יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 02 במרץ, 2023
מספרי מינוי: 2421-2022
מספרנו: 947.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, ישראל קפלן
באמצעות השמאית
אלה בר ניב
בדוא"ל: ebarniv10@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
רונן פריימן
ronen-freiman@bezeqint.net

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7090 חלקה 7 (חלק),
דירת מגורים בקומה שנייה כניסה ה'
רחוב וינגייט 6 / לה גוארדיה 17, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 05/02/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
תא/3944 (507-0301101)	8218	02/05/2019	23/05/2019	07/06/2019

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני[3] מקיף בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 06/01/2023.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה
גוש	7090
חלקה	7
שטח החלקה הרשום במ"ר	2,400
זכויות (בהתאם לנסח)	חכירה מעיריית תל אביב
כתובת הנכס	וינגייט 6 / לה גוארדיה 17, שכונת יד אליהו, תל אביב

[1] בשל מגפת הקורונה.

[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

[3] שמאית המבקש הודיעה כי נמסרה החזקה לקונה וכי נותק הקשר עימו.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחלקה 7 בגוש 7090, הממוקמת ברחוב לה גוארדיה 17 וברחוב וינגייט 6, בשכונת יד-אליהו, במזרח העיר תל אביב - יפו.

6.2. רחוב לה גוארדיה מהווה עורק תנועה ראשי החוצה את השכונה לרוחבה. תחילתו במערב במחלף לה גוארדיה (דרך איילון; כביש מס׳ 20), וסיומו במזרח בדרך הטייסים.

6.3. רחוב וינגייט מתמשך במקביל ומצפון לרחוב לה גוארדיה. קטע הרחוב הסמוך למקרקעין שבנדון הינו חד-סיטרי ומשמש לבאי חניון ״פארק גלית״ והיכל ״מנורה מבטחים״.

6.4. הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ״רכבת״ וותיקים בני 3-4 קומות, לצד שימושי מסחר ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה ניכרת תנופת התחדשות.

6.5. החלקה הינה בשטח רשום של 2,400 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. אורך חזיתות החלקה הדרומית והצפונית[4] כ-40 מ׳ ועומקה בממוצע כ-60 מ׳.

6.6. בתחום החלקה ממוקם מבנה מגורים ״רכבת״ וותיק אשר נבנה בתחילת שנות ה-50׳ של המאה העשרים. המבנה בנוי ב-3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית, כולל 5 כניסות ובו סה״כ 35 יח״ד.

6.7. נשוא השומה, מהווה יח״ד בת 2 חדרים, בשטח של 49 מ״ר (עפ״י נספח להסכם מכר[5] ועפ״י טופס ארנונה[6]), הממוקמת בקומה שניה. מצבה הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

6.8. החלקה שבנדון כלולה בתחום חטיבת קרקע בשטח של 25.26 ד׳, הכוללת 5 מבני מגורים ומבנה עירוני אחד המיועדים לפינוי בינוי, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה.

[4] המידות בהתאם למדידה גראפית מאת ״govmap״; יתכנו אי- דיוקים בשל שיטת המדידה.

[5] בהסכם מכר מיום 11/04/2022 לו צורף נספח הקניית זכות הבעלות בדירה מאת עיריית תל אביב לגב׳ שקורי גילה, נכתב כי שטח הדירה 49 מ״ר.

[6] שטח הדירה בהתאם לטופס ארנונה, עפ״י שומות הצדדים 49 מ״ר; לטענת שמאית המבקש כ-60 מ״ר פלדלת.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר <u>הרלוונטיות</u> לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית K פורסמה למתן תוקף בע.ר. 143 מיום 22/02/1951</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור דירות 1" – בתי דירות 3 קומות. להלן עיקרי הוראות הבניה[7]: שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר; אחוז הבניה המקסימלי למגרש: 25% (טור 5); מספר הקומות המקסימלי: 3 קומות; בניני עזר: 30 מ"ר (*); הערות (טור 10): קומת עמודים מותרת.

7.2. **<u>תכנית 87 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 184 מיום 23/08/1951</u>**

אותר תשריט בלבד. מטרות התכנית (בהתאם לפרטי הישות התכנונית באתר מנהל התכנון שבמשרד האוצר), התווית דרכים חדשות; ביטול דרכים קיימות; הרחבת דרכים קיימות; הקצבת אדמות למטרות ציבוריות כולל גנים ומגרשים ציבוריים, קביעת אזורי מגורים ואזורים מסחריים, תכנון וחלוקה מחדש של שטחים בלתי מפותחים ומתוכננים רע. שינויים בואדי מוצררה ועבודות שפורו, תקנות בנין ושימושים. עפ"י התשריט החלקה מסווגת ביעוד אזור בתים בני שלוש קומות על קומת עמודים.

7.3. **<u>תכנית 367 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 364 מיום 05/08/1954</u>**

בין מטרות התכנית, לקבוע שטח מינימלי מוגדר לכל יחידת דיור לגבי כל מגרש באזורי הדירות השונים, כדי לשמור על צפיפות מתאימה בשטחים בהם לא נקבעו במפורש בתכניות מפורטות; לתקן את התכנית הראשית K. בהתייחס לאזור דירות 1 – בתי דירות – 3 קומות, נקבע: "בטור 5 יש למחוק את המספר 25% ולכתוב במקומו 18% בטור 10 הערות יש להוסיף בהמשך למילים "קומת עמודים מותרת": "למרות כל הכתוב בטורים 9-2 מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי נוסף שהשטח המינימלי של הקרקע הדרוש ליחידת דיור אחת לא יהיה פחות מ-125 מ"ר. בנייני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים".

7.4. **<u>תכנית 880 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1177 מיום 29/04/1965</u>**

מטרת התכנית להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שמוש קומת עמודים לחניה. תוספת הקומה תהיה מותנית בתנאים, ובין היתר, בתנאי שקומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים למעט ח. מדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. התקנת מעלית תהיה חובה.

[7] עפ"י טבלה באנגלית. ככל הנראה והטבלה בעברית כוללת כבר את התיקונים מכח תכנית מאוחרת מס' 367.

מצב חדש:

7.5. **תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2770 מיום 10/12/1981**

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. הועדה רשאית לאשר יציאות לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו. שטח הבניה של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת (*) לפי גודל קומה טיפוסית. בין השימושים המותרים: חניה, מקלט, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. (*) מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

7.7. **תכנית 2325 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3523 מיום 28/01/1988**

מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבניה וחומרי גמר מוגדרים. התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים III טיפוס ד/61 כולל הרחבה כדלקמן:

מס' קומות – 4; מס' בתים – 1; מס' יחידות – 35; שטח הדירה הקיים במ"ר – 61,63,74,73; תוספת במ"ר (בהתאמה) – 16,17,19,19; סה"כ במ"ר (בהתאמה) – 77,80,93,92; סה"כ שטח בניה קיים במ"ר – 2,209; סה"כ תוספת במ"ר – 581; סה"כ במ"ר- 2,790;

7.8. **תכנית ג' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום 22/04/1994**

התכנית מתירה, בין היתר, חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ', כתוספת לדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי (בתנאים).

7.9. **בהתאם להחלטת ועדה מס' 121ב'-1 מיום 26/06/1994 הותרה תוספת שטחי שירות לתכנית K.**

באזור מגורים דירות I:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: מרתפים לפי ע';

מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:	קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל-35% משטח הקומה; שטח גרעין כמוגדר בנספח א'; מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הדרוש; בליטות כמוגדר בתקנות; מתקנים על הגג לפי תכנית מס' 1680 על תיקוניה; גזוזטראות לא מקורות.

7.10. **<u>תכנית 2691 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3523 מיום 28/01/1988</u>**

מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות (ובין היתר, שינוי של תכנית 2325). בין הוראות התכנית נקבע שהועדה רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

7.11. **<u>תכנית ע1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5167 מיום 18/03/2003</u>**

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף[8], עד גבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר. בין התכליות לבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע): מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. לא יותרו מגורים במרתף.

7.12. **<u>תכנית 3366 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5250 מיום 27/11/2003</u>**

מטרות התכנית, לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת יד אליהו. החלקה ביעוד אזור מגורים א' 3.

7.13. **<u>תכנית ג1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007</u>**

בהתאם להוראות התכנית בבניה על גגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, בכפוף לתנאים, ובין היתר, שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל

[8] בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ״ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות. בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בין היתר בתנאים: רום הגג המרבי 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

7.14. **<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס׳ 5000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 מיום 22/12/2016</u>**

בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בחלק כ-״אזור תעסוקה מטרופוליני״ ו-״אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים״, ובחלק ב-״אזור מגורים בבניה עירונית״, וזאת בתחום אזור תכנון מס׳ 903; בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה בתחום מתחם להתחדשות עירונית; בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה בתחום בניה לגובה עד 40 קומות / מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

7.15. **<u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ״א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א׳ פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א׳ פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם 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 המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו. על

מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

7.16. **<u>תכנית מס' 3944 (507-0301101) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8218 מיום 02/05/2019 ובעיתונים ביום 23/05/2019</u>**

שטח התכנית 25.260 דונם. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תכנית ללא איחוד וחלוקה. מטרת התכנית, הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעוד הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

יעודי קרקע ושימושים ביעוד מגורים ד':

קומות מרתף: כל השימושים המותרים עפ"י תכנית ע/1. בקומת מרתף עליונה יותרו בנוסף גם שטחים עיקריים משותפים למגורים כמו מועדון דיירים וכן שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר. חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים.

קומת קרקע: מבואות כניסה למגורים. שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים. שטחים עיקריים למסחר – שימוש מחייב בחזית רח' לה גוארדיה. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.

קומות טיפוסיות: שטחים עיקריים למגורים. שטחי שירות לשימושים שפורטו לעיל.

קומת גג: דירות גג. חדרים ומתקנים טכניים.

שטחים לצורכי ציבור: במבנים ישולבו שטחים מבונים לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות ומשרדי עירייה, שיירשמו על שם העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה. שטח השימושים לצ"צ לא יפחת מהקבוע בטבלה 5. השימושים הציבוריים יקבעו בהתאם לחוו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. בתא שטח 2 לא יותרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומועדון קשישים. מיקום השימושים לצ"צ בתוך תאי השטח, והבטחת גישה נפרדת, יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

בין הוראות הבינוי: הבינוי בכל מגרש יכלול שני אגפים: מבנה מרקמי לכיוון רח' לה גוארדיה, ומגדל לכיוון רח' וינגייט. מיקום האגפים העקרוני והמרחק המזערי ביניהם יהיה כמוצג בתרשים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי. תתאפשר גמישות של עד 10% במרווח שבין המגדל לבינוי המרקמי עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים או אילוצי בטיחות וממ"דים. שני האגפים יבנו מעל מרתף חניה משותף. בקומת הכניסה

לכיוון רחוב לה גוארדיה יבנה מעבר מקורה (קולונדה) ברוחב מינימלי 3 מ׳. במסגרת זכויות הבניה תותר בניה על הגג ובלבד שתכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. תותר הצמדת חלקים מבונים על הגג לחזיתות המבנה. תשמר נסיגה של 2 מ׳ לכיוון רחוב לה גוארדיה. תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ״ר נטו בממוצע ליח״ד במרתפים בלבד.

תעסוקה:

קומות מרתף: כל השימושים המותרים עפ״י תכנית ע׳1; בקומת מרתף עליונה יותרו שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושי המסחר, וכן שטחי שירות לשימושי התעסוקה; חניות ומתקני חניה לאופניים ואופנועים.

קומת קרקע: מבואות כניסה למשרדים; שטחים עיקריים למסחר; שטחים מבונים לצ״צ (כמפורט להלן); ש״ש לשימושים שפורטו לעיל.

קומות טיפוסיות: שטחים עיקריים למשרדים; שטחים מבונים לצ״צ (כמפורט להלן); ש״ש״ לשימושים שפורטו לעיל.

קומת גג: חדרים ומתקנים טכניים.

שטחים לצרכי ציבור: במבנים ישולבו שטחים מבונים לצ״צ למטרות חינוך, רווחה תרבות ועירייה שירשמו ע״ש העירייה בהתאם לדין במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה; שטח השימושים לצ״צ לא יפחת מהקבוע בטבלה; השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחוו״ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת״א. בתא שטח 1 לא יותרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומעון קשישים; מיקום השימושים לצ״צ בתוך תאי השטח, והבטחת גישה נפרדת, יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

להלן ריכוז עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:

להלן ריכוז עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע:							
יעוד	**שימוש**	**תא שטח**	**מעל הכניסה הקובעת**		**מתחת לכניסה הקובעת**		**מס' יח"ד**
			עיקרי	**שירות**	**עיקרי**[9]	**שרות**[10]	
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	16,000	6,500	400	9,000	
	מבנים ומוסדות ציבור		500	500[11]			
מגורים ד'	מגורים	2-4	40,350[12]	19,528		20,637	455[13]
	מסחר		1,200	360	1,200		
	מבנים ומוסדות ציבור		450	450[14]			

הערות ברמת הטבלה:

א. לפחות 20% מסך יחה"ד בכל מגרש תהינה דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית ובלבד שלא יפחת מספר יחה"ד הקטנות בכלל התכנית.

ב. שטחי השירות המפורטים בטבלה ישמשו גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 3 ו-4 בתיאום עם העירייה.

ד. יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטחי הבניה העיקריים למגורים המפורטים בטבלה[15].

בין התנאים להיתר בניה: תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מהמתחמים (תאי שטח 1-2, תאי שטח 3-4), יהיה הגשת תצ"ר עפ"י דין בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ולחילופין בהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר יידרש. כל אחת מהאפשרויות נתונה לכל מתחם בנפרד.

איחוד וחלוקה: למגרשים 1 ו-2 ולמגרשים 3 ו- 4 יבוצע הליך איחוד וחלוקה בהסכמה, או בהעדר הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק. במגרשים 1 ו-2, הסכמה

[9] שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד, כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע.

[10] מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכסית ומספר הקומות. שטחים שלא ייכנסו בנפח המותר יבוטלו.

[11] מתוך שטחים אלו, 165 מ"ר ישמשו כש"ש כהגדרתם בחוק. 335 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

[12] 1,870 מ"ר מתוך האמור לעיל יהיו מותנים בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 15,070 המוקצים לתא שטח 2).

[13] 17 יח"ד מתוך הנ"ל תהינה מותנות בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 167 יח"ד המוקצות לתא שטח 2).

[14] מתוך שטחים אלו, 150 מ"ר ישמשו כש"ש כהגדרתם בחוק. 300 מ"ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלה.

[15] השטחים העיקריים למרפסות יהיו ייעודיים לשימוש זה בלבד ויבוטלו אם לא ינוצלו.

להליך איחוד וחלוקה תהווה תנאי למיצוי מלא זכויות הבניה עפ"י האמור בטבלה וההערות המצורפות לה.
מימוש התכנית: במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות.
תנועה: מספר מקומות החניה[16] לרכב יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה למעט תקן החניה למגורים שיקבע לפי 1:1.

8. **<u>רישוי</u>**

בתיק הבניין הסרוק במערכת מידע הנדסי של עיריית תל אביב - יפו, אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

8.1. רישיון מס' 993 מיום 24/01/1951 לבניין בן 3 קומות – קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר, המכיל: בקומת העמודים 6 חד' עם ח"ש ושטח פתוח. בקומות א', ב' ו-ג' 10 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד' 3 חדרי כביסה.

8.2. היתר בניה מס' 4/16 מיום 12/05/1982 ניתן להגדלת דירה ע"י תוספת בניה בקומת קרקע(סגירת שטח פתוח) בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 27/10/2022, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	7090
חלקה:	7
שטח במ"ר:	2,400 מ"ר
בעליות:	עיריית תל אביב יפו ; בשלמות
חכירות:	חוכרים שונים כ"א על חלק במקרקעין

9.2. הנכס שבנדון נמכר ביום 11/04/2022 תמורת 2,500,000 ₪ כולל מע"מ. המוכר מצהיר כי הוא התקשר בהסכם לביצוע פרוייקט פינוי בינוי אל מול חברת ענב יזום – לה גוארדיה (היזם). בהתאם להסכם המכר הנ"ל ולמסמכים הנלווים לו, עולה כי הזכויות בנכס המהווה דירה בקומה ב' בבניין מס' 17 ברח' לה גוארדיה, הידוע גם כחלק מחלקה 7 בגוש 7090, נרכשו מאת עיריית תל אביב. עוד צויין במסמכים הנלווים לחוזה הנ"ל, כי שטח הדירה 49 מ"ר.

9.3. בהתאם להסכם פינוי בינוי (שהוצג בפניי) וכמפורט בשומת המבקש, עולה כי התמורה לנישום תהיה דירה חדשה ששטחה 85 מ"ר[17].

[16] בהתאם לטבלת מאזן החניה (מנספח התנועה), סך דרישות החניה (ביקוש/היצע) לרכב פרטי הינן כדלקמן: 638 לרכב פרטי [עפ"י החלוקה הבאה: 19 למוסדות ציבור + 455 למגורים + 134 לתעסוקה + 30 למסחר]; 4 לרכב תפעולי.

[17] בהתאם לשומת המבקש, התמורה בהתאם להסכם עם היזם, תהא דירה חדשה ששטחה 85 מ"ר. בהתאם להסכם שהועבר צויין כי כל אחד מדיירי הדירות הנוכחיות ששטח דירתו עד 53 מ"ר יקבל דירה חדשה ששטחה 85 מ"ר.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקש ב-₪
תא/3944	07/06/2019	258,587	36,300

הערה: אין מחלוקת כי יתר התכניות[18] אינן משביחות את המקרקעין שבנדון. כמו כן, שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל בגין תכנית תא/5000. בהתייחס למקרקעין שבנדון, לגבי תכניות אלה, עמדתי כעמדת הצדדים.

10.2. **<u>תא/3944 למועד הקובע 07/06/2019</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין המצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל בתוספת זכויות בניה להרחבה, לבין המצב החדש בהתאם לתכנית תא/3944. באומדן ההשבחה הובאה בחשבון שומת החי"מ לנכס בגו"ח 7090/6 (הערת החי"מ – אשר גם בה שימש כשמאי המשיבה), אך בשים לב, לטענתו, כי במצב קודם עסקאות המכר בתחום התכנית מגלמות פוטנציאל בגין התכנית שהיה צריך להיות מנוטרל.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ"ר
מצב קודם	
שווי מ"ר בנוי	22,700
שווי מ"ר מבונה	7,000
מצב חדש	
שווי מ"ר חדש בהתאם לשומת החי"מ כאמור לעיל	30,263

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- שווי מ"ר בנוי מצב קודם ללא פוטנציאל:
  - נסקרו 3 עסקאות (בגוש 6133 חלקות 993 ו-999) משנת 2019 מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 22,518 ₪.
  - פורטו 2 שומות מכריעות של השמאים המכריעים אורית גלן[19] ויגאל יוסף[20] ברחוב לה גארדיה 49 ו-46 (בהתאמה) למועד הקובע 25/06/2019, בהן נקבע שווי למ"ר בנוי במצב קודם ללא פוטנציאל בסך של 22,700 ₪ ו-18,430 ₪ (בהתאמה).

[18] ע', ע'1, 1680, ג', ג', 2325.
[19] גו"ח 6133/432/10
[20] גו"ח 6133/337/17

- שווי מ״ר מבונה מגורים מצב קודם:

פורטו 2 שומות מכריעות של השמאית המכריעה אורית גלן[21] והח״מ[22] ברחוב לה גארדיה 49 ו-54 (בהתאמה) למועד הקובע 25/06/2019, בהן נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 6,440 ₪ ו-7,000 ₪ (בהתאמה).

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שטח דירה בנוי:	49 מ״ר * 22,700 ₪ =	1,112,300 ₪
זכויות בניה להרחבה:	16 מ״ר * 7,000 ₪ =	112,000 ₪
שווי מצב קודם:		1,224,300 ₪
שווי מצב חדש:	49 מ״ר * 30,263 ₪ =	1,482,887 ₪
ההשבחה:		258,587 ₪

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקש:</u>

- שמאי המשיבה הפנה לפסיקה[23] התומכת בעמדתו כי אין להתחשב בתמ״א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם. בהתייחס להחלטת ועדת ערר בירושלים עליה מתבססת שמאית המבקש, נטען כי כל עוד קיימת החלטת ועדת ערר העוסקת בעיר תל אביב יש לנקוט על פי קביעתה. ועדת הערר סקרה את כל אותן פסיקות הנסקרות בשומת המבקש והן נדחו.
- נטען כי התכנית הנדונה שונה מתכניות פינוי בינוי אחרות בסביבה שכן התכנית כוללת ייעודי מגורים מסחר ותעסוקה בהיקף גדול ולכן היקף התמורות במצב החדש גבוה מתכניות פינוי בינוי אחרות בסביבה ולראיה התמורות המוצעות לבעלי הדירות במתחם הבאה לידי ביטוי בדירת תמורה גדולה בשטחה ביחס לדירות תמורה במתחמי פינוי בינוי אחרים בסביבה. ומכאן שלא ניתן לגזור את השווי במצב החדש מעסקאות במתחמים סמוכים.
- בהתייחס לתמורה בנכס נטען כי התמורה מגלמת את פוטנציאל התכנית המשביחה ויש לנטרלו.
- בשומת המשיבה שנדונה במסגרת ההליך הקודם שנדון בפני הח״מ, התחשיב נערך בהתאם להחלטות ועדת הערר תא/8200/0718 ותא/8199/0718 מיום 6.9.2020, ואולם עמדת המשיבה לא התקבלה לעניין עקרונות התחשיב. עקרונות התחשיב בשומה המכרעת של הח״מ אומצו לשומה הנוכחית של המשיבה.
- ההשבחה צריכה להבחן מנקודת ראות הבעלים ולא מנקודת ראות היזם כך גם נקבע בהחלטת ועדת ערר הר/85092/16 בעניין ״כרמון מינצר״.

[21] גו״ח 6133/432/10
[22] גו״ח 6133/458/12
[23] ערר 8290-11-18; ערר הר/85092/16; עת״מ 11071-06-19.

- באשר לטענת הפטור עד 140 מ״ר, כפי שציינתי דיון בפטור זה אינו בסמכות הח״מ, ובמקרה הנדון אף לא חלפו 4 שנים מיום אישור התכנית, לכן אין זכאות לפטור מכח תכנית זו.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש:</u>**

שמאית המשיבה טענה כי חישוב ההשבחה בשומת המשיבה אינו מביא בחשבון זכויות עפ״י תמ״א 38 על תיקוניה, זאת למרות שהתמורה לדיירים עפ״י התמ״א דומה במועד הקובע לתמורה עפ״י תכנית 3944. האמור, לטענתה, הינו בניגוד לכוונת המחוקק[24], לפסיקה[25], כמו גם להגיון כלכלי של שווי שוק לפיו הקונה הסביר לא היה עושה הבחנה בין זכויות המוקנות מתוקף התמ״א לאלו המוקנות מתוקף תכנית ולא היה מוכן לשלם יותר בעד זכויות שהיו קיימות עוד טרם התכנית. לחיזוק עמדתה, הפנתה להחלטת ועדת ערר בירושלים בה נקבע כי יש לפטור את הנכסים מהיטל השבחה במימוש ויש לראות את עליית השווי ממנה נהנו הנכסים בגין תמ״א 38 כחלק מהמצב הקודם לצורך חישוב ההשבחה.

ההשבחה בשומתה חושבה בשתי חלופות[26], מבלי להתחשב בזכויות התמ״א, ונטען כי זו ההשבחה המרבית כיוון שהתחשבות בתמ״א תאיין את ההשבחה, כדלקמן:

חלופה 1 בגישת ההשוואה לה ניתן משקל בשיעור של 65%: הובאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים ערב אישור התכנית ובנטרול השפעותיה ועסקאות לאחר אישורה של התכנית. גישה זו משקפת את כלל הזכויות הנובעות מהתכנית זאת במצב החדש ובמצב קודם שווי אותה דירה ללא השפעת התכנית.

חלופה 2 בגישת היוון ההנאות העתידיות מהן ייהנה בעל הנכס לה ניתן משקל בשיעור של 35%: במצב חדש שווי שוק הנכס בסמוך לאישור התכנית מחושב כשווי דירת התמורה החדשה בהפחתת דחייה המגלמת סיכון ומושע, בתוספת שווי שימוש ביניים.

[24] מפנה לס׳ 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.

[25] מפנה, בין היתר, להחלטות ו. ערר בעררים ״צור מעוף״, ״דן הוד״, ״רון ציון״ ולפס״ד ״לוסטרניק״.

[26] לטענת שמאית המבקש, קיימות שלוש גישות לחיוב ההשבחה בתכניות פינוי בינוי. הגישה השלישית - היא חישוב כלל הזכויות בתכנית על מרכיביה וגזירת החלק היחסי של הנישום. לטענתה, השוק אינו מתנהג בהתאם לגישה השלישית ולמעשה הוא מתנהג בשקלול של הגישה הראשונה והשנייה ורוכש פוטנציאלי הבא לרכוש את אותה דירה קיימת, בוחן מה יתקבל בפועל עם מימוש הפרויקט (הדירה החדשה).

ערכי שווי בשומת המבקש:

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ"ר
מצב קודם - שווי מ"ר בנוי (מגלם זכויות בניה להרחבה)	26,500
מצב חדש - שווי מ"ר בנוי	27,000
שווי למ"ר בנוי חדש בממוצע[27]	28,650

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- מצב חדש - הוצגו 20 עסקאות לדירות מגורים וותיקות ברחוב לה גארדיה[28], בשטח הנע בין 52 ל-90 מ"ר, מהשנים 2018-2020, מהן מתקבל שווי למ"ר בממוצע בסך של 27,000 ₪.
- מצב קודם - הוצגו 9 עסקאות מכר לדירות מגורים וותיקות ברחוב לה גארדיה[29], בשטח הנע בין 50ל-75 מ"ר, מהשנים 2016-2017, מהן מתקבל שווי למ"ר בממוצע בסך של 25,741 ובהתאמה[30] למועד הקובע בסך של 26,500 ₪.
- הוצגו 9 עסקאות בפרוייקט מגורים חדש בפינת רחובות נגבה ומונאש (מתוך שומה מכרעת ברח' לה גוארדיה 53), משנת 2019 לדירות בנות 4 חד' בשטח של 86 – 88 מ"ר, מהן מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 29,700 ₪. בהתאמה למיקום מתקבל שווי בסך של 28,215 ₪/למ"ר.
- הוצגו 10 עסקאות בפרוייקט מגורים חדש בפינת רח' משה דיין (מתוך שומה מכרעת ברח' לה גוארדיה 53), משנת 2019 לדירות בנות 4 חד' בשטח של 86 – 88 מ"ר, מהן מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 29,959 ₪. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי בסך של 29,050 ₪/למ"ר.

[27] מגלם מרפסות שמש, חניות וכד'.
[28] מס' בניין: 13, 15, 22, 23, 29, 31, 33, 36, 37, 42, 48, 51, 58 ו-62.
[29] מס' בניין: 13, 15, 26, 27, 36, 52, 58, 60, ו-67.
[30] תוספת 3% לתאום תאריך קובע לפי מדד מחירי הדיור.

תחשיב השבחה:

חלופה 1:

שווי מצב קודם:	60 מ״ר * 26,500 ₪ =	1,590,000 ₪
שווי מצב חדש:	60 מ״ר * 27,000 ₪ =	1,620,000 ₪
השבחה:		30,000 ₪

חלופה 2:

שווי מצב קודם:	60 מ״ר * 26,500 ₪ =	1,590,000 ₪
שווי מצב חדש:	85 מ״ר * 29,000 ₪ =	2,500,000 ₪
לאחר דחייה וסיכון (10 שנים ; 7%):		1,200,000 ₪
בתוספת שימוש ביניים (10 שנים ; 4%):		438,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש:		1,638,000 ₪
השבחה:		48,000 ₪
השבחה (משוקללת 0.65*30,000 + 0.35 *48,000):		36,300 ₪

[*] נטען לפטור 140 מ״ר. כמו כן, נטען כי בפס״ד אשדר (ס׳ 69) אין למנוע פטור לפי ס׳ 19 ג׳ לתוספת השלישית גם בתכניות פינוי בינוי.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית תא/3944 (507-0301101) מיום 02/05/2019, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בת 2 חדרים ובשטח של 49 מ״ר (לפי ארנונה וכן לפי נספח להסכם המכר המקורי בין שקורי גילה ועיריית תל אביב), הממוקמת בקומה שנייה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 7090/7, ברחוב לה גוארדיה 17 / וינגייט 6 בתל אביב. לדירה זכויות בניה להרחבה בהיקף של 16 מ״ר.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-25 דונם, ומטרתה הקמת פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת בין היתר, ע״י שינוי ייעוד הקרקע והשימושים. התכנית מאפשרת פינוי חמישה מבני מגורים ותיקים ומבנה עירוני אחד, וקובעת 4 מתחמי תכנון בהם כדלקמן[31]:

להלן <u>ריכוז</u> זכויות והוראות הבניה במצב מוצע:							
יעוד	**שימוש**	**תאי שטח**	**מעל הכניסה הקובעת**		**מתחת לכניסה הקובעת**		**מס׳ יח״ד**
			עיקרי	**שירות**	**עיקרי[32]**	**שרות[33]**	
תעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	16,000	6,500	400	9,000	
	מבנים ומוסדות ציבור		500	500[34]			
מגורים ד׳	מגורים	2-4	40,350[35]	19,528		20,637	455[36]
	מסחר		1,200	360	1,200		
	מבנים ומוסדות ציבור		450	450[37]			

התכנית קובעת תנאים להיתר בניה, ובכלל זה, הגשת תצ״ר בהסכמת כלל בעלי הזכויות, ובהיעדר הסכמה, אישור תכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. יצוין כי חלק מזכויות הבניה 1,870 מ״ר עיקרי למגורים (17 יח״ד) מותנה בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה. דירת התמורה המוצעת למבקש הינה בשטח של 85 מ״ר.

[31] הערות ברמת הטבלה:
א. לפחות 20% מסך יחה״ד בכל מגרש תהינה דירות קטנות כהגדרתן בתכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית ובלבד שלא יפחת מספר יחה״ד הקטנות בכלל התכנית.
ב. שטחי השירות המפורטים בטבלה ישמשו גם את שטחי המסחר.
ג. ניתן להעביר שטחים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 3 ו-4 בתיאום עם העירייה.
ד. יותר לבנות מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד ועד 14 מ״ר ליח״ד בנוסף לשטחי הבניה העיקריים למגורים המפורטים בטבלה.

[32] שטחים אלו ישמשו למסחר בלבד, כחלק מהיחידה המסחרית בקומת הקרקע.

[33] מימוש שטחי המרתפים יותנה בעמידה בהוראות תכסית ומספר הקומות. שטחים שלא ייכנסו בנפח המותר יבוטלו.

[34] מתוך שטחים אלו, 165 מ״ר ישמשו כש״ש כהגדרתם בחוק. 335 מ״ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו.

[35] 1,870 מ״ר מתוך האמור לעיל יהיו מותנים בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 15,070 המוקצים לתא שטח 2).

[36] 17 יח״ד מתוך הנ״ל תהינה מותנות בהסכמת הבעלים להליך איחוד וחלוקה (ההקצאה הינה מתוך 167 יח״ד המוקצות לתא שטח 2).

[37] מתוך שטחים אלו, 150 מ״ר ישמשו כש״ש כהגדרתם בחוק. 300 מ״ר נוספים ישמשו עבור חצרות מקורות בלבד. לא יותר שימוש אחר בשטחים אלה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בהתייחס להשפעת תמ"א 38 על שווי מצב קודם. הצדדים נסמכים על החלטות סותרות של וועדות הערר המחוזיות ת"א וירושלים. בסוגיה זו, פורסמה לאחרונה (01/12/2022) עמדת המשנה ליועמ"ש עו"ד כרמית יוליס[38] ממנה עולה, בין היתר (ס' 46):

"כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי וישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים). לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם".

בשים לב לאמור לעיל, ולאחר שבחנתי את מכלול נתוני הצדדים, לא מצאתי לנכון לסטות מהשווי בסך של 26,300 ₪ אותו קבעתי בהכרעתי הקודמת במתחם הנדון. ויודגש כי שווי זה בשומתי הקודמת במתחם יוחס לשטח דירה בארנונה (ללא הזכויות להרחבה הקיימות בדירה הנדונה).

בנוסף, באומדן השווי תובא בחשבון תרומת זכויות הבניה להרחבת הבינוי הקיים (16 מ"ר). באומדן שווי תרומת הזכויות יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪ (ראה שומתי הקודמת) בכפוף למקדם הפחתה 0.8 בגין בינוי חדש על ישן.

באשר למתודולוגיה הראויה לחישוב ההשבחה, בעמ"נ 52383-10-20 "הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'", מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כב' השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".***

ככלל אני סבור כי "דרך המלך" הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר במקרקעין שבנדון, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, וזו לטעמי אינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה. בשומתי המכרעת הקודמת הובאה

[38] בסיכום דיון בנושא: " חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה".

בחשבון עסקה שבוצעה בסמוך למועד הקובע בסך של 2.3 מש"ח, ויודגש כי שווי זה יוחס לדירת תמורה בשטח של 116 מ"ר (76 שטח דירה קיימת + 40 מ"ר תוספת שטח לפי חוזה[39]).

בהתאמה לשטח דירת התמורה אותה צפוי לקבל המבקש במקרה הנדון (85 מ"ר), הרי ששווי מצב חדש הינו 1,685,345 ₪ (להלן **"חלופה 1"**).

בנוסף, שווי מצב חדש חושב בשתי חלופות כדלקמן:

מצב חדש תחשיב חלופה -2			
רכיב (ריכוז תאי שטח 4-1)	שטח במ"ר	שווי מ"ר/יחידה (ב-₪)	סה"כ (ב-₪)
מגורים עיקרי	38,480	11,000	423,280,000
מגורים עיקרי מותנה (מגלם מקדם דחייה 0.89)	1,870	9,790	18,307,227
ממ"דים	5,475	11,000	60,225,000
ממ"דים מותנה (מגלם מקדם דחייה 0.89)	213	9,790	2,080,367
תעסוקה ברוטו עילי	22,500	3,650	82,125,000
מסחר עיקרי עילי	1,200	10,000	12,000,000
מסחר עיקרי תת"ק (מקדם 0.5)	1,600	5,000	8,000,000
עלות הקמת מבני ציבור (4,400 ₪ * 1.2)	1,265	-5,280	-6,679,200
חצרות למבני ציבור	635	-2,640	-1,676,400
עלות הריסה מבנים קיימים (כבשומת המשיבה בהליך הקודם)			-2,561,100
חניות למבני ציבור (19 * 35 * 2,700 ₪)			-1,795,500
סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות			593,305,393
דחייה למימוש (10 שנים ; 7% מגלם סיכון)		0.51	**301,606,377**
שימוש ביניים - דמ"ש מגורים (22 יח"ד ב-5 מבנים)	54,000	110	5,940,000
שימוש ביניים - דמ"ש מסחר (85 ₪ למ"ר * 12 חודשים * 422 מ"ר)			430,440
סה"כ דמ"ש לשנה			6,370,440
היוון שימוש ביניים ל-10 שנים בש.ה. 7%		7.02	**44,743,305**
סה"כ שווי המקרקעין			**346,349,682**
חלק יחסי משויך לנשוא השומה[40]			0.0047
סה"כ שווי במצב חדש ב-₪			**1,636,879**

מצב חדש תחשיב חלופה - 3			
	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
זכויות מוקצות עפ"י ס' 7.15 לחוזה			
סה"כ שטח דירת תמורה	85		
שוליות לשטח דירה			
שטח ראשי (בפרוייקט UPPER HOUSE מרבית הדירות ששווקו הן בנות 3 חד')	75	1	75
שטח שולי ראשוני	10	0.8	8
סה"כ שטח אקווי'			83
שווי מ"ר בנוי ב-₪			35,500
סה"כ שווי דירת תמורה לפני דחייה ב-₪			2,946,500
דחייה למימוש ; ש.ה. מגלם סיכון	10	7%	0.51
סה"כ שווי דירת תמורה בדחייה למימוש ב-₪			1,497,851
שימוש ביניים			
דמ"ש מהוונים (בהתאמה לדירת 2 חדרים עפ"י דמ"ש משומה קודמת שערכתי במתחם)	36,000	7.02	252,849
סה"כ שווי מצב חדש			**1,750,700**

[39] ללא צורך בקיזוז היטל השבחה.

[40] 0.004724 =54.33/11500 = 49 + 5.33=(16 *0.333), מבטא את שטח הדירה + זכויות הרחבה במקדם 1/3, חלקי כלל השטחים הבנויים (בהתאם לשומתי הקודמת במתחם ובהתאמה לנכס הנדון).

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש[41]:	₪ 1,661,112
שווי מצב קודם: 49 * ₪ 26,300 + 16 * ₪ 8,800 =[42]	<u>₪ 1,429,500</u>
ההשבחה:	₪ **231,612**

[41] ממוצע חלופות 1 + 2.

[42] ₪ 11,000 * 0.8.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בתל אביב – יפו.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלק מחלקה 7, בגוש 7090, ברחוב וינגייט 6 לה גוארדיה 17, בתל אביב, בגין אישורה של תכנית תא/3944, למועד קובע 07/06/2019, הינה בסך של 231,612 ₪. היטל השבחה הינו בסך של 115,806 ₪.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך הזמן בו התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על חתום,

יעקב פז, שמאי קרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב