.36245	0.36245
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה בחלקה בהתחשב בדחייה	**50 מ"ר**	**63 מ"ר**

ריכוז הנתונים העולים מהתחשיבים:

מצב חדש- תכנית תא/5000	רח"ק 4	רח"ק 5
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה (מ"ר)	138	173
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה בהתחשב בדחייה (מ"ר)	50	63

מצב קודם	שטח במ"ר
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה הנובע מתכניות תקפות	153
סה"כ זכויות חלק יחסי לדירה הנדונה הנובע מהתמריצים מכח תמ"א 38	193

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

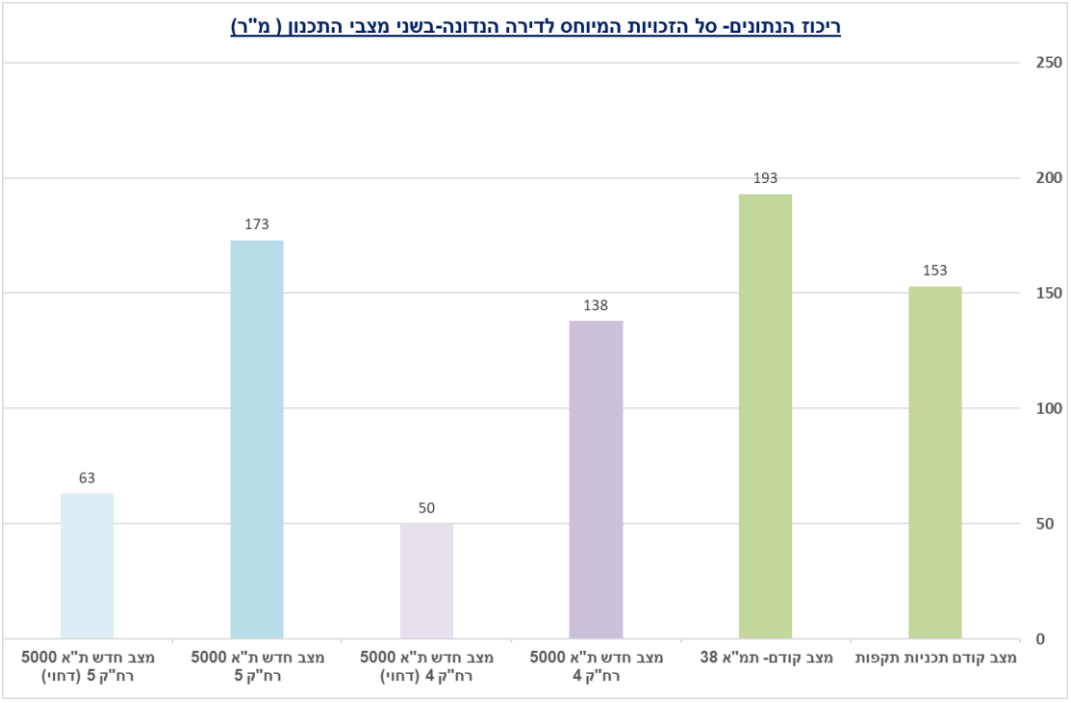
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)



מסקנות: ניתן לראות כי יש עדיפות לבצע פרוייקט תמ"א 38. אציין כי סה"כ שטח הזכויות המיוחס לדירה מכח תכניות בתוקף ערב אישורה של ת"א/5000 הינו 153 מ"ר (מצב קודם) אשר עולה מהשטח היחסי לדירה הנדונה הנובע מתכנית תא/5000 ואפילו בחלופת רח"ק מירבי 4 (138 מ"ר), גם במצב של זמינות, ללא הפעלת מקדם דחייה.

לסיכום:

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

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

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

<u>חלוקת שכר השמאי המכריע</u>

שמאי המבקש מצא כי תכנית תא/5000 אינה משביחה וביקש כי מלוא שכרי יושת על הועדה המקומית.

לפי סעיף 5 (ב)(1) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ),

נקבעה סמכותו של שמאי מכריע לחלוקת שכרו והתנאים לחלוקה לא שוויונית של שכר זה.

מחד, מצאתי כי שומת המבקש נערכה בצורה פשטנית וללא ניתוח סל זכויות הבניה בשני מצבי התכנון (הקודם, החדש). מאידך, הגישה שנקטו בה שמאי שני הצדדים לחישוב ההשבחה אינה מקובלת עלי מהטעם כי ההשוואה בין שווי הדירה בשני המצבים הינה גישה בעייתית במקרה זה ועלולה לגרום לעיוותים בקביעת מס אמת (ההשבחה). בשיטה שנקטו, קיים קושי לבודד את מרכיב השפעת התכנית בבחינת ההשבחה לנוכח ההבדלים במאפייני הנכס השונים.

שמאי הצדדים הינם בני פלוגתא לגיטימיים למחלוקת המהותית הקיימת בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/5000, הנחשבת כתכנית חדשה ומורכבת המאפשרת, בין היתר, אופקי חשיבה ופרשנות מגוונים, מטבע הדברים, הצדדים הציגו עמדות קיצוניות.

בנסיבות אלה - במקרה הנדון, על אף שתוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת המבקש, איני מוצא מקום לקבל את בקשת שמאי המבקש.

לאור האמור לעיל, הנני קובע כי שכרי יחולק באופן שווה בין הצדדים.

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

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון[2], עקב אישור תכניות, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, תת חלקה 81 חלקה 230 בגוש 7000, המצוי ברח' יפת 181 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).

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

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

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 81 חלק מחלקה 230 בגוש 7000, עקב מימוש מלא לתכנית, <u>מימוש עקב מכר</u>, כמפורט להלן:

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

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

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

ניתנה היום 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