**שומה מכרעת להיטל השבחה**

**גוש 7050 חלקה 157 תת חלקה 16**

**שדרות ירושלים 211**

**שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל אביב**

תאריך: 27 נובמבר, 2025
מספר מינוי: 1656-2025
מספרנו: 680. שומה מכרעת

**לכבוד,**
**המבקשים, אווקה טאקלה ומאנטגבוש טאקלה**
**באמצעות השמאים, מר טוביה פכטהולד וגב' יפעת ברנר**
**בדוא"ל** 6356220@gmail.com

**לכבוד,**
**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**
**באמצעות השמאי, מר יונתן לוי**
**בדוא"ל** yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ

## שומה מכרעת להיטל השבחה
## גוש 7050 חלקה 157 תת חלקה 16
## שדרות ירושלים 213
## שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 22/10/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

**1. <u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/4233 – מימוש בדרך של מכר מיום 04/03/2025.

**2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 14/02/2020 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/מק/4233 (507-0200352).

2.2. 25/07/2023 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/4233/1.

**3. <u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 08/08/2025 ע"י הח"מ.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**4. <u>פרטי הנכס:</u>**

| | |
|---|---|
| מהות: | דירת מגורים בקומה א', כניסה ג' במבנה מגורים בן 3 קומות |
| גוש: | 7050 |
| חלקה: | 157 |
| שטח החלקה[1]: | 2,021 מ"ר |
| תת חלקה: | 16 |
| שטח רשום[1]: | 50.3 מ"ר (1/24 חלקים ברכוש המשותף) |
| זכויות משפטיות: | בעלות |
| מיקום: | שדרות ירושלים 213, שכונת "גבעת התמרים" (יפו ד'), תל-אביב. |

**5. <u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "גבעת התמרים" (יפו ד') בחלק הדרום-מערבי בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות. שדרות ירושלים מחברות בין שדרות העצמאות בעיר בת ים בדרום ורחוב קויפמן בצפון. הנכס שבנדון בחלק הדרומי של שדרות ירושלים ומעברה המזרחי. לחלקה חזית מזרחית לרחוב קהילת קנדה.

5.2. המבנה בו ממוקמת דירת המגורים מהווה חלק ממתחם בתוכנית תא/4233 (507-0200352) "שדרות ירושלים - קהילת קנדה" תכנית להתחדשות עירונית של אזור מגורים, מתחם בשטח של כ-26 דונם, במסגרתו ייהרסו 8 בנייני שיכון בבניה וותיקה הכוללים 208 יח"ד ויוקמו 12 בנייני מגורים חדשים, סה"כ 800 יח"ד בתמהיל יחידות דיור מגוון.

5.3. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים ותשתיות.

**תצ"א סביבת הנכס**




[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**6. <u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 157 בגוש 7050, בשטח רשום של 2,021 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - מבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות.

מדרום - מבנה מגורים טורי וותיק בן 3 קומות.

ממזרח - רחוב קהילת קנדה מעברו בנייני מגורים בני 3-4 קומות.

ממערב - שדרות ירושלים.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית באורך של כ-30 מ׳ לשדרות ירושלים, החזית המזרחית באורך של כ- 30 מ׳, פונה לרחוב קהילת קנדה, עומקה של החלקה באורך של כ-68 מ׳.

6.4. בחלקה בנוי מבנה מגורים טורי וותיק בגובה 3 קומות הכולל 4 כניסות, סה״כ 24 יח״ד. הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה ג׳ בבניין, בקומת א׳ של המבנה. שטחה הרשום של הדירה 50.3 מ״ר.

**תמונת חזית הנכס**





סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**7. <u>המצב התכנוני:</u>**

7.1. **תרש"צ/3/05/3**, אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבורים מיום 07/09/1966.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.2. תכנית מס' **1156**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1551 מיום 18/09/1969.

התכנית משנה את תכנית שיכון ציבורי 3/05/3.

התכנית אינה משנה את יעוד החלקה מושא השומה.

7.3. תכנית מס' **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2270 מיום 10/12/1981.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר, בתנאים שבתוכנית.

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד.

ב. שטח הבנוי על הגג (כולל מדרגות פנימיות) לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

7.4. תכנית **מ'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 14/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומות וצפיפות.

בתוספת בניה מתירה תוספת של 5%-7% לקומה בתנאים שבתוכנית.

7.5. תכנית מס' **2295**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3269 מיום 10/11/1985.

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטח יחידות הדיור, שינוי ייעודי הקרקע, ביטול דרכים וחניות והתווית דרכים.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג', טיפוס בינוי ג' הכולל 88 יח"ד.

זכויות בניה:

| | |
|---|---|
| יח"ד: | 144 |
| מספר קומות קיים: | 3 |
| שטח דירה ברוטו קיים: | 59.35 מ"ר |
| שטח בניה קיים: | 8,546 מ"ר |
| שטח דירה מוצע: | 90 מ"ר |
| שטח בניה מוצע: | 4,809 מ"ר |
| שטח קיים + מוצע: | 13,355 מ"ר |



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **ע'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף לפי שטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וחדרי שירותים כלליים לדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, משחקי ילדים וכו'. את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים לדיירי הבניין לפי 6 מ"ר ליח"ד.

לא יורשו מגורים במרתף. תותר בניה של קומת מרתף נוספת בתנאי שתשמש לצרכי חניה. גובה קומת המרתף למגורים הוא 2.2 מ', קומת מרתף תחתונה לחניה יהיה בגובה 2.4 מ'.

7.7. **תרש"צ/3/05/22**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 20/05/1986.

מתשריט התכנית עולה כי חלק מהחלקה מסווגת כאזור לבניה של 3-4 קומות.

7.8. תכנית **מ'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 01/11/1990.

התכנית מתקנת את תכנית מ' ומתירה לוועדה המקומית לאשר מתן הקלות באחוזי בניה.

7.9. תכנית **ג'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1991.

חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים יהיו כתוספת לדירות בקומה העליונה, בקומה אחת ובתנאי שהיציאה לחדרי הגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות המבקשת וייבנו בשטח הגג המוצמד לדירה או בהעדר רישום, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק מהדירה.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל היטל המדרגות הפנימיות), בגובה של עד 2.5 מ' ובנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

7.10. תכנית מס' **2691**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 11/02/1997.

הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי הקבוע בתוכנית הראשית.

7.11. תכנית מס' **2710**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית מתירה הקמת מעליות בבניינים קיימים בחריגה מקווי בנין בתנאים שבתוכנית.

7.12. תכנית **ע'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים, בבתים צמודי קרקע תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית. למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתוכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. היתר בניה עפ"י תכנית זו יהא למרתף בשיעור 80% משטח המגרש. הבניה במרתף תותר עד גבול המגרש (קו 0) בכפוף לתנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

ה. שימושים מותרים לקומת המרתף:

בבניינים עם דירות צמודות קרקע - שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים מגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה מעליו.

בבניינים ללא דירות צמודות קרקע – שטחי שירות כללים, שטחי שירות נלווים למגורים, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ליח"ד.

7.13. **תמ"א 38**, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01/01/1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתוכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתוכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תוכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן, לצורך חיזוק מבני מגורים ניתן להתיר את תוספות הבניה הבאות:

א. סגירה ומילוי קומה מפולשת, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בשטח לקו ההיקף של הקומה מתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.

ג. התאמת אגף נוסף למבנה בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי.

ד. תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאי לעמידה בקווי בניין שלא יקטנו מ-2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קידמי, התוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק, תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים וההרחבה תהא למלוא גובהו של האגף.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכוח תוכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

7.14. **תיקון 1 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30/07/2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.15. תכנית **ג'1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים ו- 65% משטחו בבניה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בטווח 50% - 40%.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.16. **תיקון 2 לתמ"א 38**, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04/02/2010, קובע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

בתוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים יהיה ניתן לסגור את קומת העמודים המפולשת ובנוסף תותר הקמת קומה נוספת או אגף נוסף. כמו כן, צוין כי קווי הבניין, שטח קומת העמודים המפולשת לאחר סגירתה ושטחו של האגף הנוסף יהיו עפ"י שטח הקומה המורחבת.

בהריסת מבנה והקמתו מחדש ייעודו ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות החלות על הנכס ומרתפי החניה יותרו עד לגבול המגרש.

7.17. **תיקון מס' 3 לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07/06/2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות שלהלן:

- תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, לחלופין תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.
- תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תוכניות מאושרות לבניה על הגג.
- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.
- ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תוכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה שהזכויות מתוקף בתוכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.18. **תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38**, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08/12/2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

א. בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.
ב. בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.
ג. בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.
ד. בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה על המגרש.

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.19. תכנית **תא/5000**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 704, ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה מצויה במתחם תכנון המסומן להתחדשות עירונית מספר 704א' יפו ג, יפו ד' המיועד לבינוי של 8 קומות, כאשר מושא השומה כלול במרקם בבניה נקודתית חריגה לסביבה בו תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבניה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

7.20. תכנית **תא/4233**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8658 מיום 27/01/2020.

דברי הסבר לתוכנית – התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונים דרום יפו. אזור התכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).

המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים.

התכנית מציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידות דיור ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידות דיור בתמהיל יחידות דיור מגוון.

הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בדופן שדרות ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קהילת קנדה ו-3 מגדלים בני 29-19 קומות בבינוי הגובל לרחוב גיבורים ורחוב קהילת קנדה.

לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה ועוד.

מטרת התכנית: תכנית התחדשות עירונית למתחם בין הרחובות שדרות ירושלים, רחוב הגיבורים ורחוב קהילת קנדה.

התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים הכוללים 208 יחידות דיור, ולבניית 12 מבנים חדשים הכוללים 800 יחידות דיור בתחומה, זאת בהתאם לשלביות מימוש שנקבעה.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטח ציבורי פתוח מרכזי בלב הפרויקט לטובת כל באי השכונה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, ביטול והוספת דרכים.
3. קביעת הוראות ליעוד שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור בשטח כולל של כ-6.7 דונם.
4. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה לשדרות ירושלים.
5. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה של 63,507 מ"ר מעבר לזכויות תקפות עד ל-21,208 מ"ר.
6. קביעת שטחים לטובת קומת קרקע מסחרית פעילה בהיקף של 1,670 מ"ר עיקרי ושירות.
7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום הפרויקט בהיקף כ-1,000 מ"ר עיקרי ושירות.
8. קביעת הוראות לבניית 800 יחידות דיור בתמהיל משתנה.
9. קביעת מספר קומות בכל מגרש בהתאם להוראות בינוי. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית, בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושים טכניים. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנוסף תותר קומת גג עליון לשימושי טכניים. במגרש 10 מספר הקומות יהיה עד ל- 19 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. במגרשים 11 ו-12 מספר הקומות יהיה עד 29 קומות לרבות קומת הקרקע וקומת גג חלקית.
10. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לכל שטח התכנית.
11. קביעת הוראות לזיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בין המגרשים בתת הקרקע.
13. קביעת 50 יחידות דיור לדיור בר השגה בהתאם להוראות החוק.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

החלקה מושא השומה מסומנת ביעוד לאזור מגורים ד'.

שימושים באזור מגורים ד':

מעל פני הקרקע:

1. בקומת הקרקע:
   א. שימושים נלווים למגורים כגון לובי, מחסנים, מועדון דיירים וכיוצא בזה.
   ב. קומת קרקע פעילה במגרשים אשר יועדו לטובת קומת קרקע מסחרית. לרבות שימושי מסחר כגון מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, מרפאות, גלריות וכיוצא בזה, והשטחים הנלווים לו.
   ג. שימושים ציבוריים והשטחים הנלווים יהיו לטובת: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי העירייה, בהתאם להוראות תכנית צ' (507-0271700).
2. מעל קומת הקרקע: מגורים והשטחים הנלווים.
3. בקומת גג עליון: תשתיות ומתקנים.
4. בקומת הקרקע יותר פיתוח גנני, מתקני הצללה וישיבה בכל האזורים המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

מתחת לפני הקרקע:

א. חניונים ומחסנים ושימושים המותרים בתוכנית ע'1.

ב. שטחי שירות נלווים לשטחים עיקריים מעל הקרקע.

ג. שטחים עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים ותשתיות.

הוראות בינוי:

הנחיות מיוחדות - השטחים הציבוריים המבונים על קרקעיים בהיקף של 950 מ"ר (900 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שרות) ובנוסף שטח שרות של 50 מ"ר תת קרקעי, ייבנו וימסרו לידי העירייה ויירשמו בבעלותה. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של שני מבנים כמסומן בנספח הבינוי ויתוכננו עם כניסה ויציאה נפרדת ממערכת המבנה. תתאפשר זיקה ישירה והצמדה של חצרות גן בשטח של כ-295 מ"ר למבנה בתא שטח 7 ו-450 מ"ר למבנה בתא שטח 12 ובסה"כ כ-745 מ"ר ועוד.

1. קומת קרקע - במגרשים הפונים לשדרות ירושלים בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור קומת הקרקע תיבנה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ-4 מטר בהתאם למסומן בתשריט התכנית.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2. מספר קומות:

א. במגרשים 1,3,5,6,8,9 מספר הקומות יהיה עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ב. במגרשים 2,4,7 מספר הקומות יהיה עד 15 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית. תותר בנוסף קומת גג עליון לשימושים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת אקוסטית.

ג. במגרשים 10,11,12 מספר הקומות יהיה עד 19 קומות במגרש 10, ועד 29 קומות במגרשים 11,12 לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

תכסית הבניה העל קרקעית תהיה בתחום קווי הבניין המותרים.

הערות לזכויות הבניה בטבלת זכויות:

א. זכויות בניה יהיו כמצוין בטבלה 5.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עבור מגורים יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של 12 מ״ר בממוצע ליחידת דיור.

ג. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים) במקום ממ״דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי ממ״ד) לשטחים עיקריים.

מספר ותמהיל יח״ד:

א. מספר יחידות דיור המוצעות בכל שטח התכנית לא יעלה על 800 יחידות דיור.

ב. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-60 מ״ר כולל (עיקרי + ממ״ד)

1. כ-34% יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יפחת מ - 60 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
2. כ-22% יחידות דיור בינוניות בשטח כולל עד 80 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
3. כ-39% יחידות דיור גדולות בשטח כולל עד 100 מ״ר עיקרי + ממ״ד.
4. כ-5% יחידות דיור בשטח כולל שלא יפחת מ-120 מ״ר ולא יעלה 150 מ״ר עיקרי + ממ״ד.

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר סטייה בתמהיל יחידות דיור וכן בגדלי יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 10%, זאת במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי המפורטת לכל מתחם, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך יחידות הדיור בכולל.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מרתפים:

א. יותרו עד 5 קומות מרתף בהתאם למפורט בטבלה 5.

ב. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הפיתוח והמדרכות ועוד.

ג. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 1-9 ו-11, תותר חניה ומעבר רכבים ממגרש למגרש בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

ד. ניתן יהיה לחבר את מרתפי החניה של מגרשים 10,12.

ה. תכסית קומת המרתף תהיה בהתאם להוראות תכנית ע'1. ניתן לחרוג בתכסית הבניה עד ל-90% משטח המגרש, בתנאים.

ו. בקומת המרתף יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור.

ז. גובה קומת המרתף העליון תהיה עד 7 מ' בחלקים בהם יידרש לצורך פריקה וטעינה ופינוי אשפה, גובה קומות מרתף תחתונות בהתאם להוראות תכנית ע'1.

הנחיות מיוחדות:

דיור בר השגה - 50 יחידות דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

חניה:

א. תקן חניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. יתאפשר שיתוף וחיבור מרתפי חניה בין מגרשים שונים ומתחמים שונים כמפורט בהוראות התכנית לרבות בניית מרתפים לצורך מעבר רכב בתת הקרקע.

ג. יתאפשר פתרון חניה חלקי על קרקעי עבור אופניים ואופנועים בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

ד. החניה תהיה כולה תת קרקעית.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

טבלת זכויות באזור מגורים ד':

| שימוש | תא שטח | בניין | שטח בניה מ"ר | | | יח"ד | קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה | | מתחת לכניסה | | מעל הכניסה | מתחת לכניסה |
| | | | עיקרי | שירות | שירות | | | |
| - | 1 | 1 | 2,235 | 770 | 1,898 | 30 | 9 | 2 |
| מסחר | | - | 180 | 20 | - | - | - | - |
| - | 2 | 7 | 4,837 | 2,398 | 2,252 | 64 | 15 | 2 |
| - | 3 | 2 | 2,235 | 770 | 2,094 | 30 | 9 | 2 |
| מסחר | | - | 180 | 20 | - | - | - | - |
| - | 4 | 8 | 4,777 | 2,458 | 3,620 | 69 | 15 | 2 |
| - | 5 | 3 | 2,235 | 770 | 1,698 | 30 | 9 | 2 |
| מסחר | | - | 180 | 20 | - | - | - | - |
| - | 6 | 4 | 2,235 | 770 | 2,517 | 30 | 9 | 3 |
| מסחר | | - | 220 | 30 | 0 | - | - | - |
| מבנים וציבור | 7 | 9 | 4,587 | 2,398 | 5,421 | 64 | 15 | 3 |
| | | | 450 | 50 | 50 | - | - | - |
| - | 8 | 5 | 2,235 | 770 | 2,148 | 30 | 9 | 3 |
| מסחר | | - | 220 | 30 | - | - | - | - |
| - | 9 | 6 | 2,235 | 770 | 4,857 | 30 | 9 | 3 |
| מסחר | | - | 200 | 20 | - | - | - | - |
| - | 10 | 10 | 6,371 | 3,464 | 6,984 | 102 | 19 | 4 |
| - | 11 | 23 | 11,360 | 5,325 | 7,503 | 160 | 29 | 3 |
| מסחר | | - | 320 | 30 | - | - | - | - |
| - | 12 | 11 | 10,793 | 5,337 | 7,776 | 161 | 29 | 4 |
| מבנים וציבור | 12 | 11 | 450 | 50 | - | - | - | - |
| **סה"כ** | | | **58,535** | **26,270** | **48,818** | **800** | **-** | - |

עיצוב פיתוח ובינוי:

תנאי להגשת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנתה של תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח התכנית, לאישור הוועדה המקומית.

לתוכנית העיצוב האדריכלי יצורף נספח תנועה לתכנון של מרתפי החניה לרבות מיקום הרמפות וכן תכנון המאפשר חיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים גובלים בהתאם לאמור בהוראות התכנית.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תנאים למתן היתר בניה:

- אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית.
- אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
- הבטחת הריסה ופינוי השטחים הציבוריים ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
- פינוי בפועל של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה בהתאם להוראות התכנית.
- הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי בכל המגרשים הגובלים בתוכנית להבטחת תכנון חניון תת קרקעי מתואם בין כל המגרשים.

חלוקה ו/או רישום:

רישום שטחים ציבוריים בתוכנית כדלקמן: השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ביעוד מגורים ד' בתוכנית ירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם, חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

איחוד וחלוקה: תוגש תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ייעודי הקרקע שיובאו בחשבון בטבלאות ההקצאה לכל מתחם, לעניין המצב הקיים יהיו כפי שנקבע בתוכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו.

שלבי ביצוע:

1. בניית מבני מגורים 10, 11 בתא שטח 12,10
2. בניית מבנה מגורים 12,6 בתא שטח 11,9
3. בניית מבנה מגורים 5,4,9 בתאי שטח 8,6,7
4. בניית תאי מגורים 3,2,1,8,7 בתאי שטח 5,3,1,4,2.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.21. תכנית **תא/מק/1/4233 (מס' 507-0829788)**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8658 מיום 10/07/2023.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית תת חלקה 16 בחלקה 157 בגוש 7050 התקבלו החלקים המגרשים הבאים:

מגרש תמורה 1 – 2 * 24,827/10,000,000

מגרש תמורה 2 – 2 * 23,606/10,000,000

מגרש תמורה 3 – 2 * 24,827/10,000,000

מגרש תמורה 4 – 2 * 24,827/10,000,000

עיקרי הוראות התכנית:

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. איחוד 12 תאי שטח לכדי 4 תאי שטח ועדכון שלביות הביצוע.
3. עדכון הנחיות בינוי בתת הקרקע.
4. עדכון הנחיות לנושא חלחול וניהול מי נגר לכלל שטח התכנית.
5. ריכוז שטחי ציבור במבונים משני מגרשים לבניין מס' 9 (תא שטח 2) ותוספת קומה מ-15 ל-16 ק' לטובת ייעול תכנון שטחי ציבור במגרש.
6. שינוי בקו בניין בק"ק מ-7 מ' ל-4 מ' לטובת תכנון מיטבי ויצירת חזית מסחרית.
7. שינוי תמהיל יח"ד וגודל דירה מינימלי, מ- 60 מ"ר פלדלת ל-50 מ"ר פלדלת, ועדכון הנחיות ל-50 יח"ד בהישג יד.
8. עדכון וקביעת תקן חניה מקס' של 0.8 ליח"ד.
9. כל יתר ההוראות וסך הזכויות יהיו עפ"י התכנית הראשית 4233 מלבד השינויים בתכנית זו.

הוראות בינוי בייעוד מגורים ד':

1. גובה קומות – בקומת הקרקע בניה ללא שימושי מסחר עד 5 מ' ובניה הכוללת שימושי מסחר 6 מ'.
2. תמהיל יח"ד – גודל יחה"ד לא יפחת מ-55 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד).



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

61% יח"ד בנוניות עד 80 מ"ר פלדלת, 34% יח"ד בשטח עד 100 מ"ר פלדלת ו-5% יח"ד גדולות בשטח שלא יפחת מ-120 מ"ר ולא יעלה על 150 מ"ר. תתאפשר גמישות בתמהיל המוצע בהיקף של עד 3% מיחידות הדיור לעת היתר הבניה.

3. לא תתאפשר חריגת מרפסות מגבול מגרש.

4. מרחק בין בניינים:

בתא שטח מס' 1 המרחק בין בניינים לא יקטן מ-9 מ' פרט לקומת קרקע מסחרית.

בתא שטח מס' 2 המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-14 מ', פרט לקומות שטחי הציבור המבונים הנמצאים בקומת הקרקע ובקומה 1 בבניין מס' 9.

5. בתאי שטח 1 ו-4 תידרש חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הכוללת.

6. מס' הקומות המותר כולל קומת גג בנסיגה חלקית ואת המערכות הטכניות.

7. שטחים ציבוריים מבונים:

בתא שטח 2 ייבנו 1,000 מ"ר לצ"צ (900 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות) ולהם יוצמדו חצרות בשטח 745 מ"ר.

הוראות בינוי לשטחים הציבוריים המבונים:

- היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב, הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו בנפרד כפי שנקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיד ובולט המאפשר גישה נוחה.
- מערכות ותשתיות השטחים הציבוריים יהיו נפרדות משימושי המסחר.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש.
- שטחי הציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים המהווים מטרד.
- מקומות החניה לשטחים הציבוריים יהיו לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. דיור בר השגה – 50 יח״ד יוקצו עבור דיור בהישג יד בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום האיכלוס ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות. שטח הדירות לדיור בר השגה יהיה לפי שטחן הממוצע של הדירות בפרויקט וישקף ככל הניתן את תמהיל יחה״ד בכל התכנית למעט דירות מעל לכ-100 מ״ר. יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בתא שטח מס׳ 3 ויהיו בניהול ובבעלות אחידה.

להלן ההוראות הרלוונטיות מטבלת השטחים המצורפת לתכנית:

| תא שטח | בניינים | שטח המגרש | גובה מבנה | מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת | מס׳ קומות מתחת לכניסה הקובעת | קו בנין צידי ימני | קו בנין צידי שמאלי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1-6 | 6,020 | לפי תכנית 4233 | לפי תכנית 4233 | 3 | 7 | כמפורט בתשריט |
| 2 | 7-9 | 4,744 | 60 | 16 | 3 | כמפורט בתשריט | 7 |
| 3 | 10-11 | 3,687 | לפי תכנית 4233 | לפי תכנית 4233 | 3 | 6 | 6 |
| 4 | 12 | 2,500 | לפי תכנית 4233 | לפי תכנית 4233 | 3 | כמפורט בתשריט | כמפורט בתשריט |

**8. <u>תיק בניין:</u>**

מעיון בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב עולה כדלקמן:

8.1. לא נמצא היתר הבניה המילולי המקורי לנכס הנדון. עם זאת, מופיע תכנית היתר בניה מס׳ 371 שנחתמה ביום 29/06/1961. בהתאם לשטחים המופיעים בתכנית;

שטח המקלטים 65.66 מ״ר

שטח קומה טיפוסית 430.54 מ״ר + 44.28 מ״ר מרפסות.

8.2. היתר בניה מס׳ **3/153** ניתן ביום 06/12/1987 לפיו הותר בשלב א׳ להוסיף בניה בשני אגפים סה״כ 3 קומות 9 יח״ד תוספת כוללת מטבח ומרפסת שירות עבור כל דירה כמו כן שינוי פנימי על ידי הוספת חדר שינה. כפוף להתייחסות חברת חלמיש לשיפוץ המקלט.

8.3. היתר בניה מס׳ **5-210738** ניתן ביום 19/08/2001 לפיו הותרה הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מאחת הדירות בקומה העליונה ומרפסת גג צמודה לו בבניין קיים למגורים בן 3 קומות. על הגג העליון מערכת סולרית.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

## 9. מצב משפטי:

9.1. בהתאם להעתק מפנקס רישום בתים משותפים מיום 04/03/2025:

| | |
|---|---|
| גוש - | 7050 |
| חלקה - | 157 |
| שטח החלקה - | 2,021 מ״ר |
| תת חלקה - | 16 |
| שטח תת חלקה 16 - | 50.30 מ״ר |
| חלק ברכוש המשותף - | 1/24 |
| תקנון - | מוסכם |
| בעלויות - | טאקלה אווקה וטאקלה מאנטגבוש בחלקים שווים. |
| הערות - | ביום 22/02/2012 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל. |
| | ביום 06/08/2014 נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת אלמוג פינוי בינוי בע״מ. |

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 04/03/2025 הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 2,840,000 ₪.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**10. <u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | שמאי המשיבה | שמאי המבקשים |
|---|---|---|---|
| תא/4233 | 14/02/2020 | ₪ 530,000 | ₪ 393,250 |
| תא/מק/1/4233 | 25/07/2023 | ₪ 225,970 | 0 |

10.1. עיקרי עמדת מר יונתן לוי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

**<u>תכנית תא/4233 (מועד קובע: 14/02/2020)</u>**

<u>מצב קודם:</u>

בהתאם להיתרי הבניה ותשריט הבית המשותף על החלקה שבנדון הוקם מבנה הכולל שלוש קומות מגורים.

<u>מצב חדש:</u>

תכנית 2295: התכנית מקנה תוספת ממוצעת של 33 מ"ר. בהתאם לזכאות המבקשת לפטור 140 מ"ר, התכנית אינה משביחה.

תכנית תא/5000: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא נבחנה חבות בהיטל השבחה.

תכנית 4223: בהתאם להוראות התכנית וחוזי פינוי בינוי שנבחנו בחלקה עולה כי התכנית מאפשרת הכנת תכנית מפורטת שממנה תתקבל דירה בשטח 120 מ"ר ברוטו שהם כ-100 מ"ר נטו.

תכנית 4233/1: תכנית איחוד וחלוקה לתכנית 4233, יוצרת זמינות לזכויות הבניה.

<u>תכנית תא/4233:</u>

התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית ומהווה בסיס לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה שיערכו בתוכניות עתידיות. התכנית קובעת 4 שלבי מימוש לפרויקט. במסגרת התכנית יהרסו 208 יח"ד קיימות ובמקומם יוקמו 12 בניינים חדשים המשלבים מגורים ותעסוקה.

אומדן היטל ההשבחה נבחן מנקודת ראותו של בעל המקרקעין, מפנה לערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר. נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב. בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>מצב קודם:</u>

שווי נכס מושא השומה במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה.

בכדי לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, מחוץ לגבולות הקו הכחול של תכנית תא/4233, דירות אלו נהנות מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

הוצגו עסקאות השוואה מהשנים 2018-2019 בדירות מגורים בתחום התכנית שנמכרו בבניינים סמוכים בטרם אישורה של התכנית. עסקאות אלו, שנערכו ברקע התכנית המשביחה שקודמה באותם ימים והופקדה בתאריך 12/03/2019, המהווים את ערכי המקסימום שניתן לייחס למצב הקודם, שווי מ״ר ברוטו נע בגבולות 25,641-35,306 ₪.

לצורך נטרול הפוטנציאל, הוצגו עסקאות השוואה מהשנים 2019-2020 בדירות מגורים וותיקות, בבינוי דומה המצויות מחוץ לגבולות התכנית, בסביבת הנכס, שווי מ״ר בנוי בממוצע 25,000 ₪.

הובא בחשבון שווי הדירה מושא השומה בגבולות 1,350,000 ₪, בדומה לקביעות השמאים המכריעים מרדכי דדון, בועז קוט, אורית גלן (החי״מ) ויעקב פז, אשר מצאו ערכים אלה כסבירים.

<u>מצב חדש:</u>

את אומדן שווי מושא השומה במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהן התייחסה ועדת הערר במתחם ״דפנה״, כדלקמן:

<u>שווי בגישת ההשוואה הישירה שנקבעה כ״דרך המלך״ בהחלטת ועדת הערר.</u>

הוצגו 9 עסקאות השוואה מהשנים 2020-2021, בהם נמכרו תתי חלקות, בבניינים הסמוכים בתחום התכנית, שווי מ״ר בנוי בממוצע 33,000 ₪.

כמו כן מציין כי עפ״י מודעות היצע למכירת נכסים במתחם, מוצעות למכירה דירות בערכי שווי הגבוהים משמעותית מעסקאות ההשוואה.

בהתאמות הנדרשות לדירות בטיפוס שבנדון, ערכי התמורה נעים בגבולות שווי של כ- **1,900,000** ₪, המהווים את ערכי השווי הראויים לדירות דומות בסביבה.

<u>אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי כבקרה:</u>

בגישה זו נבחן שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, כל זאת עוד בטרם הבניה.

בגישה זו השווי במצב החדש יהיו כל זכויות הבניה החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים כמתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד חלק בשווי עפ״י השווי העתידי של המגרש הפינוי. כך גם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בסביבת מושא השומה נמצאו מיעוט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, לפיכך הוצגו עסקאות השוואה מבניינים סמוכים:

עפ"י עסקאות השוואה בשנים 2018-2019 בגוש 7050, בו מצויה הדירה מושא השומה, בדירות בבניינם בני 10-15 שנים שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 23,000 ₪.

עפ"י עסקאות השוואה בשנים 2019-2020 בשכונת יפו ג', בדירות בפרויקטים של חיזוק המבנה ותוספת בניה על הקיים (ללא מעלית וללא חניה) שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות כ- 27,000 ₪.

עפ"י עסקאות השוואה בשנים 2018-2020 בפרויקט חדש (מכר "על הנייר") בגו"ח 7073/72-75, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 32,000 ₪.

שומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא, רחוב גר צדק 8, גו"ח 7073/39, נקבע שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪, למועד 02/01/2019.
- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' איסקוב ניסים 11, גו"ח 7073/38, נקבע שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪, למועד 11/07/2018.
- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם ברח' דונולו הרופא 27-29, גו"ח 8997/53, נקבע שווי מ"ר מבונה 13,300 ₪, למועד 13/06/2018, שווי מ"ר בנוי למסחר 30,000 ₪.

בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלה של דירת התמורה, נלקח בחשבון שוויו של מ"ר מבונה אקוי' למגורים בגבולות 13,000 ₪ - 12,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה לדיור בר השגה למגורים נלקח בשיעור של 80% משווי מ"ר מבונה עפ"י שומות מכריעות שניתנו במתחם דפנה.

שווי מ"ר מבונה למסחר 14,000 ₪ בהתבסס על עסקאות לשטחים מסחריים לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 26,500 ₪.

אומדן פיתוח השצ"פ וחצרות פנימיות, הרחוב ודרכים נאמד בגבולות של 700 ₪ למ"ר, עלויות ההריסה כ- 300 ₪ למ"ר, בהתבסס על שומות מכריעות.

תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בניה נאמדה ב- 7 שנים, בריבית 6%.

בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך ע"י היזם, דמי השכירות הראויים לדירות 60-80 מ"ר נעים בגבולות 3,500 ₪ - 4,500 ₪ לחודש. בהתאם לחוזה שכירות שהוצג, הנכס מושכר בגבולות של 3,500 ₪. הובאו בחשבון דמי השכירות לנכס הנדון, לתקופת הביניים, בגבולות של 3,500 ₪ לחודש.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב מצב חדש:

| מהות | כמות יח"ד | שווי מ"ר מבונה ₪ | סה"כ ₪ |
|---|---|---|---|
| יח"ד קטנות בשטח 60 מ"ר | 222 | 13,000 | 173,160,000 |
| יחידות סטנדרטיות בשטח 80 מ"ר | 176 | 12,500 | 176,000,000 |
| יחידות גדולות בשטח 98 מ"ר | 312 | 12,000 | 366,163,200 |
| יחידות מיוחדות בשטח 120 מ"ר | 40 | 13,000 | 62,400,000 |
| דיור בר השגה (80%) 60 מ"ר | 50 | 10,400 | 31,200,000 |
| מסחר | 1,670 | 14,000 | 23,380,000 |

| הפחתות | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ"ר | עלות ב- ₪ | סה"כ ₪ |
| ניכוי מטלות ברוטו | 1,000 | 8,000 | (8,000,000) |
| פיתוח דרכים | 930 | 400 | (372,000) |
| פיתוח שצ"פ | 6,249 | 700 | (4,374,300) |
| סה"כ שווי מגרשי התמורה כריקים ופנויים | | | 819,556,900 |
| דחיה ומושאע בהתאם לשלביות 9 שנים[2] 6% | | | 0.59 |
| חלק יחסי מוקצה לחלקה מתוך המתחם (סך חלקות המגורים) | | | 13.85% |
| חלק יחסי מוקצה למושא השומה 1/24 חלקים | | | 4.17% |
| שווי יחסי מוקצה למושא השומה | | | ₪ 2,799,219 |
| שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה לפי 3,500 ₪, 9 שנים, 3% | | | 327,017 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **₪ 3,126,235** |

לסיכום, גישות השומה שלעיל מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש. בתחום התכנית ניתנו מספר החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

- שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 7050/160, בה נקבעה השבחה בסך 550,000 ₪ ליח"ד.
- שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 7050/156 בה נקבעה השבחה בסך 502,000 ₪ ליח"ד.
- שומת השמאי המכריע מוטי דדון בגו"ח 7050/196 בה נקבעה השבחה בסך 395,000 ₪ ליח"ד.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 7050/159 בה נקבעה השבחה בסך 497,000 ₪ ליח"ד.
- שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 7050/158 בה נקבעה השבחה בסך 502,000 ₪ ליח"ד.

[2] בשומתו נכתב כי תובא בחשבון דחיה בת 7 שנים.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חישוב ההשבחה:

שווי מצב קודם – 1,350,000 ₪

שווי מצב חדש – 1,900,000 ₪

ההשבחה – 550,000 ₪

היטל השבחה – 275,000 ₪

**תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)**

התכנית כוללת לוח הקצאות וטבלת איזון. ההשבחה נובעת משיפור הזמינות המגלם דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון 6%, על הצד הזהיר ביחס לדחיה בתכנית הקודמת.

התכנית מגלמת שיפורים תכנוניים כגון מתן גמישות, עדכון שטחי חלחול, ריכוז שטחי ציבור, שינוי קווי בניין בקומת הקרקע לטובת חזית מסחרית רציפה ושינוי תמהיל יח״ד להשכרה. על הצד הזהיר, רכיבים אלו גולמו במקדם שיפור הזמינות.

ערכי שווי – הוצגו 8 עסקאות מכר במתחם הנדון, מהשנים 2022-2024 בהן נמכרו דירות בשטח של כ-50 מ״ר תמורת 2,175,000 ₪ - 3,000,000 ₪. בנוסף עפ״י העסקה בנכס הנדון הדירה מושא השומה נמכרה ביום 04/03/2025 תמורת 2,840,000 ₪.

שווי הדירה במצב החדש הוערך בסך 2,700,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש – 2,700,000 ₪

שווי מצב קודם (דחיה 1.5 שנים, 6%) – 2,474,030 ₪

ההשבחה – 225,970 ₪

היטל השבחה – 112,985 ₪.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר טוביה פכטהולד וגב' יפעת ברנר, שמאים מטעם בעלת הזכויות בנכס (המבקשים):

*10.2.1.* שיקום שכונות – שכונת יפו ד' כלולה ברשימת שיקום שכונות עד היום, למעט בשנים 2007-2012 עפ"י אתר משרד השיכון והבינוי. בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 **ועדה מקומית תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'** מיום 06/01/2021 נקבע, בין היתר, כי *"מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור"*, כלומר הפטור יכול לחול הן בהיתר והן במכר במקרה בו קיין מבנה מגורים על המקרקעין.

בעמ"נ בעניין **בולקינד ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, ברשות השופט גלעד הס מיום 11/02/2024 נקבע כי כאשר קיימות מחלוקות שמאיות ומחלוקות לעניין הפטור, הנישום רשאי להביא בפני השמאי המכריע את סוגיית הפטור ובמקרה שכזה מוסמך השמאי המכריע להכריע גם בנושא הפטור.

כתימוכין, הוצגו שומות השמאים המכריעים דוד טיגרמן בגו"ח 7050/166 ובועז קוט בגו"ח 7050/160 אשר דנו בסוגיית הפטור במתחם וקיבלו את עמדת שמאי המבקשים.

10.2.2. פטור לדירות עד 140 מ"ר – שמאי המשיבה לא הביא בחשבון פטור ל-140 מ"ר על אף שחלפו מעל 4 שנים מיום אישור התכנית.

עפ"י תב"ע 2295 מיום 10/11/85 במצב הקודם הנכס מסווג מטיפוס ג', שטח קיים כ- 57.00 מ"ר ברוטו + 33.00 מ"ר תוספת להרחבה, סה"כ שטח דירה לאחר הרחבה כ- 90.00 מ"ר בממוצע, ובמצב החדש שטח הדירה שיהא יהיה קטן מ - 140 מ"ר.

10.2.3. ככל שטענות אלה לא יתקבלו, הוצג תחשיב חלופי:

10.2.4. שווי מ"ר בנוי במצב הקודם – הוצגו עסקאות מכר במתחם הנדון מהשנים 2018-2020, לפני אישורה של תכנית תא/4233, מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 31,000 ₪.

10.2.5. שווי מ"ר בנוי במצב החדש – הוצגו עסקאות מכר בתחום התכנית משנת 2021, לאחר אישורה של תכנית תא/4233 מהן התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 38,865 ₪, בנטרול עסקת קיצון.

10.2.6. תחשיב ההשבחה:

(31,000 ₪ - 38,865 ₪) * 50 מ"ר = 393,250 ₪.

בנוסף, הוצגו שומות שמאים מכריעים במתחם בהן נקבעו ערכי שווי המשקפים פער של 10,300 ₪ - 8,047 ₪ למ"ר, בין שני מצבי התכנון.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**<u>תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)</u>**

10.2.7. מהות ההשבחה – התכנית לא הוסיפה זכויות בניה ולכן אינה תכנית משביחה.

10.2.8. לראיה, הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם משנת 2022 מהן התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 2,690,000 ₪ ועסקאות מכר לאחר אישורה של התכנית מהבנים 2024-2025 מהן התקבל שווי בנוי ממוצע בסך 2,860,000 ₪.

פער של 7% המגלם את עליית המחירים משנת 2022 להיום לרבות הקרבה לרק"ל ולא בגלל קיצור הזמינות כפי שטוען שמאי הוועדה בשומתו.

10.2.9. שכר השמאית המכריעה – יש להשית את שכה"ט על הוועדה מאחר שלא צוין שהנכס כלול באזור שיקום שכונות, הוועדה פעלה בחוסר תום לב, דבר הגרם להם להוצאות כבדות.

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשים:

10.3.1. פטור שיקום שכונות – עמדת המשיבה, הנתמכת בפס"ד האחרונים וממתינה להכרעה בביהמ"ש העליון, כי בהתאם לתכנית פינוי – בינוי שבנדון המבקשים אינם זכאים לפטור. עמדה זו נתמכת גם בחוו"ד משפטית שערכה המשיבה לנכס ברח' שד' ירושלים 211 ומצורפת כנספח לתגובה זו.

בהתייחס לשומת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 7050/160 בה ניתן פטור לשיקום שכונות, נטען כי בתאריך 07/02/2024 התקיים דיון בפני ועדת הערר הנכבדה בתיק תא/81055/0522, הדן בשומתו הראשונה של השמאי בועז קוט. אף על פי שהטענה על שיקום שכונות שולבה בטענות שמאי העוררים, בין היתר במהלך הדיון, הרי שוועדת הערר הנכבדה לא מצאה מקום לפטור את השומה מתשלום היטל השבחה, והמליצה על הפחתה מינימלית של 25,000 ₪ משומת קוט בשל נסיבות סוציאליות.

10.3.2. פטור 140 מ"ר – כמפורט במענה סדור מטעם המשיבה, המצורף כ"תשובת עיריית ת"א לפטור 140 מ"ר" המכר שבנדון אינו זכאי לפטור 140 מ"ר. עסקינן בדירת מגורים קיימת, המיועדת להריסה בפרויקט פינוי בינוי, כאשר על המקרקעין ייבנו דירות מגורים בבניינים חדשים. כמפורט במסמך התגובה, במקרה דנן הוראות החוק אינם מאפשרים מתן פטור.

10.3.3. ערכי שווי במצב הקודם – בשומת המבקשים הוצגו עסקאות השוואה כאשר כולן מתחום התוכנית בתקופה בה חלק משמעותי מהדירות כבר חתומות על ביצוע פרויקט. בניתוח עסקאות אלו לא נוטרל הפוטנציאל הגלום מכח התכנית החדשה, וזאת בניגוד לפס"ד לוסטרניק, כאשר במועד הנ"ל התכנית כפסע מאישורה.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.4. ערכי שווי מצב חדש – בהתאם לעמ"נ בעניין "נועה לב" 24-09-18341, כמפורט דלעיל, אומדן ההשבחה במכר דירת מגורים בפרויקט "פינוי בינוי" יעשה בשימוש בגישת ההשוואה הישירה. כמפורט בשומת המשיבה וכפי שבא לידי ביטוי בחלק מהשומות המכריעות, אומדן ההשבחה בגישת "המגרש הריק", זו אשר אינה מתייחסת ליכולתם של בעלי הזכויות במקרקעין בניהול משא ומתן מול יזם, מובילה להיטל השבחה גבוה יותר.

ערכי השווי שנותחו בשומת המשיבה אומצו כמעט במלואם בהחלטות שמאים מכריעים שונים, ומשכך מצביעות בצורה מיטבית על אומדן ההשבחה, גם היא על הצד הזהיר והשמרני.

10.3.5. תוכנית תא/ 1/423 הינה תוכנית המשלימה את דרישות הוראות תוכנית 4233 לתנאי הוצאת היתר בניה, וכוללת לוח הקצאות וטבלת איזון. התוכנית יוצרת זמינות תכנונית במגרש ומאפשרת את קידום מימושן של זכויות הבניה מכוח התוכנית הראשית ומשכך משפרת את זמינות קבלת היתר הבניה. בפס"ד סי אנד סאן אשר מתייחס להשבחה בדרך אחרת – שיפור זמינות והסרת חסמים, תוכנית אשר באה בשלב מאוחר יותר והביאה לזמינות הזכויות הינה תוכנית משביחה.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

| תכנית | מהות | שמאי המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|---|
| **תכנית תא/4233** | פטור שיקום שכונות | בנושא זה יש לדון בוועדת ערר | יש לתת פטור שיקום שכונות |
| | פטור 140 מ״ר | במקרה של מכר אינו זכאי לפטור 140 מ״ר (מדובר על בניה ולא על הרחבה) | יש לתת פטור 140 מ״ר |
| | שווי מ״ר בנוי במצב קודם | שווי הדירה הוערך בסך 1,350,000 ₪, משקף 27,000 ₪ למ״ר ועל הצד הזהיר מאוד | 31,000 ₪ |
| | שווי מ״ר בנוי לאחר אישור התכנית | שווי מצב חדש הוערך בסך 1,900,000 ₪ ואומץ על ידי שמאים מכריעים | 38,865 ₪ |
| | השבחה למ״ר | - | 7,865 ₪ |
| | שטח הדירה | - | 50 מ״ר |
| | **השבחה** | **550,000** ₪ | **393,250** ₪ |
| **תכנית תא/מק/1/4233** | מהות ההשבחה | השלימה את דרישות הוראות תכנית 4233 וכוללת לוח הקצאה ואיזון ויוצרת זמינות (מכאן, ביטול דחיה של שנה וחצי כהשבחה) | התכנית לא הוסיפה זכויות ולכן לא השביחה - כתימוכין, הוצגו עסקאות משנת 2022 ומשנת 2024 מהן התקבל פער מחירים בשיעור 7%, המגלם את עליית המחירים |
| | שווי מצב חדש | בסך 2,700,000 ₪ - בהתבסס על עסקאות מכר במתחם | |
| | שווי מצב קודם | 2,474,030 ₪ | |
| | אופן חישוב ההשבחה | ההשבחה חושבה לפי דחיה בת 1.5 שנים ב-6% | |
| | **ההשבחה** | **225,970** ₪ | **אין השבחה** |



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**11. <u>הכרעה:</u>**

הנכס בנדון מהווה תת חלקה 16, בגוש 157 בגוש 7050, דירת מגורים הממוקמת בקומה השניה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות (כולל קומת קרקע), שטח הדירה הרשום 50.30 מ"ר. ההשבחה תבחן בגין מימוש תכניות תא/4233 ותא/מק/1/4233, במימוש בדרך של מכר.

הצדדים חלוקים באשר למתן פטור מכוח שיקום שכונות ופטור לדירות עד 140 מ"ר. כמו כן, חלוקים באשר לשווי מ"ר בנוי לצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. <u>פטור לדירות 140 מ"ר</u> – שמאי המבקשים טענו כי מאחר שחלפו יותר מ-4 שנים ממועד אישור תכנית תא/4233 וכי שטח הדירה בשני מצבי התכנון קטן מ-140 מ"ר, הנישומים זכאים לפטור מתשלום היטל השבחה; שמאי המשיבה טען כי לא ניתן לתת פטור במצב של בניה חדשה הכוללת מספר רב של דירות וכן שטחי מסחר.

בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה התשכ"ה – 1965 בסעיף 19 ג (1) נקבע כי:

*"<u>בניה או הרחבה של דירת מגורים</u> לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת ".לעניין סעיף זה, נקבע בנוסף: "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר".*

בהתחשב במאפייני הזכויות הניתנות מכוח תכנית תא/4233 הכוללות תוספת יח"ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור (כמפורט בס' 7.20), אין מדובר בהרחבת דירה או בנייתה ועל כן, עמדתי עם עמדת שמאי המשיבה כי לא ניתן לקבל פטור זה במקרה הנדון. עם זאת, אדגיש כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים מושא השומה לפטור ואת שאלת הפטור יש להפנות לועדה המקומית בצירוף המסמכים הרלוונטיים ובהתאם לכך תיבחן הזכאות לפטור.

11.2. <u>פטור לשיקום שכונות</u> – שמאי המבקשים טענו כי הנכס מושא השומה ממוקם בשכונה המוכרזת כשכונת שיקום ולפיכך יש לפטור את הנישומים מתשלום היטל השבחה, כתימוכין הוצגו פסיקות לפיהן תחום זה נמצא בסמכותו של שמאי המכריע; שמאי המשיבה טען כי בהתאם לתכנית פינוי – בינוי שבנדון המבקשים אינם זכאים לפטור.

עפ"י אתר "משרד הבינוי והשיכון" שכונת יפו ד' (פיזי בלבד) מוגדרת כשכונת שיקום החל משנת 1978 (למעל בשנים 2007-2012) ועד היום.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

טענה זו נטענה בפני במינוי קודם במתחם, בגו"ח 7050/156/2, והועברה לעיוני חוות דעת משפטית מטעם המשיבה בתגובה לטענת שמאית המבקשים לעניין פטור בגין שכונת שיקום, לפיה אין סמכות שמאי מכריע לדון בעניין הפטור המהווה טענה לעצם החיוב, ובנוסף נטען כי אין להביא בחשבון במקרה הנדון פטור מכוח סעיף 19(ב)(1).

שמאי המבקשים ביקשו להפנות לעמ"נ (ת"א) 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב,** שניתן ביום 11/02/2021 שם קבע כבוד השופט גלעד הס, בין היתר:

*"כי כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור. מובן, כי במקרה שכזה מוסמך השמאי המכריע להכריע גם בנושא הפטור ותחולתו ואף לערוך תחשיב מתאים לחלופות השונות, ללא הפטור ועם הפטור."*

בענ"מ (ת"א) 1380-10-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'** שניתן ביום 06/01/2021 ועסק בהחלטת ועדת ערר אשר פטרה מתשלום היטל השבחה בשכונת התקווה, המוגדרת כשכונת שיקום וקבעה כי *"**על פי לשון הפטור, הוא אינו מגדיר את עצמו למצבים של מתן היתר בנייה בלבד ואין בלשון החוק כל עיגון לכך שהפטור לא חל בעת מימוש בדרך של מכר**".*

*..."שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה. בהתאם לגישת הוועדה המקומית, בכל מקרה בו תושב השכונה יצה למכור את ביתו, הוא ייאלץ להיגרר להליך של הגשת חוות דעת שמאית, הליך בפני שמאי מכריע ועלויות נוספות, לרבות תשלום היטל השבחה לפי קביעת השמאי המכריע. מצב זה עשוי להביא לעליית מחירים והכבדה הן על תושבי השכונה הקיימים והן על תושבים פוטנציאליים אשר ירצו להיכנס לשכונה ולתרום לשיפורה וקידומה. בגישה זו יש אף משום פגיעה בתושבים חסרי אמצעים אשר ימכרו את דירתם ללא פטור מהיטל השבחה מול תושבים בעלי אמצעים אשר יוכלו להרחיב את דירתם בפטור מהיטל השבחה ורק לאחר מכן למכור. צודקת וועדת הערר כי יהיה בכך משום איון הפטור. **מתן הפטור בכל מקרה של מכר מבנה, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה** (אשר גם לפי פס"ד עמאש מהווה אחת מתכליות הפטור). מתן הפטור מהווה, למעשה, שלב מוקדם לפני הרחבת ומימוש זכויות הבניה בנכס קיים."...*

כבוד השופטת אורנה לוי קיבלה את פרשנות ועדת הערר *"לעניין פס"ד עמאש היא נכונה ובהעדר עיגון לשוני לא ניתן לקבל את פרשנות הוועדה המקומית לסעיף הפטור. פרשנות זו של וועדת הערר אף תסייע להגשים את מטרות הפטור ובהן שיפור המבנים, חיזוק השכונה ומניעת תהליך הזנחת המבנים".* (ההדגשות אינן במקור – א.ג.)



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בשתי ההכרעות האחרונות במתחם, נדונה סוגיית פטור שיקום שכונות במתחם ונקבע כדלקמן:

- בשומת השמאי המכריע בועז קוט מיום 22/10/2023 בגו"ח 7050/1602, שדרות ירושלם 219, נקבע כי ההשבחה שחלה במקרה הנדון חוסה תחת פטור לשיקום שכונות.
- בשומת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 03/06/2024 בגו"ח 7050/166/12, רח' קהילת קנדה 6, נקבע כי ההשבחה שחלה במקרה הנדון חוסה תחת פטור לשיקום שכונות.

בהתחשב במכלול הדברים שהוצגו לעיל, ובכפוף לתחום סמכותי לדון בסוגיות שמאיות וסוגיית פטור, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים על חלות הפטור לשיקום שכונות במכר במקרה הנדון, בהתאם לפרשנות כבוד השופטת אורנה לוי ובהתחשב בקביעות השמאים המכריעים האחרונות במתחם מושא השומה, על אף קביעותי הקודמות במתחם.

לחלופין, ולמען היעילות הדיונית, תוצג הכרעתי בתכניות תא/4233 ותא/4233/1.

11.3. **תכנית תא/4233:**

מטרת התכנית עידוד תהליך התחדשות עירונית של אזור מגורים בשטח של כ-26 דונם להריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד ובניית 12 בנייני מגורים בני 9-29 קומות בהם מתוכננים כ-800 יח"ד בתמהיל יחידות דיור מגוון ושטח מסחרי לאורך שדרות ירושלים, וכן שטחים למבני ציבור.

התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכניות עתידיות הנגזרות מכוח התכנית, כאשר נקבעו 4 שלבים למימוש הפרויקט. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה.

גישת השומה – במקרה הנדון תרומת התכנית לשווי המקרקעין, המהווה כאמור השבחה, תיבחן בגישת ההשוואה, כמוסכם על הצדדים, וכפי שקבעתי בהכרעות קודמות במתחם.

תמ"א 38 במצב קודם:

הדירה מושא השומה מצויה בבניין וותיק שנבנה בשנות ה- 60' של המאה הקודמת שאינו עומד בת"י 413, עמידות מבנים בפני רעידות אדמה. אציין כי בבדיקתי מרבית המבנים בסביבת מושא השומה הינם וותיקים שאינם שונים מהבניין הנדון וככאלה גם הם אינם עומדים בת"י 413 ולפיכך סביר כי עומדים בתנאים והוראות תמ"א/38.

עולה מהאמור, כי שווי מושא השומה במצב קודם מגלם את כל מאפייני הנכס, בין היתר פוטנציאל, ככל שקיים, מכוח תוכניות בנין עיר להרחבת הדירה וכן הוראות תמ"א/38. לפיכך, לבחינת שווי מושא השומה כבנוי במצב קודם יובאו בחשבון עסקאות השוואה רלוונטיות קודם לאישורה של התכנית (בנטרול פוטנציאל תכנוני של תכנית תא/4233) שאין להוסיף עליהן פוטנציאל תכנוני נוסף מכוח תמ"א/38.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

### 11.4. <u>בחינת שווי מצב קודם</u>[3]

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר לדירות מגורים בתחום המתחם מושא השומה אשר חלקן לאחר מועד הפקדת התכנית ומגלמות פוטנציאל אותו יש לנטרל ועסקאות מחוץ לתחום התכנית ובבניה דומה מהן התקבל שווי מ״ר ממוצע בסך 25,000 ₪ לדירות בשטח 63-49 מ״ר; שמאי המבקשים הציגו עסקאות מכר לדירות מגורים בתחום המתחם מושא השומה, אשר מרביתן לאחר מועד הפקתה של תכנית תא/4233, מהן התקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 31,000 ₪.

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בגוש 7050 בו מצוי הנכס מושא השומה, בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית קודם למועד אישור התכנית <u>לנכסים שאינם כלולים</u> בתחום תכנית תא/4233:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח (מ״ר) | חדרים | מחיר מכירה (₪) | מחיר מ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0181-032-00 | 21/01/2018 | 63 | 3 | 1,275,000 | 20,238 |
| 007050-0177-010-00 | 27/02/2018 | 42 | 2 | 1,150,000 | 27,381 |
| 007050-0180-009-00 | 21/03/2018 | 59 | 2 | 1,175,000 | 19,915 |
| 007050-0179-027-00 | 11/04/2018 | 56 | 3 | 1,144,578 | 20,439 |
| 007050-0183-008-00 | 23/04/2018 | 60 | 3 | 1,350,000 | 22,500 |
| 007050-0163-015-00 | 08/05/2018 | 51 | 2 | 1,150,000 | 22,549 |
| 007050-0184-010-00 | 16/05/2018 | 56 | 3 | 1,390,000 | 24,821 |
| 007050-0181-005-00 | 11/06/2018 | 63 | 3 | 1,400,000 | 22,222 |
| 007050-0182-022-00 | 20/06/2018 | 60 | 3 | 1,200,000 | 20,000 |
| 007050-0167-004-00 | 01/08/2018 | 58 | 2.5 | 1,261,261 | 21,746 |
| 007050-0188-010-00 | 06/09/2018 | 54 | 3 | 1,260,000 | 23,333 |
| 007050-0189-001-00 | 12/09/2018 | 52 | 2 | 1,251,252 | 24,063 |
| 007050-0162-016-00 | 07/10/2018 | 52 | 2 | 1,266,267 | 24,351 |
| 007050-0180-016-00 | 28/11/2018 | 49 | 2 | 1,240,000 | 25,306 |
| 007050-0199-000-00 | 20/12/2018 | 47 | 3 | 1,260,000 | 26,809 |
| 007050-0168-002-00 | 25/12/2018 | 55 | 3 | 1,450,000 | 26,364 |
| 007050-0176-010-00 | 03/02/2019 | 64 | 3 | 1,370,000 | 21,406 |
| 007050-0182-013-00 | 20/03/2019 | 56 | 2.5 | 1,325,000 | 23,661 |
| 007050-0182-021-00 | 18/04/2019 | 60 | 3 | 1,200,000 | 20,000 |
| 007050-0179-010-00 | 06/05/2019 | 56 | 3 | 1,500,000 | 26,786 |
| 007050-0164-016-00 | 03/06/2019 | 60 | 3 | 1,200,000 | 20,000 |
| 007050-0185-010-00 | 27/06/2019 | 52 | 2 | 1,151,150 | 22,138 |
| 007050-0179-009-00 | 02/09/2019 | 47 | 3 | 1,350,000 | 28,723 |
| 007050-0180-022-00 | 08/09/2019 | 49 | 3 | 1,200,000 | 24,490 |
| 007050-0182-020-00 | 23/10/2019 | 56 | 3 | 1,445,000 | 25,804 |
| 007050-0179-020-00 | 27/11/2019 | 56 | 3 | 1,375,286 | 24,559 |
| 007050-0179-027-00 | 11/12/2019 | 56 | 3 | 1,450,000 | 25,893 |

[3] יודגש כי נתוני העסקאות הינם בנטרול עסקאות חריגות.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מהנתונים לעיל, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 55 מ״ר כ- 1,288,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-23,500 ₪.

בנטרול דירות מגורים בשטח שמעל 60 מ״ר, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 53 מ״ר כ- 1,290,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-24,500 ₪.

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית קודם למועד אישור התכנית לנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/4233:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח (מ״ר) | חדרים | מחיר מכירה (₪) | מחיר מ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0157-019-00 | 15/03/2018 | 45 | 2 | 1,400,000 | 31,111 |
| 007050-0159-023-00 | 23/07/2018 | 49 | 2 | 1,600,000 | 32,653 |
| 007050-0156-008-00 | 31/10/2018 | 50 | 2.5 | 1,485,000 | 29,700 |
| 007050-0158-011-00 | 23/12/2018 | 50 | 2 | 1,600,000 | 32,000 |
| 007050-0165-008-00 | 22/04/2019 | 49 | 2.5 | 1,500,000 | 30,612 |
| 007050-0156-004-00 | 06/05/2019 | 45 | 2 | 1,620,000 | 36,000 |
| 007050-0156-007-00 | 03/06/2019 | 50 | 2 | 1,470,000 | 29,400 |
| 007050-0161-005-00 | 18/07/2019 | 58 | 2 | 1,215,000 | 20,948 |
| 007050-0156-016-00 | 21/07/2019 | 50 | 2.5 | 1,640,000 | 32,800 |
| 007050-0156-012-00 | 31/07/2019 | 50 | 3 | 1,600,000 | 32,000 |
| 007050-0159-015-00 | 19/11/2019 | 49 | 3 | 1,730,000 | 35,306 |
| 007050-0161-013-00 | 08/01/2020 | 50 | 2.5 | 1,500,000 | 30,000 |

מהנתונים לעיל, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 50 מ״ר כ- 1,530,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-31,000 ₪.

מנתוני העסקאות כמפורט בטבלאות לעיל עולה כי שווי מ״ר בנוי בנכסים הכלולים במתחם גבוה בשיעור של כ-26%.

בבדיקתי איתרתי מסמך החלטה לעניין תכנית תא/4233 מיום 20/11/2019 ״דיון בדיווח תיקון טכני בתוכנית - דיון פנימי״, המסמך מפרט את התקדמות הכנת התכנית החל משלב התארגנות הדיירים בחיפוש יזם לקידום תכנית פינוי בינוי בשנת 2011 ועד לתאריך 20/11/2019 בו התקבלה החלטה להעברת התכנית לוועדה המחוזית. בין היתר, מפורט בתוכנית כי בתאריך 16/05/2018 התקיים מפגש תושבים עם גורמים מוסמכים מטעם מחלקת הנדסה בעיריית תל אביב בו הוסבר לתושבים כי רוב המסמכים לתוכנית מוכנים וכי תהליך שיתוף הציבור שהתקיים הינו חלק מתנאי הועדה לכניסה לדיון שאמור להתקיים ביולי.

לאור האמור, בחנתי עסקאות מכר בדירות רלוונטיות להשוואה בשנים 2016-2017, תקופה בה טרם ניתן להצביע על פוטנציאל קונקרטי מהתוכנית המתגבשת.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן נתוני עסקאות מכר בין השנים 2016-2017, בדירות מגורים בגוש 7050 בו מצוי נכס מושא השומה, בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית לנכסים שאינם כלולים בתחום תכנית תא/4233:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח (מ"ר) | חדרים | מחיר מכירה (₪) | מחיר מ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0188-000-00 | 19/01/2016 | 52 | 2.5 | 800,802 | 15,400 |
| 007050-0179-015-00 | 21/01/2016 | 56 | 3 | 850,000 | 15,179 |
| 007050-0163-001-00 | 06/06/2016 | 51 | 2 | 1,100,000 | 21,569 |
| 007050-0181-031-00 | 07/06/2016 | 65 | 3 | 935,000 | 14,385 |
| 007050-0179-016-00 | 08/06/2016 | 56 | 3 | 1,050,000 | 18,750 |
| 007050-0199-001-00 | 08/06/2016 | 65 | 3 | 1,017,000 | 15,646 |
| 007050-0179-032-00 | 10/06/2016 | 56 | 3 | 870,000 | 15,536 |
| 007050-0181-022-00 | 18/07/2016 | 64 | 3 | 900,000 | 14,063 |
| 007050-0170-006-00 | 16/08/2016 | 38 | 2 | 644,241 | 16,954 |
| 007050-0167-012-00 | 21/08/2016 | 58 | 2.5 | 900,901 | 15,533 |
| 007050-0183-015-00 | 31/08/2016 | 56 | 3 | 985,000 | 17,589 |
| 007050-0199-000-00 | 07/09/2016 | 65 | 3 | 1,060,000 | 16,308 |
| 007050-0182-015-00 | 15/09/2016 | 56 | 3 | 1,200,000 | 21,429 |
| 007050-0184-007-00 | 21/11/2016 | 56 | 3 | 1,100,000 | 19,643 |
| 007050-0181-021-00 | 09/01/2017 | 63 | 3 | 1,200,000 | 19,048 |
| 007050-0166-011-00 | 15/01/2017 | 57 | 3 | 1,168,000 | 20,491 |
| 007050-0177-013-00 | 05/02/2017 | 42 | 2 | 960,000 | 22,857 |
| 007050-0179-003-00 | 26/02/2017 | 55 | 2 | 1,080,000 | 19,636 |
| 007050-0181-001-00 | 02/04/2017 | 63 | 3 | 1,320,000 | 20,952 |
| 007050-0185-013-00 | 25/05/2017 | 52 | 2 | 985,000 | 18,942 |
| 007050-0179-003-00 | 17/07/2017 | 61 | 2 | 1,300,000 | 21,311 |
| 007050-0179-013-00 | 31/10/2017 | 56 | 3 | 1,280,000 | 22,857 |
| 007050-0181-030-00 | 26/12/2017 | 63 | 3 | 1,275,000 | 20,238 |

מהנתונים לעיל, מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 57 מ"ר כ- 1,043,000 ₪, שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-18,450 ₪.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בין השנים 2016-2017 בשטח רלוונטי ולתקופה הרלוונטית לנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/4233:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח (מ״ר) | חדרים | מחיר מכירה (₪) | מחיר מ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0157-000-00 | 25/01/2016 | 50 | 2.5 | 600,000 | 12,000 |
| 007050-0157-008-00 | 08/02/2016 | 50 | 3 | 1,001,000 | 20,020 |
| 007050-0157-007-00 | 16/03/2016 | 50 | 2.5 | 1,080,000 | 21,600 |
| 007050-0159-019-00 | 23/03/2016 | 50 | 2.5 | 850,000 | 17,000 |
| 007050-0159-004-00 | 05/05/2016 | 60 | 2.5 | 800,000 | 13,333 |
| 007050-0159-006-00 | 07/06/2016 | 50 | 2.5 | 600,601 | 12,012 |
| 007050-0161-002-00 | 26/10/2016 | 51 | 2.5 | 1,350,000 | 26,471 |
| 007050-0160-010-01 | 02/08/2017 | 50 | 2.5 | 1,257,549 | 25,151 |

מהנתונים לעיל מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 51 מ״ר כ- 942,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-18,450 ₪.

מנתוני העסקאות בין השנים 2016-2017, כמפורט לעיל, עולה כי לא קיימת שונות בשווי מ״ר בנוי בתקופה הנבחנת, ומכאן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לעניין הפוטנציאל (תוספת שווי) בעסקאות מכר בדירות מגורים בתחום התכנית בין השנים 2018-2019.

שווי מצב קודם:

לסיכום, בהתאם לעסקאות מכר מהשנים 2018-2019 לדירות ששטחן קטן מ-60 מ״ר מחוץ לתחום התכנית מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 24,500 ₪, המשקף שווי בסך 1,232,350 ₪ ובהתאמה לזמן, שווי המצב הקודם שנאמד בשומת המשיבה בסך 1,350,000 ₪ הינו סביר ולכן אאמצו לשומתי.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. **<u>בחינת שווי מצב חדש</u>**[4]

לצורך קביעת שווי מצב חדש בחנתי עסקאות מכר בתחום מתחם תכנית תא/4233 ועסקאות מכר בסביבה הקרובה שאינן כלולות בתוכנית תא/4233. להלן נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים בשטח רלוונטי לאחר המועד הקובע <u>לנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/4233</u>:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח (מ״ר) | חדרים | מחיר מכירה (₪) | מחיר מ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0156-003-00 | 07/01/2021 | 60 | 3 | 1,830,000 | 30,500 |
| 007050-0160-021-00 | 12/01/2021 | 50 | 3 | 2,061,000 | 41,220 |
| 007050-0158-002-00 | 14/01/2021 | 50 | 2 | 1,820,000 | 36,400 |
| 007050-0196-015-00 | 18/01/2021 | 39 | 2 | 1,609,648 | 41,273 |
| 007050-0159-008-00 | 12/05/2021 | 49 | 2 | 2,009,039 | 41,001 |
| 007050-0156-020-00 | 23/06/2021 | 46 | 3 | 2,000,000 | 43,478 |
| 007050-0161-002-00 | 26/08/2021 | 51 | 3 | 2,070,000 | 40,588 |

מהנתונים לעיל מחיר דירה בממוצע בשטח ממוצע של 49 מ״ר כ- 1,914,000 ₪, שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-39,200 ₪. בנטרול העסקה למכירת דירה בשטח של 39 מ״ר, מחיר דירה בממוצע בשטח של 51 מ״ר כ-1,965,000 ₪.

<u>נטרול עליית מחירים כללית</u>:

עסקאות המכר במתחם מושא השומה הינן בשנת 2021. לצורך נטרול עליית מחירים כללית בשוק המקרקעין בין השנים 2019 ל-2021, בחנתי עסקאות מכר בנכסים שאינם כלולים בתחום התכנית בסביבת מושא השומה בגוש 7050, להלן:

<u>עסקאות מכר רלוונטיות בשנת 2019</u>:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח (מ״ר) | חדרים | מחיר מכירה (₪) | מחיר מ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0176-010-00 | 03/02/2019 | 64 | 3 | 1,370,000 | 21,406 |
| 007050-0182-013-00 | 20/03/2019 | 56 | 2.5 | 1,325,000 | 23,661 |
| 007050-0182-021-00 | 18/04/2019 | 60 | 3 | 1,200,000 | 20,000 |
| 007050-0179-010-00 | 06/05/2019 | 56 | 3 | 1,500,000 | 26,786 |
| 007050-0164-016-00 | 03/06/2019 | 60 | 3 | 1,200,000 | 20,000 |
| 007050-0185-010-00 | 27/06/2019 | 52 | 2 | 1,151,150 | 22,138 |
| 007050-0179-009-00 | 02/09/2019 | 47 | 3 | 1,350,000 | 28,723 |
| 007050-0180-022-00 | 08/09/2019 | 49 | 3 | 1,200,000 | 24,490 |
| 007050-0182-020-00 | 23/10/2019 | 56 | 3 | 1,445,000 | 25,804 |
| 007050-0179-020-00 | 27/11/2019 | 56 | 3 | 1,375,286 | 24,559 |
| 007050-0179-027-00 | 11/12/2019 | 56 | 3 | 1,450,000 | 25,893 |

שווי מ״ר בנוי בממוצע כ-23,950 ₪ בדירת מגורים בשטח ממוצע של 56 מ״ר.

[4] יודגש כי נתוני העסקאות הינם בנטרול עסקאות חריגות.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עסקאות מכר רלוונטיות בשנת 2021:

| גוש חלקה | יום מכירה | שטח | חדרים | מחיר מכירה ₪ | מחיר מ"ר ₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| 007050-0179-040-00 | 08/02/2021 | 56 | 3 | 1,360,000 | 24,286 |
| 007050-0182-006-00 | 22/02/2021 | 57 | 3 | 1,350,000 | 23,684 |
| 007050-0186-006-00 | 25/02/2021 | 51 | 2 | 1,320,000 | 25,882 |
| 007050-0181-022-00 | 15/03/2021 | 63 | 3 | 1,515,000 | 24,048 |
| 007050-0181-029-00 | 27/04/2021 | 64 | 3 | 1,500,000 | 23,438 |
| 007050-0179-019-00 | 12/05/2021 | 56 | 3 | 1,325,000 | 23,661 |
| 007050-0180-007-00 | 26/05/2021 | 60 | 3 | 1,400,000 | 23,333 |
| 007050-0179-015-00 | 28/06/2021 | 57 | 3 | 1,500,000 | 26,316 |
| 007050-0180-014-00 | 10/08/2021 | 49 | 2 | 1,350,000 | 27,551 |
| 007050-0181-027-00 | 16/08/2021 | 64 | 3 | 1,465,000 | 22,891 |
| 007050-0199-000-00 | 02/09/2021 | 49 | 3 | 1,390,000 | 28,367 |

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-24,860 ₪ בדירת מגורים בשטח ממוצע של 57 מ"ר.

סיכום ערכי השווי:

שווי דירת מגורים בשטח כ-50 מ"ר במתחם התכנית בשנת 2021 כ- 1,926,000 ₪.

התאמה לזמן במעוגל כ- 4%.

שווי דירת מגורים בשטח כ-50 מ"ר במתחם התכנית בהתאמה לזמן הינו כ- **1,852,000** ₪.

11.6. **תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)**

מהות ההשבחה – שמאי הצדדים חלוקים באשר להשבחה בנובעת מאישורה של תא/מק/1/4233. שמאי המשיבה טען כי התכנית יוצרת זמינות תכנונית ומאפשרת את קידום מימוש הזכויות במתחם; שמאי המבקשים טענו כי מניתוח עסקאות מכר במתחם עולה כי לא חלה עליית ערך במקרקעין לאור אישור התכנית אלא עליית מחירים בשיעור 7% משנת 2022 למועד העסקאות בשנים 2024-2025.

תכנית תא/מק/1/4233 הינה תכנית אשר מטרתה לקדם את זמינות הזכויות במתחם, כאשר אחד מהתנאים למימוש הזכויות מכוח תא/4233 הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה לכל שטח התכנית. התכנית משנה קווי בניין, מרכזת שטחי ציבור, מגדירה את הזכויות לדיור בר השגה וכו'.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתחשב באמור לעיל, אני סבורה כי תכנית זו משפרת את זמינות הזכויות ומקדמת את הוצאת היתרי הבניה במתחם. לצורך בחינת ההשבחה מכוחה ייבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים במתחם לפני ולאחר הפקדתה ביום 21/02/2023 :

| גו"ח | יום מכירה | שווי מכירה (₪) | שטח (מ"ר) | מחיר למ"ר (₪) | הצמדה ליום 25/07/2023 | מחיר ממודד (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7050-0156-022 | 26/05/2025 | 3,000,000 | 50 | 60,000 | 0.92 | 55,402 |
| **7050-0157-016** | **04/03/2025** | **2,840,000** | **50** | **56,800** | **0.96** | **54,344** |
| 7050-0160-017 | 27/11/2024 | 2,428,100 | 47 | 51,662 | 0.97 | 50,318 |
| 7050-0158-012 | 08/08/2023 | 2,000,000 | 47 | 42,553 | 1.00 | 42,553 |
| | | | **ממוצע מתואם מצב חדש** | | | **50,654** |
| 7050-0156-022 | 26/10/2022 | 2,750,000 | 50 | 55,000 | 1.01 | 55,418 |
| 7050-0157-010 | 12/08/2022 | 2,650,000 | 50 | 53,000 | 1.06 | 55,942 |
| 7050-0160-007 | 09/06/2022 | 2,170,000 | 50 | 43,400 | 1.09 | 47,519 |
| 7050-0157-003 | 12/05/2022 | 2,175,000 | 50 | 43,500 | 1.11 | 48,150 |
| | | | **ממוצע מתואם מצב קודם** | | | **51,757** |

לאחר הצמדת נתוני ההשוואה למדד השתנות מחירי הדירות בעיר תל אביב עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לא מצאתי כי חלה עלייה בשווי המקרקעין בעקבות אישורה של תכנית תא/מק/1/4233.

בהתחשב באמור לעיל, לא מצאתי כי תכנית תא/מק/4233/1 משביחה במקרה הנדון.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.7. שכר השמאית המכריעה – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש להשית את שכר השמאית המכריעה (הח"מ) על הועדה המקומית; עפ"י תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט – 2009, נקבע כדלקמן:

*(א) "המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.*

*(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:*

*1. סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;*

*2. הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;*

*3. תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;*

*4. נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."*

לאור האמור לעיל עולה כי הנסיבות שצוינו לעיל אינן מתקיימות. בהתייחס לגופו של ס' ב (3): תוצאות ההכרעה במחלוקות השמאיות במקרה זה אינן עולות באופן מובהק עם טיעוניו של שמאי העורר, מדובר בטיעונים שמאיים לגיטימיים ולכן אין מקום להשית את מלוא השכר על הועדה לתכנון ובניה תל אביב. השכר יחולק באופן שווה בין הצדדים.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית תא/4233 ותכנית תא/מק/1/4233 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין בשדרות ירושלים 213, בשכונת "גבעת התמרים" (יפו ד') בחלק הדרום-מערבי של העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. שטח הדירה מושא השומה, וזכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. בהערכת שווי הדירה מושא השומה בשני מצבי התכנון בגישת ההשוואה הבאתי בחשבון עסקאות מכר כמפורט לעיל.

12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בשומות הצדדים, בהתאמה למושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[5] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**13. <u>תחשיב:</u>**

13.1. תכנית תא/4233 (מועד קובע: 14/02/2020)

שווי מצב חדש: 1,852,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,350,000 ₪

**השבחה: 502,000 ₪**

**היטל השבחה: 251,000 ₪**

13.2. תכנית תא/מק/1/4233 (מועד קובע: 25/07/2023)

**אין השבחה.**



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

**14. <u>השומה:</u>**

14.1. לאור כל האמור לעיל, עפ"י סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בו נקבע כי *"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף"*. בהתחשב כי הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת יפו ד', הכלולה ברשימת שכונות שיקום החל משנת 1978 ועד היום (למעט בשנים 2007-2012) עפ"י אתר משרד השיכון, **לא חלה השבחה בנכס מושא השומה.**

14.2. לחלופין, ככל שהחלטתי תשתנה בדבר קיומו של פטור מהיטל השבחה במסגרת פטור לשיקום שכונות, ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תא/מק/4233 (507-0200352) | 14/02/2020 | ₪ 502,000 | ₪ 251,000 |
| תא/מק/1/4233 (507-0829788) | 25/07/2023 | אין השבחה | אין היטל השבחה |

הערכים הנקובים לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

**ולראיה באתי על החתום,**

_____

**אורית גלן**
**שמאית מכריעה**



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL