

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

מס' מינוי: 1178-2018

מספרנו: 1140-04

## החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 28 בגוש 6975

רחוב הקונגרס 43

תל אביב

נובמבר 2018

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך : 26/11/2018  
מס' מינוי : 1178-2018  
מספרנו : 1140-04

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ובניה "תל אביב"

המיוצג ע"י מר יעקב פריימן, שמאי מקרקעין

במייל : [ronen-freiman@bezeqint.net](mailto:ronen-freiman@bezeqint.net)

א.ג.נ.,

לכבוד

מר דוד ברג

המיוצג ע"י מר יעקב אשר, שמאי מקרקעין

מר כפיר גואטה, שמאי מקרקעין

במייל : [jakovas@gmail.com](mailto:jakovas@gmail.com)

א.ג.נ.,

## שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 28 בגוש 6975

רחוב הקונגרס 43

תל אביב

### 1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 24/06/2018, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

### 2. מטרת השומה

- 2.1 הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה השבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 2.2 מהות השבחה - אישור תכניות בנין עיר מס' 1680, ע', ג', ע"ג, ג"ג, תא/5000.
- 2.3 מימוש זכויות - בדרך של בקשה לרישום זכויות עקב הסכם מכר מיום 28/01/2018.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 3. דיון מקצועי

בתאריך 21/09/2018 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

### 4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 15/11/2018.

### 5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב הקונגרס 43, תל אביב
גוש	:	6975
חלקה	:	28
שטח רשום	:	186 מ"ר
שטח המגרש	:	166 מ"ר לאור הפקעה בתכנית 475
מהות הנכס	:	מגרש מבונה במבנה חד קומתי וותיק
הזכויות בנכס	:	בעלות

### 6. המועדים הקובעים לשומה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע <sup>1</sup>
1680	10/12/1981	25/12/1981
ע'	28/11/1985	13/12/1985
ג'	21/04/1994	06/05/1994
ע'1	18/03/2003	02/04/2003
ג'1	20/08/2007	04/09/2007
תא/5000	22/12/2016	06/01/2017

<sup>1</sup> מועד תחילתה של התכנית הרלוונטית (י.פ. + 15 יום).

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים :

- 7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' מיום 23/04/2018, שנערכה ע"י השמאי מר רונן פריימן (להלן-"שמאי הועדה"), בצרוף מסמכים.
- 7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 03256-2019 מיום 25/06/2018, שנערכה ע"י השמאי מר יעקב אשר (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.
- 7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכנון (המשיבה) מיום 07/08/2018.

### 8. תיאור הנכס והסביבה

#### תיאור הנכס

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 28 בגוש 6975, מגרש בניה עליו מצוי מבנה חד קומתי וותיק, המצוי ברחוב הקונגרס 43, שכונת נווה שאנן בסמוך לתחנה המרכזית החדשה, בחלק הדרומי של העיר תל אביב - יפו.

החלקה בשטח רשום של 186 מ"ר, מצויה בחלקו המזרחי של הרחוב ומעברו הצפוני. צורת החלקה טרפז צר וארוך, החזית לרחוב הקונגרס באורך של כ- 9 מ', רוחב החזית בחלק הצפוני כ- 4.5 מ', העומק כ- 27 מ'.

#### תיאור הסביבה

שכונת נווה שאנן הינה שכונת מגורים וותיקה בחלקה הדרום מזרחי של העיר, מאופיינת במבני מגורים בבניה וותיקה בני 1-3 קומות, לצד בניה חדשה במבנים בני 3-5 קומות, ומגרשי בניה פנויים מבניה.

רחוב הקונגרס מסתעף מרחוב שיבת ציון במזרח ומסתיים ברחוב העליה במערב, תנועת הרכבים חד סיטרית ממזרח למערב.

הפתוח הסביבתי מלא.

#### להלן גבולות נשוא השומה:

- צפון : מבנים בקומה אחת.  
דרום : רחוב הקונגרס מעברו חלקה פנויה.  
מערב : חלקה 97, מבונה במבנה מגורים בן 3 קומות.  
מזרח : חלקה 27, מגרש פנוי.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

#### נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 160404 העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 19.02.2018, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 28 בגוש 6975 הינה בשטח רשום של 186 מ"ר.

בעלות: הבעלות בחלקה רשומה על 11 בעלים שונים.

הערות: רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה על פי סעיף 19, לטובת עיריית תל אביב, ילקוט פרסומים 4106 מיום 29.04.1993, מהות 20 מ"ר לצרכי ציבור.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126.

#### הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר ממנו עולה כי נשוא השומה, דירה בת 2.5 חדרים ומחסן, ברחוב הקונגרס 45, חלקה 28 בגוש 6975 נמכרה בתאריך 28.01.2018, תמורת 1,900,000 ₪. התמורה הינה "נטו", היטלי השבחה ופיתוח ומס שבח של המוכרים יחולו וישולמו ע"י הקונה.

בנספח חוזה שכירות המצורף לחוזה המכר, שכ"ד חודשי 3,000 ₪.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 10. המצב התכנוני

#### מצב קודם

#### תכנית 475

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1353 מיום 13.04.1967.

התכנית מהווה תיקון מספר 1 של תכנית F.

מטרת התכנית, שיפור התכנון בשטח הרחובות המסומנים בתשריט.

התכנית קובעת שאח מגרש מינימלי של 500 מ"ר בכל אזורי התכנון בתכנית, פרט למקומות בהם קיימת תכנית חלוקה מאושרת, במקרה זה תותר הקמת בניין בודד אם שטח המגרש קטן ב- 15% ממגרש מינימלי, ותורשה הקמת בניין בקיר משותף על 2 מגרשים סמוכים בפרצלציה קימת בתנאע ששטח כל אחד מהם לא יהיה פחות מ- 225 מ"ר.

התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור מגורים ג, זכויות הבניה :

אחוזי בניה בקומות עליונות: 30% משטח המגרש

אחוזי בניה בקומה א' (ק. עמודים): 15% משטח המגרש

שטח רצפות כולל: לא יעלה על 75% משטח המגרש

מספר קומות: 2

מספר יח"ד: לא יעלה על 14 יח"ד לדונם

קווי בניין, לחזית כמסומן בתשריט: לצד 3 מ', לאחור 5 מ'

התכנית קובעת כי בבניינים קיימים תורשה תוספת בניה עד למכסת אחוזע הבניה, בתנאע שהבניין לא יחרוג ממסגרת קווי הבניין.

התכנית מסמנת שטח להרחבת דרך בחזית החלקה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### מצב חדש

#### תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

#### תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית. זכויות הבניה לחלקה 37% בשתי קומות + 19.2 בקומת עמודים וסה"כ 93.2% (בהתאם לדף מידע על זכויות בניה של עיריית תל אביב).

הערה: בגין אישור התכנית החליטה הוועדה המקומית לא לגבות היטל השבחה.

#### תכנית ע'

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

#### תכנית ג'

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

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה. היקף הבניה המותרת בגגות שטוחים לרבות חדרי היציאה לגג לא יעלה על 50% משטח הגג.

#### תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

### תכנית ג'1

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

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד עם אפשרות להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-65% משטחו בבניה בו זמנית.

בבניה בעליית גג, רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה, השיפוע 40%-50%.

### תמ"א 38 – על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)

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

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

### מטרות התכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיוותרו בגין חיזוק המבנים.



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
  - לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
  - לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
  - חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.
- התכנית חלה על בניינים שגובהם עולה על 2 קומות ושטח הכולל עולה על 400 מ"ר.

### תכנית תא/5000 - תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

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

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

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

### מטרות התכנית:

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

עפ"י תשריט התכנית עולה כי התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור "מגורים בבניה עירונית" הנמצא באזור תכנון מספר 802ב', אזור מגורים בבניה מרקמית מזרחית לשד' הר ציון, מתחם להתחדשות עירונית, בהתאם לנספח עיצוב עירוני בנינוי עד 15 קומות.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון:

במתחם 802 נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות – 802ב', יחולו הוראות מתחם  
התחדשות עירונית כמפורט בהוראות פרק 5, סעיף 5.3.2.

תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות למתחם התכנון.

מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פיננסי ביוני.

2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם  
ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.

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

אזור מגורים בבניה עירונית:

יחולו על תכנית באזור מגורים בבניה עירונית ההוראות הבאות:

א. שימושים:

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

1. מקבץ שימושים ראשי - מגורים.

2. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם  
קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או  
בשל היקף גדול של קבלת קהל.

3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית - שימוש  
למשרד בקומת הקרקע למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1  
לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

4. מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש  
ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה  
במרקם ההסטורי של הרחוב ואופיו.

5. מקבצי שימושים נוספים - שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד  
לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש  
למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד ובלבד שהועדה  
שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

### הקצאה לצרכי ציבור

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

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

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

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

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

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

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית:

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

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

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
  2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
  3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
  4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
  5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי-קהילתי הקיים.
- שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
6. במתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור
- ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת, מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
- ד. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים יקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי, ובלבד שיתקיימו תנאים הבאים:

1. הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק ג' (לעיל).

2. יקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תיכנונית בלשכת רישום מקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהממוצע האמור בס"ק 1 (לעיל), ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

3. במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק 1 לעיל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכנית זו כמאפשרים בניה חריגה מסביבתה, רשאית הועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העירוני.

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

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

### היתרי בניה/רישוי

בארכיב הוועדה המקומית לא קיים תיק בניין לנכס נשוא השומה.

בתיק הבניין לחלקה 27, הצמודה ממזרח, נמצא היתר בניה מספר 210 מתאריך 01.07.1956, המתאים לנכס נשוא השומה חלקה 28 בגוש 6975, לבניין בן 2 קומות וגדר המכיל: בקומות א' ב' - דירה בת חדר אחד וח"ש בכל קומה. שטח קומה א' - 56 מ"ר, שטח קומה ב - 54.42 מ"ר.

בפועל נבנה מבנה בן קומה אחת בלבד, עפ"י פרוטוקול בקורת בגמר הבניין: "הוצא רישיון לשתי קומות, בנו דירה אחת בקומה א' ולעת עתה לא ימשיכו בבניה. לא בנו את חדר המדרגות. הבניה בהתאם למאושר".

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 11. תמצית מהות ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה בגין מימוש בדרך מכר לתכניות בניין עיר, להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
1680	25.12.1981	54 ₪	לא חלה השבחה
ע"י	13.12.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ג'	06.05.1994	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
ע"י 1	02.04.2003	41,299 ₪	לא חלה השבחה
ג' 1	04.09.2007	14,881 ₪	לא חלה השבחה
תא/5000	06.01.2017	1,099,655 ₪	לא חלה השבחה

### 12. להלן הכרעתי לעמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות:

12.1. כללי:

#### שטח לחישוב זכויות

בנכס נשוא השומה רשומה הערה בגין הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, 20 מ"ר (לצרכי ציבור), ילקוט פרסומים 4106 מיום 29.04.1993, בהתאם לתכנית 475.

שמאי המבקש טוען כי בהתאם להערת ההפקעה הרשומה, שטח החלקה לחישוב זכויות 166 מ"ר.

שמאי המשיבה טוען כי רק חלק מהשטח המופקע הוקנה לטובת העירייה וכי על חלקו האחר קיים מבנה מגורים. לטענתו במועד מתן היתר הבניה, טרם אישור תכנית 475, במסגרת מפת מדידה משנת 1965, מסומנת הפרשה עבור דרך בשטח של 13 מ"ר, תכנית 475 הוסיפה הפרשה של 7 מ"ר בלבד.

שמאי המשיבה טוען כי סך ההפקעה טרם הוקנה במלואו וכי בהתאם לדף הזכויות מהוועדה המקומית, שטח המגרש לחישוב זכויות 171 מ"ר.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### הכרעה:

בחנתי הוראות ותשריט תכנית 475 מיום 13.4.1967 (רוחב הדרך המסומנת 14 מ'), ילקוט הפרסומים 4106 מתאריך 29.04.1993, ונסח המקרקעין. בדיון המקצועי, ביקש שמאי המשיבה להעביר את התייחסות ממחלקת מידע תכנוני מטעם עיריית תל אביב לעניין שטח המגרש לחישוב זכויות. התייחסות כאמור לא הועברה.

במקרה הנדון ולמרות דף מידע תכנוני מעיריית תל אביב, אני בדעה כי רישום הערה על הפקעה הוא הקובע לעניין שטח המגרש לחישוב זכויות.

**לפיכך, יובא בחשבון בשומה זו שטח חלקה 166 מ"ר נטו בהתאם לרישום ההפקעה בילקוט הפרסומים.**

### שטח מגרש מינימאלי בתכנית 475

#### שמאי המבקש:

שמאי המבקש טוען כי בתכנית 475 נקבעו תנאים לעניין שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר או 225 מ"ר לכל מגרש במקרה של בנייה בקיר משותף. לפיכך לשיטתו אין היתכנות בניה במגרש ומכאן כי לא חלה השבחה במקרקעין בגין התכניות המשבחות.

לחילופין נבחנה ההשבחה מהתכניות לשטח מגרש של 166 מ"ר, בהתחשב במגבלות שטח מגרש מינימלי (אי וודאות), צורת המגרש ומגבלות קווי הבניין בהוראות התכניות.

#### שמאי המשיבה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון ייתכן ויהיה צורך באיחוד חלקות לצורך מימוש זכויות הבנייה, לפיכך ניתנה דחייה המשקפת את העובדה כי המגרש קטן מגודל מגרש מינימלי והצורך במימוש מותר בהתאם להפקעה. שמאי המשיבה טוען כי בבדיקה במחלקת מידע והתכנון של עיריית תל אביב, אין מניעה למימוש זכויות בניה במגרשים קטנים משטח מגרש מינימלי כמגרשים דומים ברחבי העיר לאור מדיניות תכנית 287. אין לקבל את טענת שמאי המבקש כי המגרש ישאר ריק ופנוי לעולמי עד.

### הכרעה:

בהוראות תכנית 475 נקבע כי שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, כמו כן נקבע כי בבניה בקיר משותף 2 המגרשים הסמוכים שטח כל אחד מהמגרשים לא יהיה פחות מ-225 מ"ר. אני סבור כי לאור שטח המגרש נשוא השומה וצורתו, לשם מימוש

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות הבניה תידרש הכנת תכנית מפורטת לנכס נשוא השומה וחלקה 27 הצמודה ממזרח, לבנייה בקיר משותף.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי לא קיימת כל היתכנות לבנייה בנכס נשוא השומה.

יצוין כי במועד הביקור, ובהתאם לתצלום אוויר שבאתר עיריית תל אביב, בסביבת נשוא השומה כמו גם חלקה 27 הצמודה ממזרח, קיימים מגרשי בניה פנויים רבים.

לאור האמור, בבחינת ההשבחה מהתכניות המשביחות, תובא בחשבון דחייה להכנת תכנית מפורטת, מגבלות צורת המגרש ואי וודאות.

12.2. תכנית 1680:

שמאי המשיבה:

ההשבחה חושבה לתוספת חדר יציאה אחד בשטח 23 מ"ר ומרפסת גג.

שטח קומה משטח מגרש של 171 מ"ר, במסגרת קווי הבניין 63.27 מ"ר.

הובא בחשבון כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים, לפיכך הובאה בחשבון דחייה של 15 שנים, למימוש הזכויות.

שווי מ"ר מבונה 4 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה: (23 מ"ר + 30.27 מ"ר מרפסת גג \* 0.3) \* 4 ₪ \* 0.42 מקדם דחייה

השבחה: 53.5 ₪

שמאי המבקש:

תחשיב חילופי, להקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר יח"ד עליונה.

לאור צורתו האי רגולרית של המגרש, דרישות קווי נסיגה מקווי הבניין של חדר הגג, דרישות התאמה לגובה ומבנה גובל בקו בניין 0, הובא בחשבון מקדם התאמה 50%. הובא בחשבון מקדם 0.7 אי וודאות. הובאה בחשבון דחייה ל-15 שנה.

הובא בחשבון שטח חדר יציאה לגג בניכוי חדר מדרגות בשטח 7 מ"ר.

הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במצב קודם.

תחשיב השבחה:

מ"ר אקוי: 18.17 מ"ר = 7 מ"ר - (21.7 \* 0.15) - 23 מ"ר + (21.7 \* 0.25)



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה: 18.7 מ"ר \* 0.5 מקדם התאמה \* 4 ש"ח \* 0.7 אי וודאות \* 0.42 דחייה

השבחה: 10.61 ש"ח

### הכרעה:

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יחיד בקומה העליונה.

לאור צורתו של המגרש, שטח התכנית האפשרית לבניה במגרש בבנייה בקיר משותף ובמגבלות קווי הבניה כ- 55 מ"ר.

בתחשיב השבחה יובא בחשבון שטח חדר יציאה לגג 23 מ"ר (הכולל את המדרגות הפנימיות) + מרפסת גג.

לאור צורתו של המגרש ומגבלות הבניה של 1.2 מ' בין מעקה הגג לבין הבניה על הגג, יובא בחשבון מקדם 0.7 לזכויות הבניה בגג.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש לאפשרות למרפסת גג במצב קודם.

לאור העובדה כי המימוש הינו לבנייה עתידית על בניין חדש לא יובאו בחשבון הוצאות התאמה.

תובא בחשבון דחייה כאמור לעיל ל- 15 שנים.

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 4 ש"ח ואני מקבל את הסכמתם.

### תחשיב השבחה:

(23 מ"ר + 32 מ"ר מרפסת גג \* 0.25) \* 0.7 מקדם \* 4 ש"ח \* 0.42 מקדם דחייה

השבחה: 36.4 ש"ח

היטל השבחה: 18.2 ש"ח

### 12.3 תכנית ע':

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע אין כדאיות להריסת הבינוי הקיים למימוש הזכויות.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 12.4. תכנית ג':

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משנה את זכויות הבניה שהותרו בתכנית 1680.

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

### 12.5. תכנית ע'1:

#### שמאי המשיבה:

ההשבחה חושבה לשטח המרתף: תוספת גובה, תוספת שימושים, תוספת שטח למחסנים דירתיים והצמדת מרתף עליון לדירה שבקומת קרקע.

שווי מ"ר מבונה 2,000 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

שטח מחסן 6 מ"ר \* 3 יח"ד \* 0.4 מקדם + 32.83 מ"ר יתרת שטח מחסן \* 0.3 מקדם = 17.05 מ"ר אקו'.

מצב חדש:

שטח מחסן 12 מ"ר \* 3 יח"ד \* 0.5 מקדם + 32.83 מ"ר שטח מרתף צמוד לדירה בקומת עמודים \* 0.6 מקדם = 37.7 מ"ר אקו'.

השבחה: 20.65 מ"ר אקו' \* 2,000 ₪ = 41,299 ₪

#### שמאי המבקש:

תחשיב חלופי להקמת קומת מרתף אחת, לאור מיקום הנכס בדרום העיר, צורתו האי רגולרית של המגרש, אפשרויות הגישה המוגבלות והעובדה כי המבנה יוקם בקיר משותף, הובא בחשבון מקדם התאמה 50%. הובא בחשבון מקדם 0.7 אי וודאות. הובאה בחשבון דחייה ל- 15 שנה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם: 2 מחסנים בשטח 6 מ"ר ליח"ד

מצב חדש: 2 מחסנים בשטח 12 מ"ר ליח"ד

תחשיב 12 מ"ר \* 0.5 מקדם התאמה \* 0.7 אי וודאות \* 0.42 דחייה \* 2,000 ₪

השבחה: 3,505 ₪

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### הכרעה:

התכנית מתירה קומת מרתף בתכסית של 80% משטח המגרש לשימושים בהוראות התכנית. בבנינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו.

בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון כי גם במקרה של בניה ע"פ תכנית מפורטת ביחד עם חלקה 27 או בבניה בקיר משותף, שטח המחסן ישמש לחניה ולמחסנים בשטח של 12 מ"ר לדירות. איני סבור כי קיימת כדאיות להצמדת שטח מרתף מצומצם לדירות שבקומת הקרקע לאור הפסד שטח חדר מדרגות.

ההשבחה תחושב להגדלת שטח המחסנים עבור 2 יח"ד ב-6 מ"ר שהותרו במצב קודם ע"פ תכנית ע'.

תובא בחשבון דחייה של 5 שנים.

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 2,000 ₪, ואני מקבל את הסכמתם.

### תחשיב השבחה:

מצב קודם: 2 מחסנים בשטח 6 מ"ר ליח"ד.

מצב חדש: 2 מחסנים בשטח 12 מ"ר ליח"ד.

תחשיב: 12 מ"ר X 0.5 מקדם שווי מחסן X 0.75 דחייה X 2,000 ₪

השבחה: 9,000 ₪

היטל השבחה: 4,500 ₪

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12.6 . תכנית ג'1:

### שמאי המשיבה:

חושבה השבחה לתוספת זכויות בניה בגג.

תחשיב השבחה:

שווי מ"ר מבונה 3,200 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

מצב קודם:

חדר יציאה לגג 23 מ"ר + 30.27 מ"ר מרפסת גג \* 0.3 = 32.08 מ"ר אקו'

מצב חדש:

שטח חדר יציאה לגג 34.63 מ"ר (65% משטח קומה עליונה) + 18.64 מ"ר מרפסת

גג \* 0.3 - ניכוי 11.63 הפסד שטח מרפסת גג \* 0.3 = 36.73 מ"ר אקו'

השבחה: 4.65 מ"ר אקו' \* 3,200 ₪ = 14,881 ₪

### שמאי המבקש:

תחשיב חילופי בשומת המבקש.

שמאי המבקש טוען כי שטח תכסית קומה 54.7 מ"ר, ובניכוי שטח חדר מדרגות

44.7 מ"ר.

מצב קודם:

שטח חדר יציאה לגג 23 מ"ר + 21.7 מ"ר מרפסת גג.

מצב חדש:

השטח לניצול לפי 65% משטח קומה עליונה = 29 מ"ר.

בתכנית ג'1, מגבלות קווי נסיגה של 1.2 מ' מינימליים מהצד ו- 2 מ'

מהחזית/עורף, מכאן כי לאור מגבלות קווי הנסיגה, לא ניתן לנצל את הזכויות

לחדר בהתאם לתקנות רוחב חדר מינימלי. לפיכך הובא בחשבון כי השטח יכול

לשמש לאחסנה.

לפיכך שווי הזכויות: 29 מ"ר \* 0.5 מקדם התאמה לאחסנה = 14.5 מ"ר אקו'

התכנית אינה משביחה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### הכרעה:

התכנית מתירה הרחבת חדר ציאה לגג ל- 40 מ"ר או 65 % משטח הגג.  
במקרה הנדון שטח הבניה האפשרי בגג לאור תכנית בניה אפשרית של כ-55 מ"ר  
\* 65% = כ- 36 מ"ר ומרפסת גג.  
איני מקבל את טענת שמאי המבקש לכך כי השימוש האפשרי הינו כאחסנה, כמו  
גם לעניין עלויות התאמה שכן במועד הקובע שטח הבניה על הגג אינו בנוי.  
תובא בחשבון דחייה כאמור לעיל ל- 5 שנים ומקדם אי וודאות.  
שווי מ"ר מבונה 3,200 ₪, עפ"י שומת המשיבה המבוססת על הכרעות שמאים  
מכריעים מקובלת עלי.

### תחשיב השבחה:

#### מצב קודם:

$$(23 \text{ מ"ר} + 32 \text{ מ"ר מרפסת גג} \times 0.25) \times 0.7 \text{ מקדם} = 21.7 \text{ מ"ר אקו'}$$

#### מצב חדש:

$$(36 \text{ מ"ר} + 19 \text{ מ"ר מרפסת גג} \times 0.25) \times 0.7 \text{ מקדם} = 28.5 \text{ מ"ר אקו'}$$

תוספת מ"ר אקו': 6.8 מ"ר

דחייה 5 שנים: 0.75

תחשיב השבחה: 6.8 מ"ר אקו'  $\times 0.75 \times 3,200 \text{ ₪}$

השבחה: 16,320 ₪

היטל השבחה: 8,160 ₪

12.7. תכנית תא/5000:

### שמאי המשיבה:

במסגרת קווי הבניין הקיימים בתכניות בניין עיר רלוונטיות, ניתן לנצל את  
זכויות תכנית תא/5000, בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

שטח מגרש לחישוב זכויות 171 מ"ר בייעוד מגורים בבניה עירונית במתחם  
התחדשות, רח"ק מירבי 2.5 + 1 רח"ק למתחם התחדשות עירונית. הובאה בחשבו  
הפרשה של 5% לצרכי ציבור.

שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות וחילוץ מעסקאות  
בדירות ברחוב הקונגרס.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה :

מצב קודם :

זכויות בניה מתכנית 475 ותכנית מ' 93.2% : 159.37 מ"ר אקו'

חדר יציאה לגג : 34.63 מ"ר אקו'

ממ"ד : 36 מ"ר אקו'

סה"כ : 230 מ"ר אקו'

מצב חדש :

שטח לחישוב זכויות לאחר הפרשה 5% : 143.35 מ"ר

שטח ברוטו לפי רח"ק 3.5 : 508.73 מ"ר

שטח לשיווק 80% : 406.98 מ"ר אקו'

שיעור דחייה לתכנית תא/5000 (10 שנים 7%) : 0.51

חישוב מ"ר אקו' :

זכויות קיימות זמינות מתכניות קודמות : 230 מ"ר אקו'

יתרת זכויות נוספות בדחייה  $0.51 * 176.98$  : 89.97 מ"ר אקו'

הרחבת שימושים במרתף כשטח צמוד לדירה

32.83 מ"ר \* 10% \* דחייה \* 0.51 : 1.67 מ"ר אקו'

סה"כ : 323.64 מ"ר אקו'

השבחה : 91.64 מ"ר אקו' \* 12,000 ₪ = 1,099,655 ₪

שמאי המבקש :

מצב קודם :

זכויות הבניה לחלקה ששטחה 166 מ"ר, עפ"י תכניות 475 ו- מ', עבור 2 יח"ד  
ובמגבלות תכנית 140.1 מ"ר.

בפועל ע"פ היתר בניה הוקם מבנה מגורים בקומה אחת על הקרקע.

מצב חדש תכנית תא/5000 :

נשוא השומה מסווג באזור מגורים בבניה עירונית.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקש טוען כי לאור שטח החלקה הנמוך מ- 500 מ"ר, הרח"ק המירבי בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים הינו 2.5, ובהתאם למסמך מדיניות. ע"פ עיצוב עירוני - הבניה תהיה עד 15 קומות.

לטענת שמאי המבקש, בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א/38, הנכס מוגדר כאזור מתחם 5 (מימוש תמריצים חלקי/בתנאים). באזור המוגדר כאזור להתחדשות עירונית הבנייה על פי תמ"א/38 בלבד.

שמאי המבקש מפנה לעקרונות המדיניות בהריסה ובניה מחדש, אופן חישוב סל הזכויות לפי תמ"א/38/3 תיקון א'. לאור העובדה כי על המגרש מבנה חד קומתי, תמריצי תמ"א/38 חלים ומאפשרים תוספת קומה וחצי, ללא זכויות בניה נוספות. חוסר השבחה בגין תכנית תא/5000 :

- הן במצב קודם והן במצב חדש המגרש אינו עומד במגבלות שטח מגרש מינימלי.

- בהתאם למסמך מדיניות עולה כי באזור המיועד להתחדשות עירונית הבניה תהיה בהתאם לתמריצי תמ"א/38, לתוספת של קומה וחצי במגרת התמ"א.

- שמאי המבקש מפנה להכרעת החתום מטה, רחוב יפת 175, תל אביב, שם לטענתו נקבע כי יש להביא בחשבון פוטנציאל זכויות הנובע מהתמריצים מכוח תמ"א/38, וכי לא נוספו זכויות מכוח תכנית תא/5000.

- יש להביא בחשבון את צורת המגרש האי רגולרית ותכסית מקסימלית לרבות חדר מדרגות, ממ"ד ושטחי שירות כ- 54.7 מ"ר. ההנחה כי יבנה מגדל של 55 מ"ר ברוטו בגובה 15 קומות אינה ראלית מבחינה כלכלית או מעשית מבחינה הנדסית, ולפיכך אינה הגיונית.

להלן תחשיב חילופי בשומת המבקש :

מצב קודם :

2 יח"ד ב- 2 קומות + קרקע חלקית וקומת גג חלקית.

זכויות בניה 140.1 מ"ר כולל חדר מדרגות ושטח שירות + 36 צ"ר בניה בגג + 24 מ"ר ממ"ד = 200.1 מ"ר = סה"כ שטח סחיר 80% = 160.1 מ"ר.

מצב חדש :

רח"ק מקסימלי 2.5, ממגרש בשטח 145 מ"ר לאחר הפרשה של 15%.

סה"כ שטח לניצול : 362.5 מ"ר

תכסית מקסימלית : 54.7 מ"ר

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

---

מספר קומות :	4 קומות (2.5 ע"פ תב"ע קיימת + 1.5 ע"פ מסמך מדיניות).
שטח סחיר :	80%
התאמה לצורה :	0.75 (מאפייני המבנה, עלויות נוספות לתכנון).
סה"כ שטח אקו' :	164.1 מ"ר.
מקדם אי וודאות :	0.7
השבחה מ"ר אקו' :	2.8 מ"ר
תוספת ריאלית :	18.96% (לפי פרוגרמת מס' יח"ד בתכנית).
השבחה ראלית :	0.53 מ"ר
דחייה ל- 10 שנים :	0.27 מ"ר
שווי מ"ר מבונה :	12,000 ₪
השבחה :	3,249 ₪
קרן חניה :	45,000 ₪ * 7 חניות
<u>מסקנה : לא חלה השבחה</u>	

בנוסף לכל האמור, מפנה שמאי המבקש להכרעות שמאים מכריעים בהם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000.

עוד מציין שמאי המבקש כי המחיר בו נמכר נשוא השומה 1,900,000 ₪ מגלם את שווי הנכס במצבו ואינו מגלם פוטנציאל. לשיטתו, נשוא השומה מהווה דירת 2.5 חדרים בשטח של כ- 55 מ"ר ומחסן כבית פרטי עם חצר בשטח של כ- 125 מ"ר, ולפי שווי מ"ר בנוי של כ- 25,000 ₪ שווי הנכס כ- 2,000,000 ₪. לפיכך טוען שמאי המבקש כי הנכס נמכר כבנוי לשימוש עצמי ולא לבניה רוויה עתידית.

### תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש :

שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות בהם נקבעה השבחה לתכנית תא/5000.

לעניין תמ"א/38, טוען שמאי המשיבה כי הזכויות ניתנות בדרך של היתר בניה בלבד בהתאם לשיקולי הוועדה המקומית, לפיכך הזכויות אינן וודאיות ואין להתחשב בהם, ומפנה להחלטות וועדת ערר ופסיקות בית משפט.

שמאי המשיבה טוען כי במסגרת הכנת תכנית לפי תא/5000, יוסדרו כח המגבלות של מימוש זכויות הבניה בנכס.

לטענת שמאי המשיבה ערכי השווי במצב קודם מגלמים את זכויות הבניה הנוספות מכוח תכניות מפורטות או מכוח תקנות, ובמצב חדש מגלמים את ציפיות



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השוק, אי וודאות, והסיכון לאישור תכנית מפורטת אשר תאפש את מימוש הזכויות מכוח התכנית.

### הכרעה:

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

מסמך מדיניות מספר תא/מק/9086 של עיריית תל אביב "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א". בסעיף 3.1 למסמך המדיניות נאמר "...הנה כי במידה, במידה והמבנה הקיים עומד בתנאים המפורטים בתמ"א 38, ובכלל זה סעיפים 8 ו-9 לתמ"א 38, יחושב סל זכויות בניה מירבי בהריסה ובניית מבנה חדש מחוזק, לפי פרמטרים מצטברים...."

לאור כך כי נשוא השומה אינו עומד בתנאים הקבועים בתמ"א/38, איני מקבל את טענות שמאי המבקש לעניין תמ"א/38 ובכלל זה טענתו כי באזור התחדשות עירונית הבניה תהיה על פי תמ"א 38 בלבד.

במצב הקודם יובא בחשבון אפשרות מימוש הזכויות המוקנות הנגזרות מתכניות תקפות. במצב חדש, יובא בחשבון תרומת הפוטנציאל התכנוני הנובע מאישורה של התכנית הנדונה (תא/5000). גישה זו תואמת את המתודולוגיה השמאית בפסיקות שמאים מכריעים ושומות מכריעות שערכתי למקרים דומים.

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

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

במסגרת בדיקת ההשבחה לתכנית זו, יש להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. במצב קודם, בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה תכנית זו, ובמצב חדש בהתאם לזכויות ותרומת הפוטנציאל התכנוני שהוענקו בתכנית תא/5000. ההשבחה תיקבע כהפרש שווי המקרקעין בשני המצבים הנ"ל וזאת עפ"י האמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ לבניה חדשה, עפ"י שומת המשיבה המבוסס על הכרעות שמאים מכריעים וחילוץ שווי קרקע מעסקאות בדירות חדשות ברחוב הקונגרס. שמאי המשיבה אינו חולק על נתוני שווי שמאי המשיבה.

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ המוסכם כל הצדדים לאחר שבחנתי את נתוני השווי עליהם הסתמך שמאי המשיבה.

### מצב קודם :

בשווי המצב הקודם יובאו בחשבון זכויות הבניה המותרות (המוקנות) בהתאם לתכניות החלות על החלקה הנדונה בשטח של 166 מ"ר. כאמור לעיל, לאור צורת המגרש ומגבלות קווי הבניין, נדרשת הכנת תכנית מפורטת בשיתוף עם חלקה 27 או לחילופין בניה בקיר משותף.

לפיכך תובא בחשבון דחייה של 5 שנים ומקדם אי וודאות.

להלן זכויות הבניה במצב קודם :

שטח המגרש לזכויות : 166 מ"ר עבור 2 יח"ד

זכויות הבניה : 93.2%

חדר יציאה לגג : 36 מ"ר + מרפסת גג 19 מ"ר \* 0.25

ממ"ד : 24 מ"ר

סה"כ מ"ר אקו' : 220 מ"ר אקו'

שווי מצב קודם : 220 מ"ר אקו' \* 12,000 ₪ \* 0.75 דחייה (לפי 6%) \* 0.75 מקדם אי וודאות = 1,485,000 ₪.

### מצב חדש :

נשוא השומה מהווה חלקה קטנה, במתחם מיועד להתחדשות עירונית לבנייה רוויה. תכנית תא/5000 מהווה תכנית מתאר לעיר תל אביב ומהווה נדבך נוסף לתכנון טוב יותר מהמצב הקודם. יחד עם זאת, בתכנית קיימים תנאים מגבילים כגון הכנת תכנית מפורטת למתחם, הפרשות לצרכי ציבור ואי וודאות לסה"כ הזכויות שיתקבלו במסגרת התחדשות עירונית.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה ליעודים סחירים מעבר לשטחים ליעודים סחירים המותרים עפ"י תכניות קודמות רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. לועדה המקומית שיקול דעת למהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה, שיקול הדעת יופעל תוך התייחסות לבדיקת תכנונית המוקדמת כאמור בבהקצאות בהתאם להוראות התכנית ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים לנספח הפרוגרמאטי.

במקרה נדון, תובא בחשבון הפרשה בשיעור של 15% משטח החלקה עפ"י שומות הצדדים.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התכנית מסווגת את חלקה 28 בגוש 6975 (החלקה הנדונה) במתחם תכנון 802 ב',  
אזור מגורים בבניה מרקמית מזרחית לשד' הר ציון, מתחם להתחדשות עירונית  
בייעוד: מגורים בבניה עירונית.

החלקה הנדונה בשטח קטן מ- 500 מ"ר, לפיכך, שטחי הבניה לפי רח"ק בסיסי  
2.5 בכפוף למסמך מדיניות. הועדה המקומית רשאית במתחמים להתחדשות  
עירונית לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי, דהיינו במקרה הנדון רח"ק 3.5.

תוספת הרח"ק מותנת באישור הוועדה המקומית בהכנת מסמך מדיניות והתניות  
שבתכנית, לפיכך יובא בחשבון מקדם 0.5 לאפשרות לתוספת הרח"ק במתחם  
תכנון.

לאור הוראות התכנית להכנת מסמך מדיניות שיקבע כללים להגדרת תת הקרקע  
לאפשרות לשימוש למגורים ולאור חוסר הוודאות לעניין הבינוי כמתחם, לא תובא  
בחשבון תוספת שווי לקומת מרתף.

לאור העובדה כי החלקה תהווה חלק ממתחם תכנון, איני מקבל את טענת שמאי  
המבקש להפחתה בגין קרן חניה.

תובא בחשבון דחייה של 10 שנים בריבית 7%, לעמידה בהוראות התכנית, ומקדם  
0.9 לאי וודאות לאור מאפייני החלקה.

להלן זכויות הבניה במצב חדש:

שטח המגרש לזכויות: 141.1 מ"ר = 166 \* 85% מ"ר

זכויות הבניה רח"ק 2.5: 352.75 מ"ר

זכויות הבניה רח"ק נוסף: 70.55 מ"ר = 141.1 \* 0.5 מ"ר

סה"כ זכויות בניה: 423.3 מ"ר אקו'

שטח לשיווק 80%: 338.64 מ"ר

מקדם דחייה: 0.51

מקדם אי וודאות: 0.9

שווי מצב חדש: 338.64 מ"ר אקו' \* 12,000 ₪ \* 0.51 דחייה \* 0.9 מקדם אי  
וודאות = 1,865,000 ₪.

השבחה: 380,000 ₪ = 1,485,000 ₪ - 1,865,000 ₪

היטל השבחה (50%): 190,000 ₪

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

### 13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 28 בגוש 6975, בגין מימוש בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה לחלקה	היטל השבחה
1680	25/12/1981	36.4 ₪	18.2 ₪
ע'	13/12/1985	אין השבחה	
ג'	06/05/1994	אין השבחה	
ע'1	02/04/2003	9,000 ₪	4,500 ₪
ג'1	04/09/2007	16,320 ₪	8,160 ₪
תא/5000	06/01/2017	380,000 ₪	190,000 ₪

### ריבית פיגורים:

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

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

ניתנה היום 26/11/2018

## עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך