תאריך: 05/03/2021
מספר מינוי: 2352-2020
מספרנו: 57-2352-2020

לכבוד
המבקש, חיים חי- צליק
באמצעות השמאי אבי מנדלסון
בדוא"ל avi@mendelson-ra.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ובניה ת"א- יפו
באמצעות השמאים מישל אשור ואמיליה אשור
בדוא"ל emishell@bezeqint.net

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה (מינוי מס' 2352-2020)
תת חלקה 156/17 בגוש 6163
דרך השלום 121, תל אביב- יפו

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור התכניות. חוות הדעת התבקשה בגין העברת זכויות בדרך של מכר, המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקש: חיים חי- צליק ע"י שמאי המקרקעין אבי מנדלסון.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו ע"י שמאי המקרקעין מישל אשור.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן[1]:

תכנית	מועד קובע
ג1	04/09/2007
תא/4386 (507-0259184)	14/12/2018

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 11/11/2020 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 09/12/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.
הצדדים שלחו מסמך הערות ביחס לסיכום הדיון.

[1] בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקש:

- שומה אחרת מיום 03/11/2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אבי מנדלסון.
- שומת היטל השבחה מיום 30/08/2020 שנערכה ע"י השמאים מישל ואמיליה אשור.
- העתק שובר תשלום/קבלה מיום 14/09/2020 - היטל השבחה לנכס מושא חוות הדעת.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 22/09/2020.
- העתק צו רשום בית בפנקס הבתים המשותפים - מס' תיק 253/68/שח' מיום 17/01/1968.
- העתק תשריט בתים משותפים מיום 14/01/1968.

מטעם המשיבה:

- תגובה לשומה אחרת להערכת ההשבחה שנערכה ע"י השמאים מישל ואמיליה אשור מיום 01/12/2020.
- העתק סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6163
תת- חלקה	156/17
שטח רשום	48 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה ג' בבניין מגורים טורי ותיק בבניה רוויה
כתובת	דרך השלום 121, רמת הטייסים, תל אביב- יפו

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי של העיר תל אביב, בשכונת רמת הטייסים המהווה אזור מגורים מפותח.
השכונה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים ותיקים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע.
בשכונה עובר ציר תנועה ראשי - דרך השלום, הממשיך את ציר התנועה אלוף שדה המצוי ממזרח ומסתיים במחלף השלום, סמוך לנתיבי איילון ממערב.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 **<u>הנכס הנדון</u>**

חלקה 156 בשטח רשום של 2,111 מ״ר מהווה מגרש בנוי הנמצא בחלק הצפוני של דרך השלום.
לחלקה צורה אי רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הצפונית מזרחית.

גבולות החלקה:

- חזית דרומית ברוחב כ- 77 מ׳ הפונה לדרך השלום.
- צלע מזרחית באורך של כ- 25 מ׳ הפונה לדרך גישה לחלקה 157.
- צלע צפונית באורך של כ- 72 מ׳ הפונה לחלקות 151 ו- 157 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים ותיקים.
- צלע מערבית באורך של כ- 35 מ׳ הפונה לחלקה 57 עליה בנוי בי״ס היסודי ״גילי״.

על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל 24 יחידות דיור ב- 3 קומות מעל לקומת קרקע ומקלט במרתף המחולקות ל- 3 כניסות (דרך השלום 121 , 123 ו- 125). המבנה בנוי משלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח, גמר החוץ טיח.

המצב הפיזי והתחזוקתי של המבנה תואמים לגילו המוערך בכ- 50 שנים.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 17 ששטחה הרשום 48 מ״ר.
הנכס הינו דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומה ב׳ מעל קומת קרקע, בכניסה הראשונה (ממערב) מדרך השלום של המבנה המתואר לעיל וחלוקתה הפנימית, בהתאם למתואר בשומות הצדדים[2], חדר מגורים עם מרפסת פתוחה, חדר שינה, 1/2 חדר נוסף, מטבח עם מרפסת שרות, חדר רחצה ושירותים.

[2] לא היה ניתן לערוך ביקור פנימי בנכס בשל מגבלות הקורונה.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התוכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית K:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 143, בתאריך 22/02/1951.

בהתאם לתשריט התכנית, נכלל הנכס הנדון באזור "מגורים 1" עליו חלות ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר.

חזית מגרש מינימלי- 18מ'.

עומק מגרש מינימלי- 35 מ'.

אחוזי בניה מקסימליים- 18%.

מס' קומות מקסימלי- 3, מותרת קומת עמודים.

בנייני עזר- 30מ"ר.

קווי בניין: חזית כמסומן בתשריט (8 מ' לרוחב עמישב ו-6 מ' לרחוב דרך השלום),

צד- בניה רצופה או 4 מ', אחורי-7מ'.

למרות כל הכתוב יהיה מותר להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ"ר. בנייני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יקומו מעל קומת עמודים.

<u>פרוטוקול ועדה מס' 125 ב' החלטה מס' 3 באוגוסט 1994- תוספת שטחי שירות לתכנית K. באזור מגורים 1:</u>

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, מרתפים לפי תכנית "ע" כולל הרחבתם לצורכי חניה שייקבע ע"י הועדה המקומית.
2. מעל למפלס הכניסה הקובעת:
   א. קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שירות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה.
   ב. שטח גרעין בבניינים שאינם גבוהים ללא מעלית- עד שלוש דירות בקומה טיפוסית עד 15 מ"ר, ארבע דירות בקומה טיפוסית עד 20 מ"ר.
   ג. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הדרוש.
   ד. בליטות כמוגדר בתקנות.
   ה. מתקנים על הגג לפי תכנית מס' 1680, על תיקוניה.
   ו. גזוזטראות לא מקורות.

תכנית 367- תיקון תכנית K:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 364, בתאריך 05/08/1954:

שינוי הזכויות באזורי מגורים- עבר איילון. תיקון תכנית K.

תיקון זכויות באזור מגורים 1:

בתי דירות 3 קומות אחוזי בניה מקסימלי 18%.

תותר קומת עמודים- למרות כל הכתוב יהיה מותר להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יח"ד לדונם נטו, בתנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 18% ובתנאי נוסף

שהשטח המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ״ר.
בנייני עזר בשיעור של 30 מ״ר יותר רק במקרה שהבניינים לא יקומו מעל קומת עמודים.

תכנית 367 א׳- תיקון לתכנית 367:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 521, בתאריך 31/01/1957 :
התכנית מבטל את התנאים המיוחדים להקמת בתי מרקחת באזורי מגורים עפ״י התכנית.

תכנית 880 אדמות ממזרח לאיילון:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ- 1177, בתאריך 29/04/1965 :
התכנית מתירה בניית קומה נוספת במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

תכנית 1680 - בניה על גגות הבתים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770, בתאריך 10/12/1981.
התכנית מתירה חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה בשטח של עד 23 מ״ר וגובה של עד 2.5 מ׳ בנסיגה של 1.2 מ׳ לפחות ממעקה הגג. חדר היציאה ומרפסת הגג יוצמדו לדירה בקומה העליונה. בהתאם לתנאים בהוראות התכנית.

תכנית תא/מ - תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון תל- אביב יפו:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829, בתאריך 24/06/1982.
מטרת התכנית לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניי ן מגורים, הנם 39% ו - 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

תכנית תא/ע - מרתפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275, בתאריך 28/11/1985.
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבתי דירות למגורים שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית. גובה קומת המרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ׳, במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ.׳
השימושים המותרים- חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח למחסנים לדי ירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר, לכל היותר, לדירה.
לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח, בתנאי שהקומה התחתונה תשמש את צרכי החניה.

תכנית 2399 - שיכון עממי ג:'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3916, בתאריך 17/12/1989.

מטרת התכנית- שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת ליחידת דיור, לשמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.

יחס לתכניות קודמות- כל הוראות התכניות המפורטות המאושרות בגבולות התכנית חלות על תכנית זו, למעט העניינים ששונו בתכנית זו. תכנית " K " על כל שינוייה תשונה ע"י :

א. הוספת בניה ושיפוצים לבתי המגורים ע"פ הטיפוסים כמפורט בתשריט.
ב. הוספה בסוף תקנות התכנית כדלהלן : "למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה להוסיף בניה בשטח התכנית מס' 2399 בהתאם למפורט בה"

תותר הוספת בניה בהתאם ל"קו הבניין להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב"לוח הדירות והמגרשים" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בתשריטים בק.מ. 100 :1 במופיעים כנספח לתכנית. הנחיות אלה הן עקרוניות בלבד ושינויים שאינם חורגים מ"קו הבניין להרחבה" ומהשטחים המוגדרים בתשריט. לא יחשבו כחריגה מהתכנית. במקרים שקו הבניין המסומן בתשריט מאפשר תוספת בצד הגמלון, תהיה תוספת זו זהה בשטחה לתו ספות האמורות של הדירות מאותו גודל. כל דייר רשאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף, ביחס המקורי. במקרים ששטח ההגדלות אינו ביחס שווה לגודל הדירה המקורי. עקב נתונים תכנוניים והנדסיים, יש לקבל הסכמת הבעלים לתכנית. קווי הבניין לאחר בנית המרפסות יהיו ע"פ התשריט.

בהתאם למסמכי התכנית, הנכס הנדון מסומן כמבנה מטיפוס בנייה ד/ 68 , להלן תקנות הבניה אשר מצוינות בהוראות התכניות :

הדירה כוללת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של 68 מ"ר, כ- 8 בתים טוריים בני 4 קומות עם גג שטוח, בהם 2 בתים בני 16 דירות ו - 6 בתים בני 24 דירות, סה"כ 176 דירות.

שטח מקסימלי לדירה מורחבת 98 מ"ר.

תנאים למתן היתר-

א. יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, בצירוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים. התכניות יתארו את הרחבת הבית בכל שלב ביצוע- הן מבחינה חזותית הן מבחינה תפקודית, וכללו שינויים למערכות סניטריות, הספק חשמל, שבילי גישה וגינון.
ב. היתר בניה יחייב אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובה סכמת דיירי כל האגף תהיה רשאית הועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.)הערה- אגף פירושו טור דירות לגובה.)
ג. בבניינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאית הועדה לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת.

תכנית תא/ג- גגות.
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 , בתאריך 21/04/1994.
מטרת התכנית- לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 . התכנית תאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזור העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. בבניינים עם גגות שטוחים הבניה לא תעלה על 50% (כולל מתקנים הנדסיים) משטח הגג.
השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכנית החלות על הבניין. בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א תותר במסגרת השטח האמור בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳
תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדר יציאה לגג ובנוסף שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי.

תכנית 2691 - הרחבות דיור ברחבי העיר תל- אביב יפו:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 , בתאריך 11/02/1997.
הוראות להרחבות דיור בכל העיר. הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי.

תכנית תא/ע 1 - מרתפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 בתאריך 18/03/2003.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
התכנית מאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה בהם. תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לצמודי קרקע.
גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ׳, כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ - 3.5 מ׳
שטחים נלווים ושטחי שירות כללים עפ״י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים במגרש.
היתר בניה על פי תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, תכסית גדולה יותר יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע״י מהנדסי העיר.
תכליות מותרות בקומת בניי ני מגורים - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות- שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים.
הוראות נוספות- לא יותרו מגורים במרתף, כל השטחים הנלווים המשותפים יציינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ״ר ובמספר שאינו עולה על מספר יחידיות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 , בתאריך 18/05/2005.
תמ"א/ 1/38 /א- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 בתאריך 16/08/2007.
תמ"א/ 2/38 - התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2217 בתאריך 10/03/2010.
מטרת התכנית- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקים לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
<u>תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים:</u>
סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים:
1. גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה.
2. התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

תותר הקמת קומה אחת נוספת למבנה:
1. הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
2. התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק על פי דין.
3. תכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.
4. הקמת קומה נוספת על פי האמור יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

תותר הקמת אגף נוסף למבנה:
1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת מבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בנין קדמי.
2. השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.
3. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
4. התוספת תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאי הבאים:
1. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. הרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5474 , בתאריך 27/12/2005.
העיר תל אביב מסווגת כמרקם עירוני שבה הצפיפות המינימלית היא כ- 12 יח"ד לדונם נטו בממוצע.

תכנית 3440 - הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות:
התכנית פורסמה למתן ת וקף בי.פ 5526 , בתאריך 10/05/2006 . פרסום לתוקף בעיתונות נעשה ביום 19/05/2006.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בתוקף כגון ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו. בנוסף לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

6.2 <u>מצב תכנוני חדש</u>

תכנית ג1:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705, בתאריך 20/08/2007.
שינוי לתכנית מתאר מקומית תא/ג- בניה על גגות בתים.

1. הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה.
2. הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים או 40 מ"ר (הקטן מבניהם).
3. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.
4. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
5. גובה חדר יציאה לגג יהיה בגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'.

פרוטוקול מס' 0028-12- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38- דיון באישור מדיניות:
מסמך המדיניות שהופק נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי .קבלת החלטות כזו תסייע לוועדה המקומית בהשגת מטרת התמ"א, חיזוק מבנים, תוך שמירת מרקמים ייחודיים בעיר ושיפור חזות המבנים.
דרישות סף- המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38 :

1. בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 01/01/1980,ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבניינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם ליום 18/005/2005 (סעיף 4.2 של התמ"א).
2. בקשה להיתר לחיזוק בלבד של המבנה בפני רעידות אדמה ניתן להגיש גם למבנים שההיתר לבנייתם הוצא לאחר 01/01/1980 (סעיף 4.1 של התמ"א).

3. בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ״א 38 (גם למבנה שההיתר לבנייתו הוצא לפני 01/01/1980) ניתן להגיש רק אם הוכח הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 4.1 של התמ״א).

מדיניות לאזורים מיוחדים- תוספת לפי תמ״א 38 בכפוף למדיניות/ תכנית, קטגוריה 3 : מתחמים שזוהה בהם הצורך להתחדשות עירונית בתוכנית המתאר ומיקומם במרחב העירוני/ רובעי דורש התייחסות מיוחדת. בשכונות ומתחמים המאופיינים בפרצלציה וטיפולוגיה המצריכים טיפול נקודתי, כגון : בניה מרקמית צפופה, בניה בקו 0 ,מבני שיכון , מרקמים לשימור, ומתחמים בהם התשתית התנועתית ירודה. מימוש תמ״א 38 תהיה בכפוף למדיניות אזורית/ הכנת תב״ע בסמכות ועדה מקומית/ מחוזית/ תוכנית עיצוב/ הקלה.
*הערות כלליות- במבני שיכון או מבנים טורים עם מספר כניסות. לא תותר תוספת ע״פ תמ״א 38/3 לכניסה בודדת אלא לכל המבנה יחדיו.

בישיבת הועדה מס׳ 12-0026 ב׳ מיום 31/10/2012 (החלטה מס׳ 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה בין היתר שיש לאשר את המדיניות האמורה לפי התיקונים המצוינים בפרוטוקול. לעניין רמת הטייסים הוחלט כי בכל רובע 9 יאושרו 2.5 קומות, בתוספת או בבניה מחדש, למעט נחלת יצחק.

תיקון 3א׳ לתמ״א 38:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400, בתאריך 08/12/2016.
תיקון 3א׳ לתמ״א 38 משנה את ההוראות לסעיף 14 לגבי הריסת מבנה והקמתו מחדש. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא :
1. תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא :
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין 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.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין 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 שתבנה.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 9 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

לצורך מימוש שטחי הבניה, רשאית הועדה המקומית:

א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:
   1. קומות נוספות- אם המבנה הקיים טעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   2. 2.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים טעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   3. 3 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   4. 3.5 קומות נוספות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהפשרות להתיר הקלה לפי חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות.
ב. להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
ג. לקבוע את מספר יח"ד.

תכנית תא/5000 תכנית מתאר תל אביב- יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7401, בתאריך 22/12/2016:

תכנית מתאר תל אביב- יפו אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

מטרות התכנית בין היתר- שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב, קידומה של העיר תל אביב, יצירת עתודות קרקע של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושמירת המורשת, הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח ומתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות לעיר תל אביב. חלקה 156 מושא השומה מסווגת באזור תכנון מס' 904 אשר בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית.

על מתחם התחדשות עירונית יחולו ההוראות הבאות:

א. מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלו יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/ או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.
ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:
   1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
   2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
   3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
   4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
   5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי- קהילתי הקיים.
   6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
   7. המתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 4.3.2 בהוראות התכנית.
ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנונים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים,

לאשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

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

1. הרח״ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס״ק ג׳.
2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, 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 בסביבתה, רשאית הועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ה. על אף האמור בסעיפים קטנים ג׳ ו-ד׳ לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 5.4 הוראות מיוחדות לרח״ק גבוה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

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

תכנית תא/מק/9086- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ״א 38 תיקון 3/א, החלטה מס׳ 0024- 17ב׳ מיום 22/11/2017:

במסמך המדיניות העירונית לתמ״א 38 מחולקת העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון אשר מוגדרים בטבלה. לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות התואמות את תפיסת התכנון של אותו אזור.

המדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש מגדירה את נפחי הבניה המרביים ע״י הגדרת מספר קומות וקווי בנין מרביים בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באזור. ניתן לממש את תמריצי התמ״א ככל שהם נכנסים בנפחים המוגדרים בטבלה.

חלקה 156 נכללת במתחם 16:

הריסה ובנייה-

מס׳ קומות מירבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/תכסית	הערות
בהתאם למס׳ הקומות המותרות ע״פ תמ״א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני	ע״פ תכנית ג/1	המרחק מגבול מגרש צידי לא יפחת מ- 3מ׳ בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית ולא יפחת מ-4 מ׳ בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית. בין בניינים המצויים באותו	תידרש חניה תת״ק. קומת הקרקע בחזית הכניסה למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ׳ בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ-50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב.

בת"א/5000 כאמור בסעיף 4.2.2		מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין גזוזטראות בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית. המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-8 מ' בין גזוזטראות.	תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בקטעי הרחוב הבאים: דרך השלום בין רחוב המאבק לדרך הגבורה, דרך הטייסים בין רחוב ברלב לדרך ההגנה, דרך ההגנה בין גשר ההגנה לרחוב יגאל אלון, רחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון לרחוב משה דיין

תוספת בנייה-

תוספת קומות	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בנין/תכסית	הערות
2 קומות + קומת גג	היקף הבניה יהיה בהתאם לסעיף 11.1.3 בהוראות תמ"א 38 או לפי תכנית גגות, תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.	הבניה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות) ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.	יחויב פתרון חניה תת"ק. במידה וחזית הכניסות פונה לרחוב, תחויב נסיגה של 3 מ' בקומת הקרקע.

תכנית תא/4386 (507-0259184)- המאבק על דרך השלום:

תכנית מס' 507-0259184 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 8011, בתאריך 27/11/2018.

התכנית כוללת מתחם בשטח של כ-17.5 דונם, עליו קיימים תשעה מבנים, רובם מבני שיכון טוריים בגובה 3 -4 קומות ובסה"כ 182 יח"ד דיור קיימות.

מוצע פרויקט בבנייה רוויה בו שני מבני מגורים חדשים עם מגוון גדלים וטיפוסי בינוי ודירות, שטחים מגוונים ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים. לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תהיה חזית מסחרית.

גישת רכב אל מרתפי חניה פרטית, ציבורית, מסחרית ותפעולית תהיה מרחוב עמישב הגובל מצפון במתחם.

רחוב עמישב יורחב ע"י הוספת רצועה דרומית ברוחב 4 מ' בתחום המגרש הקיים ובו תינתן זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל. כמו כן תירשם זיקת הנאה לאורך רחובות המאבק ודרך השלום.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שלושה תאי שטח- 2 תאי שטח למגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך "השלום" ורח' "המאבק" וביניהם תא שטח למבני ציבור.
2. בתאי השטח המיועדים למגורים מוצעות 564 יח"ד. לפחות 20% מסך הדירות תהינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
3. בקומת הקרקע של בנייני המגורים, לאורך דרך השלום ורחוב המאבק, חזית מסחרית ופונקציות בעלות אופי מסחרי.
4. הבינוי כולל מגדלי מגורים ובנייה מרקמית.
5. לאורך רחוב עמישב, דרך השלום ורחוב המאבק תירשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
6. לאורך דרך השלום תוגדר רצועת מתע"ן כמסומן בתשריט.

7. התכנית כוללת קומות מרתף המיועדות לחנייה פרטית ולחנייה עבור המסחר ועבור מבני הציבור וכן לפריקה, טעינה, פינוי אשפה ופונקציות תפעוליות אחרות. מס׳ קומות המרתף, שימושים נוספים והוראות בנייה עפ״י תכנית ע/1.
8. הגישה למרתפים תהיה מרחוב עמישב.
9. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת או ללא הסכמת בעלים.

ייעודי קרקע ושימושים:
מגורים ד׳- מגורים, חזית מסחרית, פונקציות בעלות אופי ציבורי, שטחים פתוחים (חצרות) ושטחי שירות נדרשים לשימושים המותרים.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה במצב מוצע כפי שמופיע בתקנון בסעיף 5:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)	שטח שרות מעל הכניסה הקובעת (מ״ר)	שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת (מ״ר)	סה״כ שטחי בניה במ״ר	אחוזי בניה כוללים	מספר יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם
מגורים ד׳	מסחר ומגורים	4 ,3	14,701	(1) 56768	(2) 17500	(3)	74,268	498%	564	37.85

ביאורים להערות בטבלה:
1. שטח עיקרי למגורים יהיה עד 48,000 מ״ר, בנוסף ייתוספו שטחים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד ולא יותר מ-14 מ״ר לכל יח״ד, סה״כ שטח עיקרי למרפסות עד 6,768 מ״ר, שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. בנוסף שטח עיקרי למסחר יהיה עד 2,000 מ״ר.
2. 17,500 מ״ר מהווים 35% משטח עיקרי, לא כולל מרפסות.
בנוסף ניתן יהיה להוסיף עוד 900 מ״ר לשטחי שירות בלבד, התוספת האמורה היא לשטחי שירות בלבד ולא ניתן יהיה להמיר זאת לשטח עיקרי, במידה ושטחים אלו לא ימומשו, לא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש.
תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במידת הצורך.
3. הוראות תכנית תא/ע/1 ״מרתפים״ תחולנה על תכנית זו למעט ס׳ 9 ג׳ ס״ק 5 לעניין תכסית מירבית אשר בתכנית זו תהיה 85% משטח המגרש.
4. גובה מירבי ומספר קומות מירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפורט להלן וכמצוין בנספח הבינוי:
בתא שטח מס׳ 4 -
בפינת דרך השלום ורחוב המאבק, בניין של עד 26 קומות וקומה טכנית 110- מ׳.
על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ׳.
על דופן רחוב עמישב בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ׳ ובניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג- 53 מ׳.
בתא שטח מס׳ 3-
על דרך השלום, בחלקה המערבי של התכנית, בניין של עד 25 קומות וקומה טכנית- 106 מ׳.

על דופן רחוב עמישב, בניין בן 12 קומות ומתקנים טכניים על הגג 53 מ' ובניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ'.
על דופן דרך השלום, בניין בן 8 קומות ומתקנים טכניים על הגג 35 מ'.
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
סטייה מהגובה המירבי ומספר הקומות המירבי מעל לכניסה הקובעת למבנה כפי שנקבע תהווה סטייה ניכרת.
יותרו מתקנים טכניים על הגג כמפורט בתכנית עירוני ג-1.

5. קווי בניין צידיים עיליים: 4 מ' בגבולות לתא שטח 2 (מבנים ומוסדות ציבור) ובגבול המערבי של תא שטח 3 תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.
6. קווי בניין קדמיים עיליים:
ל "דרך השלום" - 4 מ'. לרחוב "המאבק" - כמסומן בתשריט.
לרחוב "עמישב" - 8 מ'.
תותר הקמת מרתף עד לגבול המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>

איחוד וחלוקה:

1. יש להכין תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
2. המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יירשם על שם עיריית תל אביב יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין.

זיקת הנאה:

1. לדופן הדרומית של רחוב "עמישב" יתווסף נתיב ובו זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' בתחום קו הבניין המסומן בתשריט. זיקת ההנאה תשמש להרחבת רחוב "עמישב" ולכניסה ויציאה ממרתפי החניה.
2. לאורך דרך השלום ועד לקו הבניין תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל ואופניים ברוחב 4 מטרים, כמסומן בתשריט.
3. לאורך רחוב "המאבק" ועד לקו הבניין הקדמי תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, כמסומן בתשריט.
4. יובטח מעבר של שביל אחד לפחות בשולי המגרש הציבורי שיקשר בין רחוב "עמישב" לדרך "השלום" ובו זיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל. מיקומו ורוחבו הסופיים ייקבע במסגרת אישור למסך עיצוב אדריכלי ונופי.
5. רמפות וזיקות מעבר:

א. תתאפשר זית מעבר בין החניונים אשר תסומן במסמך העיצוב האדריכלי והנופי.
ב. הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
ג. רמפת הכניסה למרתפי המגורים תכלול זיקת הנאה לכניסת רכב ואופניים למרתף המבנה הציבורי, ככל שיבנה.

תנאים למתן היתר בנייה:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לתכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים אשר בה יופרש השטח של ייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי כמפורט בהוראות התכנית.

3. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ולמעבר הציבור כמפורט בהוראות התכנית .
4. תיאום עם חברת נת"ע כמפורט בהוראות התכנית.
5. הצגת פתרון לקו הביוב שעובר במגרש ואישור הפתרון ע"י רשות הרישוי.
6. הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.
7. אישור מסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
8. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנים, שימושים ומגבלות בגין רעש מטוסים בהתאם לפרק ד' ופרק ז' לתמ"א 4/2.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור הסדרי תנועה ע"י הרשות המוסמכת, בצומת הרחובות המאבק-עמישב.
10. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
11. בטיחות טיסה:
    א. תנאי למתן היתר בנייה למגדלים לגובה 106 ו- 110 מטרים מעל מפלס הכניסה הינו תיאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון המבנים בהתאם לת"י 5139- סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.
    ב. תנאי בהיתר: תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רת"א בכפוף לסימון בהתאם לת"י 5139-.

6.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר הוועדה המקומית תל אביב- יפו, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין. אותרו ההיתרים הבאים:

היתר בניה מס' 6-950350:
היתר הבנייה ניתן ביום 13/04/1995, מהות ההיתר- שינויים פנימיים והרחבת דירה בקומת הקרקע בלבד ע"י תוספת בניה בחזית האחורית. התוספת כוללת חדר, ממ"ד והגדלת המטבח. הזזת בלוני הגז לגבול המגרש האחורי.

היתר בניה מס' 6-980852:
היתר הבנייה ניתן ביום 23/08/1998, מהות ההיתר- הרחבת דירה בקומת הקרקע, באגף האמצעי בבניין בן 4 קומות, ע"י תוספת ממ"ד וחדר בחזית הצפונית ושינויים פנימיים בדירה.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 22/09/2020, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	פירוט
גוש	6163
חלקה	156
שטח רשום במ"ר	2,111.00
תת חלקות	25
תת חלקה 17:	
שטח רשום במ"ר	48.00
קומה	שלישית
החלק ברכוש המשותף	1/24
בעלות	צליק חיים חי- בשלמות
הערות	- ב- 07/12/2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך- 1960. - בתאריך 23/01/2019 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אשדר ענב בעמישב בע"מ לצורך פינוי בינוי. - בתאריך 30/06/2020 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מנדלוביץ לבנה, על כל הבעלים.

7.2 תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, מתיק בית משותף מס' 61/68 מיום 17/01/1968 שהוצג בפני עולה כי הבית מכיל 4 קומות ובכל קומה 6 דירות בנות 3 חדרים כ"א. בסה"כ מכיל הבית 24 דירות.
הנכס הנדון ממוקם בקומה ג' , מסומן בתשריט במספר 17 בשטח רצפה 48 ממ"ר, יקבל מספר משנה 156/17.
הבעלות: כל דירה ודירה תרשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל.
הרכוש המשותף אף הוא ירשם בבעלות קרן קיימת לישראל ולכל דירה יהיה 1/24 חלקים מהרכוש המשותף.

7.3 הסכם מכר

ערך	פרט
תאריך	28/06/2020
המוכר	חי ציליק
הקונה	לבנה מנדלוביץ
תת חלקה	17
חלקה/ גוש	6163/156
התמורה	₪ 2,000,000

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממכר בדרך של מימוש זכויות מהתכניות החלות על הנכס – המהווה מימוש מלא.
ב. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
ג. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.
ד. מיקום הנכס בשכונת רמת הטייסים בדרך השלום 121, תל אביב.
ה. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
ו. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ג1	אין השבחה	אין השבחה
תא/4386 (507-0259184)	579,948 ₪	48,000 ₪

9.1 עמדת שמאי המשיבה

תכנית ג1:

ע"פ הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה נקבע כי חובת תשלום היטל ההשבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת, תחול על בעל אותה דירה.
לאור מיקומה של הדירה בקומה ה-3 מתוך 4 קומות לא תחול חובת היטל השבחה בגין זכויות להקמת חדרי יציאה לגג.

תכנית תא/5000:

בהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התו"ב, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

תכנית תא/4386 (507-0259184):

גישת הערכת ההשבחה הינה ההפרש בין שווי מצב קודם כדירה בנויה לבין שווי מצב חדש כקרקע ריקה ופנויה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחייה, בתוספת דמ"ש ראויים עד הריסת הבניין.
מצב קודם- שווי הדירה הקיימת, במצבה, בהתאם לעסקאות מבנייני מגורים דומים בסביבה הכוללים זכויות להרחבה ואשר בתחומם לא חלה תכנית להריסה ובניה.
לגישתו אין להביא בחשבון נתוני השוואה ממתחם תכנית תא/4386, המגלמות ציפיות קונקרטיות מהתכנית, זאת בהתאם להלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01).
בבחינת שווי הדירה במצב הקודם הובאו בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:

- מקדם חזית לדרך השלום -0.97.
- מקדם קומה - 0.99.
- מקדם מיקום דירה כלואה / קיצונית - 0.98.

מצב חדש- חלקה היחסי של הדירה מושא ההערכה מהפרויקט לפינוי בינוי בניכוי הוצאות הריסה ופינוי, דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות ל-10 שנים ובתוספת דמ"ש לתקופת הדחייה.

להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו שמאי המשיבה בשומתם:

תא/4386				
מצב קודם				
שווי דירה ממוצעת/ בסיסית	**מקדם מיקום בנין- חזית לדרך השלום**	**מקדם קומה**	**מקדם מיקום דירה כלואה/ קיצונית**	**סה"כ שווי דירה במצב קודם**
₪ 1,625,000	0.97	0.99	0.98	₪ **1,529,278**

מצב חדש				
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מגורים- שטח עיקרי	48,000	1	₪ 10,000	₪ 480,000,000
מרפסות	6,768	0.4	₪ 10,000	₪ 27,072,000
ממ"ד (לפי 12.5 מ"ר)	7,050	1	₪ 10,000	₪ 70,500,000
מרתף- מחסנים לדירות שנוספו (-564 182) לפי 12 מ"ר למחסן	4,584	0.4	₪ 10,000	₪ 18,336,000
מסחר	2,000	1	₪ 15,000	₪ 30,000,000
מרתף שטחים נלווים למסחר	2,000	0.35	₪ 15,000	₪ 10,500,000
סה"כ				₪ 636,408,000
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי	15,000			₪ - 3,750,000
דחייה לעריכת טבלאות איזון והקצאה והתארגנות, בהתחשב בגודל הפרוייקט 10 שנים 7%				0.51
סה"כ				₪ 321,611,246
חלק יחסי (מחושב כחלק יחסי בשטח המגורים הבנוי הרשום)				0.0053
סה"כ שווי הזכויות בערך נוכחי				₪ 1,709,145
בתוספת דמי שכירות בתקופת הדחייה:				
דמ"ש ראויים לדירה בתקופת הדחייה				₪ 4,000
שיעור היוון				4%
שווי בתקופת הביניים לדירה				₪ 395,081
סה"כ שווי במצב חדש				₪ **2,104,226**
השבחה לדירה הנישומה				₪ 574,948
היטל השבחה לזכויות הנישומות				₪ **287,474**

טענות נוספות שנטענו במסגרת תגובת המשיבה ודיון שהתקיים:

א. מתודולוגיית ההשבחה -

הערכת המצב החדש המתבססת על זכויות הבנייה והוראות הבנייה שנקבעו בתכנית הינו המודל השכיח והמקובל ביותר להערכת ההשבחה לדירה הכלולה בתכנית לפינוי בינוי.

תימוכין לקביעתם מפנים למספר החלטות / שומות מכריעות[3] ואף ציינו את עמדת השמאי הממשלתי המפורטת במסמך מיום 15/08/2018 לעניין היטלי השבחה במיזמי פינוי בינוי, המהווה לדעתם ראייה לגישת השומה הנכונה.

ב. שווי הדירה במצב החדש -

קביעת שווי המצב החדש בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות במתחם, מבלי לערוך תחשיב שמאי של הרחבת הזכויות במקרקעין במצב החדש, לעומת כלל הזכויות במקרקעין במצב הקודם ,ולו רק לצרכי בקרה עצמית, הינה שגויה.

כמו כן, עסקאות ההשוואה שעל בסיסן נקבע שווי המצב החדש בשומה מכרעת לנכס הידוע כתת חלקה 156/10 בגוש 6163 (שומת "ירקוני"), אינן מגלמות את השווי האמיתי של הנכס מאחר שהשוק טרם הטמיע והפנים את השפעות שווי התכנית על הדירות הקיימות. אותן עסקאות בוצעו מיד לאחר המועד הקובע של התכנית המשביחה, להלן העסקאות:

<u>עסקה 1</u> - מיום 15/04/2019, תת חלקה 151/8, תמורת 1,775,000 ₪, לטענתם עסקת המכר נחתמה כ-4 חודשים לאחר אישורה של תכנית תא/4386 אך שיווקה החל כ-7 חודשים טרם חתימת העסקה, כלומר טרם אישורה של התכנית המשביחה. לעמדתם לא הועלה מחיר הדרישה לאחר אישור התכנית ולכן המחיר אינו מגלם את השפעתה.

<u>עסקה 2</u> - מיום 30/06/2019, תת חלקה 156/10, תמורת 1,700,000 ₪, לטענתם מכיוון שהדירה נמכרה ע"י מנהל עיזבון יש להביא בחשבון כי העסקה משקפת הפחתה של כ-20% משווי השוק של הדירה, לפיכך היא משקפת שווי שוק של כ-2,125,000 ₪.

<u>שווי הדירה מושא חוות הדעת</u> - לעמדתם מחיר המכירה מיום 28/06/2020 כשנה וחצי לאחר המועד הקובע בסך 2,000,000 ₪, מגלם את שווי התכנית החדשה, שווי הדירה במחיר זה מהווה השבחה בסך 471,000 ₪ (=1,529,278- 2,000,000 ₪).

ג. פטור בגין שטח דירה עד 140 מ"ר -

לטענת שמאי המשיבה הפטור אינו חל על ההשבחה מכח תכנית תא/4386.

מפנים להנחיית היועץ המשפטי בעיריית תל אביב בו נקבע כי בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הפטור ייבחן רק לגבי תכנית המאפשרת הרחבה של דירת מגורים או במקרה של מימוש זכויות בדרך של היתר להקמת דירת מגורים, במקרה של בניין המיועד להריסה הפטור אינו מתאפשר.

עוד ציינו השמאים, שמכיוון שטרם חלפו 4 שנים ממועד הכניסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועד המימוש, אין זכאות לבחינת הפטור.

ד. בחינת סבירות התוצאה -

לעמדת שמאי המשיבה תכנית תא/4386 נבדקה ונבחנה בהתאם לתקן 21 על כלל היבטיו הכלכליים.

בחינת סבירות תוצאת ההשבחה נערכה בהתבסס על 2 גישות כדלקמן:

[3] שושי שרביט- 6133/467, 6110/226, משה נדם- 6649/250,251,229, 8228/98, תמיר שדה-6133/492-494,875, דורית פריאל- 6110/236, אורית גלן-6110/221.

(1) שווי הרחבת הזכויות - הערכת שווי החלק היחסי מתוך שווי כלל הזכויות במצב החדש.

(2) שווי מנקודת ראות בעלי הדירות - גישה המשמשת כביקורת בלבד לסבירות התוצאה ולא מעבר לכך:

חלופה א'	שטח דירה תתקבל	שווי למ"ר לפי עסקאות מצב חדש	שווי בש"ח
שווי דירה שתתקבל	110 מ"ר	₪ 31,656	₪ 3,482,160
בדחייה (עד גמר בנייה)	5%	12.5 שנים	₪ 1,892,267
בתוספת דמי"ש (בתקופת הדחייה ועד קבלת מפתח - 12.5 שנה)	₪ 4,000	4%	₪ 471,558
סה"כ שווי חדש			₪ 2,363,825
שווי מצב קודם - בגישת ההשוואה			₪ 1,529,278
השבחה			₪ 834,547
היטל השבחה לדירה הנישומה			₪ **417,273**

חלופה ב'	שטח דירה תתקבל	שווי למ"ר לפי עסקאות מצב חדש	שווי בש"ח
שווי דירה שתתקבל	110 מ"ר	₪ 31,656	₪ 3,482,160
שווי מצב קודם - בגישת ההשוואה			₪ 1,529,278
השבחה גולמית			₪ 1,952,882
בדחייה 12.5 שנה, 5%			0.54
השבחה			₪ 1,061,231
היטל השבחה לדירה הנישומה			₪ **530,615**

9.2 <u>עמדת שמאי המבקש</u>

תכנית ג1:

בהתאם ל"פסיקת ברגר" לא תחול חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו על דירה שאינה ממוקמת בקומה האחרונה בבניין.

השמאי אימץ את קביעת המשיבה כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית ג1.

תכנית תא/4386 (507-0259184):

א. מתודולוגיית ההשבחה -

התכנית לפינוי בינוי כרוכה בהריסת 182 יח"ד ובניית 564 יח"ד במקומם. בהערכת שווי פרויקט זה יש להביא בחשבון פרמטרים שונים ומורכבים אשר חלקם עוד אינם ידועים. לאור האמור, חולק על דרך קביעת שווי מצב חדש כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

לגישתו, ראוי להעריך את שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון, דרך ניתוח עסקאות השוואה במתחם הנדון.

כתימוכין לגישת הערכה בה נקט מפנה להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט לנכס הידוע כתת חלקה 151/8 בגוש 6163.

ביחס למסמך ההבנות שקבע השמאי הממשלתי לעניין הערכת השווי במתחמי פינוי בינוי, שהוצג ע"י המשיבה, נטען כי אין לראות במסמך זה משום הנחיות ביצוע מאחר ומסמך זה חסר תוקף סטטוטורי.

ב. פטור בגין שטח דירה עד 140 מ"ר -
שטח הנכס הנדון אינו עולה על 140 מ"ר אף לאחר ההרחבה.
בהתאם לסעיף 19 (ג) (2) הפטור לשטח דירה עד 140 מ"ר אינו תלוי באופי הדירה, מיקומה, רמת הגמר או בשוויה, לכן אפשר לייחס את הפטור גם על דירה שטרם הורחבה.
מפנה לפס"ד שלו (עמ"נ 40022-02-14), לפיו הפטור מותנה במגורים של 4 שנים אך אינו מותנה במגורים של 4 שנים החל ממועד אישור התכנית. ביחס לטענה זו, ציין שמאי המבקש כי הנישום מתגורר בדירה לפחות משנת 2007 ולכן הוא עומד בתנאי הפטור.

ג. תחשיב ההשבחה -
ככל ולא תתקבל קביעת שמאי המבקש לפטור, להלן תחשיב ההשבחה כפי שנקבע בשומתו:

שווי דירה במצב הקודם	₪ 1,728,000
שווי דירה במצב חדש	₪ 1,776,000
ההשבחה	₪ 48,000
היטל השבחה	**₪ 24,000**

10. הכרעה

10.1 הסכמות בין הצדדים

תכנית ג1:
תכניות זו מקנה זכויות בניה בגג.
בהתאם לסעיף 11 (ב) בתיקון 126 לחוק התו"ב נקבע כי "חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד".
לאור האמור לעיל אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תכנית זו אינה משביחה את הנכס הנדון.

תכנית תא/5000:
מקובל על הצדדים כי תכנית תא/5000 אינה משביחה לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.
אני מקבל את הסכמת הצדדים כי אין לגבות היטל השבחה מתוקף תכנית זו במימוש הנוכחי.

10.2 <u>החלטה במחלוקות</u>

א. פטור ל- 140 מ"ר-

לעמדת שמאי המבקש, השטחים הנכללים במצב החדש קטנים מ- 140 מ"ר ומשכך, הפטור לפי ס' 19 ג'(2) לתוספת השלישית חל גם על תכנית תא/4386 ואין לחייב בהיטל השבחה בגינה, עוד נטען כי בהתאם לפס"ד שלו (עמ"נ 40022-02-14), הפטור מותנה במגורים של 4 שנים בנכס ולא 4 שנים החל ממועד אישור התכנית.

אינני יכול לקבל טענות אלה.

פס"ד שלו (עמ"נ 40022-02-14) דן בשאלה האם זכאי הנישום לקבלת הפטור בהתחשב במצבו הסוציאלי ואין דבר בהחלטה שהתקבלה ביחס לסוגיה האם הפטור מותנה בתקופת מגורים של 4 שנים בנכס החל ממועד אישור התכנית.

בתא"מ 19402-05-18 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (פורסם בנבו) פורטה פסיקה רלוונטית לענייננו, נסקרו דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע כי :

"נוכח הרציונל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג) (1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית.

ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכנית...

על רקע האמור ובשים לב לעובדה כי לא חלפו 4 שנים ממועד הכניסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועד בו מכרו התובעים את דירתם. הרי שאין הם זכאים לפטור מכח הוראות סעיף 19 (ג) (2) לתוספת השלישית..."

ב. מתודולוגיית תחשיב ההשבחה -

הצדדים חלוקים בגישתם לבחינת השווי במצב החדש.

שווי המצב החדש בשומת המשיבה חושב בהתאם לשווי זכויות הבניה במתחם התכנית, בניכוי עלויות הנכללות בהוראות התכנית ובכפוף לדחייה והפחתות שונות המפורטות בשומת המשיבה ובתוספת החלק היחסי של השווי בשימוש בתקופת הביניים.

שווי המצב החדש בשומת המבקש נקבע בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע.

ככלל, גישת שמאי המשיבה הינה גישה נכונה במקרים בהם אין מספיק נתוני השוואה. עם זאת, לאור מורכבות הפרויקט הכולל הריסה של 9 מבנים ובהם 182 יח"ד ובניית 8 מבנים בני 8-30 קומות ובהם 564 יח"ד, לכל הנחה בנוגע לעלויות, משך הדחייה ויתר הפרמטרים המצוינים בתחשיביהם, יכולה להיות השפעה מהותית על תוצאת התחשיב.

כך לדוגמה, ככל ובמסגרת תכנית איחוד וחלוקה תוטל על היזם החובה להקים את מבני הציבור בתכנית, שווי המצב החדש יקטן ביחס למצב בו העיריה היא זו שנושאת במטלות אלה.
כדוגמה נוספת, כלל לא ידוע מה תהיה דירת התמורה אותה יקבלו בעלי הזכויות בנכס הנדון בטבלת ההקצאה שתוכן במסגרת התכנית החדשה ואין וודאות כי אותם מקדמים שבשומת המשיבה ישמשו גם בטבלת ההקצאה.
עיוות נוסף יכול להיווצר בעת הוספת דמי השכירות בשיעור היוון שונה מזה שמשמש לדחייה, כפי שמוסבר בדוגמה להלן (כל הנתונים הינם הנחות לשם הדוגמה בלבד):

שווי המצב הקודם של נכס מסוים הוא	1,500,000 ₪
שווי המצב החדש, כזמין, של אותו נכס הוא	2,500,000 ₪

דמי השכירות ושיעור התשואה לדמי השכירות מחושבים לפי 2% בשנה.
הדחיה עד שהזכויות במצב החדש תהיינה זמינות - 10 שנים בשיעור היוון של 8%.
מתקבל שווי מצב החדש בסך של כ- 1,427,000 ₪[4], הנמוך משווי המצב הקודם.

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי יש לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה ובהתבסס על עסקאות שנעשו במתחם לאחר מועד אישורה של התכנית, מאחר ועסקאות אלה מגלמות את כלל רכיבי תכנית תא/4386 לרבות היקף זכויות הבניה, ייעודי הקרקע השונים, שימושי ביניים, דחייה לזמינות וכיוצ"ב.

כתימוכין למתודולוגיה זו הנני מפנה לשומות מכריעות כדלקמן, בהן נקבע שווי מצב חדש בהתבסס על עסקאות במתחם שנערכו לאחר מועד אישורה של התכנית:

שמאי מכריע	גו"ח	מתודולוגיה
נורית ג'רבי	6410/24	קביעת שווי מצב חדש בהתאם לעסקאות במתחם שנערכו לאחר ובסמוך למועד אישורה של התכנית
אייל יצחקי	6409/25 ,6409/27 ,6410/7	
דורית פריאל	6409/50	
עאטף עאלם	6409/96	
אבישי זיו	6409/51	
שושי שרביט שפירא	6408/18	

לעניין מסמך ההבנות שקבע השמאי הממשלתי - הערכת השווי במתחמי פינוי בינוי, במסמך הבהיר השמאי הממשלתי שסיכום הדיון שנערך אינו מחייב ואין לראותו כהנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי.

[4] 2,500,000 ₪ * 0.4632 (ע.נ לזכויות במצב החדש לפי 10 שנים ב- 8%) + 269,478 ₪ (ע.נ של דמי השכירות ל- 10 שנים בשיעור היוון של 2%).

10.3 <u>ערכי שווי</u>

א. שווי מצב קודם -

מקובלת עלי גישת המשיבה לפיה יש לחשב את שווי המצב הקודם בהתבסס על נתוני השוואה מעסקאות שנערכו בסביבה שעליהן לא חלה תכנית תא/4386. יצוין כי עסקאות אלה משקפות את הפוטנציאל הכללי למימוש בניה לפי תמ"א/38, על תיקוניה, בסביבת הנכס.

ב. שווי מצב חדש -

- טענת המשיבה כי עסקאות ההשוואה עליהן הסתמכתי למציאת שווי המצב החדש (בהחלטתי לנכס הידוע כתת חלקה 156/10 בגוש 6163) אינן מגלמות את השפעתה של תכנית תא/4386 (לאור פרק הזמן הקצר בין מועד אישור התכנית לבין מועד העסקאות), אינה עולה בקנה אחד עם קביעתה להערכת שווי מצב קודם בהתאם לנתוני השוואה שאינם מהמתחם הנדון מאחר ועסקאות מהמתחם עשויות לגלם ציפיות לאישור התכנית המשביחה.
כיצד במצב הקודם עסקאות ההשוואה עלולות לגלם ציפיות לאישור התכנית המשביחה ובמצב החדש נטען כי הן אינן מגלמות את עצם אישור התכנית?

- העסקה מושא המימוש -

לטענת שמאי המשיבה מחיר המכירה של הנכס הנדון, 2,000,000 ₪, מגלם את שווי התכנית החדשה ומכאן כי ההשבחה הינה בסך של 471,000 ₪[5].
עולה השאלה האם המחיר שבו נמכרה הדירה, כשנה וחצי לאחר אישורה של התכנית המשביחה, מגלם רק את השפעתה התכנונית של התכנית המשביחה או גורמים נוספים המשפיעים על שוויה, כגון עליית מחירים כללית בשוק, התקדמות תכנונית במתחם, ביקושים שונים וכד'.
בהתאם לפרסומי הלמ"ס מיום 15/05/2020, נרשמה עלייה של כ-10.9% ברבעון הראשון של שנת 2020 במחירים הממוצעים של עסקאות במחוז תל אביב- יפו ביחס לרבעון הראשון בשנת 2019.
להערכתי ככל שעובר הזמן ומתרחקים מהמועד הקובע של התכנית המשביחה, שווי המכירה של הדירה יושפע מגורמים שונים, המקשה על קביעת השפעת כל אחד מהם בנפרד.
לפיכך בקביעת שווי המצב החדש, יש להתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד אישור התכנית, בטווח זמן שבו השפעת כלל הגורמים העלולים להשפיע על שווי הדירה תהיה מזערית.
העסקה שנערכה בנכס הנדון, למרות שהינה עסקת השוואה, נעשתה בטווח זמן המושפע משינויים רבים ולא רק מהשינוי התכנוני שנבע מאישור תכנית תא/4386. לאור האמור לעיל, בבחינת שווי מצב חדש, לא תובא בחשבון העסקה מושא המימוש.

[5] 471,000 ₪ = 1,529,278 ₪ - 2,000,000 ₪ .

ג. נתוני השוואה -

<u>מצב קודם</u>

להלן עסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המשיבה (עסקאות בגוש 6164):

תאריך	חלקה	כתובת	שטח נטו	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה
20/01/2017	39	דרך השלום 99	51.0 מ״ר		1950	₪ 1,500,000
27/03/2017	33	דרך השלום 87	48.0 מ״ר	4/4	1950	₪ 1,550,000
14/05/2017	28	דרך השלום 77	51.0 מ״ר	3/4	1960	₪ 1,600,000
16/05/2017	41	דרך השלום 105		2/4	1952	₪ 1,800,000
24/05/2017	38	דרך השלום 97	51.0 מ״ר			₪ 1,670,000
18/07/2017	32	דרך השלום 85	51.0 מ״ר	3/4	1954	₪ 1,500,000
24/07/2017	33	דרך השלום 87	52.0 מ״ר	3/4	1960	₪ 1,660,000
14/09/2017	41	דרך השלום 105		4/4	1960	₪ 1,700,000
17/10/2017	31	דרך השלום 87	48.0 מ״ר	2/4	1950	₪ 1,670,000
05/03/2018	37	דרך השלום 95	51.0 מ״ר	2/4	1960	₪ 1,500,000
04/04/2018	35	דרך השלום 91	48.0 מ״ר	4/4	1950	₪ 1,620,000
04/07/2018	32	דרך השלום 85	51.0 מ״ר	4/4	1960	₪ 1,520,000
					ממוצע	**₪ 1,607,500**

להלן עסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המבקש:

תאריך	גוש/חלקה/ת״ח	מחיר מכירה
29/06/2016	6163-154-11	₪ 1,500,000
18/09/2016	6163-157-23	₪ 1,450,000
14/12/2016	6163-151-17	₪ 2,050,000
21/05/2017	6163-157-3	₪ 1,840,000
19/06/2018	6163-154-15	₪ 1,800,000
שווי דירה במצב הקודם		**₪ 1,728,000**

<u>מצב חדש</u>

להלן עסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המבקש:

תאריך	גוש/חלקה/ת״ח	מחיר מכירה
30/12/2018	6163-156-15	₪ 1,600,000
15/14/2019	6163-151-8	₪ 1,755,000
30/06/2019	6163-156-10	₪ 1,700,000
04/09/2019	6163-157-9	₪ 1,825,000
28/06/2020	6163-156-17	₪ 2,000,000
שווי דירה במצב החדש		**₪ 1,776,000**

הכרעה:

כאמור, מקובל עלי כי יש לקבוע את שווי המצב הקודם בהתאם לעסקאות המפורטות בשומת המשיבה.

כמו כן, מקובל עלי מקדם ההתאמה למיקום הבניין שחושב בשומת המשיבה. עם זאת, מאחר ואין מידע מספק לעניין מיקום הדירות בבניין בעסקאות ההשוואה,

אני קובע כי אין מקום להפעיל מקדם מיקום דירה (קיצונית/כלואה) ביחס לשווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה.

לעניין שווי המצב החדש, להלן מספר עסקאות שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע לתכנית תא/4386 ומגלמות את כל מאפייני הנכס, כמפורט לעיל.
בוצעו התאמות למועדי העסקאות ביחס למועד הקובע וכן למיקום הנכסים במתחם:

תאריך	תת/חלקה	תמורה	מקדם זמן	מקדם מיקום	שווי הדירה
15/04/2019	151/8	₪ 1,775,000	1	0.95	₪ 1,686,250
* 30/06/2019	156/10	₪ 1,700,000	0.99	1	₪ 1,683,000
04/09/2019	157/9	₪ 1,825,000	0.98	0.97	₪ 1,734,845

* אני מאמץ את קביעתו של השמאי המכריע בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 6163/151 לפיה הדירה הנדונה נמכרה במחיר שווי שוק שכן, אין כל סיכון בעסקה, העסקה מלווה ומפוקחת הן על ידי בית המשפט והן על ידי כונסי נכסים שאמונים לביצוע העסקה בדייקנות ובמסירות.

בהתאם לממוצע הנתונים הנ"ל ובהתאמות הנדרשות, הנני קובע שווי דירה במצב החדש לסך של 1,700,000 ₪.

10.4 <u>תחשיב</u>

תא/4386 (507-0259184)			**14/12/2018**
שווי דירה במצב החדש			₪ 1,700,000
	שווי	**מקדם**	
שווי דירה במצב הקודם	₪ 1,625,000	0.97	₪ 1,576,250
ההשבחה			₪ 123,750
היטל ההשבחה			**₪ 61,875**

11. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 156/17 בגוש 6163 עקב מימוש בדרך של מכר המהווה **מימוש מלא** הינה כדלהלן:

תכנית	**תאריך קובע**	**ההשבחה**	**היטל השבחה**
ג1	14/09/2007	אין השבחה	
תא/4386 (507-0259184)	14/12/2018	₪ 123,750	**₪ 61,875**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה