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

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7098 חלקה 7 (חלק)

רחוב לה גארדיה 35 פינת רחוב יגאל אלון 48

שכונת "יד אליהו", תל אביב

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 16 נובמבר, 2023
מספר מינוי: 1437-2023
מספרנו: 437. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר גד שמואל טאוב
באמצעות השמאים, מר אוהד דנוס ומר אופק בוצר
בדוא"ל ohad@danco.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 7098 חלקה 7 (חלק)
רחוב לה גארדיה 35 פינת רחוב יגאל אלון 48
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 28/08/2023 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 26/01/2023.

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 21/07/2023 ע"י הח"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים
גוש:	7098
חלקה:	7
שטח החלקה[1]:	2,146 מ"ר
שטח הדירה:	כ-70 מ"ר[2]
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	רח' לה גארדיה 35 פינת רח' יגאל אלון 48, שכונת "יד אליהו", תל-אביב

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

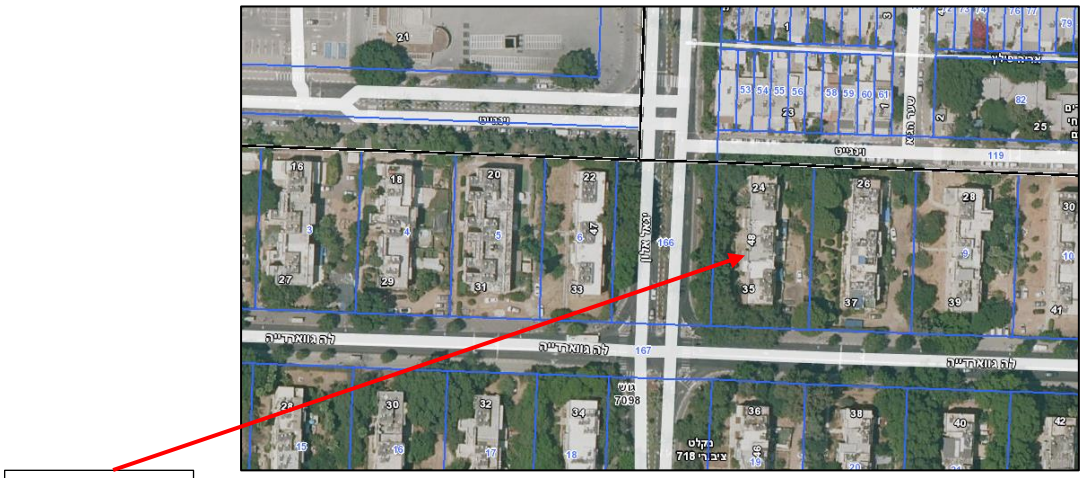
5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "יד אליהו" בחלק הדרום-מזרחי בעיר תל אביב, הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים טוריים בני 3-4 קומות.

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 יגאל אלון, מקביל לנתיבי איילון, מתחיל בדרך ההגנה מדרום ונמשך עד לרחוב ערבי הנחל 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] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.
[2] עפ"י מדיה גרפית מהיתר בניה 662.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 7 בגוש 7098, בשטח רשום של 2,146 מ״ר.

6.2. גבולות החלקה שבנדון:

מצפון - רחוב וינגייט ומעברו בתי מגורים בבניה צמודת קרקע.

מדרום - רחוב לה גארדיה ומעברו בתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה.

ממזרח - חלקה 8 בגוש 7098 עליה בנויים בתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה.

ממערב - חזית לרחוב יגאל אלון, מעברו בתי מגורים ותיקים בבניה רוויה.

6.3. צורת החלקה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית בת כ-36 מ׳ לרחוב לה גארדיה; חזית מערבית לרחוב בת כ-60 מ׳ לרחוב יגאל אלון וחזית צפונית בת כ-36 מ׳ לרחוב וינגייט.

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. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה א׳ מעל קרקע, בכניסה ה-2 מתוך 3, שטחה של הדירה הינו כ-70 מ״ר[3].

תמונת הנכס



[3] עפ״י מדידה מהיתר בניה 622 בניכוי שטח חדר המדרגות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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% למגרש.

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׳.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **2323**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3503 מיום 26/11/1987.

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

החלקה מסווגת באזור מגורים א'4, טיפוס בניה ג'76. התכנית מוסיפה שטחי בניה בתחום המקסימאלי לבניה שמסומן בתשריט התכנית.

דירות בטיפוס ג'76, הדירה בת 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ- 76 מ"ר ב-2 בתים טוריים בני 3 קומות ו- 18 דירות כ"א, סה"כ 36 דירות. שטח מקסימלי לדירה מורחבת עד 110 מ"ר ובתנאי שסה"כ שטח הבניה לקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

תנאים להוצאת היתר בניה:

א. יוגשו תכנית להרחבת ביית שלם, בצירוף 2 צילומים לפחות של הבית הקיים. בתכניות יסומנו הרחבות לביצוע מידי, הרחבות קיימות (במידה ויש) והרחבות בעתיד, לרבות שינויים למערכות סניטריות, הספקת חשמל ופיתוח חצרות.

ב. התכניות יכללו פרטי העיצוב וחומרי הגמר לבניין כולו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ג. היתר הבנייה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות, לכל גובה הבית, בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמת דיירי כל האגף, תהיה הועדה המקומית רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה. הערה: "אגף" פירושו טור דירות אנכי.

ד. בבניינים שבהם קיימת כבר הרחבה כדין, שאינה תואמת את ההרחובת המוצעות לפי תכנית זו, הועדה תקבע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות, לרבות דרישה להריסה בניה לא תואמת.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- 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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<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>:

עפ"י תשריט התכנית חלקה 7, בה מצויה הדירה מושא השומה, מסווגת ביעוד מגורים ב', כתא שטח 101.

<u>זכויות והוראות בניה למגרש 101 בחלופת חיזוק ועיבוי</u>:

גודל מגרש כללי:	2,200 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה:	4,100 מ"ר
שטח שירות מעל למפלס הכניסה:	1,500 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה:	2,200 מ"ר
מספר יח"ד:	50
קומות עילי:	6 (6 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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<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.

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 112-101 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 121-117 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 121-118 לכיוון רחוב בית אורן לא יפחת מ- 3 מ'.

ג. בכל תא שטח מתאי שטח 116-113 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

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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%.

<u>חיזוק מבנים לתמ״א/38:</u>

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.

<u>דרכים וחניות:</u>

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.

<u>מימוש התכנית:</u>

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

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

בתיק הבניין של עיריית ת"א אותרו היתרי בניה רבים אשר אינם שייכים לדירה הנדונה, להלן יצוינו היתרי בניה רלוונטים למטרת השומה:

8.1. היתר בניה מס' **662** מיום 18/01/1966.

מהות ההיתר: הוספת חדר ומרפסת בקומה ג' (לא מדובר בנכס הנדון).

עפ"י מדידה גרפית שנערכה שטח הדירה הנדונה הינו כ-70 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' **09-0341** מיום 10/05/2009.

היתר בניה זה שייך לנכס הממוקם ברחוב מרגולין 23 בגו"ח 7098/19.

עפ"י היתר זה עולה כי דירת המגורים הורחבה בהתאם לתכנית תא/2324 המוגדרת כטיפוס ג/76 (טיפוס הזהה למושא השומה).

שטח הדירה לאחר הרחבות הינו 119.3 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח של 12.3 מ"ר וחדר מדרגות בשטח של כ-6 מ"ר).

9. <u>מצב משפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק מפנקס הזכויות מיום 28/02/2023:

גוש -	7098
חלקה -	7
שטח החלקה -	2,146 מ"ר
בעלויות -	עיריית תל אביב יפו
חכירות (ראשית) -	חכירות רבות בחלקים לא שווים

9.2. בהתאם להסכם המכר מיום 26/01/2023 הועברו 3/8 חלקים מהדירה הנדונה, צוין כי העסקה תדווח לרשויות המס בהתאם לשווי הממכר שהינו 937,500 ₪ (3/8 * 2,500,000 ₪) אשר הינו השווי המוערך של הדירה. עפ"י ההסכם: *"הקונה לבדו ישא בכל המיסים החלים על הצדדים בגין הסכם עפ"י דין".*

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. עמדות הצדדים:

הצדדים מסכימים כי התכנית המשביחה הינה תכנית תא/מק/4123 למועד קובע: 25/06/2019.

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית תא/מק/4123	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
השבחה	₪ 707,000	₪ 339,281
היטל השבחה	₪ 353,500	₪ 169,641
היטל השבחה למימוש המבוקש (3/8 חלקים)	₪ 132,563	₪ 63,615

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

תכנית תא/מק/4123:

הובא בחשבון כי הדירה ממוקמת בבניין עליו חלה תכנית תא/מק/4123, בתא שטח 101, המורכב מחלקה 7 שעליה בנוי מבנה וותיק (רשום כבית משותף).

זכויות להתחדשות עירונית (בשתי חלופות: עיבוי, ופינוי-בינוי) נגזרות עבור בעלי הזכויות בדירה הנדונה, ממגרש חדש מס' 101 .

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- 4,065 מ"ר מבונה לשיווק, 3,980 מ"ר עיקרי + 50 ממ"דים * 12.5 מ"ר כ"א.
בחלופה זו ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה עפ"י תכניות עד לאישורה 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-7,015 מ"ר מבונה לשווק (6,140 מ"ר עיקרי + 70 ממ"דים * 12.5 מ"ר כ"א).
הובא בחשבון כי חלופה זו כפופה לאישור תכנית בניין עיר מפורטת לאיחוד וחלוקה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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.

- 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.
- ערכי השווי שהוערכו הינם בהתאם לשומת הח"מ ברחוב לה גארדיה 49 בגו"ח 6133/432 שנערכה ביום 15/02/2022 (להלן: "**שומת הח"מ**").

<u>ערכי שווי במצב הקודם:</u>

בהתאם **לשומת הח"מ** הוערך שווי מ"ר בנוי (בנטרול זכויות בניה להרחבה) בסך 22,700 ₪.

בתאם **לשומת הח"מ** שווי זכויות הבניה (הרחבה) הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 11,5000 ₪ (שווי בסיסי), הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.57 (מקדם משוקלל לדחיה, בניה בעמודות שלמות, שוליות, בניה חדש על ישן).

<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- 78 ₪/מ"ר.

עם זאת ועל הצד הזהיר, דמי השכירות הממוצעים הוערכו בסך 56 ₪/מ"ר בהתאם **לשומת הח"מ**

56 ₪ * 70 מ"ר = 3,900 ₪/לחודש.

הובא בחשבון שיעור היוון של 4% לדמי השכירות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי השווי במצב חדש:

- שווי למגורים:

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

מחירון פרויקט – UPPER HOUSE:

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

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).

פרויקט בניה ברחוב מונאש 1 בגוש 6134:

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).

שומות מכריעות:

בשומת השמאי המכריע אייל יצחקי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,650 ₪, לנכס ברחוב מונאש 1 למועד קובע 11/2017.

בשומת הח"מ נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,500 ₪.

- שווי למסחר:

עסקאות מכר חנויות:

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).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שומות מכריעות:

בשומת הח"מ נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪.

- סיכום ערכי השווי:

שווי מ"ר מבונה למגורים 11,500 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

סיווג	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי	תרומה
שטח דירה בנויה	70	1	22,700 ₪	1,589,000 ₪
ז.ב הרחבה	43.3	0.57	11,500 ₪	283,832 ₪
סה"כ שווי דירה "מצב קודם" במעוגל				1,873,000 ₪

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי	סה"כ שווי בש"ח
מסחר עיקרי	160	11,000 ₪	1,760,000 ₪
מגורים עיקרי + ממ"דים (ללא מחסן)	7,015	11,500 ₪	80,672,500 ₪
שווי לפני התאמות			82,432,500 ₪
עלות מטרה ציבורית	400	10,000 ₪	(4,000,000 ₪)
עלות הריסה ופינוי	1,044	330 ₪	(504,900 ₪)[4]
סיכום ביניים			77,927,600 ₪
מקדם דחיה (7% ; 10 שנים)			0.5083
שווי הקרקע לאחר דחיה			39,614,600 ₪
חלק יחסי של חלקה 7			100%
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט 10 שנים בשיעור היוון של 4%			6,832,619 ₪
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 7			46,447,059 ₪
חלק ברכוש המשותף (1/18 חלקים)			0.0556
שווי מצב חדש לנכס הנדון במעוגל			2,580,000 ₪
השבחה לדירה במעוגל			**707,000 ₪**
היטל השבחה			**353,500 ₪**
היטל השבחה למימוש הנוכחי			**132,563 ₪**

[4] כך במקור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר אוהד דנוס ומר אופק בוצר, שמאים מטעם בעל הזכויות בנכס (המבקש):

ההשבחה הוערכה כהפרש בין שווי קודם כדירה בנויה עם זכויות להרחבה (עפ"י תכניות בתוקף שאושרו עד לתכנית 4123) לבין שווי חדש כקרקע ריקה בניכוי הפחתות, טען כי השימוש המיטבי במצב החדש הינו לפי ניצול זכויות הבניה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש.

טען כי בהתאם לפסק דין בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**[5] (להלן: "**עניין אשדר**") יש להביא הפחתה נוספת משווי המצב החדש, בגין "רווח יזמי בגין שירותי ייזום" (בגין פעולות למימוש הפרויקט עבור פעולות תכנון מול המוסדות לאחר אישור התכנית). סכום זה נע בגבולות 15,000 ₪ - 30,000 ₪ ובממוצע כ-22,500 ₪, סך ההפחתה ל-18 יח"ד מסתכמת ל-405,000 ₪.

<u>מקדם דחיה:</u>

הובא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%.

<u>שימוש ביניים:</u>

הובא בחשבון דמי שכירות שנתיים ממוצעים בסך של 46,800 ₪ בשיעור היוון של 7% לשנה בהתחשב בסיכון הקיים.

<u>עלות מטלה ציבורית:</u>

הובא בחשבון הפחתה בסך 4,000,000 ₪ בהתאם להוראות התכנית המחייבות הקמת שטחים למוסדות חינוך, כגון גן ילדים, מעון וכו'.

<u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

הובא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 330 ₪ למ"ר לשטח של כ-1,370 מ"ר, המסתכם לכ-452,000 ₪.

<u>שווי מצב קודם:</u>

שווי מ"ר בנוי הוערך בסך 25,600 ₪, שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 6,500. התבסס על 2 שומות מכריעות מסביבת הנכס[6].

<u>שווי מצב חדש:</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים ומסחר הוערך בסך 11,000 ₪ בהתבסס על השומות המכריעות שצוינו לעיל.

[5] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.
[6] שומתה של השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 7098/10; שומתו של השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6133/458.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

תיאור	שטח (מ"ר)	שווי מר"מ	סה"כ שווי
בנוי בהיתר	70	₪ 25,600	₪ 1,792,000
זכויות בניה להרחבה (שווי מתואם)	43.3	₪ 6,500	₪ 281,450
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 2,073,450

מצב חדש:

תיאור	שטח (מ"ר)	שווי מר"מ	סה"כ שווי
מגורים עיקרי + ממ"דים	6,994	₪ 11,000	₪ 76,934,000
מסחר עיקרי עילי	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
הקמת מבני ציבור	400	(₪ 10,000)	(₪ 4,000,000)
עלות הריסה	1,350	₪ 330	(₪ 445,500)
הפחתה בגין "רווח יזמי בגין שירותי ייזום" בש"ח			(₪ 405,000)
סיכום ביניים בש"ח			(₪ 73,843,500)
מקדם דחיה (N= 10 ; I=7%)			0.508349292
שווי הקרקע לאחר דחיה			₪ 37,512,498
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט			₪ 5,916,665
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 43,429,163
חלק יחסי ברכוש המשותף (1/18)			₪ 2,412,731
השבחה			₪ **339,281**
היטל השבחה			₪ **169,641**
היטל השבחה ללא תמורה לפי 3/8 חלקים			₪ **63,615**

10.3. תגובת שמאי המשיבה לשמאי המבקש:

10.3.1. <u>שווי מצב קודם</u>:

שומת המשיבה התבססה על נתוני השווי **בשומת הח"מ** ובשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 7098/19. טען כי על שומתו של השמאי המכריע יעקב פז שעליה התבססו שמאי המבקש, הוגש ערר מכיוון שערכי השווי שבמצב הקודם בשומה הזו אינם מנטרלים את הפוטנציאל.

10.3.2. <u>שווי מצב חדש</u>:

מרכיב ההפחתה בגין "שירותי ייזום" מגולם במקדם הפחתה שהובא בחשבון בשומת הוועדה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאי המבקש לשמאי המשיבה:

10.4.1. <u>שווי מצב קודם:</u>

יש להביא בחשבון את מיקום הדירה הנדונה ולפיכך להעריך את שוויה במצב הקודם.

בהתייחס לשומתו של השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6133/458 עליה הוגש ערר מטעם הועדה המקומית טענו כי הדבר אינו רלוונטי מכיוון שעוד לא התקבלה החלטה בעניין זה. בהתייחס לשומתו של השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 7098/19 שצוינה ע"י שמאי המשיבה, טענו כי הנכס בשומה המכרעת היה ממוקם במיקום פחות טוב ממיקום הנכס הנדון.

טענו כי הנכס הנדון ממוקם ברחוב יגאל אלון, אין לדירה נגיעה לרחוב לה גארדיה, יש לכך משמעות גבוהה.

10.4.2. <u>מרכיב שירותי ייזום:</u>

יש להביא מקדם זה בנוסף למקדמי דחיה, אי ודאות וכו' וכי אין מקום להכליל זה מקדם זה בתוך ההפחתות הכלליות.

10.5. להלן סיכום עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית תא/מק/4123	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר בנוי דירה קיימת	₪ 22,700	₪ 25,600
שווי מ"ר זכויות להרחבה מצב קודם	₪ 11,500 * מקדם 0.57	₪ 6,500
שווי מ"ר מבונה מסחר עיקרי	₪ 11,000	₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה מגורים עיקרי	₪ 11,500	₪ 11,000
מטלה ציבורית	₪ 4,000,000	
עלות הריסה ופינוי ב-₪	1,044 X 330 = 504,900	1,350 X 330 = 445,500
מקדם דחיה	10 שנים; שיעור היוון 7%	
תרומת הבינוי הקיים	₪ 6,832,619	₪ 5,916,665
	10 שנים; שיעור היוון 4%	10 שנים; שיעור היוון 7%
דמ"ש חודשים	₪ 3,900	
הפחתה בגין רווח יזמי בגין שירותי ייזום	מגולם במקדם ההפחתה בגין דחיה	₪ 405,000

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס מושא השומה ממוקם בפינת הרחובות לה גארדיה ויגאל אלון, בחלקה 7 בגוש 7098 ומהווה דירת מגורים בקומה א' (מעל קרקע) בשטח של כ-70 מ"ר בבניין מגורים ותיק, החלקה מסווגת כתא שטח 101[7].

ההשבחה תיבחן בגין אישורה של תכנית תא/מק/4123, מימוש בדרך של הסכם מכר מיום 26/01/2023, במסגרתו נמכרו 3/8 חלקים מהזכויות.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> - 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.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי, בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4123, הינו חלופת הריסה פינוי ובינוי.

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 **בשומת הח"מ** ובשומות המכריעות[8] הנוספות במתחם התכנית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו במסלול הריסה ובניה מחדש.

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."

[7] עפ"י תשריט תכנית תא/מק/4123.
[8] שומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 7098/23; שומת השמאי המכריע יגאל יוסף בגו"ח 6133/337.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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.

11.2. **<u>מצב קודם</u>**

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שווי המצב הקודם יחושב כדלקמן: 70 מ"ר דירה בנויה + 43.3 מ"ר זכויות בניה להרחבה.

המחלוקת בין הצדדים נסובה בעיקרה לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם.

11.2.1. <u>זכויות הבניה במצב הקודם</u>:

בחנתי את היתר בניה מס' 09-0341 משנת 2008 שצוין בסעיף 8.2 לעיל, ממנו עולה כי שטח הדירה לאחר הרחבה וללא חדר מדרגות, הינו כ-113.3 מ"ר. לפיכך, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי שווי המצב הקודם יחושב לפי 70 מ"ר דירה בנויה + 43.3 מ"ר זכויות בניה להרחבה.

11.2.2. <u>שווי מצב קודם</u>:

שמאי המשיבה העריך כי שווי מ"ר בנוי הינו 22,700 ₪ בהתאם **לשומת הח"מ** בגו"ח 6133/432; שמאי המבקש העריכו שווי מ"ר בנוי בסך 25,600 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר מסביבת הנכס וטענו כי הנכס הנדון בעל מיקום טוב מהנכס **בשומת הח"מ**.

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.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

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

על פי בסיס עסקאות אלו נקבע בהכרעות קודמות שנערכו על ידי בגוש 6133 חלקות 431 ו-432 כי שווי מ״ר בנוי ללא פוטנציאל הינו 22,700 ₪. אציין כי במגרשים שנדונו במסגרת הכרעות אלו צפיפות הדיור הייתה גבוהה יותר לעומת המקרה הנדון וכי למגרש מושא השומה קיימת נגישות גבוהה יותר.

לאור זאת ובהתאם למאפייני הנכס הנדון, אביא בחשבון תוספת בשיעור של 3% לשווי מ״ר בנוי ביחס לשווי שנקבע בהכרעות שצוינו לעיל. שווי מ״ר בנוי ייקבע בסך **23,381** ₪[9]**.**

11.2.3. <u>מקדם אקוי׳ לזכויות הבניה במצב הקודם</u>:

מקדם אקוי׳ לשווי זכויות הבניה ייקבע בשיעור 0.57 בהתאם **לשומת הח״מ**, כפי שגם העריך שמאי המשיבה.

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. התבסס על נתוני השווי **בשומת הח״מ** ובנוסף השתמש 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 ועל **שומת הח״מ**; שמאי המבקש העריכו שווי מ״ר מבונה למגורים ולמסחר בסך 11,000 ₪ התבססו על השומות המכריעות של השמאים המכריעים רמה מאור בגו״ח 7098/10 ויעקב פז בגו״ח 6133/458.

[9] 22,700 * 1.03 = 23,381 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.1. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים:</u>

<u>**בשומת הח״מ** 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 ₪

<u>להלן יוצגו שומות שמאים מכריעים:</u>

- **בשומת הח״מ קבעתי שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 11,500 ₪ לתכנית תא/מק/4123.**
- 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, הכרעות שמאים מכריעים והכרעותיי הקודמות לעניין תכנית זו אני מקבלת את אומדן שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 11,500 ₪, בבניה חדשה, המגלם את תרומת הממ״ד, מרפסת וחניה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.2. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 11,000 ₪. בהתאם **לשומת הח״מ** ולאחר בחינת העסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, אומדן שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בסך 11,000 ₪ הינו בתחום הסבירות בעיניי והחלטתי לקבלו.

11.3.3. <u>מקדם דחיה</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%.

אני סבורה כי קונה סביר בשוק החופשי היה מביא בחשבון דחיה של כ- 10 שנים לאור מורכבות הפרויקט, מיקום הנכס, המושאע, הסיכון והדחיה בהיוון בשיעור 7%, כפי שנקבע בשומות הצדדים ו**בשומת הח״מ.**

11.3.4. <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים</u>:

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.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי דמי השכירות הראויים לדירה בתקופת הדחיה הינם 3,900 ₪ לחודש. בחנתי את עמדות הצדדים ואת נתוני השווי שהציגו ואני מקבלת את הסכמתם לעניין זה. לפיכך דמי השכירות השנתיים לדירה הנדונה ייקבע בסך 46,800 ₪[10].

11.3.5. <u>עלויות הריסה ופינוי</u>:

שמאי המשיבה העריך את עלות הפינוי בסך 504,900 ₪ ; שמאי המבקש העריכו עלות הריסה ופינוי בסך של 405,000 ₪.

בשומות המכריעות הקודמות שערכתי לתכנית זו בגוש 6133 חלקות 431 ו-432 קבעתי עלות הריסה למ״ר בסך 330 ₪, כפי שגם העריכו שמאי הצדדים. לפיכך, גם במקרה הנדון עלות הריסה למ״ר תקבע לפי **330** ₪.

[10] 46,800 ₪ = 12 * 3,900 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מעיון בהיתר הבניה עולה כי שטח דירה ממוצעות הינו בגבולות 70 מ״ר, לפיכך מקובלת עליי עמדתם של שאמי המבקש כי שטח דירה ברוטו הינו בגבולות 76 מ״ר.

השטח יחושב לפי 76 מ״ר (ברוטו) לדירה * 18 דירות = 1,368 מ״ר.

סה״כ עלות הריסה ופינוי – 330 ₪/מ״ר * 1,368 מ״ר = **451,440 ₪.**

11.3.6. <u>מטלות ציבוריות</u>:

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״.

בהתאם **לשומת הח״מ** בה קבעתי הפחתה זהה, 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 ₪.**

11.3.7. <u>שטחי הבניה</u>:

יובאו בחשבון שטחי הבניה עפ״י הוראות התכנית בתא שטח 101 במסלול הריסה ובניה מחדש:

סה״כ שטח עיקרי בתכנית:	6,300 מ״ר
שטח למסחר:	160 מ״ר (מתוך חלק השטח העיקרי)
שטח למגורים:	6,140 מ״ר
שטח ממ״דים:	875 מ״ר = 12.5 מ״ר * 70 יח״ד
סה״כ שטח למגורים כולל ממ״ד:	7,015 מ״ר
שטח מטלה ציבורית:	400 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.8. <u>חלק מושא השומה בתכנית תא/מק/4123</u>:

חלקה היחסי של הדירה הנדונה הינו 1/18 = 5.555%.

11.3.9. <u>הפחתה לעלות ייזום</u> – שמאי המבקש טענו כי בהתאם לפסיקה **בעניין אשדר** יש להביא הפחתה בגין רכיב זה, ההפחתה הוערכה בסך 405,000 ₪; שמאי המשיבה טען כי מקדמי ההפחתה שהובאו בשומתו מגלמים הפחתה זו, ככל שקיימת.

בהכרעתי בגו"ח 6161/300 נקבע כי אין להפחית רכיב זה מההשבחה:

"אציין כי הפחתת עלות "הטיפול", כפי שטענו שמאי המבקשת, הינה אחד ממרכיבי העלות הכוללת של היזמות ומשכך אין לפצל את מרכיבי הרווח היזמי שכן בדרך זו נוצרת הפחתה כפולה/נוספת משווי המצב החדש".

לאור האמור, גם במקרה הנדון לא אביא הפחתה בגין רכיב זה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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"[11], 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 35 פינת רחוב יגאל אלון 48, 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 בתא שטח 101.

12.4.5. 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.

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

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

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

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. תחשיב:

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שווי
שטח דירה בנויה	70	1	₪ 23,381	₪ 1,636,670
ז.ב הרחבה	43.3	0.57	₪ 11,500	₪ 283,832
סה"כ שווי דירה "מצב קודם" במעוגל				₪ 1,920,502

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי בש"ח
מסחר עיקרי	160	₪ 11,000	₪ 1,760,000
מגורים עיקרי + ממ"דים (ללא מחסן)	7,015	₪ 11,500	₪ 80,672,500
שווי לפני התאמות			₪ 82,432,500
עלות מטרה ציבורית	400	₪ 10,000	(₪ 4,000,000)
עלות הריסה ופינוי	1,368	₪ 330	(₪ 451,440)
סיכום ביניים			₪ 77,981,060
מקדם דחיה (7% ; 10 שנים)			0.5083
שווי הקרקע לאחר דחיה			₪ 39,641,617
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט - 10 שנים בשיעור היוון של 4%			₪ 6,832,619
סה"כ שווי מצב חדש חלקה 7			₪ 46,474,235
חלק ברכוש המשותף (1/18 חלקים)			5.55556%
שווי מצב חדש לנכס הנדון במעוגל			₪ 2,581,902
השבחה לדירה הנדונה			**₪ 661,400**
היטל השבחה			**₪ 330,700**
היטל השבחה למימוש הנוכחי לפי 3/8 חלקים			**₪ 124,013**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, 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	היטל השבחה	היטל השבחה למימוש המבוקש (3/8 חלקים)
תא/מק/4123	25/06/2019	₪ 661,400	₪ 330,700	₪ 124,013

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL