אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6133 חלקה 431 תת חלקה 7

רחוב לה גארדיה 47 פינת רחוב לוחמי גליפולי 38

שכונת "יד אליהו", תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 03 פברואר, 2022
מספר מינוי: 1859-2021
מספרנו: 197. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אבי בגדלן גוזלן
באמצעות השמאי, מר מרום גולי
בדוא"ל guli@maromg.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי, מר יעקב כהן
בדוא"ל kobco@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6133 חלקה 431 תת חלקה 7
רחוב לה גארדיה 47 פינת רחוב לוחמי גליפולי 38
שכונת "יד אליהו", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/11/2021 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית תא/מק/4123 בגין מימוש בדרך של מכר מיום 11/04/2021.

2. <u>מועד קובע לשומה:</u>

25/06/2019 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תא/מק/4123.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 05/11/2021 ע"י החי"מ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים בקומה א' מעל קומת קרקע, כניסה ראשונה מצפון במבנה מגורים בן 3 קומות
גוש:	6133
חלקה:	431
שטח החלקה[1]:	2,043 מ"ר
תת חלקה:	7
שטח רשום[1]:	67.45 מ"ר (34/612 חלקים ברכוש המשותף)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' לה גארדיה 47 פינת רח' לוחמי גליפולי 38, שכונת "יד אליהו", תל-אביב

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "יד אליהו" בחלק הדרום-מזרחי בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות.

5.2. רחוב לה גארדיה הינו דו סטרי ומהווה ציר תנועה ראשי בשכונה, מחבר בין רחוב דרך הטייסים במזרח (חוצה את נתיבי איילון) ומסתיים ברחוב החרש ממערב לנתיבי איילון. רחוב לוחמי גליפולי מחבר בין רחוב נגבה בדרום לרחוב הפלמ"ח בצפון. הנכס שבנדון ממוקם בפינה הצפון מזרחית של הצטלבות הרחובות.

5.3. המבנה בו ממוקמת דירת המגורים מהווה חלק ממתחם הכלול בתכנית תא/מק/4123 "התחדשות רחוב לה-גארדיה".

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

תצ"א סביבת הנכס



[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 431 בגוש 6133, בשטח רשום של 2,043 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - בניין מגורים בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) לאחר פרויקט חיזוק ותוספת קומות בפרויקט תמ״א/38 בנוי בקיר משותף עם המבנה על חלקת מושא השומה.

מדרום - חזית לרחוב לה גארדיה מעברו בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

ממזרח - בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

ממערב - חזית לרחוב לוחמי גליפולי מעברו בניין מגורים טורי ותיק בן 3 קומות.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית באורך של כ-32 מ׳ לרחוב לה גארדיה וחזית מערבית לרחוב לוחמי גליפולי באורך של כ-61 מ׳.

6.4. בחלקה בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בגובה 3 קומות הכולל 3 כניסות, סה״כ 18 יח״ד. הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה הצפונית, בקומה השניה של המבנה.

שטחה הרשום של הדירה 67.45 מ״ר ושטחה לאחר הרחבה, עפ״י היתר בניה מתאריך 01/08/2002, כ- 102.5 מ״ר כולל שטח ממ״ד.

תמונת הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **קיי**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1043 מיום 22/02/1951.

החלקה שבנדון מסווגת באזור מגורים 1.

זכויות בניה: בשטח מגרש מינימאלי של 750 מ״ר מותר להקים בתי דירות בגובה 3 קומות (גם מעל קומת עמודים), הצפיפות לא תעלה על 8 יח״ד לדונם נטו, אחוזי הבניה 18% לקומה.

בנייני עזר בשטח 30 מ״ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

7.2. תכנית מס׳ **880**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968.

מטרת התכנית – התרת הקמה של קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

תוספת הקומה תהא לפי התנאים הבאים:

א. שטח מגרש מינימלי – 500 מ״ר.

ב. קומת העמודים תהא פנויה ממבנים, פרט לחדר מדרגות.

ג. גובה קומת העמודים מתחת לא יעלה על 2.3 מ׳.

7.3. תכנית מס׳ **1680**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

הועדה רשאית לאשר יציאות לגג מדירות הקומה העליונה בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מוצמד.

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

ג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

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

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **2323**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25/06/1989.

מטרת התכנית - שיפור תנאי הדיור בשכונת ע"י תוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים.

החלקה מסווגת באזור מגורים א'4, טיפוס בניה ג/84. התכנית מוסיפה שטחי בניה בתחום המקסימאלי לבניה שמסומן בתשריט התכנית.

דירות בטיפוס ג/84, הדירה בת 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 84 מ"ר ב-7 בתים טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א, סה"כ 126 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת עד 110 מ"ר ובתנאי שסה"כ שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

בהתאם לתשריט התכנית בחלקה 431 מושא השומה: שטח המגרש 2,043 מ"ר, שטח בניה קיים 1,512 מ"ר, ב- 3 קומות וכולל 18 יח"ד. שטח דירה קיימת 84 מ"ר, תוספת שטח מוצעת 18 מ"ר, סה"כ שטח דירה קיים ומוצע - 102 מ"ר, שטח רצפות מוצע כולל לקומה - 612 מ"ר.

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

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

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

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

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

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הוראות התכנית:

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

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

ה. שימושים מותרים לקומת המרתף:

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

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

7.9. תכנית מס' **3366**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5250 מיום 27/11/2003.

בבתים משותפים שאינם צמודי קרקע הועדה המקומית רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ לתחום המקסימאלי להרחבה שסומן בתכנית הראשית, ללא תוספת שטחים עיקריים. הבניה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו המגרש. הבניה תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא 10 מ' לפחות מהתחום המקסימאלי להרחבה של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת.

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

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

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

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

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

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

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

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

ה. בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, הועדה רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד. תותר סגירת קומת העמודים המפולשת או תוספת בניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית המתאר החלה על המקום אלא אם נדרשת לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בניה.

ו. תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור, רשאית הועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

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

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

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

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

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

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

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

התכנית קובעת בין היתר את ההוראות שלהלן:

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

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

להלן הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

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

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

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

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 903 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה מצויה במתחם תכנון המסומן להתחדשות עירונית מספר 903א׳ - יד אליהו, ובמתחם הוראות לעיצוב רחובות - ר91 לה גארדיה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

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

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

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

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכסית וכדומה.

7.17. תכנית **תא/4123**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8281 מיום 10/06/2019.

<u>דברי ההסבר לתכנית:</u>

תכנית מפורטת מס' 507-0187237 'התחדשות רחוב לה-גארדיה' - הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת יד-אליהו על-ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים תוך חיזוק המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה ושינוי המרקם ליצירת חזית בנויה ופעילה לאורך הרחוב. עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22/12/2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית משתרעת משני צידי הרחוב, מרח' יגאל אלון - במערב ועד פארק חורשת לה - גארדיה במזרח. שטח התכנית הינו כ- 63 דונם וכלולים בה 21 מבנים טוריים בגובה 4-3 קומות. בתחומה קיימות כ-440 יחידות דיור והיא מאפשרת תוספת של כ-720 יחידות נוספות. חלק מיחידות הדיור החדשות תתווספנה למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורך רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב, תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה לטובת הולכי הרגל במפלס הרחוב.

התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך מציעה גם חלופה ל- "פינוי - בינוי". היקף הזכויות המוצע בחלופה זו תואם את תכנית תא/5000 והינו רח"ק 4.0 ושטח דירה ממוצע הינו כ-80 מ"ר שטח עיקרי. יחד עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית "פינוי-בינוי", מחייבת התכנית הכנת תכנית בסמכות מקומית וזאת על מנת להבטיח אפשרויות המימוש של יתרת המגרשים בתכנית, מחד גיסא, וקביעת הבנוי הסופי, הפרשות או הפקעות לצרכי ציבור וכדומה, מאידך גיסא.

<u>מטרת התכנית:</u>

עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ויצירת פוטנציאל לתוספת אוכלוסייה ופעילות מסחרית מוגבלת, כל זאת על ידי:

א. הבטחת חיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה ושיפור תפקוד המבנים והשטחים המשותפים, בין היתר ע"י תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות, לדירות חדשות נוספות למבנים וכן תוספת לשטחים המשותפים.

ב. תוספת בניה חדשה לאורך רח' לה-גארדיה, בה משולבת חזית מסחרית ומעליה דירות מגורים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

ה. פתרונות מגוונים חניה תת קרקעית, המשולבים, בין היתר, גם בהתאמה למיקום עצים קיימים.

ו. מתן אפשרות, במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית, לאישור תכניות "פינוי-בינוי" בתחום התכנית בתנאים מסוימים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. תוספת של כ-720 יחידות דיור ל-440 יחידות הדיור הקיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מכ- 8 יח"ד לדונם ל-21-25 יח"ד לדונם. סך השטחים העיקריים המוצע הינו כ-96,000 מ"ר למגורים וכ- 2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות דיור קיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יחידות דיור מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רח' לה-גארדיה.

ג. תוספת שטחים לטובת שטחים משותפים במבנים קיימים כגון מבואות, מחסנים, מעליות וחניות תת קרקעיות.

ד. התניית הבניה הנ"ל בחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה.

ה. חובת הקמת שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

ו. הגבלת גובה הבניה ל-8 קומות כולל קומת קרקע.

ז. הבטחת מגוון גדלי דירות בכלל, ודירות קטנות בפרט, המהוות לפחות 20% מסך הדירות במגרש.

ח. מתן אפשרות לחלופת "פינוי-בינוי" המבוססת על רח"ק 4.0, שטח דירה ממוצע כ-80 מ"ר והוראות נוספות התואמות את הבינוי המוצע לאורך רח' לה-גארדיה בחלופת חיזוק מבנים. היקף הבניה המוצע עפ"י חלופה זו הינו של כ-1,700 יח"ד בתוספת שטח למסחר בקומת הקרקע, בהיקף כולל של כ-204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקעי), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

<u>יעודי קרקע ושימושים:</u>

שימושים באזור מגורים ב':

א. מעל פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים הבאים: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכדומה. בבניינים חזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת השמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ב. מתחת פני הקרקע תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ע'1 מרתפים.

ג. בקומת הגג ומעליה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את השימושים כמפורט בתכנית ג'1.

ד. בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון גן ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

בינוי או פיתוח:

א. תמהיל גדלי הדירות: בכל מגרש תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמה עד סך יחידות דיור כמפורט בטבלה 5. הדירות הקטנות בכל מגרש תהוונה לפחות 20% מתוך סך זה.

ב. ניתן לתכנון מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליחידת דיור, בנוסף לאמור בתכנית ע'1 מרתפים.

ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט לכיוון חזית רחוב לה-גארדיה הינם קווי בניין מחייבים.

ד. מרתפים: תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

ה. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיה במרתפי החניה בלבד.

<u>גובה המבנים</u>:

א. גובה הבניינים החזיתיים לא יעלה על 7 קומות וקומת גג עפ"י החלוקה הבאה: קומת קרקע מסחרית ויציע מעליה, 6 קומות וקומת גג חלקית כמפורט בטבלה 5.

ב. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים קטנים לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית.

ג. גובה הבניינים העורפיים מעל הקרקע במגרשים גדולים א' ו- ב' לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

ד. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו.

ה. גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

ו. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הקמת קומת קרקע בגובה כפול, כולל הקמת יציע כהגדרתו בתקנות. גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 6 מ' ברוטו.

<u>איחוד וחלוקה</u>:

תאי שטח מספר 111, 112, 113-116, 118-121 כוללים לפחות 2 חלקות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עפ"י תשריט התכנית חלקה 431, בה מצויה הדירה מושא השומה, מסווגת ביעוד מגורים ב', בתא שטח 113 (הכולל את חלקות 431 ו- 439), עם חזית מסחרית לרחוב לה-גארדיה ולחלק הדרומי של רחוב לוחמי גליפולי.

<u>זכויות והוראות בניה למגרש 113 בחלופת עיבוי:</u>

גודל מגרש כללי:	3,000 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה:	5,500 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה:	2,000 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:	3,000 מ"ר
מספר יח"ד:	62
קומות עילי:	7 (7 קומות לבניין המחוזק האחורי)
קומת תת קרקעי:	2
קווי בניין:	קדמי ואחורי - 3 מ'; צידי שמאלי - 3 מ'; צידי ימני - 2 מ'

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. הזכויות כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג'1.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי, ועד 160 מ"ר למסחר בחלופת פינוי-בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שירות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי.

<u>הוראות נוספות:</u>

<u>כללי:</u>

א. עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום התכנית.

ב. על תכנית "הריסה ובניה" יחולו הוראות בסעיפי 6.7 – 6.1 בתכנית.

ג. תכנית "הריסה ובניה" תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', הכלולים בתחום בתכנית.

ד. בבואה לאשר תכנית "הריסה ובניה", תשקול הועדה המקומית את צירוף יתרת תאי השטח המוצע בתכנית "הריסה ובניה", ואת אפשרות צרוף יתרת השטח הסמוכים לתכנית "הריסה ובניה" נוספת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ה. החלטה לאישור או דחיה של תכנית "הריסה ובניה" תלווה בנימוקים שירשמו, ותהא לשיקול הועדה המקומית.

ו. תנאי לדיון להפקדת תכנית מפורטת במסלול "הריסה ובניה" יהיה הגשת נספח חברתי לועדה המקומית, הכולל נספח כלכלי, אשר יוכן עפ"י הנחיותיה כפי שיהיו מעת לעת.

זכויות בניה בתכנית "הריסה ובניה":

א. בכל תא שטח מתאי שטח 101-112 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 6,300 מ"ר ובשטח שירות של 2,500 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בשטח שירות של 4,400 מ"ר.

מספר יחידות הדיור כ-70 והצפיפות כ-32 יח"ד לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת.

ב. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 7,200 מ"ר בשטח שירות של 2,800 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 5,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ- 39 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע בכל אחד מתאי השטח 118-121 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ- 3 מ'.

ג. בכל תא שטח מתאי שטח **<u>113-116</u>** תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה מעל הכניסה הקובעת בשטח עיקרי של 8,600 מ"ר בשטח שירות של 3,400 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות של 6,000 מ"ר. מספר יחידות הדיור כ-96 והצפיפות כ-32 יחידות דיור לדונם. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ 8 קומות ו-15 קומות למגדל. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הוא 3. קווי הבניין ייקבעו במסגרת הוראות תכנית מפורטת. קו בניין מוצע לכיוון רחוב עמק אילון לא יפחת מ-3 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

<u>בינוי:</u>

א. גובה קומת הקרקע כולל היציע והקולונדה יהיה 6 מ' ורוחב הקולונדה יהיה 4 מ'. כל שינוי מגובה זה ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב הקמת גזוזטרה מקורה ששטחה הממוצע יהיה כמפורט בטבלה 5.

ג. כחלק מחובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכיוון רחוב לה-גארדיה, לא תתאפשר הקמת מבנה ללא חזית מסחרית.

תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

חיזוק מבנים לתמ"א/38:

היתר בניה יכלול את התנאים הכלולים בתמ"א/38 על תיקוניה לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

לא יותרו תוספות בשטחי בניה בגין תמ"א/38 על תיקוניה מעבר לאמור בטבלה 5.

דרכים וחניות:

מספר מקומות החניה ייקבע על פי מדיניות הועדה המקומית ותהיה כולה תת קרקעית, למרות האמור רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה תפעולית במפלס הקרקע, אם יוכח שלא ניתן למקמה בתת הקרקע.

לא תותר כניסה ויציאה לחניונים תת קרקעיים מ/לכיוון רחוב לה-גארדיה. בהיתרי בניה אשר יינתנו מכוח התכנית בחלופת עיבוי-בינוי, תבוצע החניה ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה-גארדיה.

מימוש התכנית:

תוקף התכנית יפקע בחלוף 7 שנים ממועד כניסתה של התכנית לתוקף ובסמכות הועדה המקומית יהיה להאריך מועד זה ב-5 שנים נוספות.

8. תיק בניין:

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית תל אביב נמצאו:

8.1. רישיון בניה מס' 719 מיום 21/11/1947:

מהות ההיתר: לבנית 2 בתים בני 3 קומות ג' וגדר, המכילים בקומות א', ב', ג' - 18 חדרים[2] עם ח"ש בכל קומה ובכל בית, סה"כ 108 חדרים עם ח"ש, ובקומה ד' – 2 חדרי כביסה בכל בית.

8.2. היתר בניה מס' 6/45 מיום 20/08/1989:

מהות ההיתר: הגדלת שתי דירות בחזית המזרחית, באגף אחד, אחת בקומת הקרקע והשניה בקומה ב', ההגדלה ע"י הוספת שירותים, חדר אחד ושתי מרפסות מקורות.

8.3. היתר בניה מס' 6/1 מיום 04/01/1990:

מהות ההיתר: הגדלת הדירה בקומה ג' בלבד ע"י תוספת בניה בחזית המזרחית, התוספת כוללת חדר נוסף ושתי מרפסות מקורות.

8.4. היתר בניה מס' 3-990866 מיום 16/09/1999:

מהות ההיתר: שינויים פנימיים ופתיחת דלת לחצר בדירה אחת בקומת קרקע.

[2] כך במקור

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.5. היתר בניה מס' 6-210063 מיום 16/01/2000:

מהות ההיתר: פתיחת פתח בקיר החיצוני של אחת הדירות בקומת קרקע.

8.6. היתר בניה מס' 6-220969 מיום 15/12/2002:

מהות ההיתר: בניית מעטפת בקומת הקרקע והרחבת דירה בקומה א' לצד, כולל חדר ומרפסת ובניית ממ"ד בדירה הקיימת באגף האמצעי בבניין בן 4 קומות.

שטח הדירה מושא השומה המורחבת כולל ממ"ד 107.28 מ"ר.

שטח הדירה מושא השומה מתשריט ההיתר בניכוי חדר מדרגות קומתי 102.5 מ"ר.

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק מפנקס רישום בתים משותפים מיום 22/09/2021:

גוש -	6133
חלקה -	431
תת חלקה -	7
חלק ברכוש המשותף -	34/612
תקנון:	מצוי
בעלויות -	בגדלן אביחיל ובגדלן (נאוה) יפה בחלקים שווים

9.2. בהתאם להסכם המכר מיום 11/04/2021 נמכרה הדירה תמורת 2,565,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

אין מחלוקת לעניין התכניות המשביחות את הנכס. הצדדים מסכימים כי התכנית המשביחה הינה תכנית תא/מק/4123.

להלן ההשבחה למושא השומה תת חלקה 7 בשלמות, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים לתכנית במימוש מלא:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשלמות לפי שמאי המשיבה	השבחה בשלמות לפי שמאי המבקש
תא/מק/4123	25/06/2019	₪ 780,000	לא חלה השבחה

10.1 עיקרי עמדת מר יעקב כהן, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

<u>תכנית תא/מק/4123:</u>

הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת בבניין עליו חלה תכנית תא/מק/4123, בתא שטח 113, המורכב משתי חלקות (חלקה 431 ו-חלקה 439) שעליהן בנוי מבנה וותיק (רשום כבית משותף).

זכויות להתחדשות עירונית (בשתי חלופות: עיבוי, ופינוי-בינוי) נגזרות עבור בעלי הזכויות בדירה הנדונה, ממגרש חדש מס' 113 המורכב משתי החלקות.

הובאו בחשבון מאפייני כ"א מהחלקות וכן מאפייני המבנה: גיל, תכנון פונקציונאלי, כיווני האוויר, שטח הדירות הבנוי וכדומה.

התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית לנכס מושא השומה:

- עיבוי: סה"כ כ- 6,275 מ"ר מבונה לשיווק, 5,500 מ"ר עיקרי + 62 ממ"דים * 12.5 מ"ר כ"א.
בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה עפ"י תכניות שעד אישורה של תכנית תא/מק/4123.
עפ"י חלופה זו הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים (על חלק מהמתחם, בחלופה זו קיימת גם בניה חדשה שאינה מהווה תוספת לקיים).
- פינוי בינוי בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב'. סה"כ כ-9,640 מ"ר מבונה לשווק (8,440 מ"ר עיקרי + 96 ממ"דים * 12.5 מ"ר כ"א).
הובא בחשבון כי חלופה זו כפופה לאישור תכנית בניין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.
בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (עפ"י תכניות עד לאישורה של תכנית תא/מק/4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה, בניכוי ההפחתות המתחייבות ובדחיה עד להתארגנות והסכמת בעלים ואישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה, בתוספת דמי שכירות ראויים עד הריסת הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.2.ג' בתכנית, השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים, לפיכך הובא בחשבון כי השטח למסחר בחלופת עיבוי 120 מ"ר, ובחלופת פינוי בינוי 160 מ"ר.
- הובא בחשבון כי על פי סעיף 4.1.1.ד', בקומת קרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון, גן ילדים, מעון וכדומה (השטחים מתווספים למותר). שטח מטלה ציבורית במגרש הנישום, בכל אחת מהחלופות, חושב בהתאמה להפרשות לצרכי ציבור בתכניות התחדשות עירונית באזור. לדוגמא בתכנית 4130 נדרשו 400 מ"ר ציבורי עבור 420 יח"ד, בתכנית 4468 נדרשו 300 מ"ר ציבורי עבור 260 יח"ד.
- החלק היחסי בהשבחה חושב בהתאם לחלק הדירה מושא השומה ברכוש המשותף.
- הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הוא חלופת הפינוי-בינוי.

<u>ערכי שווי במצב קיים:</u>

בשומת השמאי המכריע יגאל יוסף, לנכס ברחוב לה גארדיה 46, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 18,430 ₪ בנטרול זכויות בניה להרחבה.

<u>זכויות בניה להרחבה:</u>

שווי מ"ר מבונה:	11,500 ₪
מע"מ:	17%
שוליות:	0.2
דחיה:	0.2
עלויות התאמה:	0.2
שווי מ"ר מבונה:	7,300 ₪

<u>דמי שכירות מבוקשים לבחינת חלופת פינוי-בינוי:</u>

הוצגו נתוני ביקוש לנכסים בסביבת מושא השומה, לפיהם דמי שכירות לדירה ממוצעת בבניין ללא הרחבה כ- 56 ₪/מ"ר.

56 ₪ * 80 מ"ר = 4,500 ₪/לחודש

<u>ערכי השווי במצב חדש:</u>

- <u>שווי למגורים:</u>

עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות מגורים בבניינים חדשים, בסביבת הנכס הנדון, לפני המועד הקובע לתכנית תא/מק/4123:

<u>מחירון פרויקט – UPPER HOUSE:</u>

מדובר בפרויקט על מגרש ברח' וינגייט הממוקם ממערב להיכל הספורט מנורה, בצמוד וממזרח לנתיבי איילון, מצפון לרח' לה-גארדיה 13.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הפרויקט נבנה ומשווק ע"י חב' גינדי אחזקות כולל שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א ובסה"כ 704 יח"ד (כ- 12 דירות בקומה).

הוצגו 3 מחירי דירות 3 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 33,041 ₪. בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.95, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,215 ₪ כולל חניה.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

הוצגו 11 מחירי דירות 2 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 36,577 ₪ (למחיר הבסיסי הוסף מחיר חניה בסך 130,000 ₪). בהתאמה לגודל דירה בת 4 חדרים מקדם 0.86, התאמה למיקום מקדם 0.9, שווי מ"ר בנוי 28,328 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,700 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

<u>פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134:</u>

הוצגו 6 מחירי דירות 4 חדרים, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 30,078 ₪, בהתאמה למיקום מקדם 0.95, שווי מ"ר בנוי 28,574 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,900 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 8,500 ₪/מ"ר).

<u>שומות מכריעות:</u>

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע נובמבר 2017.

- <u>שווי למסחר:</u>

<u>עסקאות מכר חנויות:</u>

הוצגו עסקאות לחנויות לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 22,670 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ (יזמות 25%, עלות בניה 7,000 ₪/מ"ר).

<u>שומות מכריעות:</u>

בשומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר 10,000 ₪, לנכס ברחוב לה גארדיה 69.

- <u>סיכום ערכי השווי:</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>שווי הדירה במצב קודם:</u>

102.5 מ״ר * 18,430 ₪ למ״ר = **1,890,000** ₪ כולל שווי מלוא זכויות הבניה בחדר יציאה לגג

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שימוש ביניים:</u>

שכ״ד חודשי: 4,500 ₪

מספר יח״ד: 18

סה״כ שכ״ד שנתי: 972,000 ₪

שיעור היוון: 4%

מהוון ל-9.5 שנים: 7,558,686 ₪

<u>שווי הזכויות:</u>

מהות	שטח עיקרי (מ״ר)	שווי/עלות למ״ר	סה״כ שווי
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממ״דים	9,640	11,500 ₪	110,860,000 ₪
מרפסת גג	180	2,300 ₪	414,000 ₪
שווי לפני התאמות			113,034,000 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	10,000 ₪	- 4,000,000 ₪
סיכום ביניים			109,034,000 ₪
דחיה 10 שנים, 7%			0.51
שווי לאחר דחיה			55,427,357 ₪
חלק יחסי של חלקה 431 במגרש 113	72.99%		40,456,624 ₪
תרומת הבינוי הקיים			7,558,686 ₪
סה״כ שווי מצב חדש חלקה 431			48,015,309 ₪
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 7	5.6%		**2,670,000** ₪

השבחה: 780,000 ₪

היטל השבחה: 390,000 ₪

<u>בקרה לעסקאות מכר של דירות יד שניה בגבולות תכנית תא/מק/4123:</u>

הוצגו 4 עסקאות מכר בדירות מגורים (נלקח בחשבון שטח דירה עד 75 מ״ר במקדם 1, שטח שולי מעל 75 מ״ר במקדם 0.5) לפיהן שווי דירה בממוצע 2,639,411 ₪.

הדירה הנדונה נמכרה תמורת 2,650,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מהנתונים לעיל עולה כי השוק נמצא בתהליך "הפנמה" של תרומת תכנית תא/מק/4123. עם התקדמות ההסכמים והפרויקטים בסביבה תרומת התכנית באה לידי ביטוי בעסקאות מכר של דירות יד 2.

<u>בקרה לפי ערך דירת תמורה עתידית:</u>

בפרויקט פינוי בינוי של חברת ב.ס.ר במתחם רחוב לה גארדיה 64-68 (נכון למועד כתיבת השומה) הבניה נסתיימה ודירות שנרכשו בהרשמה מוקדמת מוצעות למכירה.

עפ"י מתווך דירות דירת 4 חדרים בפרויקט, בשטח של 95 מ"ר + חניה ומחסן (בשלבי מו"מ סופיים) נמכרת במחיר של 3,280,000 ₪.

לצורך הזהירות, בהתאמה לנכס מושא השומה, הובאה בחשבון דירת תמורה עם תוספת של 25 מ"ר בלבד + חניה תת קרקעית + מחסן, וסה"כ דירת תמורה של 4 חדרים בשטח של 125 מ"ר: שווי מ"ר בנוי 34,526 ₪ (95 מ"ר).

שווי מצב קודם: 102.5 מ"ר * 18,430 ₪ למ"ר = **1,890,000** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

שטח דירה בסיסי:	95 מ"ר
שטח דירה שולי 30 מ"ר * 0.5:	15 מ"ר אקוי'
סה"כ שטח אקוי':	110 מ"ר
שווי מ"ר בנוי:	34,526 ₪
שווי הדירה במצב חדש:	**3,797,895** ₪
השבחה עתידית:	1,907,895 ₪
מקדם דחיה 10 שנים, 7%:	51%
השבחה עתידית:	970,000 ₪
ערך דירה נוכחי:	2,900,000 ₪

10.2. עיקרי עמדת מר מרום גולי, שמאי מטעם בעל הזכויות בנכס (המבקש):

הובאו בחשבון שומת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6133/337, רחוב לה גארדיה 46, ושומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 7098/23, רחוב מרגולין 31.

נבחנו הוראות ותנאים שנקבעו בתכנית תא/מק/4123 ביחס לנכס מושא השומה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

התייחסות לשומת הועדה המקומית:

מצב קודם:

במצב קודם חושב שווי הדירה בהתאם לשטח בנוי 102.5 מ״ר, לפי שווי מ״ר בנוי ברוטו 18,430 ₪, בהתאם לשומת השמאי המכריע יגאל יוסף שקבע את השווי בשומת השמאי המכריע ערן ירקוני שם נקבע שווי מ״ר בנוי 22,700 ₪ בהפחתה לשוליות 5% והפחתה של 17% לנטרול תמ״א/ 38 וזאת עפ״י ממצאי מחקר שנערך על ידי מר עופר רז-דרורו במסגרת עבודת דוקטורט שערך.

מציין כי שמאי הועדה, שערך לתכנית תא/מק/4123 שומות קודמות אשר נדונו בפני השמאים המכריעים, קבע שווי של 21,881 ₪.

בהתחשב כי הדירה הנדונה הורחבה וכוללת ממ״ד נכון למועד הקובע, יש לאמץ את השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע ערן ירקוני או להישאר בשווי שנקבע בשומות קדומות שנערכו במתחם.

הפחתה של 17% כפי שנקבעה בשומת השמאי המכריע יגאל יוסף אינה רלוונטית לדירה הנדונה היות שהדירה הורחבה וכוללת ממ״ד, לכן אין מקום לבצע הפחתה זו ומאחר שהמחקר עליו התבסס השמאי המכריע אינו רלוונטי למקרה הנדון – לפיו במצב הקיים עוד טרם מימוש תמ״א/38 קיים בדירה ממ״ד.

בשומת הועדה הובא בחשבון שטח דירה 102.5 מ״ר כולל ממ״ד בשטח 7 מ״ר, כאשר קיימת יתרת זכויות להרחבה עד לשטח דירה של 110 מ״ר לא כולל את שטח הממ״ד. כלומר כי קיימת יתרת זכויות של 14.5 מ״ר להרחבת הדירה, זכויות שלא הובאו בחשבון במצב הקודם בשומת הועדה.

מצב חדש:

בשומת הועדה מחושב השווי במצב חדש לפי החלק היחסי של דירת המבקש מכלל שוויו המיטבי של תא שטח 113 במצב החדש.

הגישה בשומת הועדה כוללת הנחות רבות (עלות מטלה ציבורית, דחיה, שיעור היוון, תרומת הבנוי), בגישה זו לכל מרכיב השפעה מהותית על השווי וכל שינוי במקדם מביא לשווי אחר.

כפי שנקבע על ידי שני השמאים המכריעים שדנו בהשבחה בתכנית תא/מק/4123, יש לאמוד את שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות מכר המשקפות את תרומתה של התכנית.

יתרה מזאת, גם אם תתקבל עמדת שמאי הועדה לאופן תחשיב השווי במצב החדש, אין בשומת הועדה כל התייחסות למורכבות תא שטח 113 הכולל את חלקות 431 ו- 439.

במקרה הנדון, בחלקה 439 הגובלת מצפון, התקבל היתר בניה בשנת 2017 (ההיתר מומש), לשינויים ותוספות בניה מתוקף תמ״א/ 38. הבניין בן 5 קומות וגג מעל קומת כניסה וקומת מרתף, סה״כ 15 יח״ד מתוכן 7 יח״ד חדשות.

בשומת הועדה הובא בחשבון כי החלופה המיטבית הינה חלופה של פינוי בינוי במסגרתה יהרסו המבנים בתחום חלקות 431 ו- 439, וייבנה מבנה חדש לפי הוראות תא/מק/4123.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כל הקונה סביר במועד הקובע לתכנית בתאריך 25/06/2019 היה מבין כי קיימת סבירות נמוכה, אם בכלל, במימוש הוראות תכנית תא/מק/4123 במקרה הנדון, וזאת בהתחשב כי הנכס נכלל בתא שטח אחד בו קיים בניין מגורים שבוצע בו פרויקט שינויים ותוספות בניה לפי תמ"א/38, לרבות תוספת 7 יחידות דיור חדשות.

במקרה הנדון עפ"י הוראות התכנית, פינוי בינוי מתאפשר בתנאי איחוד של לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו-ב', והכל בכפוף לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.

מכאן כי במועד הקובע לחלקה 439, בה אושר היתר בניה בשנת 2017 לתוספת בניה מתוקף תמ"א/38, לרבות תוספת יחידות דיור חדשות, אין כל כדאיות כלכלית בהריסת המבנה החדש וביצוע פרויקט פינוי בינוי לפי הוראות תא/מק/4123.

כמו כן הדירה מושא השומה הורחבה בהיתר בשנת 2002 וכוללת ממ"ד ולכן הכדאיות להליך פינוי בינוי במסגרתו נהרסת דירת המגורים היא נמוכה, אם בכלל.

מכל האמור לעיל, לא קיימת כדאיות בהריסה ובניה מחדש של תא השטח לפי תא/מק/4123. ככל שכן, ואם וכאשר ייהרסו המבנים, יש להביא בחשבון דחיה של לפחות 20 שנים.

<u>תחשיב השבחה בגישת שמאי הועדה:</u>

<u>שווי הדירה במצב קודם:</u>

הבנוי:	102.5 מ"ר * 21,881 ₪ למ"ר =	2,242,803 ₪
זכויות בניה:	14.5 מ"ר * 0.8 * 11,500 ₪ =	133,400 ₪
שווי מצב קודם:		**2,376,203** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שימוש ביניים:</u>

שכ"ד חודשי:	4,500 ₪
מספר יח"ד:	18
סה"כ שכ"ד שנתי:	972,000 ₪
שיעור היוון:	4%
מהוון ל-9.51 שנים:	12,990,168 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי הזכויות:

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי/עלות למ"ר	סה"כ שווי
מסחר עיקרי	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים	9,640	₪ 11,500	₪ 110,860,000
מרפסת גג	180	₪ 2,300	₪ 414,000
שווי לפני התאמות			₪ 113,034,000
עלות מטלה ציבורית	400	₪ 10,000	₪ 4,000,000 -
סיכום ביניים			₪ 109,034,000
דחיה 20 שנים, 7%			0.26
שווי לאחר דחיה			₪ 28,176,458
חלק יחסי של חלקה 431 במגרש 113	72.99%		₪ 20,565,996
תרומת הבינוי הקיים			₪ 12,990,168
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 431			₪ 35,556,164
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 7	5.6%		₪ **1,864,231**

לא חלה השבחה.

שומות מכריעות שנערכו לתכנית תא/מק/4123:

הוצגו תחשיבי השבחה בהתבסס על השומות המכריעות של השמאי ערן ירקוני והשמאי יגאל יוסף מהם עולה כי לא חלה השבחה לנכס מושא השומה במקרה הנדון.

בחינת ההשבחה עפ"י עסקת המכר בנכס מושא השומה:

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 13/04/2021, תמורת 2,565,000 ₪.

ככל שאכן תכנית תא/מק/4123 משביחה את מושא השומה, הרי שההשבחה מגולמת במחיר המכירה של הדירה. בהתחשב כי עסקת המכר בוצעה כשנתיים לאחר המועד הקובע חושבה הפחתה של 10% למועד קובע.

שווי מ"ר בנוי במצב קודם חושב בהתאם לשווי שנקבע על שמאי הועדה בשומות שהתקבלו במתחם תכנית תא/מק/4123 בסך של 21,881 ₪.

שווי מצב קודם:

הבנוי:	102.5 מ"ר * 21,881 ₪ למ"ר =	2,242,803 ₪
זכויות בניה:	14.5 מ"ר * 0.8 * 11,500 ₪ =	133,400 ₪
שווי מצב קודם:		**2,376,203** ₪

שווי מצב חדש:

מחיר מכירה:	2,565,000 ₪
מקדם התאמה לזמן:	0.9
שווי מצב חדש:	2,308,500 ₪

לא חלה השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה:

- זכויות בניה להרחבת הדירה הנדונה: בתכנית ההרחבות קיימת מגבלת קווי בניין. היתר הבניה שהופק לדירה מושא השומה משקף את מלוא מיצוי זכויות הבניה האפשרי כולל ממ"ד בתכנית ההרחבות. בתכנית ההיתר קיים סימון של מתחם ההרחבה האפשרי, גם בתכניות היתר לדירות אחרות בבניין שטח ההרחבה זהה.

אין לקבל את טענת שמאי המבקש לאפשרות לתוספת זכויות בניה להרחבה כמוצג בשומה המעלה את השווי במצב קודם ללא הצדקה.

- שומת השמאי המכריע ערן ירקוני: על שומה זו הוגש ערר. בעסקאות שהוצגו התעלם השמאי מציפיות של תכנית תא/מק/4123 שהייתה בהכנה במועד העסקאות. כמו כן לא נערך נטרול זכויות בניה מתמ"א/38.

עובדה היא שהשמאי המכריע יגאל יוסף נקט בגישה שונה המתאימה יותר.

- בהתייחס לשומת השמאי המכריע יגאל יוסף: יש להביא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי שנקבע בשומה הינו לדירה קטנה. בדירה מורחבת יש להביא בחשבון מקדם התאמה לשטחים שוליים. כך ששווי של מ"ר בנוי בשטח ההרחבה הנו פחות ממוצע מ"ר בנוי בדירה בשטח מקורי.

כמו כן, גם דירות מורחבות נהנות מפרויקט תמ"א/38 לתוספת זכויות ושטח, חיזוק ושיפוץ של כלל הבניין.

- שיטת חישוב שווי מצב חדש: אין לאמוד את שווי המצב החדש בהתאם לעסקאות מכר המשקפות את תרומתה של תכנית תא/מק/4123.

החלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 מבטלת את החלטת ועדת ערר אשדר לפיה נהגו השמאים המכריעים יגאל יוסף וערן ירקוני בשומות שערכו במתחם.

בית המשפט לא קיבל את שיטת החישוב כפי שנקבעה ע"י ועדת הערר בעניין אשדר, וקבע באותו מקרה, כי יש לבצע תחשיב חדש בהתאם לערך האובייקטיבי של המקרקעין במועד הקובע, ולא להתבסס רק על התמורה לדיירים.

כלומר יש לבצע את חישוב ההשבחה בשיטה שנעשתה שומת הועדה ובהתאם לשיטה בה נהגה השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לנכס ברחוב לה גארדיה 69, גו"ח 6133/467.

חישוב שווי מצב חדש לפי תמורה של מכר דירה טרם ביצוע הפרויקט/או אף בהסכם חוטא לגישה שנקבעה ע"י בית המשפט המחוזי, בכך שאינו מביא לידי ביטוי תמורות ליזם בפרויקט, שהינם מעבר לרווח יזמי סביר.

- כדאיות הריסה ובניה בפרויקט פינוי בינוי: תכנית תא/מק/4123 מייצרת זכויות בניה רבות. מדובר בבניין אחד מתוך פרויקט מתוכנן רחב, כך שקיימת כדאיות כלכלית גם ליזם וגם לבעלי הדירות בחלקה 439 הסמוכה להיות חלק מפרויקט פינוי בינוי. בפרויקט כזה כל דייר יקבל דירה חדשה ולא דירה ישנה עם תוספת, עם תוספת שטח, מקום חניה תת קרקעי ומחסן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהסכם שערכה חב' אנשי העיר" במתחם הצמוד מדרום, מקבלים הדיירים תוספת של 70 מ"ר לדירתם הישנה + מחסן + חניה תת קרקעית ודירה חדשה בקומה עליונה וכדומה.

בשומת הועדה נלקחה דחיה ארוכה ל-10 שנים, המתאימה ומגלמת את האמור.

הדברים נכונים ביתר משקל לגבי דירה ישנה שלפני 20 שנה ביצעה הרחבה עם ממ"ד. קיימות דוגמאות רבות בהן דירות מורחבות משתתפות פרויקטים של פינוי בינוי.

- לחלופין, תכנית תא/מק/4123 מאפשרת חלופת עיבוי בינוי אשר מחד מקנה זכויות בניה רבות (אם כי פחות מחלופת הפינוי בינוי) ומאידך, מקצרת מאוד את משך הזמן הצפוי עד למימוש הפרויקט שכן אין צורך לתאם עם חלקות אחרות.

הוצג תחשיב לפיו ההשבחה בדחיה ל- 6 שנים 1,000,000 ₪.

- עסקת המכר בנכס מושא השומה:

אין להביא בחשבון התאמה למועד.

גילום אפקט התכנית המלא על הדיירים במסגרת מחירי דירות יד 2, הוא דבר שמצריך "הפנמה" של תמורות התכנית (לדיירים שאינם "בעלי מקצוע" וקשה להם להבין את תרומת התכנית).

"ההפנמה" מושרשת עם פרסום הסכמי יזמים במתחמים סמוכים ותמורות של דיירים בסביבה, כפי שקורה כיום עם הסכם "חברת אנשי העיר" במתחם הצמוד ממערב כשהדיירים מקבלים תוספת של 70 מ"ר לדירתם הישנה + מחסן + חניה תת קרקעית ודירה חדשה בקומה עליונה בבניין חדש. לצד השלמת הפרויקט ומסירת דירות תמורה במתחם שבוצע ע"י קבוצת ב.ס.ר ברחוב לה גארדיה 64 - 68 והתקדמות של פרויקטים ומתחמים נוספים לאורך הרחוב.

בנוסף לתמורה הישירה שמקבלים הדיירים, יש להביא בחשבון זכויות שאותם מקבל היזם בעקבות פעולות שאינן פועל יוצא למימוש ישיר של התכנית בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי.

ההפרש בין שווי מצב קודם המוצג לבין מחיר המכירה: 2,565,000 ₪ - 2,242,803 ₪ = 323,000 ₪, המתקרב לקביעת היטל ההשבחה בשומת הועדה. אם נוסיף את מרכיב רווח היזם, שאין לו ביטוי במחיר המכירה, ההשבחה קרובה לשומת הועדה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים להשבחה מתכנית תא/מק/4123:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם	102.5 מ״ר בנוי * 18,430 ₪ = 1,890,000 ₪ אין להביא בחשבון זכויות בניה נוספות	102.5 מ״ר בנוי * 21,881 ₪ = 2,242,803 ₪ זכויות בניה נוספות 14.5 מ״ר * 0.8 * 1,500 ₪ = 133,400 ₪ סה״כ שווי 2,376,203 ₪
שימוש מיטבי מצב חדש	הריסה ובינוי מחדש	
שווי מ״ר מבונה למגורים	11,500 ₪	
שווי מ״ר מבונה מסחר	11,000 ₪	
שכ״ד להשכרה	4,500 ₪	
עלות מטלה ציבוריות	4,000,000 ₪	
דחיה	קיימת כדאיות גם לדירה כמורחבת וגם לבניין בו בוצע פרויקט תמ״א/38 להריסה ובניה הדחיה 10 שנים	הדירה מורחבת ל- 102.5 מ״ר, בבניין הצמוד בוצע פרויקט תמ״א/38 לכן הדחיה צריכה להיות 20 שנים
חלק הבעלים בתכנית	אין מחלוקת	
שווי הבעלים במצב חדש	2,670,000 ₪	1,864,231 ₪
השבחה	**780,000 ₪**	**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. מהות ההשבחה - תכנית תא/מק/4123 הינה תכנית לעידוד תהליך התחדשות עירונית ע"י חיזוק המבנים בפני רעידת אדמה בדרך של תוספת שטחי בניה לדירות הקיימות והקמת דירות חדשות, ולחלופין במסלול של תכנית פינוי בינוי, והכל בהתאם לתנאים שבתכנית.

בשומת הועדה המקומית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי, בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4123, הינו חלופת פינוי ובינוי. בשומת המבקש נבחנה ההשבחה לתכנית תא/מק/4123 בחלופה של פינוי בינוי בהתאם לשומת הועדה המקומית ושומות מכריעות[3] שנערכו לתכנית.

בחנתי את הוראות תכנית תא/מק/4123 ואני מקבלת את הסכמת הצדדים כי בהתאם להוראות התכנית השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו פרויקט במסלול הריסה ובניה חדשה וזאת בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים (שנת ההקמה, מצבו הפיזי, בינוי שאינו כולל חניה). אציין כי גם בשומות המכריעות[3] הנוספות במתחם התכנית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו במסלול הריסה ובניה מחדש.

מושא השומה מהווה דירת מגורים קיימת במבנה הבנוי על חלקה 431 (ראה סעיף 6 לעיל).

עפ"י תשריט התכנית חלקה 431 וחלקה 439 כלולות בתא שטח 113. בהוראות סעיף 4.1.ט' נקבע כי בתא שטח 113, הכולל שתי חלקות, תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת איחוד החלקות בתא השטח.

בהוראות התכנית נקבע בסעיף 6.1.ג: "תכנית 'הריסה ובניה' תכלול לפחות 3 תאי שטח צמודים של מגרשים קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים במגרשים גדולים א' ו- ב', הכלולים בתחום תכנית זו".

אופן חישוב ההשבחה:

בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח',** שניתן ביום 26/08/2021, נקבע כדלקמן:

> *"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."*

[3] שומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 7098/23; שומת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6133/337.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

"ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. ***כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו.***" (ההדגשה אינה במקור – א.ג.)

מכאן, בהעדר הוראה שונה לתכניות פינוי בינוי, יש לאמוד את ההשבחה כפי שקובע החוק, ולחשב את שווי המצב החדש בהתאם לכלל הזכויות אשר התכנית מקנה לדיירים (ובחישוב יחסי לתת החלקה נדונה), טרם העברת הזכויות ליזם. לאור זאת, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לבחינת ההשבחה בין שווי הדירה במצב קודם כבנויה אל מול שווי חלק זכויות הבניה של מושא השומה מסה"כ השווי במצב חדש בפרויקט במסלול של פינוי בינוי בחלקות 431 ו- 439.

11.2. **<u>מצב קודם</u>**

בשומת המשיבה שווי הדירה בשטח של 102.5 מ"ר במצב קודם 1,890,000 ₪, בהתבסס על שווי מ"ר בנוי 18,430 ₪ עפ"י שומת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6133/337. לא הובאו בחשבון זכויות להרחבת הדירה שכן הבינוי הקיים משקף את מלוא מיצוי זכויות הבניה האפשרי, כולל שטח ממ"ד עפ"י תכנית ההרחבות.

בשומת המבקש שווי הדירה במצב קודם בחלופת ההשבחה בשומת המשיבה 2,376,203 ₪ המורכב משווי שטח בנוי של 102.5 מ"ר * 21,881 ₪ + זכויות בניה בשטח של 14.5 מ"ר במקדם 0.8 לפי שווי מ"ר מבונה 11,500 ₪.

בחנתי את היתר הבניה שניתן להרחבת דירת מושא השומה משנת 2002 ממנו עולה כי שטח הדירה לאחר הרחבה, כולל שטח ממ"ד, הינו 102.5 מ"ר. אציין כי הצדדים אינם חלוקים כי שטח הדירה לאחר ההרחבה 102.5 מ"ר.

תכנית 2323 מתירה תוספת בניה בתחום ההרחבה, המסומן בתשריט בקו אדום ובהתאם להנחיות המפורטת בתשריט התכנית והנספחים. הדירה מושא השומה מסווגת כטיפוס ג/84, שטח מקסימלי לדירה מורחבת 110 מ"ר. עפ"י תשריט התכנית בחלקה 431, בו מצויה הדירה מושא השומה, שטח הדירה לאחר תוספת 102 מ"ר.

בתיק הבניין באתר הועדה המקומית איתרתי תיק מידע להיתר מתאריך 25/10/2010 לבקשה להרחבת דירה בקומה ב' בבניין מושא השומה לפי תכנית ההרחבות. בהערות לבקשה לעניין הרחבת הדירה מטיפוס ג/84 מכוח תכנית 2323 נרשם כי שטח ההרחבה המקסימלי, כולל ההרחבה, 110 מ"ר וכי במסגרת ההרחבה ניתן לטפל במיגון הדירה ע"י תוספת ממ"ד, ובכל מקרה אם תותר תוספת בניה יש לשלב בניית ממ"ד בתוספת (כחלק ממנה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן איתרתי בתיק הבניין בקשה להיתר מתאריך 11/06/2019 לתוספת ושינויים לדירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני צפוני בבניין הנדון. עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטח הדירה לאחר ההרחבה כולל שטח ממ"ד 102.6 מ"ר.

כאמור לעיל, הדירה מושא השומה הורחבה בשנת 2002 לשטח של 102.5 מ"ר. לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון לא קיימת אפשרות להרחבת הדירה מעבר לשטח הקיים בהיתר בניה של 102.5 מ"ר.

<u>נתוני שווי לשווי מצב קודם:</u>

לצורך קביעת שווי הנכס מושא השומה במצב קודם בחנתי עסקאות מכר של נכסים הדומים במאפייניהם לנכס מושא השומה (דירות במבנים וותיקים בני 3 קומות) שאינם כלולים בתכנית התחדשות עירונית.

בניתוח העסקאות המפורטות הבאתי בחשבון שטח בנוי עפ"י היתרי בניה, בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים והעובדה כי בסביבת מושא השומה קיימים פרויקטים לחיזוק בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 ערכי השווי מגלמים זכויות בניה להרחבות מכוח תמ"א/38 ו/או תכנית 2323.

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ"ר)	חדרים	תמורה ב ₪
006133-0753-005-00	18/07/2019	51	2.5	1,900,000
006133-0759-007-00	04/11/2018	58	2.5	1,950,000
006133-0764-001-00	11/02/2019	46	2	2,025,000
006133-0764-007-00	11/12/2019	46	2.5	1,945,000
006133-0766-007-00	04/03/2019	49	2.5	1,850,688
006133-0766-007-00	04/03/2019	49	2.5	1,855,710
006133-0768-005-00	05/06/2019	46	3	1,840,000

מהנתונים לעיל עולה כי מחיר ממוצע של דירה 1,909,485 ₪.

בבדיקתי שטח דירה בנוי עפ"י היתרי בניה כ-63 מ"ר.

שטח להרחבה כ-37 מ"ר כולל שטח ממ"ד (עפ"י תכנית 2323 שטח דירה מורחבת 100 מ"ר).

מקדם תוספת השטח לבניה הקיימת הובא במקדם משוקלל 0.57 (מקדם בניה חדש על ישן 0.85; מקדם דחיה 0.75 (5 שנים, 6%); מקדם שוליות 0.9).

שטח אקוי' לחישוב: 63 מ"ר + 37 מ"ר * 0.57 מקדם משוקלל = 84.2 מ"ר אקוי'

שווי מ"ר אקוי' בדירה בנויה: 84.2 מ"ר אקוי' / 1,909,485 ₪ = 22,670 ₪

אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי **22,700**[4] ₪

שווי מצב קודם: 102.5 מ"ר * 22,700 ₪/מ"ר = **2,327,000** ₪.

[4] בשומת השמאי המכריע ערן ירקוני הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 22,700 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בדירות שאינן כלולות בתכנית תא/מק/4123.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **<u>מצב חדש</u>**

ההשבחה תיבחן במצב החדש בהתאם לשווי סך הזכויות במתחם התכנון בו ממוקמת הדירה מושא השומה ובניכוי העלויות הנדרשות לצורך מימוש התכנית וההוראות הנדרשות לפיה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים 11,500 ₪ בבניה חדשה הכוללת מרפסות, מחסן וחניה תת קרקעית. שווי מ״ר מבונה חושב בהתאמה למושא השומה בגישת החילוץ משווי מ״ר מוצע עפ״י מחירון פרויקט UPPER HOUSE הממוקם ממערב להיכל הספורט ״מנורה״, בהתאמה לנכס מושא השומה וניתוח עסקאות מכר של דירות 4 חדרים בפרויקט בניה ברחוב מונאש 1, גו״ח 6134/708. הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר 11,000 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר של חנויות בגישת החילוץ.

בשומת המבקש לא הוצגו נתוני שווי, בבחינת שווי מצב חדש הובאו בחשבון ערכי שווי מ״ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים:</u>

<u>בחנתי עסקאות ההשוואה בדירות חדשות בסביבת מושא השומה בסמוך למועד הקובע לשומה:</u>

- רחוב יפתח 16-20, גו״ח 6133/922, 8 עסקאות בדירות מגורים בשטח ממוצע של 117 מ״ר, שווי מ״ר בנוי 30,802 ₪.
- רחוב מונאש 1, גו״ח 6134/77, 35 עסקאות בדירות מגורים בשטח ממוצע של 72 מ״ר, שווי מ״ר בנוי 32,826 ₪.
- שדרות החי״ל 26, גו״ח 6134/335, 58 עסקאות בדירות מגורים בשטח ממוצע של 84 מ״ר, שווי מ״ר בנוי 30,665 ₪.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי בממוצע -	31,000 ₪
בהפחתת מע״מ 17% -	26,500 ₪
בהפחתת רווח יזמי 20% -	22,000 ₪
בניכוי עלויות בניה בסך 9,500 ₪ למ״ר -	12,600 ₪
מקדם התאמה למיקום 0.95 -	12,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו שומות שמאים מכריעים:

- בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 11/12/2018 בגו"ח 7098/123, רחוב יגאל אלון 38, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪, למועד קובע 06/01/2017.
- בשומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 25/10/2021 בגו"ח 6134/616, רחוב נגבה 21-27, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪, למועד קובע 17/07/2019.
- בשומתה של השמאית המכריעה רינת וויס רביב מיום 02/03/2021 בגו"ח 6133/476, רחוב לוחמי גליפולי 22-24, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,300 ₪, למועד קובע 12/12/2017.

לאור נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, ניתוח נתוני שוק והכרעות שמאים מכריעים, אני מקבלת את אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,500 ₪, בבניה חדשה, המגלם את תרומת הממ"ד, מרפסת וחניה. יודגש כי השווי הינו שווי ממוצע בבניין מגורים הכולל הן דירות גן והן דירות גג.

שווי מ"ר מבונה למסחר:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 11,000 ₪. לאחר בחינת עסקאות שהציג שמאי המשיבה, אומדן שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 11,000 ₪ הינו סביר בעיני והחלטתי לקבלו.

מקדם דחיה:

שמאי הצדדים חלוקים באשר לפרק הזמן שיידרש למימוש התכנית המשביחה. שמאי המשיבה סבר כי יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור 7% ואילו שמאי המבקש סבר כי יש לדחות את ההשבחה ב-20 שנים בשיעור היוון של 7%.

תא שטח 113 בו מצויה הדירה מושא השומה, כולל את חלקה 431 המבונה במבנה מגורים וותיק ובו 18 יח"ד, וחלקה 439 המבונה במבנה בן 6 קומות ובו 15 יח"ד בבניין בו בוצע פרויקט תמ"א/38 לחיזוק ותוספת בניה עפ"י היתר בניה משנת 2017.

כאמור בפרק בסעיף 8 לעיל (תיק בניין), הדירה מושא השומה הורחבה לשטח של 102.5 מ"ר כולל שטח ממ"ד, עפ"י היתר בניה מתאריך 15/12/2002.

לאור זאת, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי קונה סביר בשוק החופשי היה רואה לפניו כי בהשוואה לדירות אחרות הכלולות בתכנית תא/מק/4123 בתאי שטח אחרים הכלולים בתכנית, יידרש פרק זמן ארוך יותר מתאי השטח האחרים מאחר שתא שטח 113 במקרה הנדון כולל מספר דיירים רב יותר וחלק מהדירות הינן חדשות/משופצות בבניין שעבר חיזוק בפרויקט תמ"א/38. לפיכך זמן ההתארגנות למימוש הזכויות, בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה ביחס לתאי שטח אחרים בתכנית, הינו ארוך יותר במקרה הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור מורכבות הפרויקט, פרק הזמן הבסיסי לתאי שטח בתכנית הנדונה מוערך על ידי נכון למועד הקובע וכפי שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, כ-10 שנים בשיעור היוון 7%, המבטא את מיקום מושא השומה בשכונת "יד-אליהו" הדחיה למימוש, המושאע והסיכון.

לאור האמור לעיל, לעניין הבינוי הקיים והמורכבות בתא שטח 113 בו מצויה הדירה מושא השומה, ומיקום מושא השומה אביא בחשבון דחיה ל-12 שנים בשיעור היוון 7%.

תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש לאמוד את דמי השכירות לתקופת הדחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם הם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כלומר קיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

בשומת המשיבה הוצגו דמי שכירות מבוקשים לדירות מגורים לפיהם הובא בחשבון דמ"ש בסך 4,500 ₪ לדירות מגורים בשטח של 80 מ"ר (כ-56 ₪/מ"ר).

בשומת המבקש לא הוצגו נתונים בבחינת שווי מצב חדש, הובא בחשבון שכ"ד חודשי בהתאם לשומת המשיבה.

להלן הנתונים בשומת המשיבה:

רחוב	שטח (מ"ר)	שכ"ד ₪	שווי למ"ר ₪
מורדי הגטאות	60	5,000	83
הפלמ"ח	62	4,800	77
עין גב	100	7,500	75
מרדכי אנילביץ	90	7,000	78
המערכה	60	4,500	75
לוחמי גליפולי	35	3,000	86
רייס	58	4,000	69
ממוצע למ"ר			**78**

לאור הנתונים לעיל אני מקבלת את דמי השכירות בסך 4,500 ₪/לחודש, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בשיעור היוון 4%, תקופת שווי שימוש הביניים תילקח לתקופת דחיה של 12 שנים.

דמי שכירות שנתיים בחלקה 431: 4,500 ₪ * 12 חודשים * 18 דירות = 972,000 ₪

מקדם היוון (12 שנים ; 4%) - 9.385.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עלויות הריסה ופינוי:

בשומות הצדדים לא הובאה בחשבון עלות הריסת המבנים הקיימים.

אני סבורה כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, כך קבעתי בשומה מכרעת מיום 0704/2020 ב"מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר", גו"ח 6110/221.

עלות הפינוי מוערכת על ידי בסך 330 ₪ למ"ר, לשטח כולל של כ- 3,800 מ"ר (כ- 1,850 מ"ר בחלקה 431 + 1,950 מ"ר בנוי בחלקה 439 עפ"י היתר בניה).

סה"כ עלות הריסה ופינוי – 330 ₪/מ"ר * 3,800 מ"ר = 1,254,000 ₪

מטלות ציבוריות:

בהתאם להוראות התכנית בסעיף 4.1.1.ד "בקומת הקרקע בבניינים העורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכדומה. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הועדה המקומית ויכללו במניין השטחים במפורט בטבלה 5".

אני מקבלת במקרה הנדון את הסכמת הצדדים לעלות מטלה ציבורית בשטח של 400 מ"ר לפי עלות של 10,000 ₪, כפי שנקבעה בשומת המשיבה, בהתבסס על תכניות התחדשות עירונית 4130 ו- 4468.

סה"כ עלות מטלה ציבורית – 10,000 ₪/מ"ר * 400 מ"ר = 4,000,000 ₪

שטחי הבניה:

יובאו בחשבון שטחי הבניה עפ"י הוראות התכנית בתא שטח 113 במסלול הריסה ובניה מחדש:

סה"כ שטח עיקרי בתכנית:	8,600 מ"ר
שטח למסחר:	160 מ"ר (מתוך חלק השטח העיקרי)
שטח למגורים:	8,440 מ"ר
שטח ממ"דים:	1,200 מ"ר = 12.5 מ"ר * 96 יח"ד
סה"כ שטח למגורים כולל ממ"ד:	9,640 מ"ר
שטח מטלה ציבורית:	400 מ"ר

חלק מושא השומה בתכנית תא/מק/4123:

יובא בחשבון חלק מזכויות הבניה של חלקה 431 בתא שטח 113 הכולל את חלקה 439:

(שטח חלקה 431 2,043 מ"ר + שטח חלקה 439 756 מ"ר) / 2,043 מ"ר = 72.99%.

חלק תת חלקה 7 מושא השומה ברכוש המשותף 34/612 = 5.555%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור אישור תכנית תא/מק/4123 לשווי הכולל של המקרקעין.

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

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

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב לה גארדיה 47 פינת רחוב לוחמי גליפולי 38, בשכונת "יד-אליהו" בחלק הדרום מזרחי של העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

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

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תא/מק/4123 לפי החלק היחסי של חלקה 431 בתא שטח 113 - 72.99% (לפי 2,799 מ"ר / 2,043 מ"ר) והחלק היחסי של תת חלקה 7 ברכוש המשותף של חלקה 431 שהינו 34/612.

12.4.5. מימוש 100% מזכויות הבעלות בנכס בהתאם לעסקת מכר שנערכה ביום 11/04/2021.

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

12.4.7. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בשומות הצדדים, עסקאות מכר ושומות מכריעות בהתאמה למושא השומה.

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

<u>שווי הדירה במצב קודם:</u>

102.5 מ״ר * 22,700 ₪ למ״ר = **2,327,000** ₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

<u>שימוש ביניים:</u>

שכ״ד חודשי: 4,500 ₪

מספר יח״ד: 18

סה״כ שכ״ד שנתי: 972,000 ₪

שיעור היוון: 4%

מהוון ל-12 שנים: 9,122,292 ₪

<u>שווי הזכויות:</u>

מהות	שטח עיקרי (מ״ר)	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממ״דים	9,640	11,500 ₪	110,860,000 ₪
שווי לפני התאמות			112,620,000 ₪
עלות מטלה ציבורית	400	10,000 ₪	(4,000,000 ₪)
עלות הריסה ופינוי			(1,254,000 ₪)
שווי ביניים			107,366,000 ₪
דחיה 12 שנים ; 7%			0.44
שווי לאחר דחיה			47,671,788 ₪
חלק יחסי של חלקה 431 במגרש 113	72.99%		34,795,807 ₪
תרומת הבינוי הקיים 12 שנים 4%	מקדם 9.385		9,122,292 ₪
סה״כ שווי מצב חדש חלקה 431			43,918,099 ₪
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 7	34 / 612	5.6%	**2,439,894** ₪

שווי מצב חדש (במעוגל): 2,440,000 ₪

שווי מצב קודם: 2,327,000 ₪

השבחה: 113,000 ₪

היטל השבחה: 56,500 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות
תא/מק/4123	25/06/2019	₪ 113,000	₪ 56,500

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL