תאריך: 21/04/2021
מספר מינוי: 1762-2020
מספרנו: 54-1762-2020 ש

לכבוד
המשיבה, ו' מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
באמצעות השמאי יעקב כהן
בדוא"ל kobco@zahav.net.il

המבקשים, שמואל ומרגלית שרגא
באמצעות השמאית תמרה דביר
בדוא"ל tmrdv24@walla.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
מינוי 1762-2020
חלקה 23 בגוש 7098
מרגולין 31, ת"א

1. מטרת חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור תכנית תא/מק/4123. המינוי התבקש בגין מימוש בדרך של העברת זכויות המהווה מימוש מלא של זכויות הבניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: ה"ה שמואל ומרגלית שרגא ע"י שמאית המקרקעין גב' תמרה דביר.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
תא/מק/4123	25/06/2019

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 28/10/2020 ללא נוכחות הצדדים.

2.3 דיון התקיים ביום 18/10/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.

סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המבקשים:

שומה מיום 03/08/2020 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין תמרה דביר.
הסכם מכר מיום 10/06/2020.
העתק רישום מפנקס הזכויות.

מטעם המשיבה:
שומה מיום 21/06/2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יעקב כהן.
תגובה מיום 04/10/2020 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין יעקב כהן.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	7098
חלקה	23
שטח רשום (החלקה בשלמות)[1]	2,181 מ"ר
שטח הדירה[2]	69 מ"ר
הזכויות במקרקעין	חכירת משנה לדורות.
תיאור הנכס	דירת המגורים הדרומית ביותר בקומה ג' בבניין טורי בן 5 כניסות ובו 4 קומות, 3קומות טיפוסיות (כולל קומת קרקע) ומעליהן קומת גג חלקית.
כתובת	מרגולין 31, תל אביב - יפו

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני השטח לחישוב זכויות בניה הוא 2,259 מ"ר, המורכב משטח חלקה 23 בגוש 7098, בסך 2,181 מ"ר, ומשטח חלקה 336 בגוש 6133, בסך 78 מ"ר.

[2] בהתאם להיתר בניה מס' 4/134, מיום 21/02/1980. השטח מורכב מכ- 62 מ"ר עיקרי וכ- 7 מ"ר מרפסות מקורות.

5. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון הוא דירת המגורים הדרומית ביותר בקומה השלישית בכניסה הדרומית ביותר של בניין טורי ותיק בן 5 כניסות ו-35 יח״ד בבינוי של 3 קומות טיפוסיות (כולל קומת קרקע) ומעליהן קומת גג חלקית. הבניין בנוי מעברו הדרומי של רח׳ לה גארדיה ומעברו הצפוני של רחוב מרגולין, וכתובתו העירונית מרגולין 31, בשכונת יד אליהו בתל אביב.

הקרקע בנכס מהווה את מגרש 111 (בהתאם לתכנית תא/מק/4123), המיועד להתחדשות עירונית. הכולל את חלקה 23 בגוש 7098, בשטח 2,181 מ״ר וחלקה 336 בגוש 6133, בשטח 78 מ״ר.

סביבת הנכס היא מרכז שכונת יד אליהו, הכולל, בין היתר, את רחוב לה גארדיה הראשי ואת הרחובות וינגייט, לוחמי גליפולי ומרדכי אנילביץ׳. הבינוי האופייני הוא של בניינים טוריים ותיקים בני 4-3 קומות. כ- 350 מ׳ צפונית מערבית לנכס ממוקם היכל ״מנורה מבטחים״.

רחוב לה גארדיה הוא רחוב ראשי בשכונה, דו סטרי, המחבר בין רחוב ראש פינה במערב לדרך הטייסים במזרח. הבינוי בקטע המערבי של רחוב לה גארדיה, בו ממוקם הנכס, הוא של בניינים טוריים ותיקים. קיימת תנועה ערה של כלי רכב לאורך מרבית שעות היממה.

רחוב מרגולין הוא רחוב חד סטרי, פנימי ושקט, הממוקם מדרום לרחוב לה גארדיה ומקביל לו. תחילתו ברחוב מרדכי אנילביץ׳ במערב וסופו ברחוב לוחמי גליפולי במזרח. מעברו הצפוני של הרחוב בנויים בניינים טוריים ותיקים ומעברו הדרומי בנויים בתים צמודי קרקע.

<u>הנכס הנדון</u>

למגרש 111, בייעוד מגורים ב׳, צורה רגולרית דמוית מלבן במידות הבאות:

חזית צפונית לרחוב לה גארדיה ברוחב כ-39 מ׳.

חזית דרומית לרחוב מרגולין, ברוחב כ- 37 מ׳.

אורכה הממוצע של החלקה כ- 60 מ׳.

על המגרש בנוי בניין טורי ותיק בן 5 כניסות, הכולל 35 יח״ד ובו 4 קומות, 3 קומות טיפוסיות הכוללות את קומת קרקע, ומעליהן קומת גג חלקית. הגישה לכל אחת מהכניסות היא דרך שביל מרוצף בצדו המערבי של המגרש. כל אחת מהכניסות מכילה 2 דירות בכל קומה טיפוסית, ודירה אחת בקומת הגג החלקית. לאורך השנים הורחבו חלק מהדירות בבניין, ביניהן גם הנכס. בבניין לא קיימת מעלית.

המבנה נבנה בסביבות אמצע המאה הקודמת[3] ומצבו התחזוקתי תואם את גילו.

כאמור, הנכס הנדון הוא דירת המגורים הדרומית ביותר בקומה השלישית בבניין, בכניסה הדרומית ביותר במגרש שכתובתה מרגולין 31.
שטחו של הנכס, בהתאם להיתר בניה מס׳ 4/134 מיום 21/02/1980, הוא כ- 62 מ״ר עיקרי בתוספת 7 מ״ר מרפסות והוא פונה לכיוונים מזרח, מערב ודרום.

לאור מגבלות בשל מגפת הקורונה לא ניתן היה לערוך ביקור פנימי בנכס. בהתאם לתיאור הנכס בשומות הצדדים החלוקה בנכס כוללת: מטבח, סלון, מרפסת שירות, חדר רחצה, שני חדרי שינה ומרפסת.

[3] בתיק הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי של הבניין.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס ושנמצאו רלוונטיות למטרת ההערכה:

6.1 מצב תכנוני קודם

תכנית תא/K

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 143, בתאריך 22/02/1951.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד אזור דירות 1. זכויות הבניה הינן כמפורט:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר.
מס' קומות:	3 קומות, עם או ללא עמודים.
אחוזי בניה:	18% לקומה.
מבנה עזר בחצר:	30 מ"ר, רק בבניינים ללא קומת עמודים.
צפיפות:	8 יח"ד לדונם נטו, ובתנאי ששטח קרקע לדירה לא יפחת מ- 125 מ"ר.
קווי בניין:	לרחוב לה גארדיה – 9 מ', לרחוב מרגולין – 5 מ', צדדי – 4 מ'.
תכליות מותרות:	בתי דירה, בניינים למטרות השכלה, מרפאות, בתי ספר, בתי מלון והבראה, בתי כנסת, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גרג'ים פרטיים, בתי מרקחת ועוד.

תכנית תא/367

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 364, בתאריך 05/08/1954.

התכנית קובעת כי תנאי להקמת בית מרקחת באזור דירות הוא כי מספר התושבים בסביבת אותו מקום הוא לפחות 5,000 וכן כי המקום נמצא במרחק של לפחות 500 מ' מבית מרקחת קיים.

תכנית תא/367א'

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 521, בתאריך 31/01/1957.
התכנית מבטלת את הוראות תכנית 367 לעניין בתי מרקחת.

תכנית תא/880

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 1177, בתאריך 29/04/1965.

התכנית מאפשרת הקמת קומה עליונה נוספת, מעל למותר על פי תכנית K, במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה בלבד. על קומת העמודים להיות פנויה מכל מבנים, לרבות מקלט, ולמעט חדר מדרגות. חלה חובת הקמת מעלית, עם תחנות עצירה בכל הקומות.

תכנית תא/1680

התכנית פורסמה למתן תוקף ביי"פ 2770, בתאריך 10/12/1981.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית חדר יציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר, כולל שטח המדרגות הפנימיות, בגובה של עד 2.50 מ'. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

תכנית תא/ע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275, בתאריך 28/11/1985.

התכנית, העוסקת בבניית מרתפים ושימושם, מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קומה טיפוסית, בגובה 2.20 מ'. שטח המרתף הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבניין.

השימושים המותרים במרתף הם חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון אולם התעמלות , משחקי ילדים וכדומה, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. כמו כן יותרו בניית מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.

קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על אותו בניין.

תותר בניית קומת מרתף נוספת תחתונה בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שקומה זו תשמש לצרכי חניה בלבד.

תכנית תא/2324

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 3503, בתאריך 26/11/1987.

התכנית מאפשרת תוספת בניה בתוך "התחום המקסימאלי להרחבה" המסומן בתשריט בקו אדום, בהתאם לשטחים המוגדרים ב- "לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבתשריט ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח הבינוי.

כל דייר רשאי להרחיב את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה ישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית, בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת כל דיירי האגף, תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

התכנית מסווגת את הנכס כטיפוס ג/47 – דירה בת חדר אחד, הול ומרפסת מקורה, בשטח של כ- 47 מ"ר בבית טורי אחד בן 3 קומות עם 30 דירות. שטח מקסימאלי לדירה מורחבת – 63 מ"ר.

תכנית תא/2490

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4019, בתאריך 22/06/1992.

מטרת התכנית הינה הסדרת מצבן של דירות גג קיימות (על גג הקומה השלישית) בתחום התכנית, שהוקמו להשכנתם של מפוני הספר, וזאת על ידי מיסוד המצב הקיים ושיפור רווחת הדיור על ידי הרחבת הדירות הקיימות.

בהתאם לתשריט התכנית, בנכס הנדון קיימות 5 דירות גג. הרחבתן מותרת בשני שלבים – בשלב א', עד השלמת הרחבתן של כלל הדירות בקומות התחתונות, תותר הרחבת דירות הגג הקיימות עד לשטח כולל של 401 מ"ר, בשטח דירה ממוצע של 79 מ"ר (בהתאם לסימון בקו אדום) , ובשלב ב', לאחר השלמת הרחבתן של כלל הדירות בקומות התחתונות, תותר הרחבת דירות הגג הקיימות לכדי שטח כולל של 493 מ"ר, בשטח דירה ממוצע של 97 מ"ר (בהתאם לסימון בקו ירוק).

התכנית מבטלת את הוראות תכנית 1680 בכל הנוגע ליציאות לגג ומיקום המתקנים הטכניים וקובעת כי גגות הדירות בקומה העליונה יהיו שטוחים ובגובה אחיד לכל הדירות, ועליהם

ייבנו כל המתקנים הטכניים הדרושים. כמו כן, מאפשרת התכנית הקמת פרגולות בקונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחות כלפי השמיים וללא דפנות.

החלטת ועדה מס' 1 בפרוטוקול מס' 121ב' מיום 26/06/1994

ההחלטה מאפשרת תוספת שטחי שירות לשטח תכנית K. באזור דירות 1 מותרים, בתת הקרקע, שטחי שירות בשימושים בהתאם לתכנית ע', ומעל הקרקע שטחי גרעין, קומת עמודים מפולשת עם שטחי שירות משותפים עד 35% משטח הקומה, מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, בליטות, מתקנים על הגג וגזוזטראות לא מקורות.

6.2 מצב תכנוני חדש

תכנית תא/2691

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4490, בתאריך 11/02/1997.

התכנית מעניקה לוועדה המקומית רשות לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימאלי בתכנית הראשית.

תכנית תא/ע'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167, בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית תא/ע' ועוסקת בהוראות בניה למרתפים והשימוש בהם.

תותר הקמת 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים ובתכסית של עד 80% (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר). גובה קומות המרתף המרתף הללו לא יעלה על 4 מ' כל אחת.

בנוסף על 2 קומות מרתף אלו ניתן להקים עד 4 קומות מרתף תחתונות, עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. גובה כל קומת מרתף נוספת לא יעלה על 3.50 מ'.

השימושים המותרים הינם שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.

תותר בנייתם של מחסנים דירתיים, אחד לכל יח"ד, אשר יוצמד לה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר נטו.

בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע רשאית הוועדה המקומית לאשר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו. הכניסה למרתף תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הקרקע.

תכנית תא/3366

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 5250 מיום 27/11/2003.

התכנית מעניקה לוועדה המקומית רשות לאפשר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימאלי להרחבה, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים בלוח הדירות להרחבה ומגרשיהן, זאת בתנאי שהמרחק, בכל נקודה שהיא, לא יפחת מ- 5 מ' מקו המגרש ומ- 10 מ' מהתחום המקסימאלי להרחבה של הבניין במגרש הסמוך.

תותר בניית שטחי שרות שהוחלט עליהם במסגרת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים), משנת 1992, והחלטת ועדה מס' 1 בפרוטוקול 121ב' מיום 26/06/1994.

לפני הפקת היתר בניה ראשון בבניין על פי תכנית זו יש להגיש תכנית לאישור הוועדה המקומית שתכלול את ההרחבות במלואן לבניין בשלמותו, ולנקוט בהליך של פרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. הליך זהה יידרש לפני הפקת היתר בניה נוסף באותו בניין שלא יתאם לתכנית ההרחבות במלואן כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

בניה מעבר לתחום ההרחבה המקסימאלי תינתן כרשות ולשיקול דעת הוועדה ולא כזכות מוקנית של המבקש.

תמ"א/38 על תיקוניה

תמ"א/38 פורסמה לראשונה למתן תוקף בי"פ 5397, בתאריך 18/05/2005. במהלך השנים חלו בה תיקונים, כמפורט:

תיקון	י.פ.	תאריך
1א	5704	16/08/2007
2	6069	10/03/2010
3	6430	11/06/2012
3א	7400	13/12/2016

בין מטרות התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את 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 מכח תכנית זו וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תמ"א/38 חלה, בין היתר, על מבנים קיימים, בכל הארץ, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל-01/01/1980, למעט מבנים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי נדרש חיזוקם.

קיימות 2 חלופות לחיזוק הבניין – תוספת בניה על הקיים והריסה ובניה מחדש.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית:

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור המיועדת להרחבה.
- הרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף). השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף ויכלול מרחב מוגן דירתי עבור כל יח״ד חדשה. שטח האגף יחושב על בסיס הקומה המורחבת. מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד.
- סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת. שטח הקומה יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד חדשה או יח״ד המיועדת להרחבה. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו ומצויות בקומה המפולשת יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע״י מהנדס הוועדה המקומית, כתנאי להיתר.
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה. שטח הקומה או הקומות הנוספות לא יחרוג מקו היקף הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, ויחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח״ד חדשה או יח״ד המיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג הבניין הקיים, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, אשר יחושב על בסיס הקומה המורחבת. תוספת בניה זו תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע האם תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או לפי הוראות התמ״א לקומת גג חלקית. ככל שניתן היתר לתוספת בניה בהתאם לתכנית הגגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מהוראות התמ״א.

קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על המבנה. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ׳ לצדדים ו- 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או אישור קו בניין 0 לצד, ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין. הקמת המעלית בתנאים אלו תותר גם אם לא חלה חובת התקנת מעלית על פי החוק.

חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על

פי דין במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>הריסה ובניה מחדש</u>

חלופה זו ניתנת למימוש רק במגרשים בהם, בהתאם לתכנית מאושרת, מותרת בניה של 3 קומות ומעלה. סל הזכויות המירבי במסלול זה נגזר ממספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והינו בנוסף לזכויות הבניה מכח תכניות תקפות, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי:	מותרת תוספת שטח עיקרי של 13 מ״ר עבור כל יח״ד קיימת. בנוסף, זכויות בניה של 12 מ״ר לממ״ד עבור כל יח״ד שתיבנה.
תוספת שטח עיקרי נוסף:	תותר תוספת שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות[4] לבניין בנוי בן קומה אחת, שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 2 קומות, שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין בנוי בן 3 קומות ושטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות לבניין קיים בן 4 קומות ומעלה.
מניין קומות בנויות:	קומות בתת הקרקע לא יבואו במניין הקומות, קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת הקיימת.
שטחי שירות בתת הקרקע:	תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד - חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

הוראות התמ״א לעניין קווי בניין ומעלית בחלופת תוספת על הקיים תקפות גם בחלופת הריסה ובניה מחדש.

<u>שיקול דעת הוועדה המקומית</u>

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא

[4] שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו שטח הקומה הטיפוסית בבניין בנוי בפועל, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר בגין כל יח״ד קיימת בקומה.

במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב להפיק היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה כי אי מתן ההיתר מוצדק ונובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. יחד עם זאת, בדברי ההסבר לתיקון 3א' מובהר כי אין במסמכי מדיניות או בהוראות של תכניות שאינן לפי ס' 23 לתמ"א, כדי לייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח התמ"א, ובכלל זה האפשרות לסטות, במקרים מתאימים, ממסמכי המדיניות או מהוראות שנקבעו בתכניות כאמור, או לנמק בכתב סירוב לבקשה להיתר.

בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות התמ"א. בתכנית מפורטת זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ"א, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א בכל הנוגע לשטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנתה של תכנית כאמור בסעיף 23 לתמ"א וזאת משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה, ברמה של תכנית זו לרבות איסור על מתן תוספת שטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, בתנאים.

<u>שיתוף ציבור</u>

קבלת אישור לתוספות בניה מכח התמ"א מותנית בפרסום הודעה על הגשת בקשה לקבלתן, ותינתן לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בס' 149 לחוק התו"ב.

תכנית תא/ג'1

התכנית פורסמה למתן תוקף ביו"פ 5705, בתאריך 20/08/2007.

התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה, בגובה של עד 3 מ', אשר ימוקם, בבניין טורי, בצמוד לגרעיני הבניין. חדר הגג יירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה אליה יצורף.

התכנית מאפשרת בינוי בגג בשתי חלופות – בשלבים או בו זמנית.

בעת בניה על הגג בשלבים שטח תכסית הגג לא יעלה על 65%, או על שטח של 40 מ"ר לחדר יציאה לגג לכל דירה, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות ושטחי השירות השייכות לדירה, לפי הנמוך מביניהם, בכפוף לנסיגות.

בעת בניה בו זמנית בגג תבוטל מגבלת השטח של חדר יציאה לגג ובלבד ששטח הבניה הכולל בגג לא יעלה על 65%. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות מתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף של שטחי הבניה על הגג לדירות גג, שטח כל דירה לא יפחת מ- 80 מ"ר, כולל שטחי שירות, בכפוף לנסיגות ולקיום תכסית של 65% לכל היותר.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם שטח הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה ובבניינים בהן קיימות דירות גג. חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת מתכנית.

מסמך מדיניות – רובע 9 (החלטה 0030-10 ב-6, מיום 22/12/2010)

מטרת המסמך היא קביעת מדיניות להתחדשות ופיתוח מבוקר של רובע 9, בו נכלל הנכס, תוך שמירה על האיכויות הסביבתיות ואופי הבניה הקיימים באזור, שיפור איכות החיים ותוספת אוכלוסיה מגוונת. כל זאת, תוך שיתוף פעולה בין התושבים, העירייה וצוות התכנון, ועל ידי מגוון אמצעים, כגון פינוי בינוי, עיבוי וציפוף וגם השארת המצב הקיים.

המסמך אינו סטטוטורי ואינו קובע זכויות בניה אלא מהווה תשתית להכנת תכנית שתקבע ייעודי קרקע וקיבולת אוכלוסיה כשלב מקדים לפני התכנון המפורט.

המסמך ממליץ, בין היתר, על פיתוח רחוב לה גארדיה כרחוב המרכזי של הרובע – שימור המרקם לאורך הרחוב ובסמוך לו תוך מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי שיעודד התחדשות עירונית, תוספת שימושים של מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור, מיתון תנועה ומרחב ציבורי פעיל.

בהתאם למסמך, ההתחדשות העירונית בנכס, הממוקם, כאמור, ברחוב לה גארדיה, תהיה באמצעות עיבוי אינטנסיבי, הכולל הרחבת בניין קיים, תוספת של שתי קומות או יותר והוספת אגף בחזית הבניין וחנייה תת קרקעית ללא הריסת המבנה הקיים.

בכל מקום בו ישנם היום שיכונים טוריים של 3-4 קומות ההמלצה היא לחדש / לעבות את הבינוי תוך שמירה על המרקם הכולל, או פינוי של מקבץ שיכונים (במקומות המסומנים) ובנייה של בנייה רוויה במקומם.

הנכס מסווג כחלק ממקטע 9 – רחוב לה גארדיה. מומלץ כי גובה הבינוי בחזית הרחוב יהיה עד 8 קומות, המרחק בין הבניינים בחזית הראשית ועד עומק 10 מ' יהיה 7 מ', תכסית עד 45%, חזית מסחרית הכרחית – קולונדה מסחרית לאורך רחוב לה גארדיה ברוחב מינימאלי של 3.50 מ', בקומות המגורים הפניה של הסלון לרחוב הראשי, יישמרו לפחות 3 כניסות לאזור המגורים בבניין + כניסות למסחר.

תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 7407, בתאריך 22/12/2016.

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

מטרות התכנית בין היתר - שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב, קידומה של העיר תל אביב, יצירת עתודות קרקע של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושמירת המורשת, הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח ומתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות לעיר תל אביב.

חלקה 23 מושא השומה מסווגת באזור תכנון מס' 903א' יד אליהו, אשר בו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית.

על מתחם התחדשות עירונית יחולו ההוראות הבאות:

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

ב. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במתחם.
2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון.
3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה.
4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה.
5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך שמירה וטיפוח המרקם החברתי- קהילתי הקיים.
6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים עפ"י אזור היעוד.
7. המתחם להתחדשות עירונית שמסומן בתשריט העיצוב העירוני כמרקם בנוי לשימור, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטי השימור כמפורט בסעיף 2.3.4 בהוראות התכנית.

ג. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה ,לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנונים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים ,לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

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

1. הרח"ק הממוצע בכל המגרשים שנקבעו בהם שימושים סחירים לא יעלה על האמור בס"ק ג'.
2. ייקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע האמור בס"ק 1 לעיל, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.
3. במגרשים שבהם נקבע רח"ק הגבוה מהממוצע האמור בס"ק 1 לעי ל, ואשר אינם מסומנים בנספח העיצוב העירוני בתכ נית זו כמאפשרים בניה חריגה בסביבתה, רשאית הוועדה לאשר בניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

ה. על אף האמור בסעיפים קטנים ג' ו-ד' לעיל, במתחם להתחדשות עירונית שנקבעו לגביו בטבלה שבסעיף 4.5 הוראות מיוחדות לרח"ק גבוה, יגבר האמור בטבלה על האמור בסעיפים אלה.

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

התכנית קובעת כי במגרשים ששטחם גדול מדונם וחצי, הרח"ק הבסיסי הינו 2.5 והרח"ק המירבי – 4.0.

מסמך מדיניות תא/מק/9086 – החלטה מס' 0024-17 ב-10, מיום 22/11/2017

מסמך המדיניות הינו מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, שעודכן נוכח אישור תיקון 3א' לתמ"א 38, בסוף שנת 2016. הוא מחלק את העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון וקובע לכל אחד מהם נפח זכויות בניה מירבי, המוגדר על ידי מספר קומות וקווי בניין מירביים, בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באותו אזור.

הנכס מסווג כחלק ממתחם 16, אזור תכנון מרכז – יד אליהו רבתי, תל חיים, שיכון עממי ג', רמת טייסים ורחוב עמינדב. להלן עיקרי המסמך למתחם זה:

<u>הריסה ובניה מחדש</u>:

- מספר הקומות יהיה בהתאם למספר הקומות המותרות על פי תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתכנית תא/5000.
- בקומת גג חלקית – זכויות לפי תכנית ג'1.
- קווי בניין – בהתאם לתכנית ההרחבות. המרחק מגבול מגרש צידי לא יפחת מ-3 מ' בבינוי עד 5 קומות וקומה חלקית ולא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית.
- תידרש חניה תת קרקעית.
- קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.50 מ'.

<u>תוספת בניה על הקיים</u>

- תתאפשר תוספת בניה של 2 קומות + קומת גג.
- בקומת הגג תתאפשרנה בניית יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
- הבניה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות, כולל תכנית הרחבות, ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'.
- יחוייב פתרון חניה תת קרקעית.
- במידה וחזית הכניסה פונה לרחוב, תחויב נסיגה של 3 מ' בקומת הקרקע.

תכנית תא/מק/4123 (מס' 507-0187237) – התחדשות רחוב לה גארדיה
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 8281, בתאריך 10/06/2019.

התכנית הוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א/38, והיא חלה על 21 מבנים טוריים קיימים, בני 4-3 קומות. גבולות התכנית הם רחוב יגאל אלון במערב, פארק חורשת לה גארדיה במזרח, הרחובות וינגייט ועמק איילון בצפון והרחובות מרגולין ובית אורן בדרום.

עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח, מיום 22/12/2010, ותואמים את הוראות תכנית תא/5000.

מטרת התכנית הינה עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסיה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסיה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת, בין היתר, ע"י:

- הבטחת חיזוק הבניינים הקיימים מפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר על ידי תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.
- תוספת בניה חדשה לאורך רחוב לה גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.
- הנחיות לבינוי המוצע.
- מתן פתרונות חניה תת קרקעית, המשולבים בין היתר גם בהתאמה למיקום של עצים קיימים.
- מתן אפשרות, במסגרת תכניות בסמכות הוועדה המקומית, לאישור תכניות "פינוי בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

התכנית קובעת הוראות בניה נפרדות לשתי חלופות שונות:

"עיבוי בינוי" - מעניקה, לכל מגרש באופן עצמאי, תוספת זכויות בניה ויח"ד הן על ידי בניה על הקיים והן על ידי בניית בניין חדש בחזית רחוב לה גארדיה, בעל חזית מסחרית. תוספת זכויות הבניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים מפני רעידות אדמה.

"פינוי בינוי" – מעניקה תוספות מורחבות של זכויות בניה ויח"ד, הניתנות למימוש רק בעת איחוד של לפחות 2 תאי שטח גדולים ו- 3 תאי שטח קטנים. בחלופה זו לא ניתן להפיק היתר בניה מתכנית זו ויש צורך בהכנת תכנית מפורטת הכוללת נספח חברתי וכלכלי.

התכנית מסווגת את הנכס כתא שטח 111, בייעוד מגורים ב', והוא מוגדר כמגרש קטן, בשטח של כ- 2.2 דונם.

<u>חלופת "עיבוי בינוי"</u>

תוספת שטחי הבניה ויח"ד מותרות ע"י הרחבת דירות קיימות בשטח של עד כ- 25 מ"ר, תוספת יח"ד חדשות על או בצד מבנים קיימים ועל ידי הקמת מבנים חדשים בחזית רחוב לה גארדיה.

להלן עיקרי הוראות הבניה, הרלוונטיות לנכס:

- זכויות הבניה בנכס מסתכמות ב- 2,500 מ"ר שטח עיקרי, 900 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ו- 2,200 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, כאשר הוועדה המקומית רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי. זכויות

אלו כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג, בהתאם לתכנית ג'1. תכסית הבניין לא תעלה על 85%, כאשר 15% הנותרים יוותרו פנויים לטובת פתרון ניהול מי נגר במגרש.

- מותרת בניית 50 יח"ד, מהן לפחות 20% דירות קטנות, לפי צפיפות של 23 יח"ד/דונם. חריגה מצפיפות זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- בחזית רחוב לה גארדיה חלה חובת הקמה של מבנה מגורים חדש, בעל קומת קרקע מסחרית ומעליה יציע, בשטח 120 מ"ר, בשילוב מבואות לקומות המגורים ושטחים לשירות דיירי הבניין. אורך החזית המסחרית לא יפחת משני שליש אורך החזית בקומת הקרקע ועומקה לא יפחת מ- 4 מ'. לא תותר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית לאורך רחוב לה גארדיה.
הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.
תוקם קולונדה ברוחב 4 מ' ובגובה של עד 6 מ'. שינוי מהוראות ממדי הקולונדה מהווה סטיה ניכרת מתכנית. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום הקולונדה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'.
שטחי המסחר נכללים בזכויות הבניה המפורטות דלעיל. לא יורשו שירותי אוכל והסעדה בחזית המסחרית.
- בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הוועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן ילדים, מעון וכדומה. שטחים אלו יתווספו על פי דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה בסעיף 5.
- גובה הבניין החזיתי לא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע מסחרית ומעליה יציע), גובה המבנים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית. בקומת הגג ומעליה תהיה הוועדה המקומית רשאית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ג'1.
- מרתפים: תותר בניית 2 קומות מרתף, אשר תכסית כל אחת מהן לא תעלה על 50%. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו וגובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו. השימושים המותרים במרתפים הינם כמפורט בתכנית ע'1.
גובה המילוי מעל תקרת החניונים לא יפחת מ- 1.50 מ', לצורכי גינון.
עצים שהוגדרו כעצים לשימור יכללו בתכנון המרתפים במידת הצורך באופן שמבטיח עבורם בית גידול מתאים, בכפוף להנחיות פקיד היערות.
- ניתן לתכנן מחסנים דירתיים בשטח ממוצע של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, בנוסף לאמור בתכנית ע'1.
- חניה: החניה תהיה כולה תת קרקעית, והכניסה אליה תמוקם, ככל הניתן, מהרחובות הניצבים לרחוב לה גארדיה. לא תותר כניסה לחניונים מ/לכיוון רחוב לה גארדיה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב חיבור מרתפי חניה בין תאי שטח, בהסכמת הבעלים. במקרה זה תובטח זכות מעבר הדדי.
מספר מקומות החניה ייקבע על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- קווי בניין: לרחוב לה גארדיה – קו בניין "0', לרחוב מרגולין – 3.50 מ', קו בניין ימני – 9 מ', קו בניין שמאלי – 11 מ'.
- בחזית הפונה לרחוב מרגולין המרווח הקדמי בין גבול המגרש לגבול הבניין ישמש כשטח בזיקת הנאה ויינטעו בו עצים וצמחייה על פי תכנית פיתוח ואשר יטופלו ויתוחזקו ע"י

דיירי הבניין. לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד חלקה 23 בגוש 7098 עם חלקה 336 בגוש 6133.
- לא יותרו תוספות בניה בגין תמ״א 38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.
- זיקת הנאה - בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יותר מעבר שכזה על פני הקרקע, והיא תירשם בספרי המקרקעין.
- תנאים להפקת היתר בניה כוללים, בין היתר, התייחסות לבניה ירוקה, אישור פקיד היערות לעניין שימור העצים המסומנים בתשריט ו/או העתקה ו/או כריתה של עצים נוספים בתחום ההיתר המבוקש, הבטחת רישום שטח לזיקת הנאה, הכנת תכנית פיתוח וחתימת הסכם עם עיריית ת״א לנושא תחזוקת השטחים בזיקת ההנאה, אשר מהווים רצף בלתי נפרד מן השטחים הציבוריים.
- התנאים למתן היתרי איכלוס הינם השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית הפיתוח ורישום בפועל של זיקת ההנאה.
- תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.

<u>חלופת ״פינוי בינוי״</u>

חלופה זו מאפשרת, בכפוף להכנת תכנית ״הריסה ובניה״ אשר תכלול לפחות 3 תאי שטח קטנים צמודים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א׳ ו- ב׳, הקניית זכויות בניה מורחבות, בהתבסס על רח״ק 4.0, המירבי בהתאם לתכנית תא/5000 ובסה״כ 1,700 יח״ד, המהווה תוספת של 1,360 יח״ד, בנוסף למסחר ברחוב לה גארדיה. להלן עיקרי הוראות הבנייה הרלוונטיות לנכס:

- בכל אחד מתאי השטח 101-112 תהא הוועדה המקומית לאשר בניה, מעל קומת הכניסה הקובעת, בשטח עיקרי של 6,300 מ״ר ובשטח שירות של 2,500 מ״ר. מתחת לכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות המסתכמים ב- 4,400 מ״ר. תכסית הבניה לא תעלה על 85%.
- בנוסף, תהיה הוועדה המקומית רשאית לחייב הקמת קומת קרקע מסחרית, בשטח של 160 מ״ר. מידות הקולונדה בתכנית מפורטת תהיה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו, כמפורט דלעיל. בתכנית ההריסה והבניה יש לכלול סעיף הקובע כי כל חריגה ממידות אלו תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- מספר יחידות הדיור הוא 70 והצפיפות - 32 יח״ד לדונם. שטח יח״ד ממוצעת הינו 80 מ״ר, כאשר תמהיל שטחי הדירות יהיה לפי מפתח של 20% מיח״ד בשטח עיקרי של 63 מ״ר, 60% מיח״ד בשטח עיקרי של 90 מ״ר ו- 20% מיח״ד בשטח עיקרי של 110 מ״ר.
- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא סה״כ 8 קומות לבניין ו- 15 קומות למגדל.
- תותר בניית 3 קומות מרתף. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיה במרתפי החניה בלבד. ייבחן פתרון החניה והכניסה למרתפי החניה.
- קווי הבניין ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת.

- הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שטחי קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור, בהיקף שייקבע ובהתאם לתכנית תא/5000.
- רוחב המעברים להולכי רגל בין רחוב לה גארדיה והרחובות העורפיים לא יפחת מ- 3 מ'.
- בבואה לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הוועדה המקומית את צרוף תאי השטח המוצע באותה תכנית ואת אפשרויות צרוף יתרת תאי השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת. בכל מקרה, אישור או דחייה של התכנית תהיה בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול זה יהיה הגשת נספח חברתי, הכולל נספח כלכלי, לוועדה המקומית.
- תכנית "הריסה ובניה" תוכל לכלול, בין היתר, הוראות בדבר: רישום שטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב בהתאם לצרכי התכנון, חניה, איחוד וחלוקה של מגרשים, שימור, העתקה או כריתה של עצים, בניה ירוקה, תסקיר חברתי וכדומה.
- תנאים לאישור תכנית מפורטת לפינוי בינוי הינם בין היתר, חתימת יזמי התכנית על הסכם עם עיריית תל אביב להבטחת תחזוקת השטחים המשותפים בתכנית באמצעות קרן הונית, חתימת הסכם עם עיריית תל אביב לנושא תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, המהווים רצף בלתי נפרד מן השטחים הציבוריים וחתימה על הסכם עם עיריית תל אביב להקמת קרן הונית לצורך תחזוקת הבניינים עבור בעלי הנכסים החוזרים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת חתימת ההסכם בין יזם התכנית לעיריית תל אביב בנושא מנגנון להבטחת תחזוקה ארוכת טווח של הבניינים לדיירים ממשיכים, ותנאי למתן היתר איכלוס יהיה חתימה בפועל על ההסכם.

6.3 רישוי[5]

להלן טבלה מסכמת של היתרי הבניה הרלוונטיים שנמצאו בתיק הבניין של הנכס:

היתר	תאריך	סוג דירה	שטח קיים	תוספת	סה"כ	הערות
778	21/03/1975	גג	40.09	8.23	48.32	
4-134	21/02/1980	3 דירות טיפוסיות	44.77	24.02	68.79	שטח כל דירה. ההרחבה כוללת את הנכס. 6.75 מ"ר מן השטח - מרפסות.
6-98	30/09/1990	2 דירות טיפוסיות	46.47	21.96	68.43	שטח כל דירה.
990165	04/02/1999	גג	24.34	29.54	53.88	מהם 7 מ"ר ממ"ד.

סה"כ הורחבו בבניין בו ממוקם הנכס 5 דירות טיפוסיות מתוך 30 קיימות, בהיקף כולל של 115.98 מ"ר, ושתי דירות גג, בהיקף כולל של 37.77 מ"ר.

[5] נוכח ריבוי היתרי בניה בחלקה, מוצגים בפרק זה היתרי הבניה הרלוונטיים בלבד.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 24/02/2020, קיימים לגבי חלקם של המבקשים בחלקה 23 בגוש 7098 הרישומים הבאים:

נתון	ערך
שטח רשום	2,181 מ״ר
בעלויות	עיריית תל אביב יפו, בשלמות.
חכירות	עזרה וביצרון חברה לשכון בע״מ, בשלמות.
חכירת משנה	שרגא שמואל ושרגא מרגלית, בחלקים שווים.
הערות	דירה בקומה ג׳.
סיום חכירת משנה	31/03/2048.
הגבלות	קיימות הגבלות בהעברה ובירושה.

7.2 הסכם מכר

ביום 10/06/2020 נחתם חוזה מכר, לפיו מכרו המבקשים את מלוא זכויותיהם בנכס תמורת 1,900,000 ₪.
בהתאם לחוזה המכר, הנכס נמכר לקונה בכפוף לרישום זכותו בנכס כבעלות ולא כחכירת משנה.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

8.1 היטל ההשבחה נדרש כתוצאה מאישור תכנית תא/מק/4123, בדרך של מימוש זכויות במכר – המהווה מימוש מלא.

8.2 המועד הקובע להערכת ההשבחה – 25/06/2019, 15 יום לאחר פרסום אישורה של תכנית תא/מק/4123 ברשומות.

8.3 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.4 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.5 מיקום הנכס בשכונת יד אליהו בתל אביב, חזיתות המגרש הפונות כלפי רחוב לה גארדיה וכלפי רחוב מרגולין והעובדה כי רחוב לה גארדיה מתוכנן כחלק ממתחם להתחדשות עירונית וחלות בו ומתוכננות בו מספר תכניות מכוחן ניתן להפיק היתר בניה במסגרת פינוי בינוי.

8.6 המצב המשפטי, מידת הזמינות והיקף זכויות הבניה האפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

8.7 שטח החלקה לחישוב זכויות הבניה – 2,279 מ"ר.

8.8 שטח הנכס – 69 מ"ר, כולל מרפסות, לפי היתר בניה מס' 134-4 מיום 21/02/1980.

8.9 בתכנית תא/מק/4123 קיימות שתי חלופות למימוש זכויות הבניה – מסלול "עיבוי בינוי" ומסלול "פינוי בינוי".
לאחר בחינת החלופות ונוכח העובדה כי לאורך רחוב לה גארדיה מקודמות, בשלבי תכנון שונים, תכניות מפורטות במסלול "פינוי בינוי" ואף קיים פרויקט בשלבי בניה (מתחם לה גארדיה 68-64) הגעתי לכלל דעה כי מימוש הזכויות המיטבי הוא בהתאם למסלול "פינוי בינוי" ולפיו יש לבחון את ההשבחה.

8.10 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/מק/4123	25.06.2019	439,000 ₪	אין השבחה.

9.1 עמדת המשיבה

ההשבחה בגין אישור תכנית תא/מק/4123 נובעת מתוספת זכויות בניה ויח"ד חדשות לבניין, במסגרת חיזוקו כנגד רעידות אדמה.
מבין החלופות שמציעה התכנית, של עיבוי בינוי - חיזוק עצמאי של הבניין על ידי תוספת בניה על הקיים והקמת מבנה חדש בחזית רחוב לה גארדיה, ושל פינוי בינוי – איחוד מספר מגרשים, הריסת המבנים בהם והקמת מבנים חדשים תחתם, נמצא כי השימוש היעיל והטוב הינו בחלופת פינוי בינוי, בכפוף לדחייה ושימוש ביניים עד להריסת הבניין.
התכניות 2691, ע'1, 3366 ו- ג'1 אינן משביחות את הנכס נוכח הבינוי הקיים ומאפייני הנכס במועדים הקובעים. כמו כן לא חושבה השבחה בגין אישור תכנית תא/5000 נוכח האמור בתיקון 126 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.

מצב קודם

- השווי הקודם הינו שטח הדירה כבנויה, כ- 68 מ"ר בהתאם להיתר בניה מס' 134-4, מוכפל בשווי מ"ר בנוי.
- שמאי המשיבה מבסס את קביעת השווי הקודם על 21 עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2017 ו- 2019, שנערכו ברחובות דרך השלום, לה גארדיה, עין גב והגיבור האלמוני.
- ניתוח העסקאות בוצע כדלקמן:

- נכסי ההשוואה כלולים בתכניות ההרחבות תא/2399 ו- תא/2324. לא נכללו עסקאות השוואה בנכסים עליהם חלה תכנית תא/מק/4123, העשויות לגלם ציפיות לאישור או מימוש התכנית, וזאת בהתאם להלכת לוסטרניק[6].
- הופעלו מקדמי התאמה לקומה ולשנת בניה.
- בגין שטח דירה העולה על 70 מ"ר בוצעה הפחתה לשוליות בשיעור 30%.
- ככל שנכס ההשוואה לא הורחב בפועל, הופחתה מן התמורה המתואמת תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות, שחושבה לפי שווי של 6,000 ₪ למ"ר.
- מניתוח העסקאות מתקבל שווי של 21,881 ₪ למ"ר בנוי, ובסה"כ שווי קודם של 1,487,884 ₪.

[6] רע"א 4487/01 – הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

מצב חדש

- השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה, עם זכויות בניה כוללות של 6,300 מ״ר עיקרי, מהן 160 מ״ר מסחר, בתוספת ממ״דים בשטח כולל של 875 מ״ר = 70 יח״ד X 12.5[7] מ״ר ומרפסות גג בשטח כולל של 345 מ״ר.
- מקדמי השווי הראויים הינם 1.00 לשטח עיקרי ושטחי ממ״ד, הן למגורים והן למסחר, ו- 0.25 לשטח מרפסות הגג.
- הופחתה עלות מטלה ציבורית, בסך 800,000 ₪, עבור בניית שטחים לטובת מוסדות חינוך. שטח הבניה המשוער הוא 100 מ״ר ברוטו, בהתבסס על תכנית מפורטת תא/4130, בה נקבעה הפרשת שטח של 400 מ״ר לשטחי ציבור עבור 420 יח״ד, ועל תכנית מפורטת תא/4468 בו נקבעה הפרשת שטח של 300 מ״ר לשטחי ציבור עבור 260 יח״ד. עלות הבניה של 8,000 ₪/מ״ר נקבעה בהתאם להכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן לנכס ברחוב הרכבת 70-68 (גו״ח 6977/245 מיום 23/05/2020).
- בוצעה הפחתה בשיעור 33% (n=7, i=6%) בגין דחייה למימוש הזכויות עד איחוד 5 תאי שטח לפחות ואישור תכנית מפורטת למגרש המאוחד.
- הובא בחשבון שימוש ביניים, עבור כל אחת מהדירות בבניין הקיים, לתקופת הדחייה עד להריסתו. דמי השכירות הראויים הינם כ- 78 ₪ למ״ר, בהתבסס על 7 חוזי שכירות שנחתמו בנכסים בסביבת הנכס. סה״כ שווי מרכיב השכירות עד להריסת הבניין – 10,587,624 ₪.
- בהינתן שכל הדירות בבניין הינן דירות טיפוסיות בעלות מאפיינים זהים וזכויות זהות להרחבה, הובא בחשבון חלק יחסי במקרקעין של 1/35, המהווה 2.9%.
- השווי הראוי למגורים בנכס, המגלם גם מרפסת, מחסן וחניה צמודים, הינו 11,500 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על נתוני השוואה, כדלקמן:
  - 3 עסקאות מכר לדירות 3 חדרים, בקומות 1-8, שנערכו בחודשים נובמבר ודצמבר 2019 בפרויקט ״upper house״ ברחוב השלושה 1, בסמוך להיכל מנורה מבטחים. מניתוח עסקאות אלה מתקבל שווי של 33,000 ₪ למ״ר בנוי. לאחר הפעלת מקדמי התאמה לדירת 4 חדרים, של 0.95, ולמיקום – לפי מקדם 0.90, ולאחר הפחתת מע״מ, רווח יזמי (20%) ועלות בניה (8,500 ₪ למ״ר), מתקבל שווי של כ- 11,500 ₪ למ״ר מבונה.
  - 11 עסקאות מכר לדירות 2 חדרים[8], בקומות 1-8, שנערכו בחודשים נובמבר ודצמבר 2019 בפרויקט ״upper house״ ברחוב השלושה 1, בסמוך להיכל מנורה מבטחים. מניתוח עסקאות אלה מתקבל שווי של 36,600 ₪ למ״ר בנוי. לאחר הפעלת מקדמי התאמה לדירת 4 חדרים, לפי מקדם של 0.86, ולמיקום – לפי מקדם 0.90, ולאחר הפחתת מע״מ, רווח יזמי (20%) ועלות בניה (8,500 ₪ למ״ר), מתקבל שווי של כ- 11,700 ₪ למ״ר מבונה.

[7] שטח ממ״ד הינו בהתאם לנתוני רישוי בבניינים שונים ובהתאם להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, לנכס ברח׳ לה גארדיה 69 (גו״ח 6133/467, מיום 21/05/2019, להלן: ״הכרעת שרביט שפירא״).
[8] לדברי שמאי המשיבה, דירות שני חדרים בבניין אינן נמכרות עם חניה צמודה ולכן, למען האחידות, בחישוב השווי הוסיף שמאי המשיבה לתמורה של כל אחת מהדירות סכום של 130,000 ₪, המהווה מחיר חניה בבניין.

- 6 עסקאות מכר לדירות 4 חדרים שנערכו בשנת 2019 בפרויקט "מונאש 1", בסביבת הנכס. מניתוח עסקאות אלה מתקבל שווי של כ- 31,000 ₪ למ"ר בנוי. לאחר הפעלת מקדם התאמה למיקום – של 0.95, ולאחר הפחתת מע"מ, רווח יזמי (20%) ועלות בניה (8,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי של כ- 11,900 ₪ למ"ר מבונה.
- הכרעה של השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס ברחוב מונאש 1, בה הוא קבע שווי של 10,650 ₪ למועד קובע בשנת 2011.

- השווי הראוי למסחר בנכס הוא 11,000 ₪, בהתבסס על 17 עסקאות מכר של חנויות, בסביבת הנכס, שנערכו בין השנים 2015 ל- 2019. מניתוח עסקאות אלו מתקבל שווי ממוצע של 22,670 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר הפחתת רווח יזמי (25%) ועלות בניה (7,000 ₪ למ"ר), מתקבל שווי של כ- 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה של המשיבה

מצב קודם – הנכס כבנוי

תיאור	שטח במ"ר
שטח הנכס, בהתאם להיתר 4-134	68
שווי מ"ר בנוי	21,881 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,433,183 ₪

מצב חדש – תכנית תא/מק/4123 – חלופת פינוי בינוי

תיאור	שטח סחיר במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים	7,015	11,500 ₪	80,672,500 ₪
מרפסות גג	345	2,875 ₪	992,157 ₪
הפחתת עלות מטלה ציבורית	100	8,000 ₪	800,000 ₪ -
סה"כ שווי חדש כזמין			82,624,657 ₪
דחייה (N=7, I=6%)			0.67
שווי חדש כדחוי, ללא שימוש ביניים			54,950,116 ₪
שימוש ביניים עד הריסת הבניין			10,587,624 ₪
סה"כ שווי חדש, לכל הפרויקט			65,537,740₪
חלק יחסי של המבקשים בזכויות			2.9%
שווי חדש של הנכס			1,872,509 ₪
השבחה, במעוגל			439,000 ₪

9.2 עמדת המבקשים

שמאית המבקשים טוענת כי בשתי החלופות, הן של עיבוי בינוי והן של פינוי בינוי, אישור תכנית תא/מק/4123 לא השביח את הנכס.

הנחות בסיס בשומת המבקשים

שמאית המבקשים ערכה את שומתה על בסיס ההנחות הבאות:

- הנכס, בשטח של כ- 69 מ״ר, כולל מרפסת מקורה, הינו חלק ממבנה טורי בן 35 דירות, המיועד, לפי תכנית תא/מק/4123, להתחדשות עירונית, בחלופות של עיבוי בינוי, המאפשרת תוספת בניה על הקיים, כבניין עצמאי, ושל פינוי בינוי, המצריך איחוד של מספר תאי שטח וכפוף לאישור תכנית מפורטת.
- בהתאם להחלטת ועדת הערר בעררים תא/85224/14 ו- תא/86227/14[9], בחינת ההשבחה בתכניות פינוי בינוי תיערך אך ורק ביחס לבעלי הקרקע, ולא ליזם, וכי יש לבחון כל מקרה לגופו ובכפוף לזכאות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו״ב.
- בהתאם לעמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המעודכנת מיום 03/02/2020, התמורה הראויה לדיירים במיזמי פינוי בינוי הינה דירה חדשה, בשטח נוסף של 12 מ״ר ומרפסת משטח הדירה הישנה, ובתוספת חניה ומחסן, ובתנאי ששטחה לא יפחת מ- 65 מ״ר.
- במצב הקודם ניתן היה לקבל תוספת שטח זו באופן מיידי, ללא דחייה וללא חיוב בהיטל השבחה, ע״י תוספת ממ״ד לכל אחת מן הדירות בבניין.
- אין להביא בחשבון, בתחשיב ההשבחה, את שטחי הממ״ד, בשני מצבי התכנון, נוכח הפטור הקיים. כמו כן, השטח הראוי לממ״ד הינו 12 מ״ר, ולא 12.5 מ״ר כנטען ע״י שמאי המשיבה.
- זכויות הבניה המרביות המוענקות לבניין הן 69 מ״ר לכל דירה, כולל מרפסת מקורה, בקומות הטיפוסיות ו- 97 מ״ר עבור כל דירת גג. בהינתן 30 דירות בקומות הטיפוסיות ו- 5 דירות גג, זכויות הבניה המרביות מסתכמות ב- 2,555 מ״ר, ובנוסף, כאמור, ממ״ד עבור כל יח״ד.
- חלקם היחסי של המבקשים במקרקעין מסתכם ב- 69/2555 חלקים – 2.70%, המשקפים את שטח הנכס מתוך כלל זכויות הבניה המוקנות לבניין, ולא 2.90% כנטען ע״י שמאי המשיבה.
- הנכס הינו בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה ראשית של חברת עזרה וביצרון חברה לשיכון בע״מ (להלן: ״עזרה וביצרון״). מצב זה יוצר מורכבות משפטית, שכן יש לקבל הן את הסכמת העירייה והן את הסכמת עזרה וביצרון, אשר אינן וודאיות, ואף ייתכן שידרשו לשם כך תשלום דמי הסכמה. מורכבות זו הינה בנוסף למורכבות התכנונית, הכוללת הכנת תכנית מפורטת נוספת ומושאע המחייבת התארגנות והסכמה של בעלי זכויות רבים.
- במצב הקודם ניתן היה לנצל זכויות בניה מכח הוראות תמ״א 38 על תיקוניה, ללא כל חבות בהיטל השבחה, ביצוע מטלות ציבוריות או הכנת תכנית בינוי מפורטת.

[9] אשדר חברה לבניה בע״מ, נורית ואברהם וונדר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א.

- שמאית המבקשים סבורה כי נוכח המורכבות הגדולה, מאפייני הנכס והעובדה כי לא מומשה תוספת בניה מכח תמ"א 38, על אף יתרונותיה, השוק לא מאמין בחיבור של כל הדיירים לממש תוספת זכויות כלשהי וכי ערכי השווי, במצב הקודם, אינם מייחסים אמונה וחשיבות לפוטנציאל של התכנית ואישורה לא גרם, בעיני השוק, להשבחה.

חלופת עיבוי בינוי

שמאית המבקשים טוענת כי חלופה זו אינה משביחה את הנכס מאחר והשטח המותר לבניה במצב הקודם גדול מהשטח אותו ניתן לבנות במצב החדש, כמפורט:

<u>מצב קודם</u>

- המצב הקודם כולל את סך כל זכויות הבניה המוקנות לבניין מכח תכניות תקפות – 2324 ו- 2490.
- כאמור, בכל אחת מן הדירות, בהתאם להרחבה בפועל, ניתן לבנות 69 מ"ר כולל מרפסות מקורות, סה"כ 2,070 מ"ר = 30 יח"ד X 69 מ"ר. מקדם השווי הראוי לדירות הטיפוסיות – 1.00. זכויות אלו זמינות ואין לבצע בגינן הפחתה לדחייה.
- מאחר והרחבת דירות הגג הינה בשני שלבים, הובא בחשבון שטח של עד 401 מ"ר בזמינות מיידית, ויתרת השטח, 92 מ"ר, בדחייה לפי מקדם 0.60. מקדם השווי הראוי לדירות הגג – 1.20.
- בנוסף, לכל אחת מ- 35 הדירות בבניין ניתן, כאמור, להוסיף ממ"ד בשטח 12 מ"ר, באופן מיידי וללא דחייה, סה"כ שטח הממ"דים מסתכם ב- 420 מ"ר.
- סה"כ שטח אקו' במצב הקודם – 3,037.40 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

- המצב החדש כולל את זכויות הבניה המופיעות בטבלת הזכויות בתכנית – תא שטח 111. בהתאם לטבלה, מותרת בניית 2,500 מ"ר עיקרי, מהם 120 מ"ר מסחר, ובנוסף – שטחי ממ"ד.
- לטענת שמאית המבקשים, שמאי המשיבה שגה בתחשיבו לחלופה זו כאשר הוא מניח, במצב החדש, מעבר מ- 35 יח"ד ל- 50 יח"ד. מאחר והשטח העיקרי המותר לבניה במצב הקודם גבוה מן השטח העיקרי במצב החדש, 2,563 מ"ר במצב הקודם לעומת 2,500 מ"ר בלבד במצב החדש, הרי שלא ניתן לבצע תוספת בניה על המצב הקיים, מספר הדירות לא ישתנה וניתן יהיה להוסיף רק 35 ממ"דים, ולא 50, כנטען ע"י שמאי המשיבה. ככל ששמאי המשיבה מביא בחשבון שטחי ממ"ד, יש להביאם בחשבון בשני מצבי התכנון.
- מאחר ששטחי הממ"ד נותרים זהים, סך זכויות הבניה במצב החדש הינו 2,920 מ"ר אקו', הנמוך מסך הזכויות במצב הקודם. על כן, מסיקה שמאית המבקשים, חלופה זו לא משביחה את הנכס.

חלופת פינוי בינוי

שמאית המבקשים טוענת כי חלופה זו אינה משביחה את הנכס, כמפורט:

<u>מצב קודם</u>

השווי הקודם הינו שטח הדירה כבנויה מוכפל בשווי מ״ר בנוי.

<u>מצב חדש</u>

- השווי החדש מהווה קרקע ריקה עם זכויות בניה לבניית בניין חדש הכולל 70 יח״ד, סה״כ 6,300 מ״ר עיקרי, מתוכם 160 מ״ר מסחר, ובנוסף ממ״ד בשטח 12 מ״ר לכל דירה. מרפסת, מחסן וחניה מגולמים בשווי.
- לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות גג, שכן כל עוד לא קיימת תכנית בינוי מפורטת לא ניתן לחשבם.
- מימוש זכויות הבניה כרוך במורכבות גדולה והתניות רבות, כגון עריכת תכנית הריסה ובניה מפורטת שתכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים קטנים ולפחות 2 תאי שטח גדולים, החתמת למעלה מ- 70 בעלי זכויות שונים וכו׳, כאשר בנוסף לא קיימת כל ודאות שהוועדה המקומית תאשר את התכנית בסופו של יום. לפיכך, בוצעה הפחתה בשיעור 50% בגין המורכבות התכנונית.
- בוצעה הפחתה נוספת, בשיעור 30%, נוכח המורכבות המשפטית הקיימת עם עיריית תל אביב ועם חברת עזרה וביצרון.
- בוצעה הפחתה בשיעור 31% נוכח דמי ההסכמה הצפויים להידרש ע״י עיריית תל אביב וחברת עזרה וביצרון כתנאי להסכמתן.
- בניית מטלה ציבורית – השטח אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה, של 100 מ״ר, הינו נטו. יש לקחת בחשבון עוד 30 מ״ר לפחות עבור שטחי גישה, ובסה״כ 130 מ״ר ברוטו. כמו כן, עלות הבניה של המטלה הציבורית הינה 10,000 ₪, על הצד הזהיר, ולא 8,000 ₪, כנטען ע״י שמאי המשיבה. סה״כ עלות המטלה הציבורית – 1,300,000 ₪.
- בעת פינוי דיירים, יש לקחת בחשבון עלות תשלום שכר דירה לכל אחת מהדירות המפונות בפרויקט, לתקופה של 3 שנים לפחות. דמי השכירות הראויים לדירה טיפוסית הם 5,000 ₪ לכל דירה, כך שהעלות הכוללת של תשלום שכר דירה עומדת על כ- 6,300,000 ₪.[10]
- כאמור, החלק היחסי של המבקשים ברכוש המשותף – 69/2555 חלקים, המהווים 2.70% ממנו.
- בהתאם להוראות תמ״א 38 תיקון 3א׳, ניתן היה לבנות בניין חדש בשטח של 5,503 מ״ר עיקרי, ובנוסף ממ״ד לכל דירה. את הבניין החדש ניתן היה לבנות באופן מיידי, ללא התניה של חיבור עם חלקה אחרת והכנת תכנית מפורטת, בפטור מהיטל השבחה וללא צורך בביצוע מטלות ציבוריות. כל זאת מייתר את השימוש במסגרת התכנית הנדונה.

[10] 6,300,000 ₪ = 5,000 ₪ (שכ״ד לחודש) X 36 חודשים X 35 יח״ד.

ערכי שווי

לטענת שמאית המבקשים, לצורך קביעת השווי יש להסתמך על עסקאות השוואה לנכסים הממוקמים בסביבת הנכס ובעל מאפיינים דומים לו, ככל האפשר. על מנת לנטרל את השפעת התכנית, בדקה שמאית המבקשים מחירי עסקאות שנערכו הן בסמוך ולאחר אישור התכנית, בין השנים 2018 ו- 2019, והן שנערכו לפני אישור התכנית, בשנים 2016 ו- 2017. לטענתה, המחירים משקפים את השווי נאמנה בסביבה. להלן עסקאות ההשוואה:

עסקאות השוואה בסמוך ולאחר אישור התכנית

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
10.04.2019	מרגולין 29	7098/22	80	₪ 1,850,000	₪ 23,125
19.02.2019	מרגולין 17	7098/16	71	₪ 2,015,000	₪ 28,380
15.03.2018	מרגולין 13	7098/14	62	₪ 1,612,000	₪ 26,000
18.08.2019	לה גארדיה 33	7098/6	55	₪ 1,820,000	₪ 33,090
15.04.2019	לא גארדיה 33	7098/1	75	₪ 2,000,000	₪ 26,666
13.05.2019	לה גארדיה 23	7098/45	70	₪ 1,480,000	₪ 21,143
17.03.2019	לה גארדיה 62	6133/918	62	₪ 1,880,000	₪ 30,322
31.12.2018	לה גארדיה 31	7098/5	85	₪ 2,050,000	₪ 24,117
24.12.2018	לא גארדיה 69	6133/467	72	₪ 1,870,000	₪ 25,972
23.10.2018	עין גב 8	6133/478	75	₪ 2,270,000	₪ 30,267
06.10.2018	עין גב 7	6133/373	54	₪ 1,600,000	₪ 29,629
26.11.2018	בית אורן 2	6133/388	59	₪ 1,850,000	₪ 31,355
23.10.2018	לוחמי גליפולי 46	6133/480	50	₪ 1,820,000	₪ 36,400
24.07.2018	לוחמי גליפולי 38	6133/431	67	₪ 1,950,000	₪ 29,104
ממוצע					**₪ 28,255**

עסקאות השוואה לפני אישור התכנית

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
21.06.2016	מרגולין 31	7098/23	34	₪ 1,100,000	₪ 32,353
03.08.2016	מרגולין 31	7098/23	84	₪ 1,900,000	₪ 22,619
15.08.2017	מרגולין 19	7098/17	60	₪ 1,630,000	₪ 27,166
24.10.2017	מרגולין 17	7098/16	56	₪ 1,640,000	₪ 29,285
25.09.2017	לה גארדיה 26	7098/14	63	₪ 1,840,000	₪ 29,206
ממוצע					**₪ 28,125**

לאור הניתוח הנ"ל, טוענת שמאית המבקשים לערכי שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי ו- 10,800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב</u>

להלן תחשיב שמאית המבקשים, לפיו לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, בחלופה זו:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם:			
שטח הדירה, בהתאם להיתר	69	1.00	69
שווי מ"ר בנוי			₪ 25,000
סה"כ שווי קודם			₪ 1,725,000
מצב חדש:			
שטח עיקרי, מגורים ומסחר	6300	1.00	6300
ממ"ד (70 יח"ד)	840	1.00	840
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			7140
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,800
שווי חדש לפני הפחתות			₪ 77,112,000
עלות מטלה ציבורית			(₪ 1,300,000)
עלות דמי שכ"ד			(₪ 6,300,000)
סיכום ביניים			₪ 69,512,000
דחייה			0.50
מושאע			0.70
דמי הסכמה			0.69
שווי חדש לפרויקט לאחר הפחתות			₪ 16,787,148
חלק יחסי של המבקשים ברכוש המשותף			2.70%
סה"כ שווי חדש			₪ 453,253
אין השבחה			

9.3 תגובת המשיבה

הנחות יסוד בשומת המבקשים

- אופן חישוב ההשבחה ותמורת הדיירים – שמאי המשיבה מסכים כי בהתאם לפסיקה יש לבחון את ההשבחה בהתאם לנקודת מבטו של בעל הדירה ומה שהוא צופה לקבל מעבר לשווי הקודם.
יחד עם זאת, אין לקבל את טיעון שמאית המבקשים כי התמורה לדייר, בשתי החלופות, הינה אך ורק תוספת 12 מ״ר, ובכפוף לדחייה ואי ודאות. לדיירים קיימת עמדת מיקוח למקסום התמורה, כאשר בהינתן שהחלופה המיטבית היא של פינוי בינוי, הרי שהיא משקפת דירת 4 חדרים חדשה בבניין מחוזק, חדש ומודרני עם מעלית, בקומה גבוהה, הכוללת מרפסת, מחסן וחניה תת קרקעית. דירות כאלו בסביבת הנכס נמכרות, לכל הפחות, ב- 2.8 מיליון ₪.
לעניין ערר אשדר, המקרה שם שונה מאחר ושם היה הסכם בין הדיירים והתמורה ולוח הזמנים היה ידוע.

- ממ״ד – מאחר ומדובר במימוש בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה אין לפטור את הממ״דים מהיטל השבחה.

- זכויות בניה במצב הקודם – אין לקבל את טיעון שמאית המבקשים לפיו השטח המקסימאלי להרחבה הינו 69 מ״ר ובנוסף ממ״ד בשטח 12 מ״ר.
תכנית תא/2324 מגדירה במפורש כי שטח ההרחבה המירבי עומד על 63 מ״ר בלבד. אין כל התייחסות לשטחי הממ״ד ומכאן אין להסיק שניתן לבנותם בנוסף לשטח ההרחבה. ההרחבה של הנכס, בשטח כולל של 69 מ״ר, נבנתה לפני אישור תכנית תא/2324 ואינה משקפת את שטח ההרחבה המקסימאלי של הדירות שטרם הורחבו במהלך השנים.

- חלק יחסי ברכוש המשותף – מאחר ולא קיים רישום בית משותף יש להביא בחשבון כי זכויות הבניה בגג מתחלקות שווה בשווה בין כל הדירות הטיפוסיות, ולא כמו בתחשיב שמאית המבקשים, המביאה בחשבון כי זכויות הבניה בגג שייכות לדירות הגג. לסיכום, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון זכויות של 1/35 חלקים ברכוש המשותף.

- מורכבות משפטית – אין להפחית בגין מצב הזכויות בנכס, של חכירת משנה ומעורבות של עיריית תל אביב וחברת עזרה וביצרון, שכן עיריית תל אביב מעוניינת לקדם את ההתחדשות העירונית בסביבת הנכס, יחד עם חברת ״עזרה וביצרון״ שבבעלותה, כך שהסכמתן וודאית.

- הפחתת דמי היתר – מבדיקה שערך שמאי המשיבה עולה כי חוכר מהוון בדירת מקור יהיה חוכר מהוון בדירת התמורה ללא תשלום נוסף.

- תמ״א 38 – זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 אינן מוקנות ומשום כך אין להביאן בחשבון בתחשיב השווי הקודם.

- השפעת תכנית תא/מק/4123 על השווי – אין לקבל את טיעון שמאית המבקשים כי השוק לא מייחס אמונה וחשיבות לפוטנציאל של התכנית וכי אישורה לא גרם, בעיני השוק, להשבחה.
נוסף לתכנית תא/מק/4123 מקודמות, לאורך רחוב לה גארדיה, מספר תכניות פינוי בינוי, הכוללות מספר מבנים להריסה ונמצאות בשלבי אישור מתקדמים, בין השאר במתחמי לה גארדיה 21-13, 28-24, ו- 71-65. בנוסף, מופקדת תכנית מפורטת מס׳ 4575

במתחם לה גארדיה 45-35, המצוי אף הוא בתחום תכנית תא/מק/4123, ופרויקט לה גארדיה 68-64 אף נמצא כבר בתהליכי בניה.
לסיכום, זכויות הבניה במצב החדש גבוהות במיוחד והרווח היזמי ליזם הוא מעל המקובל.

ערכי שווי

- לטענת שמאי המשיבה, אופן ניתוח שווי מ״ר מבונה בשומת המבקשים שגוי, מן הטעמים הבאים:

- אין להביא בחשבון עסקאות השוואה של נכסים הכלולים בתחום תכנית תא/מק/4123 מאחר והן מגלמות ציפייה ספציפית לתכנית, דבר המנוגד לפס״ד לוסטרניק. מאחר ותכנית תא/מק/4123 הופקדה בשנת 2016, הרי שגם עסקאות ההשוואה טרם אישור התכנית, בשנים 2016-2017, אותן מציגה שמאית המבקשים, מגלמת את הציפייה הספציפית מהתכנית.

- קיימים פערים בין שטחי נכסי ההשוואה בפועל לבין שטחם המדווח באתר רשות מסים, אותו מביאה בחשבון שמאית המבקשים. לדוגמא, שטחו בפועל של הנכס כאן הוא 69 מ״ר אך שטחו המדווח עומד על 59 מ״ר בלבד, או נכס השוואה אחר בשטח מדווח של 34 מ״ר, מה שאינו הגיוני כלל. יש בכך להטות את תוצאת ניתוח העסקאות ולהעלות את השווי באופן מלאכותי. על מנת לנטרל זאת יש להביא בחשבון את השטח הבנוי בפועל בהתאם להיתר בניה.

- שמאי המשיבה מציג עסקאות השוואה נוספות שנערכו בנכסים ברחוב לה גארדיה, בין השנים 2014 ו- 2016, מהן עולה שווי של כ- 20,700 ₪ למ״ר בנוי, כמפורט:

תאריך	כתובת	שטח	שנת בניה	מחיר	שווי מ״ר בנוי
29.1.2014	לה גארדיה 60	62	1970	1,330,000 ₪	₪21,452
2.6.2014	לה גארדיה 60	62	1970	1,230,000 ₪	₪19,839
16.6.2014	לה גארדיה 51	67	1950	1,500,000 ₪	₪22,388
9.9.2014	לה גארדיה 33	63	1970	1,330,000 ₪	₪21,111
26.6.2014	לה גארדיה 60	69	1970	1,300,000 ₪	₪18,841
15.2.2015	לה גארדיה 51	67	1954	1,275,000 ₪	₪19,030
20.9.2016	לה גארדיה 21	62	1976	1,380,000 ₪	₪22,258

- במצב החדש יש לנתח עסקאות השוואה לנכסים שנבנו בבניה חדשה, שכן דירת התמורה מגלמת דירה בבניין חדש עם מחסן, מרפסת וחניה תת קרקעית, שאינם קיימים בבניה ישנה.

חישוב שווי קודם בחלופת ״עיבוי בינוי״

- שמאי המשיבה טוען כי ככל שבוחנים את זכויות הבניה של הבניין כולו, במצב הקודם, יש לאבחן בין שטח השטח הבנוי בפועל, כולל הרחבות שנבנו בפועל, לבין זכויות בניה בלתי מנוצלות, אותן יש להביא בחשבון בכפוף למקדם דחייה. לדבריו, בבניין בו ממוקם הנכס הורחבו, במהלך 30 השנים האחרונות, רק 5 מתוך 30 דירות טיפוסיות, והעובדה כי אלו כלל לא נוצלו מחייבת להביאן כדחויות ולא כזמינות, שכן מימושן עדיין כרוך בהרחבת אגף שלם בו זמנית ויש לקבל את הסכמת הדיירים.

חלופת "פינוי בינוי"

- דחייה – שמאי המשיבה טוען כי שיעור ההפחתה המצטבר של 65% בגין דחייה, בה נוקטת שמאית המבקשים, הינו גבוה מדי ואינו משקף את המורכבות והדחייה הראויה והאמיתית. לחיזוק טענתו, מפנה שמאי המשיבה להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא, בה נקבעה הפחתה בשיעור 40% בגין תכנית הכוללת פינוי 8 חלקות ו-106 יח"ד קיימות, ולהכרעת השמאי המכריע תמיר שדה, לתכנית תא/4040 החלה על מתחם לה גארדיה 68-64 (גו"ח 6133/492-494+875, מיום 03/11/2016) בה נקבעה הפחתה בשיעור 30% עבור הריסת 3 בניינים טוריים. נוכח האמור לעיל, טוען שמאי המשיבה, ההפחתה בה נקט בשומתו, בשיעור 33%, הינה על הצד הזהיר.
- שימוש ביניים עד להריסה – אין זה הגיוני להביא בחשבון דחייה ארוכה, מחד, ולהתעלם משימוש ביניים והנאה מהדירה עד להריסתה, מאידך. גם בהכרעת שושי שרביט שפירא נקבע כי יש להביא בחשבון שווי שימוש ביניים בנכס עד להריסתו.
- תשלום שכ"ד בתקופת הבניה – הן בהכרעת שושי שרביט שפירא והן בערר יובל קיכל[11] נקבע כי מאחר וההשבחה נבחנת בעיניי בעלי הזכויות, הרי שאין להביא בחשבון את עלות תשלום שכ"ד בתקופת הבניה, המהווה הליך חיצוני לתכנית.
- מרפסת גג במצב החדש – הגם שטרם אושרה תכנית בינוי מפורטת, יש להניח כי ניתן לחשב שטח מרפסות גג לפי תכסית קומה עליונה (חלוקת זכויות בניה במספר קומות) והפחתת השטח הבנוי המותר לבניה בקומה זו.

[11] ערר 8199/07/18 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יובל קיכל ואח'.

10. הכרעה

10.1 החלטה במחלוקות

מודל תחשיב ההשבחה

שמאי הצדדים בוחנים, בחלופת "פינוי בינוי", את ההשבחה כהפרש בין השווי הקודם – שווי הדירה כבנויה, לבין השווי החדש, המהווה חלק יחסי של המבקשים בזכויות הבניה של הפרויקט בשלמותו, בכפוף לדחייה והפחתות שונות, כאשר שמאי המשיבה מחשב גם שימוש ביניים, לכלל הדירות בבניין הקיים, עד להריסתו.

שמאי הצדדים חלוקים במגוון נושאים, בין היתר בדבר החלק היחסי של המבקשים בזכויות הבניה, משך הדחייה והאם ראוי לחשב שימוש ביניים עד להריסת הבניין.

ככלל, גישת שמאי המשיבה ושמאית המבקשים הינה גישה נכונה במקרים בהם אין מספיק נתוני השוואה. יחד עם זאת, לאור מורכבות הפרויקט הכולל התגבשות של 5 תאי שטח לפחות, הריסת המבנים הקיימים והקמה, בהינף אחד, של לפחות 5 מבנים חדשים בני 8-15 קומות המכילים לפחות 350 יח"ד, לכל הנחה בנוגע לעלויות, משך הדחייה ויתר הפרמטרים המצוינים בתחשיבי הצדדים יכולה להיות השפעה מהותית על תוצאת התחשיב.

כך לדוגמה, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לא ניתן לדעת בוודאות את היקף המטלה הציבורית ורמת הגמר שיש לבצע כתנאי להפקת היתר בניה, מה תהיה דירת התמורה אותה יקבלו בעלי הזכויות בנכס הנדון וכדומה. כמו כן, באם ייקבע כי ראוי להוסיף שימוש ביניים למצב החדש, הרי שככל ומשך הדחייה גבוה יותר, ייתכן מצב בו הפער בין שיעור ההיוון הגבוה לדחייה לבין שיעור ההיוון הנמוך לדמי השכירות יביא לקיטון בשווי החדש עד לכדי איפוס ההשבחה.

על כן, בדומה להכרעה קודמת שלי בפרויקט "פינוי בינוי" לנכס ברחוב דרך השלום 123 (גו"ח 6163/156, מיום 30/09/2020), בחרתי לבחון את ערכי השווי לפי גישת ההשוואה למ"ר בנוי.

לעניין השווי החדש, במועדים סמוכים יחסית, עד שנה לאחר אישור תכנית תא/מק/4123, נמכרו בבניינים בתחום התכנית מספר נכסים הדומים במרבית מאפייניהם לנכס הנדון, וכן קיימת עסקה בנכס הנדון עצמו. אני סבור כי התמורות שהתקבלו בעסקאות אלה משקפות את ראייתם של מספר קונים לגבי הפרמיה אותה יש לשלם בגין הפוטנציאל למימוש הזכויות מתוקף תכנית תא/מק/4123, הכוללת, בין היתר, גם את הפעולות וההוצאות הנדרשות לשם מימוש הזכויות בתכנית, משך הזמן הנדרש לכך וכן את כל שימושי הביניים עד למימוש זה. ביסוס השווי החדש על עסקאות אלה גם תואם את הפסיקה לפיה יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי בראי התמורה אותה מקבל בעל הזכויות בנכס, ולא בראי רווח היזם.

לעניין השווי הקודם, אני מקבל את טיעון שמאי המשיבה לפיו אין לבחור עסקאות השוואה בנכסים הכלולים בתחום תכנית תא/מק/4123, שכן בהתאם לפס"ד לוסטרניק הם משקפים ציפייה ספציפית להתחדשות עירונית. לפיכך, יש לבחור עסקאות השוואה בנכסים הדומים, ככל הניתן, במאפייניהם לנכס הנדון, שאינם נכללים בתחום תכנית זו ומגלמים ציפייה כללית בלבד להתחדשות עירונית.

עסקאות אלה גם משקפות את הפוטנציאל למימוש בניה לפי תמ"א 38, על תיקוניה, בסביבת הנכס.

10.2 ערכי שווי

שווי קודם

כאמור, על מנת לנטרל את השפעת הציפייה הספציפית של תכנית תא/מק/4123 יש לנתח עסקאות השוואה בנכסים שאינם כלולים בתחום התכנית. לאחר בחינת עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה, אני מוצא כי הן ראויות ולפיכך ישמשו לבחינת השווי הקודם. יחד עם זאת, אני סבור כי אין כל צורך בביצוע התאמות לשוליות, קומה ושנת בניה.

איני מקבל את החלוקה אותה מבצע שמאי המשיבה בין השטח הבנוי בפועל לבין זכויות ההרחבה שטרם נוצלו. נכסי ההשוואה דומים במאפייניהם לנכס כאן, לרבות זכויות בניה להרחבות, והשווי הראוי הוא זה המגלם את כל מאפייני הנכס, לרבות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות והצעדים הדרושים לשם מימושן.

נוכח פערי הזמן בין העסקאות המוצגות בשומת המשיבה, בשנים 2017 ו- 2018, לבין המועד הקובע, בשנת 2019, ביצעתי התאמה לזמן, בהתאם לסקירה רבעונית שערך משרד דנוס-להט לגבי השתנות מחירי הדירות (במקרה זה נסקר מחיר ממוצע של דירת 4 חדרים בתל אביב) בכל אחד מן המועדים ביחס למועד אישור התכנית.

עסקאות ההשוואה מהשנים 2016-2017 שהוצגו בשומת המבקשים אינן רלוונטיות מאחר וכל העסקאות, מלבד שתיים, נערכו לאחר הפקדת תכנית תא/מק/4123 ומגלמות ציפייה ספציפית. שתי העסקאות הנוספות, בשנת 2016, טרם הפקדת התכנית, אמנם נערכו בבניין בו ממוקם הנכס אך השטח המדווח ברשות המסים (34 מ״ר ו- 84 מ״ר) אינו תואם את היתרי הבניה וחוסר היכולת באיתור הדירה המדויקת מביא לכך שעסקאות אלו אינן מהימנות דיין בכדי לשמש בסיס לקביעת השווי הקודם.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח ברוטו	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
20.1.2017	6164/39	דרך השלום 99	₪ 1,500,000	66	0.9191	₪ 20,888
27.3.2017	6164/33	דרך השלום 87	₪ 1,550,000	66	0.9191	₪ 21,585
14.5.2017	6164/28	דרך השלום 77	₪ 1,600,000	66	0.9191	₪ 22,281
16.5.2017	6164/41	דרך השלום 105	₪ 1,800,000	75	0.9191	₪ 22,058
24.5.2017	6164/38	דרך השלום 97	₪ 1,670,000	66	0.9191	₪ 23,256
18.7.2017	6164/32	דרך השלום 85	₪ 1,500,000	66	0.9627	₪ 21,880
24.7.2017	6164/33	דרך השלום 87	₪ 1,600,000	66	0.9627	₪ 23,338
12.8.2017	6164/20	דרך השלום 96	₪ 1,500,000	61	0.9627	₪ 23,673
14.9.2017	6164/41	דרך השלום 105	₪ 1,700,000	75	0.9627	₪ 21,821
27.9.2017	6133/920	לה גארדיה 58	₪ 1,560,000	60	0.9627	₪ 25,031
17.10.2017	6164/31	דרך השלום 83	₪ 1,670,000	66	0.9498	₪ 24,034
1.2.2018	6133/920	לה גארדיה 58	₪ 1,580,000	56	0.9562	₪ 26,979
1.2.2018	6133/920	לה גארדיה 58	₪ 1,580,000	60	0.9562	₪ 25,181
4.4.2018	6164/35	דרך השלום 91	₪ 1,620,000	66	0.9221	₪ 22,633
7.4.2018	6164/32	דרך השלום 85	₪ 1,520,000	66	0.9221	₪ 21,236
3.5.2018	6164/37	דרך השלום 95	₪ 1,500,000	66	0.9221	₪ 20,956
12.9.2018	6164/39	דרך השלום 99	₪ 1,500,000	66	0.9660	₪ 21,954
16.10.2018	6133/373	עין גב 7	₪ 1,600,000	66	0.9660	₪ 23,418
15.4.2019	6164/46	דרך השלום 94	₪ 1,740,000	66	1.0000	₪ 26,364

מניתוח העסקאות, ובנטרול ערכי קיצון, מתקבל שווי, במעוגל, של 22,700 ₪ למ"ר בנוי, וסה"כ מסתכם השווי הקודם ב- 1,566,300 ₪ = 69 מ"ר X 22,700 ₪.

שווי חדש

לשם קביעת השווי החדש נותחו 6 עסקאות מכר בנכסים הנכללים בתכנית תא/מק/4123, אשר נערכו לאחר אישורה, לרבות עסקת המכר בנכס. עסקאות אלה משקפות את ראייתם של מספר קונים לגבי הפרמיה אותה יש לשלם בגין הפוטנציאל למימוש הזכויות מתוקף תכנית תא/מק/4123, ומגלמת את כל ההפחתות הנדרשות וההנאות מהנכס עד להריסתו.

בוצעה התאמה לזמן לפי שיעור היוון של 6% לשנה, הזהה לשיעור ההיוון המקובל לדחייה.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי
21/06/2019	7098/8	לה גארדיה 37	75	₪ 1,825,000	1	₪ 24,333
23/09/2019	7098/19	לה גארדיה 36	76	₪ 2,074,998	0.985	₪ 26,893
12/03/2020	6133/445	לה גארדיה 51	84	₪ 1,900,000	0.955	₪ 21,601
17/05/2020	6133/337	לה גארדיה 46	78	₪ 1,630,000	0.94	₪ 19,644
10/06/2020	7098/23	מרגולין 31	68	₪ 1,900,000	0.94	₪ 26,265
26/10/2020	6133/380	לה גארדיה 48	66	₪ 1,800,000	0.916	₪ 24,982

מניתוח העסקאות, ובנטרול ערכי קיצון, מתקבל שווי מתואם למועד הקובע, במעוגל, של 24,300 ₪ למ"ר בנוי, וסה"כ מסתכם השווי החדש ב- 1,676,700 ₪ = 69 מ"ר X 24,300 ₪.

10.3 תחשיב ההשבחה

נתון	ערך
שווי קודם	₪ 1,566,300
שווי חדש	₪ 1,676,700
השבחה	**₪ 110,400**

11. ההערכה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, זכויות המבקשים בחלקה 23 בגוש 7098 עקב אישור תכנית תא/מק/4123 ומימוש בדרך של מכר, המהווה **מימוש מלא** הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
תא/מק/4123	25/06/2019	₪ 110,400	**₪ 55,200**

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

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