תאריך: 16 נובמבר, 2023
מספרי מינוי: 1173-2023
מספרנו: 1047.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, שמחה זדה ואח'
באמצעות השמאי
מרום גולי
בדוא"ל: gulimarom@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, תל אביב - יפו
באמצעות השמאי
יעקב כהן
kobco@zahav.net.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6133 חלקה 458 תת חלקה 11
רחוב לה גוארדיה 54, תל אביב - יפו

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

בתאריך 30/08/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת ווידאו[1] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

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

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	י.פ.	פירסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
תא/מק/4123 (517-0187237)	8281	10/06/2019	-	25/06/2019

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 03/08/2023.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה בכניסה ג'
גוש	6133
חלקה	458
שטח החלקה הרשום במ"ר[3]	1,752.00
תת חלקה	11
תיאור (לפי נסח)	שטח - 53 מ"ר[4]; קומה - שניה; החלק ברכוש המשותף – 53/954
זכויות	בעלות בשלמות
כתובת הנכס	לה גוארדיה 54, שכונת יד אליהו, תל אביב

[1] בשל מגפת הקורונה.

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

[3] רכוש משותף.

[4] כ-61.5 מ"ר לפי היתר.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא השומה, מהווים חלק מחלקה 458 בגוש 6133, הממוקמת ברחוב לה גוארדיה 54, בשכונת יד-אליהו, במזרח העיר תל אביב - יפו.

6.2. רחוב לה גוארדיה מהווה עורק תנועה ראשי החוצה את השכונה לרוחבה. תחילתו במערב במחלף לה גוארדיה (דרך איילון ; כביש מס׳ 20), וסיומו במזרח בדרך הטייסים. רחוב בית אורן הינו רחוב פנימי המתמשך במקביל ומדרום לרחוב לה גוארדיה.

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

6.4. החלקה הינה בשטח רשום של 1,752 מ״ר. צורתה רגולרית דמוית מלבן. אורך החזית הצפונית[5] כ-34 מ׳ ועומקה בממוצע כ-52 מ׳.

6.5. בתחום החלקה 458 ממוקם מבנה מגורים ״רכבת״ וותיק אשר נבנה בתחילת שנות ה-50׳ של המאה העשרים. המבנה בנוי ב-3 קומות טיפוסיות מעל 2 מקלטים במרתף, ובו 3 כניסות וסה״כ 18 יח״ד (6 יח״ד בכל אחת מהקומות הטיפוסיות). בקומת הגג חדרי כביסה. יצוין כי המבנה בנוי בקיר משותף עם המבנה הממוקם בתחום החלקה הגובלת מדרום (חלקה 463 ; בית אורן 7).

6.6. נשוא השומה, מהווה יח״ד בת 2 חדרים[6], הממוקמת בקומה שניה (ראשונה מעל קומת הקרקע). הדירה בשטח של כ-61.5 מ״ר (כולל מרפסות ; לפי היתר). מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

6.7. החלקה שבנדון כלולה בתחום תכנית ״התחדשות רחוב לה-גארדיה״[7], המשתרעת משני צידי הרחוב מרחוב 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 כיום כ-440 יח״ד והיא מאפשרת תוספת יח״ד חלקן כתוספת למבנים הקיימים במסגרת תהליך חיזוקם מפני רעידות אדמה, ויתרתן תשולבנה במבנים חדשים לאורח רחוב לה-גארדיה. לאורך הרחוב מתכוננים שטחי מסחר אותם תלווה קולונדה. התכנית מאפשרת לכל מגרש לקדם היתר בניה באופן עצמאי, אך גם מציעה חלופה לפינוי בינוי. עם זאת, בגלל מגוון האפשרויות לאיחוד חלקות במסגרת תכניות ״פינוי בינוי״ התכנית מחייבת הכנת תכנית בסמכות מקומית.

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

[6] לפי היתר.

[7] תכנית תא/מק/4123 (מס׳ 507-0187237), תכנית מפורטת הערוכה עפ״י הוראות תמ״א 38/3 ס׳ 23. המפורט לעיל הינו בהתאם לדברי ההסבר לתכנית. פירוט בהרחבה ראה פרק תכנוני.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

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

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

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור דירות 1" – בתי דירות 3 קומות. להלן עיקרי הוראות הבניה[8]: שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר; אחוז הבניה המקסימלי למגרש: 25% (טור 5); מספר הקומות המקסימלי: 3 קומות; בניני עזר: 30 מ"ר (*); הערות (טור 10): קומת עמודים מותרת.

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

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

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

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

7.4. **<u>תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2770 מיום 10/12/1981</u>**

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

7.5. **<u>תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28/11/1985</u>**

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

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

7.6. **<u>תכנית 2324 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3503 מיום 26/11/1987</u>**

מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונה ע״י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים עפ״י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ושמירה על חזות השכונה ע״י הגבלת נפח הבניה וחומרי גמר מוגדרים. התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 3-4 קומות + עמודים כולל הרחבה, טיפוס ג/66.

בטיפוס ג/66 : הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-66 מ״ר בבתים טוריים בני 3 קומות, מהם 4 בתים בני 12 דירות כ״א ו-4 בתים בני 18 דירות כ״א, סה״כ 120 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת – 100 מ״ר[9].

כל דייר זכאי להגדיל את דירתו ביחס פרופורציונאלי לשטח הרשום על שמו ובתנאי שלאחר ההגדלה יישארו החלקים ברכוש המשותף ביחס המקורי.

בין התנאים להוצאת היתר בניה, יוגשו תכניות להרחבת בית שלם, היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד.

7.7. **<u>תכנית ג׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונים ביום 22/04/1994</u>**

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

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

7.8. **<u>בהתאם להחלטת ועדה מס׳ 121ב׳-1 מיום 26/06/1994 הותרה תוספת שטחי שירות לתכנית K.</u>**

באזור מגורים דירות I :

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין : מרתפים לפי ע׳ ;

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

[9] ההרחבות יבוצעו לפי נספח בינוי ובתחום הקו האדום עפ״י תשריט

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

מטרת התכנית שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות (ובין היתר, שינוי של תכנית 2324). בין הוראות התכנית נקבע שהועדה רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

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

התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף[10], עד גבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר. בין התכליות לבנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע) : מחסן דירתי בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. לא יותרו מגורים במרתף.

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

מטרות התכנית, לאפשר מיצוי זכויות ולשפר את תנאי הדיור בהרחבות דיור בשכונת יד אליהו. בבתים משותפים, הועדה המקומית תהיה רשאית[11] להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ ל-"תחום המקסימלי להרחבה" המסומן בתשריטי התכניות הראשיות בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים (בתנאים).

יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 החלטת הועדה המקומית מס' 1 פרוט' 121 ב' מיום 26/06/1994 והחלטת הועדה המקומית[12] מס' 3 פרוט' 279 ב' מיום 14/03/2001.

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

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

בבנייה בשלבים על הגג - השטח הבנוי המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם), בכפוף להוראות בדבר נסיגות.

בבניה בו-זמנית על הגג – תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים).

---

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

[11] בניה מעבר לתחום המקסימלי להרחבה תינתן כרשות ולשק"ד הועדה ולא כזכות מוקנית של המבקש (ובכפוף לתנאים).

[12] החלטה זו אינה רלוונטית למקרקעין שבנדון.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ״ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.
בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בין היתר בתנאים: רום הגג המרבי 7 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

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

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת כ-״אזור מגורים בבנייה עירונית״, כחלק מאזור תכנון מס׳ 903; בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, החלקה בתחום מתחם להתחדשות עירונית; בהתאם לנספח עיצוב עירוני, החלקה בתחום בניה לגובה עד 8 קומות בתחום ״מרקם ובו בניה נקודתית חגירה לסביבתה״. בין עיקרי הוראות התכנית, קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

7.14. **<u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ״א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א׳ פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א׳ פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.
מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע״י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת״י 413 כפי שהיה

בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

7.15. **<u>תכנית מס' תא/מק/4123 (507-0187237)[13] פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8281 מיום 10/06/2019</u>**

החלקה שבנדון מסווגת ביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר רגלי בחזית רח' לה גארדיה (תא שטח 121).

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

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

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

ג. הנחיות לבינוי המוצע.

ד. הנחיות לפיתוח ולתחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים.

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

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

עיקרי הוראות התכנית:

א. תוספת של כ-720 יח"ד ל-440 יח"ד קיימות, המגדילות את צפיפות המגורים מכ-8 יח"ד/לד' ל: 21 – 25 יח"ד/לד'. סך השטחים העיקריים הממוצע הינו כ-96,000 מ"ר למגורים וכ-2,500 מ"ר למסחר.

ב. חלוקת תוספת הבניה המוצעת לטובת הרחבת יחידות הדיור הקיימות עד כ-25 מ"ר, תוספת יח"ד מעל או בצד מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים בחזית רחוב 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 הקמה שטחי מסחר בהיקף מוגבל בקומת הקרקע וביציע מעליה לאורך רחוב לה-גארדיה.

[13] תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית התכנית הינה תכנית מפורטת הערוכה על פי הוראות תמ"א 38/3 ס' 23.

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

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 רחוב לה-גארדיה בחלופת חיזוק המבנים. 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 ושריות על קרקע), במבנים שגובהם 8-15 קומות.

ייעודי קרקע ושימושים ביעוד מגורים ב':

מעל פני הקרקע: מגורים ושימושים לשירות דיירי הבניינים, כגון מחסנים, שטחים לשימושים טכניים, מבואות, מעברים וכד'. בבניינים החזיתיים המסומנים כחזית מסחרית תחול חובת הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וביציע מעליה; מתחת פני הקרקע: כמפורט בתכנית ע'1 – מרתפים; בקומת הגג ומעליה: כמפורט בתכנית גגות -ג'1; בקומת הקרקע בבניינים עורפיים תהא רשאית הוועדה המקומית לחייב את הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכד'. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ"י דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5 (ראה להלן).

בין הוראות הבינוי ו/או פיתוח:

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

ניתן לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יגדל מ-10 מ"ר נטו בממוצע ליח"ד, בנוסף לאמור בתכנית ע'-1 מרתפים.

חזית מסחרית: המבנים החזיתיים יכללו חזית מסחרית בה תהא רשאית הועדה המקומית לחייב שילוב מבואות לקומות המגורים ושטחים לשירות דיירי הבניין. השטחים המסחריים ייכללו במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

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

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 5 מ' נטו וגובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' נטו.

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

בחזית הבניינים החזיתיים תוקם קולונדה ברוחב 4.0 מ' ובגובה קומת הקרקע והיציע שמעליה.

תכסית מרתפי החניה לא תעלה על 50% משטח המגרש. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד.

תנאי למתן היתרי בניה: במסגרת היתר בניה במסלול עיבוי-בינוי לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.

איחוד וחלוקה: תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת איחוד החלקות בכל תא שטח. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום החלקות (תא שטח 121 כלול ברשימת תאי השטח לאיחוד).

להלן ריכוז עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע (להלן: "טבלה 5") – בחלופת עיבוי:								
יעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין
			עיקרי	שירות	עיקרי	שרות			
מגורים ב'	121	2,500	5,200	1,900	-	2,500	62	7 עילי (*); 2 תת"ק	(**)

הערות ברמת הטבלה:

א. הזכויות בטבלה זו הן לחלופת עיבוי בלבד. זכויות אלה כוללות את הזכויות לחדרי יציאה לגג כאמור בתכנית ג' 1.

ב. גודל המגרשים הוא ממוצע, בפועל קיימים גדלים שונים לכל מגרש ומגרש. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב לכל מגרש הקמת עד 120 מ"ר למסחר בחלופת עיבוי ועד 160 מ"ר בחלופת פינוי בינוי.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב העברה של עד 500 מ' משטח שירות על קרקע לשטח עיקרי על קרקע.

הערות לטבלה:

(*) 7 קומות לבניין המחוזק/האחורי. 8 קומות לבניין חזית לה גארדיה.

(**) קווי בניין– כמסומן בתשריט.

עיקרי הוראות נוספות - הוראות מתאריות:

עפ"י תכנית זו ניתן לאשר תכנית "הריסה ובניה" בסמכות הועדה המקומית בתחום תכנית זו. 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. בכל תא שטח מתאי שטח 117-121 תהא רשאית הועדה המקומית לאשר בניה כדלקמן:

להלן ריכוז הוראות מתאריות ביחס לתא שטח 121 (סעיף 6.2) בחלופת הריסה ובניה:								
יעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין
			עיקרי	שירות	עיקרי	שרות			
מגורים ב'	121	2,500	7,200	2,800	-	5,000	96	8 קומות ו-15 במגדל; 3 קומות תת"ק	יקבעו במסגרת תכנית מפורטת; קו בניין אחד לכיוון רח' בית אורן מינ' 3 מ'

הועדה תהא רשאית לדרוש שטח קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור בהיקף שייקבע ובהתאם לתכנית תא/5000; תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 85%; הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תהיינה במרתפי החניה בלבד; תמהיל גדלי הדירות – שטחן הממוצע של 20% ממספר הדירות יהיה כ-63 מ"ר 60% ממספר הדירות כ-90 מ"ר ויתרת 20% הדירות בשטח כ-110 מ"ר (כל השטחים הינם שטחים עיקריים).

בהתאם לטבלאות מאזן החניה: תקן החניה למגורים הינו 1:1 ולמסחר 1:50, ובסה"כ הביקוש הינו 1,192 מקומות חניה בחלופת עיבוי בינוי, תוך שצוין כי פתרון להסדרת החניות יהיה בקומה אחת תת קרקעית עם מכפילי חניה דו-קומתיים או באמצעות מתקני חניה אוטומטיים. ובהיקף של 1,640 מקומות חניה בחלופת פינוי בינוי תוך שצוין כי פתרון להסדרת מקומות החנייה ניתן ב-2 קומות תת קרקעיות.

8. **<u>רישוי</u>**

הוצגו בפני מסמכי רישיון מס' 711 מיום 05/12/1951 אשר ניתן: "לבנין בן 3 קומות, 2 מקלטים במרתף וגדר המכילים 12 חדרים עם ח"ש בכל קומה". בהתאם לתשריט עולה כי שטח קומה טיפוסית הינו 319.716 מ"ר (לאחר ניכוי ח. מדרגות), ובנוסף: 18.30 מ"ר מרפסות פנימיות ו-30.984 מ"ר מרפסות חיצוניות.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצגו בפני, בין היתר, המסמכים הבאים:

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 28/06/2023, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6133
חלקה:	458
שטח במ"ר:	1,752 מ"ר
תת חלקה:	11
שטח במ"ר:	53 מ"ר
תיאור:	קומה שניה
החלק ברכוש המשותף:	53/954
בעלויות:	סמורלי זהבה 1/5, זדה שמחה 1/5, ברכה אליה 1/5, האוזי רקפת 1/5, גבאי סיגלית 1/5

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

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

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקש ב-₪
תא/מק/4123	25/06/2019	549,514	180,212

בשומת המשיבה צוין כי:

- ההשבחה הינה לבעלות היסטורית ובכפוף לפטור עד 140 מ״ר, למעט מכח תכניות שטרם עברו 4 שנים מיום אישורן.
- תכנית ע/1 אינה משביחה במועד הקובע מאחר ואין כדאיות כלכלית בהריסת הקיים והקמת מרתף.
- תכניות הגגות ג׳ ו-ג׳1 אינן משביחות את המקרקעין שבנדון (בשים לב למיקום הדירה בבניין), בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב.
- והשומה אינה כוללת חיוב בגין תכנית תא/5000 בהתאם לתיקון 126 לחוק התו״ב.
- נטען כי בגין שומה מכרעת קודמת של הח״מ במתחם הוגש ערר. לכן אין לקבלה.

בשומת המבקש נטען כי:

- התקבלה ע״י הח״מ שומה מכרעת בדירה הצמודה לנכס הנדון (תת חלקה 12).
- סגין כל התכניות למעט תכנית תא/מק/4123, לא חלה חבות בהיטל השבחה שכן כל הזכויות חוסות בצל פטור לפי ס׳ 19 (ג) וכן מהטעם שהזכויות בחלק מהתכניות אינן משביחות את הנכס.

בשים לב למכלול המפורט לעיל, אימצתי את עמדת הצדדים כי את ההשבחה יש לבחון רק בהתייחס לתכנית תא/מק/4123.

10.2. **<u>תכנית תא/מק/4123 למועד הקובע 25/06/2019</u>**

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

במצב חדש, התכנית מאפשרת שתי חלופות להתחדשות עירונית, הזכויות נגזרות ממגרש מס׳ 121 בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף:

א. בחלופת עיבוי, הובא בחשבון כי סה״כ השטח לשיווק במגרש מסתכם ב-5,975 מ״ר (5,200 מ״ר עיקרי + 62 ממ״דים), מתוכם 120 מ״ר למסחר. הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש בתוספת לבניין קיים.

ב. בחלופת פינוי בינוי, הובא בחשבון כי סה״כ השטח לשיווק במגרש (בתנאי איחוד 5 תאי שטח), מסתכם ב-8,400 מ״ר מבונה לשיווק (7,200 מ״ר עיקרי + 96 ממ״דים), מתוכם 160 מ״ר למסחר. בחלופה זו הובא בחשבון כי הקרקע כריקה ופנויה בכפוף לדחייה עד לאישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, התארגנות והסכמת בעלים, ובנוסף הובאו בחשבון דמי שכירות עד להריסת הבניין. חלופה זו מהווה השימוש היעיל והטוב.

שטח מטלה ציבורית בכל אחת מהחלופות חושב בהתאמה להפרשות לצ״צ בתכניות התחדשות עירונית באזור[14].

במצב קודם לשתי החלופות, הובא בחשבון השווי כדירה בנויה עם זכויות להרחבה מכח תכניות שאושרו ערב המועד הקובע, בכפוף למקדמי התאמה מושע, שוליות, בניה של חדש על ישן.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ״ר	הערות
במצב קודם – מ״ר בנוי	22,700	בהתאם שלומה מכרעת של השמאי אורית גלן ברחוב לה-גארדיה 49
במצב קודם – מ״ר מבונה (הרחבה)	6,555	11,500 * 0.57 (מקדם משוקלל לדחיה, בניה בעמודות וחדש על ישן)
במצב חדש – מ״ר מבונה מגורים (מגלם חניה תת״ק, מחסן ומרפסות פתוחות)	11,500	בהתאם לניתוח 3 עסקאות מכר של דירות 3 חד׳ ו-11 עסקאות מכר של דירות 2 חד׳, בקומות 1-8, בפרויקט ״upper house״ של חב׳ גינדי אחזקות, הממוקם ברחוב וינגייט וכולל שני מגדלים בני 30 קומות ובסה״כ 704 יח״ד (כ-12 יח״ד לקומה); ובהתאם לניתוח 6 עסקאות מכר לדירות 4 חד׳ בקומות 1-5, בפרוייקט בניה ברח׳ מונאש 1 (גו״ח 6134/502,666); בניתוח הובאו בחשבון התאמות נדרשות ובחילוץ מרכיב הקרקע. (כבקרה היא בחשבון נתוני שווי מפרויקט מגורים חדש ברח׳ לה גוארדיה 64-68) בשומה נקבע השווי_בהתאם לשומת השמאית א. גלן ברח׳ לה גוארדיה 49 בסך של 11,500 ₪ למ״ר מבונה
מ״ר מבונה מסחר	11,000	בהתאם לשומה מכרעת של השמאית אורית גלן לנכס ברחוב לה-גוארדיה 49 ונתוני עסקאות לחנויות בסביבה תוך חילוץ
דמ״ש ליח״ד ממוצעת לחודש	4,500 ₪ לחודש	עפ״י סקירה של 7 נתונים לדמ״ש מבוקשים
מקום חניה לתעסוקה	130,000	(הערת החי״מ - השווי שהובא בחשבון בשומה לצרכי התאמה)

[14] צוינו תכניות 4130 בה נדרשו 400 מ״ר עבור 420 יח״ד ותכנית 4468 בה נדרשו 300 מ״ר עבור 260 יח״ד.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב-₪	סה"כ
שווי הבנוי	61	22,700	1,124,230
שווי זכויות הבניה להרחבה (כולל ממ"ד)	46	11,500 * 0.57	284,700
סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪			**1,690,000**
מצב חדש			
רכיב	שטח במ"ר	שווי ב-₪	סה"כ
מסחר עיקרי	160	11,000	1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים (ללא מסחר)	8,240	11,500	94,760,000
שווי לפני התאמות			96,520,000
עלות הריסה ופינוי	1,877	350	-656,842
עלות מטלה ציבורית	400	10,000	-4,000,000
סיכום ביניים			91,863,159
מקדם דחייה (7% ; 10 שנים)			0.51
שווי הקרקע לאחר דחייה			46,698,572
חלק יחסי של חלקה 458 במגרש 121 (לפי יחס השטחים)	70.1%		32,752,561
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרוייקט (4,500 ₪ * 18 יח"ד ; 9.5 שנים בש.ה. 4%)			7,558,686
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 458 במגרש 121			40,311,247
החלק ברכוש המשותף תת חלקה 12 (במעוגל)			5.6%
סה"כ שווי במצב חדש			**2,239,514**
השבחה			**549,514**

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

- לטענתו נפלה טעות בשומת החי"מ הקודמת במתחם, לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם. עוד טוען ביחס לשומה הקודמת של החי"מ כי נפלה טעות לעניין השטחים המבונים, אם כי טעות שהשפעתה לא גדולה.
- בשומה הנוכחית מתבסס שמאי המשיבה על שומת השמאית המכריעה אורית גלן ברח' לה גוארדיה 49, המהווה לטענתו מקרה דומה למקרה הנדון, ולא כבשומתה המכרעת של השמאית גלן ברח' לגוארדיה 47, שאינה משקפת מקרה דומה.
- לטענתו אפקט ההשפעה של תכנית פינוי בינוי עם התממשות היתרי בניה בתכנית או בתכניות סמוכות. אפקט ההשפעה בא לידי ביטוי כאשר ניתן לראות בעיין יישום של תכניות והסכמים לפינוי בינוי.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

לטענת שמאי המבקשת, משעה שנקבעה השבחה בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ לדירה הצמודה לדירה הנדונה כיום, יש להביא בחשבון הכרעה זו.

לטענתו השווי שנקבע בשומה המכרעת של הח"מ לדירה הצמודה (תת חלקה 12), אינה חורגת מהחלטות שמאים מכריעים אחרים בסביבה. בנוסף מפנה להחלטת ועדת ערר מרכז 41/16 בעניין מינה ודורון כהן נ' ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון, לפיה על הוועדה המקומית לפיה יש לפעול לפי שומה מכרעת שניתנה ביחס למגרש סמוך בעל נתונים דומים.

טוען כי, בשומת הועדה מחושב השווי ב"מצב החדש" לפי החלק היחסי של דירת המבקשים בכלל שוויו המיטבי של תא שטח 121 ב"מצב החדש". וכי לצורך קביעת שוויו של תא שטח 121 קובע שמאי הועדה הנחות, כגון: עלות המטלות הציבוריות, משך הזמן שנדרש למימוש הזכויות, שיעור היוון, תרומת הבינוי הקיים לפי חישוב דמ"ש חודשיים ועוד. לטענתו, הגישה בה נקט שמאי הועדה טומנת בתוכה הנחות רבות שלכל אחת מהן השפעה מהותית על השווי, וכל שינוי במקדם כזה או אחר עשוי להביא לתוצאה שמאית אחרת. יחד עם זאת, המתודולוגיה בה נקט שמאי הועדה תואמת את עמ"נ 52383-10-20 "הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבני בע"מ ואח'" מיום 26/08/2021, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

מציין כי, כי גם השמאי המכריע יעקב פז (הח"מ), בהחלטתו בתת חלקה 12 (הדירה הסמוכה), חישב את שווי המצב החדש לפי מתודולוגיה זאת. ואולם לטענתו, קיימות החלטות של שמאים מכריעים אחרים (מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 7098/19 של השמאי בועז קוט) שבה חישוב המצב החדש נערך, בין היתר, לפי עסקאות מכר של דירות מגורים לאחר אישור תכנית תא/מק/4123, עסקאות המגלמות את ההשבחה של תכנית תא/מק/4123 במבחן שווי השוק.

לטענתו, מעיון בהחלטות אלו ניכר כי דרך חישוב השווי במצב החדש לפי עסקאות מכר של דירות מגורים מביא לקביעת שווי במצב החדש הנמוך יותר ביחס לדרך החישוב לפי המתודולוגיה שנקבעה בערעור מנהלי "אשדר". יחד עם זאת, בהתחשב כי התקבלה בחלקה שבנדון שומה מכרעת לדירה הסמוכה (תת חלקה 12) ובהתאם לפס"ד אשדר, אומדן השווי במצב החדש חושב לפי עקרונות התחשיב בשומת המכרעת לתת חלקה 12 בחלקה שבנדון.

עוד טען בדיון כי, אם יקבע השווי לפי שומת השמאית המכריעה גלן בשומתה ברח' לה גוארדיה 49 השווי במצב הקודם יהיה אף גבוה יותר[15] מזה שהתקבל בהכרעת הח"מ הקודמת ביחס לנכס צמוד בעל מאפיינים דומים.

[15] לטענתו בהפעלת השיטה בה נקטה השמאית המכריע גלן בנכס בו דנה ברח' לה גווארדיה 49, תוך יישום על בנכס הנדון, מתקבל תחשיב כדלהלן: 61 מ"ר בנוי + 46 מ"ר זכויות בניה * 0.57 = 87.22 מ"ר * 22,700 ₪ = 1,979,894 ₪

לטענתו, ניתן לראות את נתוני ההשוואה אותם הציגה השמאית גלן במצב הקודם בשומתה: דירה בשטח של 63 מ״ר בנוי בהיתר + שטח להרחבה של 37 מ״ר. המחיר הממוצע אליו הגיעה השמאית גלן בשומתה במצב הקודם הוא 1.9 מלש״ח. ואילו במקרה בו דנים היום, מדובר בדירה בשטח בנוי של 61 מ״ר + זכויות להרחבה של 46 מ״ר, לה קובע שמאי המשיבה בשומתו שווי של 1.69 מלש״ח. לטענתו, הדבר אינו מתיישב עם קביעת השמאית המכריעה אורית גלן, שכן מדובר כמעט באותן דירות (הפרש של 2 מ״ר בנוי לטובת הדירה בה דנה השמאית גלן והפרש של 9 מ״ר ביתרת זכויות הבניה לטובת הדירה הנדונה כיום)

באשר ליישום השטחים במצב החדש טוען כי, יישום התחשיב בשומתו תואם לשומת הח״מ, שנערכה לתת חלקה 12 הצמודה. בהתאם לשומה מכרעת זו, סה״כ שטח עיקרי המותר בתכנית הינו, 7,200 מ״ר (6,640 עיקרי מגורים + 160 מ״ר מסחר +400 מ״ר מבני ציבור).

<u>תחשיבי ההשבחה בשומת המבקש:</u>

שווי מצב קודם: 1,886,823 ₪.

<u>שווי מצב חדש:</u>

	שטח במ״ר	שווי מ״ר/יחידה (ב-₪)	סה״כ (ב-₪)
מגורים עיקרי	6,640	11,000	73,040,000
ממ״דים	1,200	11,000	13,200,000
מסחר עיקרי עילי	160	10,000	1,600,000
עלות הקמת מבני ציבור (4,400 ₪ * 1.2)	400	-5,280	-2,112,000
סה״כ			85,728,000
חלק מיוחס לחלקה שבנדון			0.701
סיכום ביניים			60,126,283
עלות הריסה מבנים קיימים			357,286
סה״כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות			59,768,998
דחייה למימוש (10 שנים ; 7% מגלם סיכון)		0.508	30,383,528
חלק מיוחס לתת חלקה 12		0.056	1,687,974
שימוש ביניים - דמ״ש מגורים (4,500 ש״ח * 12 חוד׳)			54,000
היוון שימוש ביניים ל-10 שנים בש.ה. 7%		7.02	379,273
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪			**2,067,247**
השבחה			**180,424**

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית תא/מק/4123 (507-0187237) מיום 10/06/2019, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בת 2 חדרים ובשטח של כ-61.5 מ״ר (בהתאם למדידה מהיתר), הממוקמת בכניסה ג׳ בקומה שנייה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 6133/458 והידועה כתת חלקה 12, ברחוב לה גוארדיה 54 בתל אביב. במצב קודם, בהתאם לתכנית 2324 קיימות זכויות בניה להרחבת הדירה עד לשטח מקסימלי של 100 מ״ר.

במצב חדש, תכנית תא/מק/4123 מעודדת תהליך התחדשות עירונית בשתי חלופות, חלופת עיבוי או חלופת פינוי בינוי, כשהאחרונה כפופה לאישור תכנית בסמכות הועדה המקומית המחויבת לכלול לפחות 5 תאי שטח כמפורט בס׳ 6.1. ג׳ לתכנית. נשוא השומה מהווה חלק מתא שטח 121 הכולל את חלקה 458 שבנדון ואת חלקה 463 הגובלת מדרום. להלן ריכוז זכויות והוראות הבניה במצב המוצע בכל אחת מהחלופות:

חלופה	גודל מגרש במ״ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מס׳ יח״ד	מסחר (כלול במ״ר עיקרי)	מטלה ציבורית
		עיקרי	שירות	עיקרי	שרות			
עיבוי	2,500	5,200(*)	1,900	-	2,500	62	120	(*)
פינוי בינוי	2,500	7,200	2,800	-	5,000	96	160	(**)

(*) בקומת הקרקע בבניינים עורפיים תהא רשאית הועדה המקומית לחייב הקמת שטחים למוסדות חינוך כגון גן-ילדים, מעון וכד׳. השטחים למוסדות חינוך יתווספו עפ״י דרישת הוועדה המקומית ויכללו במניין השטחים כמפורט לעיל.

(**)הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שטחי קרקע ושטחים בנויים למבנה ציבור[16] בהיקף שייקבע ובהתאם לתכנית תא/5000.

הצדדים אינם חלוקים כי את זכויות הבניה המיוחסות לחלקה שבנדון יש לגזור בהתאם ליחס שטחי החלקות[17], כמו כן, אין מחלוקת כי את זכויות הבניה המיוחסות לתת החלקה שבנדון יש לגזור בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף 53/954. אני מאמץ את הסכמת הצדדים בסוגיות אלו.

בחלופה של עיבוי שטח דירת ״פלדלת״ בממוצע הינו 94.4 מ״ר, וזאת בשעה ששטח דירה קיים בתוספת ההרחבות בהתאם לתכנית 2324 במצב קודם הינו 100 מ״ר. זאת ועוד, התכנית אינה משפרת את זמינות הזכויות ומכאן, אני סבור כי לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין חלופת העיבוי.

בהתייחס לחלופת פינוי בינוי, לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

מתודולוגיה: בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט

[16] הובא בחשבון כי, שטחים אלה הינם שטחים עיקריים ומהווים חלק מסל הזכויות הכולל במניין השטחים העיקריים המותרים.

[17] שטח חלקה 458 הינו 1,752 מ״ר ושטח חלקה 463 הינו 746 מ״ר, ומכאן שהחלק היחסי בזכויות הבניה המיוחס לחלקה 458 הינו 1,752/2,498

המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

כב' השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".***

בהתייחס לאמור ובכפוף למתודולוגיה בה אמדו שמאי הצדדים את ההשבחה בנכס הנדון נערך תחשיב ההשבחה בשומתי זו[18].

<u>ערכי שווי במצב קודם:</u>

במסגרת שומה מכרעת שערכתי לנכס הצמוד לנכס הנדון, תת חלקה 12 בחלקה 458 בגוש 6133 (בשטח בנוי 61.5 מ"ר + 38.5 מ"ר זכויות הרחבה) קבעתי שווי של 1,886,823 ₪ למועד הקובע. שווי זה מגלם את רכיב המ"ר הבנוי בסך של 26,298 ₪. ולזכויות הבניה להרחבה קבעתי שווי למ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ ובנוסף הופעל מקדם אקווי' של 0.7 בגין בינוי חדש על ישן ומגבלת הבניה בהינף אחד ודהיינו 7,000 ₪ למ"ר מבונה בגין תוספת זכויות בניה להרחבה. **מכאן שהגעתי לשווי מתואם בנכס צמוד לנכס הנדון בסך של 1,886,823 ₪**[19] **.** לא מצאתי לנכון לסטות משווי זה בשומתי דכאן.

בחנתי את שומת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 6133/432 תת חלקה 10, ברח' לה גארדיה 49, תל אביב[20], אשר אליה הפנה שמאי המשיבה. **בשומה מכרעת זו קבעה השמאית המכריעה כי במצב קודם, בהתאם לשבעה נתוני ההשוואה, מחיר לדירה ממוצעת בעלת מאפיינים <u>דומים ביותר</u> לדירה נדונה (דירה בשטח בנוי של כ- 63 מ"ר + זכויות בניה נוספות להרחבה של כ- 37 מ"ר), בסך של <u>1,909,485 ₪</u> (הכל כאמור בהתאם לנתוני שווי המפורטים בהרחבה בעמ' 34 בשומתה זו). שווי זה, <u>קרוב ביותר</u> לשווי שנקבע על ידי בשומתי המכרעת הקודמת לתת חלקה 12 ולנכס הנדון כעת.**

[18] אציין כי מתודולוגיה זו הובאה בין היתר בחשבון בשומתי המכרעת במתחם הנדון תת חלקה 12 בחלקה 458 בגוש 6133 וכן בגו"ח 7090/6 ברח' לה גוארדיה 15, תל אביב, ובשומה זו הובאו בחשבון פרמטרים דומים בהתאמות המתבקשות, בהתייחס לחלופה מתודולוגית זו. עוד יצוין כי בהינתן מיקומו של הנכס ברח' לה גוארדיה 15, ניצב בסמוך לנתיבי איילון, הנני סבור כי השווי שהובא ברח' לגוארדיה 54 הינו לצד הזהיר

[19] **61.5 מ"ר * 26,298 ₪ + 38.5 מ"ר * 7,000 ₪ = 1,886,823 ₪.**

[20] **שומה מכרעת למועד קובע 25/06/2019.**

להלן נתוני השווי שהוצגו בשומת השמאית המכריעה אורית גלן, לצורך קביעת שווי הנכס במצב הקודם (לפי עסקאות מכר של נכסים דומים במאפייניהם לנכס ושאינם כלולים בתחום תכנית התחדשות עירונית):

גוש חלקה	יום מכירה	שטח (מ״ר)[21]	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	[22]1,855,710
006133-0768-005-00	05/06/2019	46	3	1,840,000

מנתונים אלה עולה כי מחיר/שווי ממוצע של דירה במצב קודם – **1,909,485** ₪.

עוד עולה מבדיקתה של השמאית המכריעה, כי שטח דירה[23] בנוי עפ״י היתרי הבניה הוא כ -63 מ״ר וכי לדירה קיים בנוסף שטח (זכויות בניה) להרחבה של כ -37 מ״ר כולל ממ״ד (עפ״י תכנית 2323)[24] [25].

מן האמור לעיל עולה כי, השווי שהובא בחשבון בשומתי הקודמת לתת חלקה 12 בחלקה הנדונה, ננקט על הצד הזהיר ולכן לא מצאתי לנכון לסטות ממנו.

[21] שטח רשום (הערה י.פ)

[22] עסקה זו לא אותרה במערכת שע״מ, ללא עסקה זו המחיר הממוצע הינו 1,918,448 ₪.

[23] שטח דירה מתוך נתוני ההשוואה.

[24] מאפיינים אלה דומים ביותר לדירה נשוא שומה מכרעת זו (תת חלקה 11 בגו״ח 6133/458).

[25] אופן הצגת התחשיב בשומת השמאית המכריעה, אשר הביא אותה למסקנה כי שווי מ״ר בנוי אקווי׳ הינו בגבולות של 22,700 ₪, נובע אך ורק מהצגת חילוץ המ״ר האקווי׳ בשומתה והינו כדלקמן (כמפורט בשומתה):
שטח אקווי׳ לחישוב: 63 מ״ר (בנוי) + 37 מ״ר (ז.ב להרחבה) * 0.57 (מקדם משוקלל: בניה חדש על ישן -0.85, דחיה -0.75, שוליות -0.9) = 84.2 מ״ר אקווי׳. מכאן, הגיעה השמאית המכריעה למסקנה כי שווי מ״ר בנוי אקווי׳ הינו: 84.2 מ״ר אקווי׳ / 1,909,485 = 22,670 ₪/מ״ר אקווי׳ ובמעוגל 22,700 ₪ למ״ר אקווי׳ (כך בשומתה של השמאית המכריעה - ניתוח נתוני שווי מצב קודם בעמ׳ 34). לעניין זה אציין כי, לעניות דעתי נפלה שגגה בתחשיב השומה בס׳ 13 בשומת השמאית המכריעה, עת חישבה את שווי הזכויות להרחבה שלא לפי אותם פרמטרים אותם קבעה בניתוח השווי בהתאם לנתוני עסקאות ההשוואה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
סה"כ שווי הנכס במצב קודם ב-₪ (כבשומתי לתת חלקה 12 וכפי המופיע בשומת המבקשים)			**1,886,823**
מצב חדש			
	שטח במ"ר	שווי מ"ר/יחידה (ב-₪)	סה"כ (ב-₪)
מגורים עיקרי	6,640	11,000	73,040,000
ממ"דים	1,200	11,000	13,200,000
מסחר עיקרי עילי	160	10,000	1,600,000
עלות הקמת מבני ציבור (4,400 ₪ * 1.2)	400[26]	-5,280	-2,112,000
סה"כ			85,728,000
חלק מיוחס לחלקה שבנדון			0.701
סיכום ביניים			60,126,283
עלות הריסה מבנים קיימים			357,286
סה"כ שווי קרקע כזמינה לאחר הפחתות			59,768,998
דחייה למימוש (10 שנים ; 7% מגלם סיכון)		0.508	30,383,528
חלק מיוחס לתת חלקה 11		0.056	1,687,974
שימוש ביניים - דמ"ש מגורים (4,500 ש"ח * 12 חוד')			54,000
היוון שימוש ביניים ל-10 שנים בש.ה. 7%		7.02	379,273
סה"כ שווי המקרקעין במצב חדש ב-₪			**2,067,247**
השבחה			**180,424**

[26] השטח שהובא בחשבון למבנה ציבור, כבשומת המשיבה.

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

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

11.1. מיקומו של הנכס בתל אביב – יפו.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

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

11.6. זכויות בעלות.

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

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

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 11, חלק מחלקה 458, בגוש 6133, ברחוב לה גוארדיה 54, בתל אביב, בגין אישורה של תכנית תא/4123, למועד קובע 25/06/2019, הינה בסך של 180,424 ₪. היטל השבחה הינו בסך של 90,212 ₪.

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

ולראיה באתי על החתום,

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