

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
1644-2015 : מס' מינוי
816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

תת חלקה 3, חלקה 544 בגוש 6624

רחוב חיים ויסבורג 27

שכונת "רמות צהלה", תל - אביב

עמוד 1 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1644-2015	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
816/15.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב "המשיבה"
ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין
akatz@actcom.net.il

לכבוד,
בתיאור אוליברו ורפאלו מיוני "המבקשים"
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
nir.shamaut@gmail.com

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
תת חלקה 3, חלקה 544 בגוש 6624
רחוב חיים ויסבורג 27
שכונת "רמות צהלה", תל - אביב

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ סי' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין¹.
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ סי' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 14.02.2016 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים ונתקבלה התייחסות שמאי המבקשים לפרוטוקול.

להלן שומתי המכרעת:

¹ תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' תא/3408 ו-ג/1, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להעברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	מועד קובע
תכנית מס' תא/3408	17.08.2005	01.09.2005
תכנית מס' "ג/1"	20.08.2007	04.09.2007

4. ביקור בנכס

בתאריך 16.02.2016 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 6624
חלקה : 544
שטח חלקה רשום : 1,491 מ"ר.
תת חלקה : 3.
שטח תת החלקה הרשום : 224.40 מ"ר².
שטח המגרש : 229 מ"ר³.
החלק ברכוש המשותף : 1/6 חלקים.
מהות הנכס : דירת קוטג' + מרפסת.
מיקום : רחוב חיים ויסבורג 27, שכונת "רמות צהלה" בתל אביב.

² פירוט יתר ההצמדות - ראה/י פרק "מצב משפטי".

³ בהתאם לנסח הרישום ותשריט הבית המשותף.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינה דירת קוטגי במבנה דו משפחתי הידועה כתת חלקה 3 חלקה 544 בגוש 6624, הממוקמת ברחוב חיים ויסבורג 27, שכונת "רמות צהלה" בעיר תל-אביב (להלן "הנכס").
- שכונת "רמות צהלה" הינה שכונה מגורים הממוקמת בצפון מזרח העיר ת"א, השכונה תחומה ע"י שכונת "גני צהלה"⁴ והמשתלה מצפון, שכונת צהלה ממזרח, שכונת רביבים מדרום ושכונת האות אפקה ממערב.
- רחוב חיים ויסבורג מתפצל מרחוב צה"ל לכיוון דרום, ובהמשך מתעקבל מערבה ומתחבר עם רחוב טולקובסקי ופומרוק יוסף.
- הנכס הנדון מצוי בחלקו הצפוני ומעברו המערבי של רחוב חיים ויסבורג.
- הסביבה הקרובה מאופיינת ברובה בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה חדשה.
- ממערב ובצמוד לחלקה ממוקם מתחם בית הספר הממלכתי "און".
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

תיאור חלקה 544 בגוש 6624:

- שטח החלקה הרשום הינו 1,491 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה דמוי מרובע הקטום בחלקו הדרום מזרחי.
- להלן מידות וגבולות החלקה:
- מצפון - צלע באורך של 36.17 מ' הפונה לשתי חלקות עליהם בנויים בתי מגורים.
- ממערב - צלע באורך של 41.91 מ' הפונה לבי"ס הממלכתי "און".
- מדרום - חזית באורך של 34.85 מ' מ' הפונה לרחוב מויאל אהרון.
- ממזרח - חזית באורך של 43.20 מ' הפונה לרחוב חיים ויסבורג ומעברו בתיים צמודי קרקע.
- על שטח החלקה בנויים 3 מבני מגורים דו משפחתיים, ובסה"כ 6 יח"ד קוטגי.

תיאור הנכס הנדון:

- נשוא השומה מהווה את היח"ד הצפונית במבנה מס' 52 (ממוקם בצפון מזרח החלקה).
- המבנה כולל שני קוטגיים המחוברים בקיר משותף שנבנו (יחד עם שאר שני המבנים בחלקה) לפני כ- 24 שנה, ובנויים מבניה קשיחה עם גג משולב של בטון ורעפים.
- הנכס הנדון מהווה, את היח"ד הצפונית במבנה, על מגרש בשטח של 229 מ"ר⁶.
- שטח הבית ע"פ היתר בניה הינו כ- 134 מ"ר + מרפסת פתוחה של כ- 20.5 מ"ר⁷.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי הבית מצוי בשלבי שיפוץ יסודי.

⁴ שכונת "רמות צהלה" ושכונת "גני צהלה" נבנו בתחילת שנות ה-70 ממערב לשכונת "צהלה", הראשונה מדרום לרחוב צה"ל (הרחוב הראשי של שכונת "צהלה") והשנייה מצפון לו.

⁵ בהתאם לתשריט הבית המשותף.

⁶ שטח זה כולל השטח מתחת לדירה.

⁷ פירוט השטחים הבנויים - ראה/י בפרק "רישוי" בהמשך.

עמוד 4 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
1644-2015 : מס' מינוי
816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מפקס בתים משותפים

מהעתק רישום מיום 08.06.2015 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש : 6624
חלקה : 544
תת חלקה : 3
תיאור הדירה : דירת קוטג' + מרפסת
תיאור קומה : מרתף + קרקע + ראשונה + גג
שטח תת חלקה רשום : 224.40 מ"ר
החלק ברכוש המשותף : 1/6
הערות רשם המקרקעין : מרפסת לא מקורה בשטח 20.50 מ"ר

בעלויות :

מיוני רפאלו
אוליברו-מיוני בתיה
החלק בנכס : 1/2
החלק בנכס : 1/2

הצמדות :

קרקע, כולל הקרקע מתחת לדירה : 229 מ"ר
חלל גג רעפים : 37.80 מ"ר
גג רעפים : 85.80 מ"ר
קירות חיזונים :

הרכוש המשותף :

שטח חלקה רשום : 1,491 מ"ר
תקנון : מוסכם
תת חלקות : 7
מבנים : 3
אגפים וכניסות : 1

הערות :

על בעלי הזכויות בתת החלקה הנדונה רשומות ארבע משכנתאות מהשנים 2007 - 2010.

7.2. הסכם מכר⁸

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 23.06.2015 בין רפאלו מיוני ובתיה אוליברו מיוני (להלן "המוכרים") לבין לימור הלל וצבי דן (להלן "הקונים"), ממנו עולה כי המוכרים מכרו לקונים את מלוא זכויות הבעלות בנכס הנדון.

⁸ הוצג בפני גם הסכם מיום 29.09.2004 על פיו רכשו המבקשים את הזכויות בנכס הנדון.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 22.05.2016
 מס' מינוי : 1644-2015
 מספרנו : 816/15.01

אביושי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

7.3. מסמכי בית משותף:

נמסרו לעיוני מסמכי הבית המשותף (צו רישום, תשריט ותקנון מוסכם) שאושרו בתאריך 15.02.1999.

מעיון בצו הרישום עולים הפרטים הבאים באשר לנכס הנדון:

מבנה	תאור הדירה	מס' חלקת משנה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	הקומה	חלקים ברכוש המשותף	צ מ צ מ ד ה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	צ ב ע
II	דירת קוטג' מרפסת לא מקורה בשטח 20.50	544/3	224.40	מרתף + קרקע ראשונה + גג	1/6	קרקע כולל הקרקע מתחת לדירה	ג	229.0	תכלת ✓
						חלק גג רעפים	יב	37.80	תכלת ✓
						גג רעפים	יח	85.80	תכלת ✓
						קירות חיצוניים	כד		תכלת ✓

מעיון בתקנון המוסכם, עולה כי שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל אחת מהיחידות יהא 1/6 חלקים.

כמו כן נקבע בתקנון המוסכם, כלהלן:

כל המתקנים השייכים לכל בעל יחידת משנה ייבנו ויתוחזקו על-ידי בעל אותה יחידת משנה. בעלי כל יחידות המשנה ישאו בחלקים שווים בהחזקת מתקנים משותפים.

א. בהתאם לאמור בסעיפים 61 ו-62 לחוק מוסכם בזה כי לבעלי יחידות משנה 544/1-6 תהא זכות לבנות על השטח הצמוד לדירתם כל תוספת בניה שהיא בכפוף להיתר מאת הרשויות המוסמכות כדין.

לבעלי הדירה תהא הזכות/הרשות לבצע כל פעולה שתדרש לשם קבלת היתר-בניה כאמור לעיל מאת הרשויות המוסמכות כדין להגיש ולחתום לשם כך על כל בקשה, תכנית, תשריט וכל מסמך אחר וזאת מבלי הצורך לקבל הסכמת שאר בעלי הדירות בבית בהיות הסכמתם נתונה לכך מראש.

ב. מוסכם בזה כי כל בניה כאמור בסעיף א' לעיל אשר תבנה בהתאם להיתר מהרשויות המוסמכות תהא בבעלות של הבעלים הרשומים של חלקת המשנה שעל השטח המוצמד עליהן נבנה.

ג. גג או גגות וקירות חיצוניים שיווצרו כתוצאה מבניה כאמור לעיל, לא ייחשבו כרכוש משותף ויהיו צמודים לאותה תוספת בניה.

ד. מוסכם בזה כי הבעלים כאמור בסעיף א' לעיל יהיה רשאי ומוסמך לפנות למפקח על רישום מקרקעין בבקשה לתקון צו-רישום הבית המשותף במטרה לרישום ו/או להצמיד את כל אשר נבנה כאמור לעיל לחלקת המשנה אשר על השטח המוצמד לה נבנה. הסכמת בעל הדירות ניתנת לכך מראש.

עמוד 6 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1644-2015	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
816/15.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

8. מצב התכנון

8.1. המצב הקודם

א. תכנית מס' R/232:

התכנית פורסמה ברשומות מיום 17.08.1949.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון⁹ באזור מגורים II.
להלן זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים II:
אחוזי בניה מותרים בקומה: 22%.
גובה: 2 קומות.
קווי בניין: לצדדים - 4 מ', לאחור - 7 מ'.

ב. תכנית מתאר מס' "ל" - שטחים מעבר לירקון:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 278 בתאריך 19.02.1953.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א', בשטח לפרצלציה מחדש.
ע"פ הוראות התכנית אזור מגורים א' יחולק בתכניות מפורטות לאזור מגורים א' 1
ולאזור מגורים א' 2.
הבניה באזורי מגורים א' תהיה בכפוף לתכנית מפורטת, בתנאי שהצפיפות לא תעלה
על 5 יח"ד לדונם נטו.
לעניין שטח חלוקה מחדש נקבע כי לא תינתן תעודת היתר בניה לשום בניין בשטח זה,
אלא אם כן יחולק השטח מחדש בהתאם לתכנית זו או לתכנית מפורטת מאושרת.
הועדה המקומית תהא רשאית להפקיע כל שטח מהשטחים הללו לשם חלוקה מחדש.

ג. תכנית מס' 379:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1806 בתאריך 17.02.1972.
התכנית מהווה שינוי לתכנית R/232.
התכנית קבעה כי באזור מגורים II הצפיפות המותרת למגרש בשטח עד 700 מ"ר הינה
לא יותר מ- 4 יח"ד, ומספר היח"ד בדונם נטו לא יעלה על 6 יח"ד.

⁹ ע"פ תשריט התכנית חלקות 419 ו- 420 בשטח כולל של 1,491 מ"ר מסווגות באזור מגורים II.

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1644-2015	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
816/15.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

ד. תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 בתאריך 28.11.1985. התכנית התירה בבנייני מגורים צמודי קרקע הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית, בגובה מירבי של 2.2 מ', בהתאם לשימושים שונים וביניהם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף.

ה. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 - מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993. התכנית מתירה בניית חניה פרטית בשטח מרבי של 18 מ"ר ליח"ד (שטח זה לא יכלל באחוזי הבנייה) במגרשים המיועדים לבניית צמודי קרקע, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ו. תכנית מתאר מקומית "ג" - בנייה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994. התכנית התירה בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאים שנקבעו בתקנון תכנית וביניהם:

- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

ז. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 א' - תכנית להסדרת חניה פרטית:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 2550, ע"פ התכנית ניתן להקים חניות מקורות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת יהיה 18 מ"ר, ושטח חניה נוספת 15 מ"ר. החניות ייבנו בתחום המגרש.

ח. תכנית מתאר מס' 2754 - קווי בניין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998. תקנון התכנית מאפשר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגיקוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

עמוד 8 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

ט. תכנית מתאר מס' "ע/1" - מרתפים :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע".
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א-יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

להלן עיקרי הוראות התכנית המתייחסים לבניית מרתפים בבתים צמודי קרקע :

1. מס' קומות מרתף :
קווי בניין : בשטח תכנית קומת הקרקע, היתר לשטח גדול יותר, יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזו בדרך של תכנית ולא בדרך של הקלה.
גובה קומת המרתף : 4 מ'.
התכליות המותרות : יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי בדירה לשימוש דיירי הבית, שטחי שרות כלליים, שטחי שירות נלווים, שטחים נלווים למגורים, שטחי שרות לכל סוגי הבניינים. לא יורשו מגורים במרתף.

8.2. המצב החדש

א. תכנית מתאר מקומית מס' תא/3408 - "תוספת זכויות ברמות צהלה ורביבים" :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5427 מיום 17.08.2005.
ע"פ תשריט התכנית הנכס הנדון מסווג באזור מגורים א'2.
התכנית קבעה כי בשטח התכנית הראשית החלה על הנכס (תכנית מס' R/232) לבניינים בני 2 קומות, ללא קומות עמודים, יותרו זכויות בניה של עד 29% לקומה, ובסה"כ 58% ב- 2 קומות לשטחים העיקריים.
כמו כן נקבעו קווי הבניין כלהלן : לחזית - 6 מ', לצדדים - 4 מ' ולאחור - 7 מ'.

ב. תכנית מתאר מקומית מס' "ג/1" - גגות תל אביב יפו :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.
התכנית מהווה בין היתר שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' "ג".
התכנית התירה, בין היתר, בקוטגים ובבניינים טוריים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים :

עמוד 9 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

חדרי יציאה לגג :

- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר וגובהו יהא עד 3.0 מ'.
- תכסית הבניה המרבית הכולל על הגג, לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.

עליית גג :

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בניה בו זמנית על הגג :

בבניה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

לא יותרו חדרי יציאה לגג או עליות גג, במקרים הבאים :

- בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג, בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראות סעיף זה, מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

עמוד 10 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
 1644-2015 : מס' מינוי
 816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

9. רישוי

מעיון בארכיב האינטרנטי של עיריית ת"א נמצא היתר בניה מספר 920325-2 מיום 30.04.1992 להקמת בנין חדש למגורים בו 2 קומות מעל קומת מרתף, 6 יחידות קוטג' הכוללות המפורט להלן:

בקומת המרתף: מרחב מוגן דירתי, חדר משחקים לילדים, מדרגות פנימיות וקומת מסד לכל יחידה.

בקומות קרקע ו-א': דירה בת 5 חדרים, חדר שרות ומדרגות פנימיות לכל יחידה. על המגרש פיתוח השטח, גדרות ו-12 מקומות חניה.

להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית ההיתר (לכל 6 היחיד):

קומה	שטח מוצע	אחוזי בניה
מרתף	313.56 מ"ר	---
קרקע	358.18 מ"ר	24%
א'	387.1 מ"ר	25.96%
סה"כ	1,058.84 מ"ר	49.96%

להלן פירוט שטחי הבניה ביחידה הנדונה, ע"פ תכנית ההיתר:

קומה	שטח מוצע	שטחים נוספים	
		מקלט	מרפסת פתוחה
מרתף	51.9 מ"ר	9.84 מ"ר	---
קרקע	59.54 מ"ר	---	---
א'	64.49 מ"ר ¹⁰	---	20.52 מ"ר
סה"כ שטח בקומות	124.03 מ"ר	9.84 מ"ר	20.52 מ"ר

¹⁰ שטח זה מתחלק כלהלן: שטח של 20.25 מ"ר במפלס +1.53 ושטח נוסף של 44.24 בקומה א', סה"כ 64.49 מ"ר.

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

10. תמצית שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים, בשומותיהם, באשר להשבחה בגין התכניות הרלוונטיות:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים
תכנית מס' תא/3408	01.09.2005	97,500 ש"ח	1,450 ש"ח
תכנית מס' "ג/1"	04.09.2007	218,000 ש"ח	93,000 ש"ח

תחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

תחשיבי שמאי המבקשים - ראה/י נספח ב'.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.

✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.

✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. הכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות העולות מטיעוני הצדדים:

עמוד 12 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1644-2015	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
816/15.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.1. תכנית מס' תא/3408 - (מועד קובע 01.09.2005):

➤ שטח תוספת הזכויות לחישוב ההשבחה:

■ **שמאי המשיבה** הביא בחשבון כי התכנית מתירה תוספת שטח עיקרי של 20 מ"ר¹¹, שיתווספו בקומת הקרקע ובקומה א', ע"ח שטח חצר ומרפסת גג. שמאי המשיבה טען כי במסגרת מגבלות קווי הבניין של התכנית האמורה ניתן להוסיף בנכס הנדון כ- 23 מ"ר בקומה א' (ע"ח שטח המרפסת הפתוחה) ועוד כ- 6 מ"ר בקומת הקרקע. במצב הקודם "זיכה" שמאי המשיבה את שטח תוספת הבניה במקדם שווי של 0.25 (ובסה"כ קבע זיכוי של 5 מ"ר), ומכאן שקבע כי שטח ההשבחה האקו' הינו 15 מ"ר אקו'.

■ **שמאי המבקשים** ציין כי עקרונית אכן ניתן להוסיף שטח עיקרי של 20 מ"ר לנכס הנדון מכוח התכנית הנדונה (כפי שקבע שמאי המשיבה), ואולם בהתחשב בקווי הבניין שקבעה התכנית כלל לא ניתן לממש את תוספת זכויות הבניה שלעיל. לגישתו, בשל מגבלות קווי הבניין לא ניתן להוסיף כל בניה בחלק הקדמי והצידי של בית המגורים.

לעניין האפשרות לתוספת בניה בחלק העורפי של בית המגורים, ציין שמאי המבקשים כי באזור זה מצויה קומת מסד בגובה של 2.2 מ' במפלס קומת החצר, ומכאן שלא ניתן מבחינה מעשית לממש את הזכויות גם בחלק זה. גם בחלק המערבי לשטח האמור (בשטח שבין קומת המסד לחומה ההיקפית לכיוון מערב) מימוש תוספת הבניה אינו פרקטי, שכן לא יהיה קשר רציף בין השטחים העיקריים של בית המגורים.

לאור כך, סבור שמאי המבקשים כי השטח היחיד שמבחינה פרקטית וכלכלית ניתן לממש בו את חלק מתוספת שטחי הבניה מכוח התכנית הנדונה הינה במרפסת החזיתית בקומה א'. ממדידה שערך מצא כי בשטח זה ניתן לממש שטח של כ- 12.5 מ"ר בלבד. במצב הקודם "זיכה" שמאי המשיבה את שטח תוספת הבניה במקדם שווי של 0.4 (ובסה"כ קבע זיכוי של 5 מ"ר), ומכאן שקבע כי שטח ההשבחה האקו' הינו 7.5 מ"ר (לפני התפחתה לשוליות ולהתאמות).

¹¹ 1,491 מ"ר (שטח החלקה) x 8% (תוספת הזכויות מהתכנית ביחס להיתר הבניה) x 1/6 (החלק ברכוש המשותף).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
1644-2015 : מס' מינוי
816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

■ הכרעה:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי ניתן להוסיף לנכס הנדון 20 מ"ר עיקרי, לאחר שבחנתי את היתר הבניה הקיים, את המצב התכנוני הקודם והחדש ואת התקנון המוסכם, אני מקבל את עמדת הצדדים בעניין זה¹².

המחלוקת בין שמאי הצדדים הינה באשר לאפשרויות מימוש שטח זה, בהתחשב בבינוי הקיים ובמגבלות הוראות התב"ע (קווי בניין ותכסית).

לאחר שבחנתי את היתר הבניה והוראות התכנון החלות על המקרקעין, מצאתי כי המימוש המיטבי של כלל תוספת הזכויות (20 מ"ר) הינה בשטח קומת המסד, ובהתחשב בעלויות התאמה¹³.

אוסף ואומר כי בהתאם להיתר הבניה וקווי הבניין המותרים, ניתן גם להוסיף שטח של כ- 15 מ"ר במרפסת קומה א', אולם, כאמור, קבעתי כי כלל שטח התוספת ימומש בקומת המסד כשימוש מיטבי.

במצב הקודם אני מקבל את הזיכוי שקבע שמאי המשיבה (5 מ"ר), ומכאן ששטח ההשבחה האקוי הינו 15 מ"ר אקוי, כפי שקבע שמאי המשיבה.

➤ עלויות התאמה:

■ **שמאי המבקשים** טען כי מימוש הזכויות יהיה כרוך בהרס קירות חוץ, ביצוע תוספת בניה בשטח קטן מאוד, תיקוני פנים (טיח, צבע, ריצוף וכו') ותיקוני חוץ, וכן מציאת מקום מגורים חילופי בתקופת הבנייה. לאור כך, הביא בחשבון מקדם התאמה/עלויות בניה בשיעור של 0.7¹⁴.

■ **שמאי המשיבה** לא הביא בחשבון בשומתו עלויות התאמה. בתגובתו טען כי את כל תוספת השטח ניתן להוסיף בקומה א' וזאת על חשבון המרפסת (שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפסד שטח מרפסת לפי מקדם של 0.25), לגישתו, תוספת בניה זו הינה פשוטה לביצוע ואינה מצריכה התאמות מיוחדות, להיפך, קיימת כבר תשתית המוזילה את עלויות הבניה, וממילא מעלה את שווי הקרקע. כן ציין כי במימוש תוספת הבניה אין צורך למציאת מקום מגורים חילופי בתקופת הבניה.

¹² סה"כ שטח בנוי בקומות כ- 124 מ"ר, סה"כ זכויות לשטח עיקרי לנכס הנדון ע"פ התכנית וע"פ התקנון המוסכם: $1,491 \text{ מ"ר} \times 58\% \times \frac{1}{6} = 144 \text{ מ"ר}$, ומכאן שניתן להוסיף לנכס הנדון עוד 20 מ"ר עיקרי.

¹³ בעת הביקור בנכס נמצא כי קומת המסד נסגרה ואמורה לשמש בפועל למגורים (הבית מצוי בשיפוץ).

¹⁴ שמאי המבקשים הפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לנכס ברחוב מויאל 2.

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
1644-2015 : מס' מינוי
816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

■ הכרעה:

כאמור, קבעתי כי מימוש כלל תוספת הזכויות (20 מ"ר) הינו בשטח קומת המסד, לאור גובה הקומה, ומפלס הקרקע ההפרש נמוך במעט מגובה קומה מינימאלית, ויש צורך בעלויות התאמה על מנת לקבל גובה קומה למגורים.
במקרה הנדון אני סבור כי יש לייחס, על הצד הזהיר, ובאומדנה מקדם התאמה של 0.9.

➤ שוליות:

■ **שמאי המבקשים** ציין כי השטח העיקרי הבנוי בנכס הינו 124 מ"ר, וכל שטח עיקרי נוסף מעבר לשטח זה הינו שטח שולי ותרומתו לשווי קטנה ביחס לשטחים הקיימים בפועל¹⁵. מכאן ששמאי המבקשים הביא בחשבון בתחשיבו מקדם שוליות של 0.6.

■ **שמאי המשיבה** לא הביא בחשבון בשומתו מקדם שוליות לתוספת השטח. בתגובתו טען כי שכונת "רמות צהלה" הינה שכונה נאה ומבוקשת, דבר הבא לידי ביטוי בשווי הקרקע ובשווי הנכסים. בשכונה קיימת דרישה לשטחי בניה גדולים, עובדה היא כי במרבית היתרי הבניה מנוצלים כל שטחי הבניה האפשריים, כולל שטחי המרתף, ובנוסף מבוקשות הקלות לתוספת שטחי בניה.
לאור כך סבור שמאי המשיבה כי לא קיימת כל שוליות בגין תוספת השטחים¹⁶.

■ הכרעה:

במקרה הנדון, לאור מיקום הנכס הנדון, אופי הבנייה (קוטגי במבנה דו משפחתי) והזכויות שמומשו בהיתר, הריני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות לתוספת השטח האמור, נכון למועד הקובע.

¹⁵ שמאי המבקשים ציין כי חיזוק לטענתו זו ניתן למצוא בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל לנכס ברח' מויאל 2, בה קבע השמאי המכריע מקדם שוליות של 0.6 לתוספת השטחים (עד 135 מ"ר) מעל לשטח הקיים (119 מ"ר).

¹⁶ שמאי המשיבה ציין כי חיזוק לטענתו זו ניתן למצוא בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט ברחוב חיים ויסבורג 21, בה לא נלקח בחשבון שוליות בגין תוספת השטח שמעניקה התכנית.
שמאי המשיבה אף ציין כי בשומת ההשבחה הוא לא הביא בחשבון השבחה בגין תוספת השטח האפשרית בעליית הגג הנובע מהגדלת תכסית הקומה שמתחת (כפי שנקבע בשומה המכרעת של שושי שרביט ובמקרים רבים אחרים).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

➤ שווי מ"ר קרקע מבונה:

- **שמאי המבקשים** הביא בחשבון בתחשיבו שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסך 5,800 ש"ח. שמאי המבקשים ציין כי ממוצע השווי בשתי השומות המכריעות עליהן הסתמך שמאי המשיבה הינו 6,440 ש"ח, נכון למועד הקובע של התכנית הנדונה. בהתחשב כי הנכס הנדון ממוקם בחלקה צמודת דופן למבנה בית הספר הממלכתי "און" הרי שהפגיעה שנוצרת בנכס הינה גבוהה ביחס לנכסים אחרים בסביבה שאינם ממוקמים בסמיכות כה גבוהה למבנה בית הספר, ומכאן סבור שמאי המבקשים כי להביא בחשבון מקדם התאמה של כ- 0.9 מהשווי האמור. לאור כך קבע שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה אקו' לנכס הנדון בגבולות 5,800 ש"ח¹⁷.
- **שמאי המשיבה** הביא בחשבון בתחשיבו שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 6,500 ש"ח. שמאי המשיבה ביסס את השווי על שתי הכרעות של שמאים מכריעים, לפי תיקון 84 בסביבה, כלהלן:

שמואל/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
אריה אריאל	6624/292	רח' מויאל 2	6,000 ש"ח
שושי שרביט	6624/371	רח' חיים ויסבורג 21	6,880 ש"ח

מהנתונים שלעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 6,500 ש"ח. לעניין טענת שמאי המבקשים להפחתה בשל קרבת הנכס למבנה בית הספר, ציין שמאי המשיבה כי הנכס הנדון אינו צמוד דופן למבנה בית הספר, אלא מופרד ממנו ע"י מבנה מגורים, כמו המבנה בו ממוקם הנכס הנדון. השווי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי אריה אריאל הינו בהתייחס לנכס הממוקם במבנה טורי (שווי מ"ר מבונה בבניה שאינה טורית הינו גבוה יותר). כן ציין שמאי המשיבה כי השמאי המכריע בתיק הנדון קבע בשומה מכרעת לנכס הידוע כגו"ח 6336/110 הממוקם ברחוב ברק 23, שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסך 12,500 ש"ח, נכון למועד 23.11.2006, שווי הכפול מהשווי שנקבע בשומת המשיבה בתיק הנדון.

¹⁷ $6,440 \text{ ש"ח} \times 0.9 = 5,800 \text{ ש"ח}$.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

■ הכרעה:

שמאי הצדדים הסתמכו על שתי הכרעות של שני שמאים מכריעים בסביבה, כאמר שמאי המבקשים טען להפחתה של 10% מהשווי הממוצע שקבעו בשל מיקום הנכס בחלקה צמודת דופן למבנה בית הספר.

כאמור, הנכס הנדון ממוקם במבנה מס' 182 הממוקם בצפון מזרח החלקה וממערב למבנה 2 ממוקם מבנה 1 (הכולל שני קוטג'ים במבנה דו משפחתי), מכאן שלנכס הנדון אין כלל חזית לשטח בית הספר¹⁹, זאת ועוד, קיים מבנה מגורים (מבנה 1) החוצץ בין מבנה 2 לשטח בית הספר. לאור האמור לעיל, לא מצאתי במקרה הנדון לתת הפחתה בשווי בגין מיקום בקרבת ב"ס.

להלן הכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמואל/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה אקו'
אריה אריאל	6624/292	מויאל 2	6,000 ש"ח ²⁰
שושי שרביט	6624/371	חיים ויסבורג 21	6,882 ש"ח
לבנה אשד	6624/358	מבוא גניגר 4	5,400 ש"ח ²¹
ניקי פרימו	6624/414	מתתיהו לשם 24	7,650 ש"ח
אמנון נזרי	6624/537	פומרוק יוסף 6	7,400 ש"ח
רן וירניק	6624/358	מבוא גניגר 4	5,500 ש"ח ²¹
שושי שרביט	6624/360	פומרוק יוסף 8 א'	7,647 ש"ח

בהתחשב בערכי השווי שלעיל, ולאור בינוי הנכס הנדון, במקרה הנדון על הצד הזהיר אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 6,500 ש"ח.

¹⁸ בהתאם לתשריט הבית המשותף.

¹⁹ ממדידה שערכתי קיים שטח של כ- 20 מ' מגבול המבנה המערבי עד לשטח בית הספר.

²⁰ מדובר על נכס המהווה יחידת קוטג' אמצעית במבנה טורי ובו 3 יח"ד קוטג'.

²¹ מדובר על נכס המהווה יחידת דיור במבנה הכולל 4 יח"ד.

עמוד 17 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 22.05.2016
 מס' מינוי : 1644-2015
 מספרנו : 816/15.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' תא/3408:

נתונים לתחשיב	
15 מ"ר אקוי	סה"כ תוספת שטח בניה אקוי בנכס הנדון
6,500 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי במועד הקובע
0.9	מקדם הפחתה בגין התאמה לבינוי קיים

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 01.09.2005)		
87,750 ש"ח	$15 \text{ מ"ר אקוי} \times 6,500 \text{ ש"ח} \times 0.9$	ההשבחה:
43,875 ש"ח	$87,750 \text{ ש"ח} / 2$	היטל ההשבחה:

12.2. תכנית "ג/1" - גגות (מועד קובע 04.09.2007):

➤ שטח ההשבחה:

- **שמאי המשיבה** סבור כי השימוש המיטבי לניצול הזכויות ע"פ התכנית הנדונה, במקרה הנדון, הינו בניה בחלל גג רעפים. בשומתו הביא בחשבון שמאי המשיבה כי במצב הקודם (לפי תכנית ג') ניתן לנצל שטח בעליית הגג של כ- 26 מ"ר (40% משטח של 64.49 מ"ר), ובמצב החדש שטח של כ- 65 מ"ר²², בהתאם לתכנית הנדונה, קרי, תוספת שטח של כ- 39 מ"ר. שמאי המשיבה הביא בחשבון בשני מצבי התכנון מקדם של 0.8 המבטא מיקום ושוליות²³.
- **שמאי המבקשים** ציין כי שטח קומה א' במצב הקודם הינו כ- 48 מ"ר, ומכאן ששטח עליית הגג הינו כ- 19 מ"ר (לפי 40% משטח קומה א'), ובמצב החדש שטח קומה א' הינו כ- 60 מ"ר, ומכאן ששטח עליית הגג הינו כ- 51 מ"ר (לפי 85% משטח קומה א')²⁴, קרי, קיימת תוספת זכויות מאישורה של התכנית הנדונה של כ- 32 מ"ר בלבד (19 מ"ר - 51 מ"ר = 32 מ"ר).

²² בתגובת המשיבה ציין שמאי המשיבה כי היה צריך לחשב את השטח בעליית הגג במצב החדש לפי 85 מ"ר, וזאת בהתאם לשטחים המצוינים בהיתר הבניה (שטח עליית הגג הינו 100% משטח קומה א'). שמאי המשיבה הציג היתר בניה לנכס הממוקם ברחוב אברך ישעיהו 4 (גו"ח 6624/642) ממנו עולה כי ניתן להקים קומת מגורים בהיקף הקומה שמתחת, קרי, קומה מלאה. תימוכין למקדם זה ניתן לראות בשומה המכרעת של השמאית שושי שרביט שאזכרה לעיל.

²³ שמאי המבקשים ציין כי מעיון במספר שומות מכרעות בסביבת הנכס עולה כי נהוג לייחס בניה בשיעור של 40% משטח קומה א' לזכויות הבניה מתכנית ג', ו- 85% משטח קומה א' לזכויות הבניה מתכנית ג/1 (למשל: שומה מכרעת מיום 04.12.2014 של השמאי שמואל רוזנברג לנכס הידוע כגו"ח 6336/53).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 22.05.2016
מס' מינוי : 1644-2015
מספרנו : 816/15.01

שמאי המבקשים ציין כי מימוש זכויות אלה כרוך בכל אלה:

- עלויות התאמה: בעוד שבמצב הקודם ניתן לממש את מרבית השטחים במסגרת הבנייה הקיימת, הרי שבמצב החדש יש צורך בפירוק הגג, העתקת המתקנים הטכניים וכו'. לאור כך, הביא בחשבון שמאי המבקשים מקדם התאמה בשיעור של 0.95 למצב הקודם ו- 0.9 למצב החדש (בעת הדיון ציין שמאי המבקשים כי כבר היום בפועל יש בנייה בעליית הגג, אומנם שלא בהתאם להיתרי הבנייה, ומכאן טען שאם לא ניתן לממש את כל הזכויות אז לפחות ניתן לממש את מרביתן, וזאת ללא עלויות התאמה (במצב הקודם), ורק לשם הזהירות הוא הביא בחשבון עלויות התאמה בסך של 0.95 למצב הקודם).
- הסכמת שכנים ביחידה הצמודה: אומנם בתקנון המוסכם צוין שאין צורך בהסכמת שכנים לצורך מימוש זכויות בניה לא מנוצלות, הרי שלצורך מימוש הזכויות מהתכנית הנדונה יש צורך, כאמור, בפירוק הגג, שינוי בקיר המשותף ל- 2 היחיד, ומכאן מובן מאליו כי יש צורך בהסכמת השכנים ובשיתוף פעולה מצידם לצורך מימוש הזכויות. לאור כך, הביא בחשבון שמאי המבקשים מקדם דחייה למימוש הזכויות של 0.9.
- שוליות השטחים: שמאי המבקשים סבור כי גם במדרגת השבחה זו יש להביא בחשבון שוליות לשטחים הנוספים (כפי שהביא בחשבון בתכנית תא/3408), ומכאן שהוא קבע מקדם שוליות של 0.6 לשטחים הנוספים מכוח תכנית זו.

■ הכרעה:

לאחר שבחנתי את היתר הבניה, והוראות התכניות הרלוונטיות (תכניות ג' ו- ג/1), ובהתאם למדידה גראפית ותחשיב שערכתי לעניין אפשרויות הבניה בעליית הגג ע"פ כ"א מהתכניות ג' ו- ג/1, הגעתי לתוצאות כלהלן:

שטח אפקטיבי²⁵ לבניה בחלל גג רעפים ע"פ תכנית ג' בנכס הינו כ- 44 מ"ר.

שטח אפקטיבי²⁵ לבניה בחלל גג הרעפים ע"פ תכנית ג/1 בנכס הינו כ- 65 מ"ר.

בבדיקתי מצאתי כי השימוש המיטבי הן ע"פ תכנית ג' והן ע"פ תכנית ג/1 הינו מימוש הזכויות בחלל גג הרעפים, הוצאות ההתאמה בשני המצבים זהות, ולפיכך מתקזזות.

לעניין טענת שמאי המבקשים כי בפועל על אף שאין היתר לחלל הגג ניתן לנצל חלק מזכויות הבניה לפי תכנית ג' ללא עלויות התאמה (על אף שהביא בחשבון עלויות התאמה גם במצב הקודם) אציין כי בפועל חלל גג הרעפים בשימוש, אולם ע"פ תכנית ההיתר המאושרת, גובה חלל הגג אינו עובר את ה- 1.80 מ', ולכן לא ניתן לנצל שטחים בחלל הגג ללא שינוי הגג.

²⁵ גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 44%.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
 1644-2015 : מס' מינוי
 816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

איני מקבל את טענת שמאי המבקשים באשר להפחתה בשל הסכמת שכנים, כפי שציין שמאי המבקשים בעצמו בתקנון המוסכם נרשם כי אין כל צורך בהסכמת שכנים לצורך מימוש זכויות בניה לא מנוצלות והסכמתם נתונה לכך מראש. אני סבור כי מבחינה הנדסית ניתן לבצע את תוספת השטח בעליית הגג בנכס הנדון, וזאת מבלי לפגוע ו/או לפרק את הגג של היחידה הצמודה. איני מקבל את טענת שמאי המבקשים גם בעניין השוליות, זאת בהתאם להכרעתי בסוגיה זו במדרגת ההשבחה הקודמת, אולם אני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה של 20% לתוספת השטח בעליית הגג בשל מיקומו.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ג/1":

נתונים לתחשיב	
44 מ"ר	שטח אפקטיבי לעליית גג לפי תכנית ג'
65 מ"ר	שטח אפקטיבי לעליית גג לפי תכנית ג/1
7,000 ש"ח ²⁶	שווי מ"ר מבונה אקו'
0.8	מקדם התאמה

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 04.09.2007)		
16.8 מ"ר	= 0.8 x (65 מ"ר - 44 מ"ר)	שטח ההשבחה האקו'
117,600 ש"ח	= 7,000 ש"ח x 16.8	ההשבחה
58,800 ש"ח	= 117,600 ש"ח / 2	היטל ההשבחה

²⁶ שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 7,000 ש"ח, בהתחשב בבניה על הקיים, ושמאי המבקשים קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ש"ח.

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22.05.2016 : תאריך
1644-2015 : מס' מינוי
816/15.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

תכנית מס'	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' תא/3408	01.09.2005	87,750 ש"ח	43,875 ש"ח
תכנית מס' "ג/1"	04.09.2007	117,600 ש"ח	58,800 ש"ח

היטל השבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 21 מתוך 21

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח א' - תחשיבי שמאי המשיבה

תכנית תא/3408:

תוספת זכויות בניה: 1,491 מ"ר שטח החלקה * 48% * $\frac{1}{6}$ = 20 מ"ר
מצב חדש:

20 מ"ר * 1 = 20 מ"ר אקו'

מצב קודם:

20 מ"ר * 0.25 = 5 מ"ר אקו'

השבחה (במעוגל):

15 מ"ר אקו' * 6,500 ₪ = 97,500 ₪

היטל ההשבחה: 48,750 ₪

תכנית ג/1:

מצב חדש:

כ- 65 מ"ר * 0.8 * 7,000 ₪ = 364,000 ₪

מצב קודם:

כ- 26 מ"ר * 0.8 * 7,000 ₪ = 145,600 ₪

השבחה (במעוגל): 218,000 ₪

היטל ההשבחה: 109,000 ₪ -

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח א' - תחשיבי שמאי המבקשים

תכנית תא/3408:

"מצב קודם"	
השטח במ"ר	תיאור
12.5	שטח מרפסת
0.40	מקדם אקווי' לשטח מרפסת
5	סה"כ אקווי' "מצב קודם"
"מצב חדש"	
השטח במ"ר	תיאור
12.5	שטח עיקר
0.6	מקדם שוליות
0.7	התאמות
5.3	סה"כ אקווי' "מצב חדש"
תחשיב ההשבחה	
0.3	ההשבחה במ"ר מבונה אקווי'
₪ 5,800	שווי מ"ר מבונה אקווי'
₪ 1,450	ההשבחה בש"ח
₪ 725	היטל השבחה בש"ח

תכנית ג/1:

"מצב קודם"	
השטח במ"ר	תיאור
48.0	שטח קומה א'
19.2	שטח עליות גג
0.95	מקדם התאמה
0.8	מקדם אקווי'
14.6	סה"כ אקווי' "מצב קודם"
"מצב חדש"	
השטח במ"ר	תיאור
60.0	שטח קומה א'
51.0	סה"כ שטח עליות גג
19.2	שטח עליות גג ללא שוליות
0.8	מקדם אקווי' (ללא שוליות)
31.8	שטח עליות גג שולי
0.6	מקדם שוליות
34.44	סה"כ אקווי' (ביניים)
0.90	מקדם התאמה
0.90	מקדם דחייה
27.9	סה"כ אקווי' "מצב קודם"
תחשיב ההשבחה	
13.3	ההשבחה במ"ר מבונה אקווי'
₪ 7,000	שווי מ"ר מבונה אקווי'
₪ 93,131	ההשבחה בש"ח
₪ 93,000	במעגל
₪ 46,500	היטל השבחה בש"ח