

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

25.09.2017

מספר מינוי: 400-2017

מספרנו: 132 חוות דעת

לכבוד  
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו  
באמצעות השמאי  
מר רם סויצקי  
בדוא"ל s\_ram@netvision.net.il

לכבוד  
המבקש, יגאל זיו  
באמצעות השמאי  
מר ניר עזרה  
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה  
גוש 6615, חלקה 224 (חלק), רח' ענתות 24 א' תל אביב

## 1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה בנכס הנדון.  
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

## 2. פרטי הנכס:

- 2.1 כתובת: רחוב ענתות 24 א', תל-אביב.
- 2.2 גוש: 6615.
- 2.3 חלקה: 224 (חלק).
- 2.4 שטח החלקה (הרשום): 2,096 מ"ר.
- 2.5 הנכס: בית מגורים צמוד קרקע הבנוי במבנה הכולל 4 יחידות קוטג', בחלק הדרום מערבי של החלקה<sup>1</sup>.
- 2.6 זכויות משפטיות: בעלות

## 3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- 3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, אשר נערכה ע"י מר רמי סויצקי שמאי מקרקעין, מיום 10.02.2017.
- 3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר יגאל זיו, אשר נערכה ע"י מר ניר עזרה שמאי המקרקעין, מיום 26.03.2017.
- 3.3 מסמך מיום 15.03.2017 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

<sup>1</sup> בחלקה בנויים 3 מבנים בני 4 יחידות קוטג' כל אחד.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 1 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- 3.4 העתק שובר תשלום היטל השבחה ממחלקת שומה והשבחה, האגף להכנסות מבניה ופיתוח עיריית תל אביב-יפו, לנכס הנדון, מיום 12.02.2017 ע"ס 80,972.62 ₪.
- 3.5 העתק מסמך חוות דעת של מומחה, אינג' אברהמי יאיר, מיום 23.08.2012.
- 3.6 העתק תשובת הועדה המקומית לועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב, בערר (ת"א) 85216/16 מתתיהו וטליה כסיף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- 3.7 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגו"ח 6615/224, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16.05.2016.
- 3.8 העתק דף מידע באשר לזכויות הבניה של עיריית תל אביב-יפו לגו"ח 6615/224 אשר הופק ביום 15.03.2017.
- 3.9 עותק רך של חוזה רכישת הנכס הנדון, שנרכש ע"י המבקש בתאריך 14.02.1996, וכן עותק רך של חוזה המכר של הנכס הנדון, שנמכר ע"י המבקש בתאריך 06.12.2016, ובכלל זה נספחים להסכם ובין היתר, הסכם שיתוף אשר נחתם ביום 10.04.1994.
- 3.10 עותקים רכים של מסמכים מתיק הבניין (תכנית בקשה להיתר והיתר להקמת המבנה וכן תכנית בקשה להיתר והיתר לביצוע שינויים פנימיים בנכס הנדון).
- 3.11 עותק רך של תשריט עיצוב ארכיטקטוני תכנית 1591.
- 3.12 עותקים רכים של שומות מכרעות: שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 05.11.2012 לנכס בגו"ח 6615/206 רחוב ענתות 17, גני צהלה, תל-אביב ושומה מכרעת של השמאית המכריעה גבי נורית גירבי מיום 23.11.2014 לנכס בגו"ח 6615/202 רחוב ענתות 25, גני צהלה, תל-אביב.

#### 4. המועדים הקובעים בחוות הדעת:

4.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

- 26.02.1997 - יום כניסתה לתוקף של תכנית א' 2550.
- 13.04.1998 - יום כניסתה לתוקף של תכנית 2754.
- 02.04.2003 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ע-1.
- 04.09.2007 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ג-1.

#### 5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1 נערך דיון במשרדי ביום 06.06.2017, בהשתתפות מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר ניר עזרה, שמאי מקרקעין (מטעם המבקש).  
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 2 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- 5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 08.06.2017 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
- עוד טרם שליחת הפרוטוקול לצדדים החלו שמאי הצדדים להתכתב בניהם במייל בהמשך לדברים שנאמרו בדיון. הודעתי לצדדים כי מאחר ולא ניתן אישור למי מהצדדים להוסיף טענות מעבר לנאמר בדיון בחוות הדעת ובמסמך התגובה של שמאי המשיבה, איני מקבל את ההתכתבות ביניהם.
- במעמד הדיון, הודעתי לצדדים כי בכוונתי לערוך ביקור בנכס ובסביבתו. הצדדים לא הביעו רצונם לקחת בו חלק.
- 5.3 הביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 24.09.2017, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

### 6. תאור הסביבה והנכס:

- 6.1 הנכס שבנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע הבנוי על חלקה 224 בגוש 6615, בשכונת "גני צהלה" בתל-אביב.
- 6.2 שכונת "גני צהלה" הינה שכונה יוקרתית המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה חדשה.
- 6.3 רחוב ענתות הינו רחוב פנימי ושקט, המתחיל ממערב ומשתרע לכיוון מזרח. הנכס שבנדון נמצא באמצע הרחוב, מעברו הדרומי של הרחוב.
- 6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.
- 6.5 החלקה עליה ניצב הנכס, בצורה מלבנית בשטח רשום של 2,096 מ"ר, וגבולותיה מצפון רחוב ענתות וביתר הכיוונים חלקות בנויות.
- 6.6 על החלקה בנויים 3 מבנים בני 4 יחידות קוטג' כל אחת (רחוב ענתות 24א, ב, ג), כאשר הנכס שבנדון הינו יחידת קוטג' במבנה המערבי ביותר בחלקה, היחידה הדרום מערבית במבנה זה<sup>2</sup>.
- 6.7 יחידת הדיור כוללת 2 קומות מעל קומת מרתף, קומות ביניים וקומת גג. שטחה הכולל 180.78 מ"ר + 23.90 מ"ר מרפסת<sup>3</sup>.
- 6.8 ליחידת הדיור חצר מכיוון דרום, הכוללת משטח מרוצף ודשא. במפלס הרחוב חניה כפולה, האחת מקורה והשניה ללא קירוי).

<sup>2</sup> יחידה מס' 12 עפ"י תכנית בקשה להיתר.

<sup>3</sup> עפ"י תכנית הבקשה להיתר

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 3 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

### 7. המצב המשפטי:

- 7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו לגוי"ח 6615/224, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16.05.2016, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:
- שטח: 2,096 מ"ר.
  - המספרים הישנים של החלקה: 6615/197.
  - בעלויות: מספר רב של בעלים וביניהם, במסגרת פעולת מכר עפ"י שטר מס' 23685/1997/2, מיום 13.07.1997 ה"ה זיו יגאל ת.ז. 051937001 וזיו גינת ת.ז. 055999015, לכל אחד מהם החלק בנכס: 9725/209600.
  - משכנתאות: רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ על הבעלות של זיו יגאל וזיו גינת.
  - הערות: הערה מיום 05.07.2007 על הסכם שיתוף (הסכם מיום 10.04.1994).
- 7.2 מעיון בהעתק מחוזה רכישה אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום 14.02.1996 עולים בין היתר הפרטים הבאים:
- המוכר** (דניס ודגנית ברק), **הקונה** (יגאל וגינת זיו)
  - הממכר**: יחידת קוטג' הכוללת מרתף וחמישה חדרים בחלק מחלקה 224 בגוש 6615 ברחוב ענתות.
  - התמורה**: \$560,000.
- 7.3 מעיון בהעתק מחוזה מכר אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום 06.12.2016 עולים בין היתר הפרטים הבאים:
- המוכר** (יגאל וגינת זיו), **הקונה** (גיל אריאל ושניידר אריאל אורית)
  - הממכר**: מלוא הזכויות של דירת קוטג' הכוללת 6 מפלסים מרתף ושטח קרקע נוסף ברחוב ענתות 24 א' בשכונת "גני צהלה" בתל אביב.
  - התמורה**: ₪4,875,000.
- 7.4 מעיון בהעתק הסכם שיתוף, אשר נערך ונחתם בתל אביב ביום 10.04.1994, עולה בין היתר כי דניס ודגנית ברק מהווים צד ט' בהסכם השיתוף. חלקם בחלקה מסומן בתרשים באות "12" ושטחו 194.50 מ"ר. יחידת הדיור הינה הדרום מערבית במבנה המערבי ביותר מבין השלושה<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> כעולה מתשריט שבהסכם השיתוף.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ז. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 4 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

## 8. המצב התכנוני:

### תכנית "411" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 484 מיום 05.07.1956:

- בהתאם לתשריט המצורף לתכנית החלקה מסווגת כאזור מגורים א' 2.
- זכויות הבניה:
- עד 24% בבניה בקומה אחת, עד 20% בבניה בשתי קומות.
- גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.
- צפיפות: מספר יחידות הדיור לא יעלה על 4 במגרש.

### תכנית "1591" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3051 מיום 03.05.1984:

- התכנית מהווה שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תכנית מתאר מפורטת מס' 411.
- מטרת התכנית בין השאר חלוקה מחדש של השטח הכלול בתכנית, ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- כעולה מתשריט התכנית החלקה נשוא השומה הינו מגרש מס' 69 בשטח 2,095 מ"ר ביעוד מגורים 2 א'.
- זכויות הבניה:
- שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר.
- שטח דירת מגורים לא יעלה על 130 מ"ר (כולל מרפסות) במידה ותיבנה כל הדירות המותרות (4 דירות למגרש מינימלי).
- במידה ותיבנה פחות דירות יהיו שטחי הדירות המקסימליים (כולל מרפסות) כדלקמן: 1-2 דירות למגרש מינימלי 260 מ"ר לדירה, 3 דירות למגרש מינימלי 170 מ"ר לדירה.
- גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.
- צפיפות: מספר יחידות הדיור לא יעלה על 4 במגרש ששטחו כ-700 מ"ר. במגרש מס' 68 מספר הדירות לא יעלה על 12.
- קווי בניין: חזית כמסומן בתשריט, צדדים לא פחות מ-4 מ' מכל צד, אחור לא פחות מ-7 מ'.
- במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
- עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית הגובה המקסימלי לבניין מסוג קוטג' (צמוד קרקע) הינו 10 מ'. הבינוי 2 קומות וקומת גג.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 5 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### **תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985:**

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- הוראות התכנית יחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם מדובר בתכניות מאושרות ובין שטרם אושרו למתן תוקף בעת הכנת התכנית.
- עפ"י הוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהוראות שבתוכנית זו.
- בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד (לא יורשו מגורים במרתף), אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף (תשמש רק את צרכי החניה).
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטח קומת המרתף לפי גודל קומה טיפוסית. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
- השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- בבתים בודדים לא יורשו מגורים במרתף ולא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.

### **תכנית "2550" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993:**

- מטרת התכנית לאפשר חניה פרטית במגרשים של בנינים צמודי קרקע.
- עפ"י הוראות התכנית, שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ', הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.
- בבניין חדש, הוועדה רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה כחלק ממבנה המגורים ובלבד שהשטח יותאם לחנית מכונית אחת ובכפוף לכך ששטח החניה לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה.
- בבניין קיים, הוועדה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה, שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.
- התכנית קובעת הוראות נוספות בדבר מס' מקומות החניה ומיקומם במגרש.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 6 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

### תכנית ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994 :

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- בסעיף 9 ב' 5) להוראות התכנית נקבע כי, בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, תותר בניית חדרי יציאה בגגות משופעים בלבד.
- נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:
  - רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
  - שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
  - אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

### תכנית "2550א" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997 :

- מטרת התכנית לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית בבתים צמודי קרקע.
- התוכנית קובעת כי, שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקע ותת קרקעי, לא יעלה על 18 מ'. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- שטחי מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי יחשבו כשטחי שרות.
- יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכוננית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש עד לנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף לשביעות רצון מה"ע.
- במקרה של סידור חניה כחלק מקומת קרקע של הבית, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים, ולאפשר סידור החניה בתוך קווי הבנין.
- גובה תקרת החניה יהיה כגובה תקרת קומת הקרקע, ולא יפחת מ- 2.20 מ' נטו.
- במקרה של חניה תת קרקעית, הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית. יותר חיבורה למרתף בלבד.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 7 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

### **תכנית "2754" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998:**

- מטרת התכנית לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה בבתים צמודי קרקע בכל תחום במגרש כולל בקו בנין "0". אישור זה יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
- לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, מכח התכנית הראשית.
- היתר בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלי ו/או לדיירי הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

### **תכנית "ע-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003:**

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מקומית "ע-1" מרתפים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבנית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" כאמור בהוראות התכנית. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התוכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.
- היתר בניה בבתים צמודי קרקע, ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- בבתים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר, יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.
- בניית קומות המרתף תותר עד גבולות המגרש (קו בנין 0), בתנאים הרשומים בסעיף ג' בהוראות התכנית.
- היתר הבניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 8 מתוך 20



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים. כמו כן, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש. שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו, יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.
- התכנית כוללת פרק הוראות מיוחדות לעניין השימוש במרתפים למשרדים לבעלי מקצוע חופשי וכוללת הוראות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים, בבניינים קיימים.
- בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.
- כמו כן, בניית מרתף והצמדתו לדירת מגורים בקומת הקרקע, במקום שהתכנית מאפשרת זאת, כמוה כהרחבת הדירה, כמשמעותה בסעיף 71ב', בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.
- היטל השבחה: בהוראות התכנית נקבע כי, היטל השבחה יגבה כחוק, אולם, מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בבתיים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת המכירה לפי הידוע באותה העת- בבתיים צמודי קרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית).

### **תכנית "ג-1" אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.08.2007:**

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התוכנית קובעת כי, בקוטגים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
- התכנית מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטוחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- השטח הבנוי המירבי של כל 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), תכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: [sh.yaffe1@gmail.com](mailto:sh.yaffe1@gmail.com)

עמוד 9 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין, משאר קווי
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מביניהם).

## 9. רישוי:

- מעיון בארכיון תיקי הבניין, באתר הרשות המקומית נמצאו היתרי הבניה דלהלן:
- 9.1 היתר בניה מספר 2-940246 אשר הופק ביום 11.04.1994 לפיו הותרה הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף, 12 יח"ד קוטג' וניצול חלל הגג לכל קוטג' המכיל בקומת המרתף לכל יחידה חדר משחקים לילדים, ממ"ד, מדרגות פנימיות ומקום חניה אחד. בקומות א' ו-ב' 12 דירות בנות 6 חדרים, חדרי שירות ומדרגות פנימיות. על המגרש פיתוח השטח, 8 מקומות חניה וגדרות.
- מתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח הנכס נשוא השומה הינו כדלקמן:
- קומת מרתף: 40.6 מ"ר (מפ"ס -2.50), 9.80 מ"ר ממ"ד (מפ"ס -2.70). סה"כ 50.4 מ"ר. כמו כן חניה בשטח 19.50 מ"ר (מפ"ס -1.2).
- קומת הכניסה + קומה א': 128.08 מ"ר.
- עליית גג: 12.10 מ"ר. (סה"כ שטח בנוי ללא מרתף  $12.10 + 128.08 = 140.18$  מ"ר).
- מרפסת גג: 23.9 מ"ר.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 10 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- 9.2 היתר מספר 2-200608 אשר הופק ביום 03.07.2000 לפיו הותרו שינויים פנימיים ובחזיתות ותוספת בניה עבור יחידת קוטג' הקיצונית המערבית מס' 12 בבניין קיים בן 12 יחידות קוטג'.  
מתכנית הבקשה להיתר עולה כי השינויים המבוקשים הינם בקומת הכניסה (מפלס +0.00, +/-1.30) ובקומה א' (מפלס +3.00, +4.30) כדלקמן:  
קומת מרתף: לל"ש.  
קומת הכניסה: קיים בהיתר 69.58 מ"ר. קיים ללא היתר ומבוקש לאישור בדיעבד: -2.00 מ"ר. סה"כ במפלס 67.58 מ"ר.  
קומה א': קיים בהיתר 58.15 מ"ר. קיים ללא היתר ומבוקש לאישור בדיעבד: +4.00 מ"ר. סה"כ במפלס 62.15 מ"ר.  
עליית גג: 12.10 מ"ר. (לל"ש).  
סה"כ שטח עיקרי בהתאם ללוח השטחים בהיתר הקיים (ללא מרתף) 140.18 מ"ר.  
סה"כ מבוקש שטח עיקרי (ללא מרתף) 142.18 מ"ר.

### 10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

- באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.
  - 10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.
  - 10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.
  - 10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב ובשכונת "גני צהלה".
  - 10.5 הובא בחשבון גיל הנכס ומצבו הפיזי.
  - 10.6 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.
  - 10.7 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.
  - 10.8 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.
  - 10.9 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.
  - 10.10 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 11 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

## 11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

### 11.1 ההשבחה והיטל השבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

| שמאי המבקש     |           | שמאי המשיבה    |           | המועד הקובע | התכנית |
|----------------|-----------|----------------|-----------|-------------|--------|
| היטל השבחה ב-ש | השבחה ב-ש | היטל השבחה ב-ש | השבחה ב-ש |             |        |
|                | אין השבחה | 0              | 0         | 26.02.1997  | א2550  |
|                | אין השבחה | 0              | 0         | 13.04.1998  | 2754   |
|                | אין השבחה | 0              | 0         | 02.04.2003  | ע-1    |
|                | אין השבחה | 69,245         | 138,490   | 04.09.2007  | ג-1    |

הערה: שמאי המבקש הציג חלופה משנית לפיה ההשבחה לתכנית ג-1 הינה 40,478 ₪

### 11.2 טיעוני שמאי המבקש:

- מסכים עם קביעת שמאי הועדה כי לא קיימת כל השבחה בנכס עקב אישורן של תכניות תא/א2550, תא/2754 ו-תא/ע'1.
- עלויות התאמה: מקבל את קביעת שמאי הועדה לעניין עלויות ההתאמה ע"ס \$7,264, נכון למועד הקובע של תכני תא/ג1, קביעה זו תואמת שומות מכרעות שנעשו בסביבת הנכס.
- תכנית תא/ג1 מאפשרת ניצול גדול יותר של שטח הבניה במפלס קומת הגג תחת שתי חלופות. חלופה אחת הינה באמצעות בניית חדר יציאה לגג והשניה באמצעות הגבהת גג הרעפים לגובה של עד 7 מ' בשיפוע גג שבין 40%-50%.
- לאחר שבחן את שתי החלופות, מצא 2 כי לא ניתן לממש אף אחת מהחלופות בנכס הנדון.
- חדר יציאה לגג: בהתאם לסעיף 9.ה בהוראות תכנית תא/1591 וכפי שעולה מדף הזכויות של הועדה המקומית לתו"ב ת"א אשר הופק ביום 15.03.2017, קיימת דרישה לבינוי אחיד של המבנים. מאחר וכל המבנים בחלקה הינם בעלי גגות רעפים, הרי שסביר שהועדה המקומית לא תאשר בנכס הנדון בניה במסגרת חלופה של חדר יציאה לגג, באופן שיהיה חריג משאר המבנים בחלקות הסמוכות בכלל, ובחלקה בה ממוקם הנכס הנדון בפרט.
- גג רעפים: כאמור על פי תכנית א/ג1 ניתן להגביה, עקרונית, את גג הרעפים עד ל-7 מ' מרצפת קומה א' ועד רום הגג. מעיון בנספח הבינוי של תכנית תא/1591 עולה כי הגובה המקסימלי המותר לבניה במבנה קוטג' הינו 10 מ'. הוראות אלו מנספח הבינוי לא בוטלו או שונו על ידי הוראות תכנית תא/ג1 או ע"י הוראות תכנית אחרת. הוראות תא/ג1 מתייחסות לגובה מרצפת קומה א' לרום הגג ואינן מתייחסות לגובה המבנה המקסימלי, ולכן מאחר ואין שינוי בהוראות נספח הבינוי הרי שהגובה המקסימלי למבנה הינו (ונותר) 10 מ'.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 12 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

עפ"י תכנית הבקשה להיתר של הנכס הנדון עולה כי גובה הנכס 10.12 מ', ולכן בכפוף להוראות נספח הבינוי של תכנית תא/1591, לא ניתן להגביה את גג הרעפים מעבר לבנוי בפועל ולמעשה לא ניתן לממש את זכויות הבניה כפי שמוצג בשומת הועדה. לחיזוק טענתו מפנה לשומה מכרעת של גבי נורית גרבי בגוש 6615 חלקה 202 ברחוב ענתות 25 בה קבעה כי הגובה המקסימלי שניתן לממש במסגרת תכנית תא/ג/1 הינו 10 מ' (בהתאם לנספח הבינוי של תא/1591). כמו כן כי מעיון במספר רב של תכניות בקשה להיתר ברחוב ענתות לא אותרו היתרי בניה למימוש עליות גג, כך שגובה המבנה לאחר התוספת עולה על 10 מ'.

במעמד הדיון טען כי, ככל הידוע לו, הועדה המקומית לא ערערה על הכרעתה זו של גבי גרבי. להבנתו, כשהועדה מקבלת הכרעה ולא מערערת ומדובר בהחלטה, שאינה נקודתית אלא רוחבית, על כל הנכסים בקו הכחול של התוכנית, אזי יש מעין הסכמה שבשתיקה.

- זאת ועוד כעולה מדף המידע התכנוני של הועדה המקומית, שהופק באמצעות האינטרנט, אין בהצגת תכנית תא/ג/1 בכדי להקנות מכוחה זכויות בניה על הגג אלא היקף הזכויות עפ"י תכנית תא/ג/1 יקבע בהתאם לתכניות המפורטות החלות על המגרש והבניה הקיימת בו. התכנית המפורטת החלה על המגרש קובעת כאמור כי גובה המבנה לא יעלה על 10 מ' ולכן היקף זכויות הבניה במגרש זה חייבות להיקבע בהתאם להוראות תכנית זו.

- כאמור לעיל, להלן החלופה המשנית, אותה הציג שמאי המבקש במידה והחלופה הראשונה לא תתקבל:

השימוש המיטבי במצב הקודם הינו השטח הבנוי בפועל בהתאם להיתר הבניה קרי שטח עיקרי 12.1 מ"ר + מרפסת שמש 23.9 מ"ר. לפיכך במסגרת חישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השווי הבנוי<sup>5</sup> ולא את השווי המבונה, כפי שמוצע בתחשיבי שמאי המשיבה. במצב החדש, לצורך מימוש הזכויות יש צורך בפירוק הגג הקיים והריסת הקירות, ולכן השווי אותו יש להביא בחשבון הוא שווי זכויות הבניה (שווי מבונה), כפי שמוצע בחוות דעת שמאי המשיבה, כאשר יש להפחית מגובה ההשבחה המתקבלת את עלויות ההתאמה, כפי שמובא בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה.

מקדם דחיה: מאחר ובמועד הקובע, ולמעשה עד מועד זה לא קיים רישום בית משותף הרי שיש צורך בהסכמת כל יתר בעלי הדירות בחלקה (11 במספר), וכן צורך בהכנת תכנית כוללת לכל הבניין. לכן יש להביא בחשבון מקדם דחיה במצב החדש.

<sup>5</sup> לשם הזהירות הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי 11,000 ₪ בלבד המהווה תוספת של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, לרבות רווח יזמי.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 13 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

מעיון בשומות מכרעות (הפנה לשומה המכרעת של גב' נורית גירבי המצוינת לעיל ולשומה מכרעת של מר אייל יצחקי לנכס ברחוב ענתות 17), עולה כי המקדם שניתן לנכסים בסביבה להם אין רישום בית משותף הינו בטווח 0.75-0.80. מאחר ובנכס הנדון קיימות יותר יח"ד מאשר בנכסים שבשומות המכרעות הנ"ל, הרי שהדחיה צריכה להיות גדולה יותר ולפיכך לשם הזהירות יובא בחשבון מקדם דחיה 0.7.

להלן תחשיב ההשבחה בחלופה המשנית כפי שהציג בחוות דעתו :

### חישוב שווי "מצב קודם":

| מהות השטח | מקדם אקווי' | השטח במ"ר          | סה"כ אקווי' |
|-----------|-------------|--------------------|-------------|
| שטח עיקרי | 1           | 12                 | 12.1        |
| מרפסת גג  | 0.25        | 23.9               | 5.975       |
|           |             | סה"כ בני'          | 18.075      |
|           |             | שווי מ"ר בני'      | 11,000 ₪    |
|           |             | סה"כ שווי מצב קודם | 198,825 ₪   |

### חישוב שווי "מצב חדש":

| מהות השטח             | השטח במ"ר |
|-----------------------|-----------|
| חלל גג                | 58.5      |
| מקדם אקווי'           | 0.70      |
| סה"כ אקווי'           | 41        |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' | 7,000 ₪   |
| סה"כ שווי "מצב חדש"   | 286,650 ₪ |

### תחשיב ההשבחה:

|   |                 |
|---|-----------------|
| סה"כ שווי "מצב קודם"                    | 198,825 ₪       |
| סה"כ שווי "מצב חדש"                     | 286,650 ₪       |
| השבחה גולמית (לפני דחייה ועלויות התאמה) | 87,825 ₪        |
| עלויות התאמה                            | 30,000 ₪        |
| השבחה לאחר הפחתת עלויות התאמה           | 57,825 ₪        |
| מקדם דחייה למימוש                       | 0.70            |
| השבחה (במעוגל)                          | 40,478 ₪        |
| <b>היטל השבחה</b>                       | <b>20,239 ₪</b> |

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 14 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

### טיעוני שמאי המשיבה:

- תכנית 2550א' לא השביחה את הנכס, לאור העובדה שקיימת חניה בהיתר ואין כדאיות כלכלית לבניית מקום חניה נוסף.
- תכנית 2754 לא השביחה את הנכס, הוצאות ההתאמה עולות על התרומה הכלכלית.
- בגין הרחבת השימושים בתכנית ע-1 לא נוצרה השבחה, היות שהוצאות ההתאמה מתקזזות מול התרומה הכלכלית (הביסוס בקומת המרתף בטון).
- לטענתו, תכנית ג-1 השביחה את הנכס וכי גובה קומה א' ואפשרויות הניצול של קומת הגג הינן כאמור בתכנית ג-1. בעת תחשיב ההשבחה בחן את כדאיות הבניה בשתי האפשרויות הן ניצול בניה בחלל גג רעפים והן בבניית חדר יציאה לגג. הביא בחשבון כי שטח הדירה גדול מ-140 מ"ר ולפיכך לא קיים פטור.
- ערכי השווי: להלן טבלת ריכוז הנתונים שהציג בחוות דעתו:

| שוי מ"ר קרקע | חלקה | גוש  | בית | רחוב     | שטח קרקע במ"ר | מחיר      | תאריך חוזה |
|--------------|------|------|-----|----------|---------------|-----------|------------|
| \$1,793      | 460  | 6336 | 10  | עטרות    | 290           | \$520,000 | 04/09/2007 |
| \$1,830      | 477  | 6336 | 7   | הטית זין | 275           | \$503,226 | 28/11/2007 |
| \$2,042      | 170  | 6638 | 6   | גדניע    | 243           | \$496,205 | 16/03/2008 |
| \$2,440      | 457  | 6336 | 4   | ק"ם      | 295.5         | \$721,085 | 29/04/2008 |
| \$2,429      | 557  | 6336 | 30  | הלמד הא  | 301.5         | \$732,449 | 01/09/2008 |

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית ג-1 כפי שהציג בחוות דעת:

| ג-1                              |            |
|----------------------------------|------------|
| מצב חדש                          |            |
| שטח מצב חדש תכנית גג מלאה - ג-1  | 58.50 מ"ר  |
| אקוויוולנט שוליות                | 70%        |
| סה"כ מצב חדש                     | 40.95 מ"ר  |
| מצב קודם                         |            |
| שטח קומה מצב קודם היתר הבניה     | 12.10 מ"ר  |
| אקוויוולנט מרפסת גג              |            |
| שטח מרפסת גג                     | 23.90 מ"ר  |
| מרפסת גג בהתאם להיתר             | 4.78 מ"ר   |
| סה"כ מצב חדש                     | 16.88 מ"ר  |
| הפרש לחיוב מ"ר השבחה אקוויוולנטי | 24.07 מ"ר  |
| שווי מ"ר לתאריך הקובע            | \$1,695    |
| השבחה ברוטו                      | \$40,797   |
| הוצאות התאמה                     | \$7,264    |
| השבחה                            | \$33,533   |
| שער הדולר                        | 4.13       |
| השבחה                            | 138,490 ₪  |
| היטל השבחה                       | 69,245 ₪   |
| תאריך קובע                       | 04/09/2007 |

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 15 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- במסמך תגובתו מיום 15.03.2017, התייחס שמאי המשיבה למספר נקודות שעלו בחוות דעת שמאי המבקש כדלקמן:

- עלויות התאמה: הפנה לחוות דעת מומחה אשר נערכה ע"י אינג' אברהמי יאיר, מיום 23.08.2012, ממנה עולה כי עלויות הבניה וההתאמה הנדרשות במעבר מתכנית "ג" לתכנית "ג-1" בהקשר להגבהת גג הרעפים הינה כ-14,000 ₪ (מקסימלי), ללא מע"מ ורווח קבלני בשיעור שבין 15% ל-20%.

- נספח בינוי: לא מדובר בתכנית בינוי אלא בדוגמא לתכנית בינוי (מצוין ע"ג הנספח כי מדובר בדוגמא). כמו כן ניתן להבחין בשכונה במבנים שלא נבנו בהתאם לנספח הבינוי.

- בנוי לפי תב"ע ג-1: הציג סעיף 16 מהוראות תכנית ג-1.

- דחיה: הציג את הכרעתה של גב' נורית גרבי בנכס ברחוב ענתות 25 בה קבעה מקדם דחיה 0.8.

- שטח בניה אפשרי בגג: הציג מייל של אחראית אזור הצפון המאשר כי ניתן לנצל בניה בגג על בסיס 100% משטח תכנית הקומה העליונה.

- במעמד הדיון בין הצדדים הוסיף וחיידד כדלקמן:

- לעניין הקנייני, בהיטל השבחה, ניתן ביטוי בפס"ד עמנ (ת"א) 59261-06-14, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר רחל (פורסם בנבו בתאריך 13.03.2017), בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים.

- סעיף 16 להוראות תכנית ג'1 קובע, כי יש להראות בינוי בכל המבנה (הציג סעיף 16 בהוראות התכנית במסמך תגובתו, כאמור לעיל). בפועל במקרה הספציפי, אין ספק כי השימוש בגג הוא ייחודי למבקש.

- בוועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה, ברח' ענתות 24א' (ערר מס' תא/85216/16), לא עלתה השאלה אם זכויות הבניה בגג שייכות לדירה העליונה, אלא השאלה אשר נדונה הייתה, מה שטח הבניה בקומת הגג עפ"י תכנית ג'1.

- ברחובות עיר שמש, הגולן וכדומה מדובר בבתיים יותר מורכבים מבחינה משפטית וגם שם מנצלים את הזכויות באותו הליך פרוצדורלי, דחייה של כ-1.5 שנים המבטאים את הדחייה להוצאת היתר בניה.

- עלויות: עלויות ההתאמה היחידות שיש, זה פירוק הגג וההתאמה של מה שנשאר, אין צורך להרוס את כל הבנוי על הגג. במקרה הספציפי, ניתן להבחין כי בפועל משתמשים בכל תכנית הגג, למרות שעפ"י ההיתר מדובר על 12 מ"ר, שאר השטח מקורה בקירווי שמשונית.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 16 מתוך 20



# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

- נחיצות השטחים היא גדולה מפני שהמיקום של הנכס יוקרתי והבינוי ניצל את מכסימום יח"ד המותרות.
- תכנית 1591: תוכנית הבינוי אינה מחייבת, על גבי התכנית רשום במפורש כי מדובר ב"דוגמה". לא זו אף זו, במקרה שהייתה התנגשות בין שתי התוכניות, כמו ברמת אביב ג', אז במקרה זה הועדה ביטלה את תוכניות העיצוב והיטל ההשבחה מחושב בשני שלבים, לפי פס"ד אליק רון, שלב ראשון בעת אישור תכנית ג'1 ושלב שני בעת אישור התכנית שביטלה את התכנית העיצובית (תכנית 3897).
- גובה הבניין: בהנחה ותתקבל טענת שמאי הבעלים, יש לבדוק מה הגובה בין קומה א' לרום הגג הנוכחי – אם מדובר בגובה של 2.8 מ' אז לא צריך יותר, במקרה הספציפי מדובר בגובה 2.7 מ' אז אין צורך להגביה את רום הגג מעבר ל- 10 מ'.

### הכרעה:

- באשר לתכניות "2550א", "2754" ו-"ע-1". שמאי הצדדים טוענים כי התוכניות אינן משביחות. מעיון בהוראות התכניות ובהתייחס לנכס הנדון, לתצורת הבינוי בו לשנת הבניה ולמפורט בפרק המשפטי, אני מקבל את עמדות הצדדים וקובע כי אינן משביחות.
- באשר להשבחה בגין אישור תכנית "ג-1", שמאי המבקש הציג חלופה ראשית בה טען כי לא קיימת השבחה כתוצאה מתכנית ג-1 הן בתצורת בינוי של חדר יציאה לגג בגג שטוח והן בתצורת בינוי של בניה בגג רעפים. אני מקבל את טענותיו באשר לחוסר הסבירות לאישור בניה של חדרי יציאה לגג (גג שטוח), לאור השונות שתיווצר ביחס ליחידות הדיור במבנה בו מצוי הנכס וביחס ליחידות הדיור בסביבתו הקרובה, זאת גם לאור הדרישה לאחידות בבינוי. לפיכך אתייחס בהכרעתי לאפשרות הבניה בחלל גג הרעפים. שמאי המבקש הרחיב בעניין זה תוך שהפנה לנספח הבינוי בתכנית 1591 ולהוראות תכנית ג-1, לעניין גובה חלל הגג. לטענתו, נספח הבינוי שלא בוטל או שונה הגביל את גובה המבנה ל- 10 מ' ולפיכך לא ניתן להגביה את גג הרעפים מעבר לבניו בפועל (עפ"י תכנית הבקשה להיתר גובה המבנה בבינוי הקיים בפועל 10.12 מ').
- אני סבור כי אין במקרה שלפנינו סתירה בין המצוין בנספח הבינוי, בין הוראות ג-1 ובין הבנוי בפועל. עפ"י התשריטים שבתכנית הבקשה להיתר רצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג הינה בגובה + 3.00 מ' וגובה המבנה (הנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג) הינה + 10.12 מ'. מכאן, כי מתקיימות הוראות תכנית ג-1 לפיהן רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה, שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג<sup>6</sup>. כמו כן גם נספח

<sup>6</sup> התייחסותי להפרש הגובה של 12 ס"מ הקיים בפועל ביחס להוראות התכנית, כזניח.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 17 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

הבינוי (ללא דיון מעמיק במידת היותו מחייב או שמא משמש לתרשימי דוגמא בלבד כטענת שמאי המשיבה), אינו מעלה ואינו מוריד בענייננו, שכן מגבלת הגובה המצוינת בו במבני קוטגי (10 מ') אינה שונה מהבנוי בפועל בנכס הנדון וכאמור לעיל גם אינה סותרת את הוראות ג-1.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר שלפיה נבנה המבנה (התכנית הראשונה), הרי שהבניה אשר אושרה בשנת 1994 בוצעה בהתאם לתכנית 1591 (משנת 1984). עוד עולה מהבקשה להיתר כי הבניה המאושרת ממצה את כל זכויות הבניה של תכנית 1591 (130 מ"ר ליחיד  $12 X = 1,560$  מ"ר) וכי מאחר והתבקשה בניה ליחידות גדולות יותר, כללה הבקשה להיתר הקלה בשיעור 6% אשר אפשרה בניה של 125.7 מ"ר נוספים (סה"כ 1,685.7 מ"ר, לא כולל מרתפים), כאשר בפועל התבקשו 1,682.2 מ"ר. שטח דירתי בנוי, לא כולל מרתף, 140.18 מ"ר כולל חדר בשטח 12.1 מ"ר בעליית הגג. מהמקובץ עולה כי כבר בשלב בניית המבנה, אושרה בניית מפלס עליית גג הכולל חדר ומרפסת גג (הן החדר והן המרפסת בחלל גג הרעפים), גובה מפלס עליית הגג כ-4 מ'. לפיכך, לא קיים שוני מהותי בין תכנית 1591 וההיתר שניתן לבין תכנית ג-1 בסוגיות הטכניות, הכוללות את עצם אפשרות הבניה בחלל גג הרעפים ולא לעניין גובה המבנה [להבדיל מהשוני המהותי הקיים בין תכנית "ג" ל-"ג-1" בעניין גובה רום הגג המדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג] (בתכנית "ג" לא יעלה על 6 מ' ובתכנית "ג-1" לא יעלה על 7 מ').

משכך אציין כבר בשלב זה, כי המסמך מטעם מומחה אינג' אברהמי יאיר אשר הוצג ע"י שמאי המשיבה אינו רלבנטי לענייננו, מאחר ועוסק בעלויות התאמה בין תכנית ג לתכנית ג-1 ומכוון שמלכתחילה במטרת חוות הדעת המקצועית, מצויין כי החוות דעת מתייחסת לעניין הגבהת גג רעפים כלשהו בשטח היטל אופקי של 80-60 מ"ר. במקרה שלפנינו לא מדובר על הבדל בין תכנית ג לתכנית ג-1, לא מדובר על צורך בהגבהת גג רעפים (הבינוי הקיים בגובה 10.12 מ') ואף לא מדובר על שטח גג 80-60 מ"ר.

נשאלת אם כן השאלה האם תכנית ג-1 שינתה בצורה כלשהי (ולענייננו האם השביחה את הנכס) ביחס למצב הקודם. אני סבור כי מבחינת הנתונים הטכניים, תכנית ג-1 לא יצרה שינוי כלשהו ביחס למצב הקודם, אלא שהשינוי המשמעותי הוא שבמצב הקודם בניית חדר בשטח 12.1 מ"ר בעליית הגג הייתה אילוץ מקסימלי על מנת לעמוד בשטח מקסימלי של בניה שהתאפשר במסגרת אחוזי הבניה של תכנית 1591 + 6% כמותי ואילו תכנית ג-1 אפשרה בנייה בחלל גג הרעפים בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. לכן לצורך חישוב ההשבחה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה ואת עמדתו של שמאי המבקש בחלופה המשנית, שהציג כי במצב הקודם יש להביא בחשבון את שטח החדר שבעליית הגג ואת מרפסת הגג הקיימת ואילו במצב החדש יש להביא בחשבון את הבניה המקסימלית האפשרית במפלס עליית הגג.

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: [sh.yaffe1@gmail.com](mailto:sh.yaffe1@gmail.com)

עמוד 18 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לעניין זה ברור כי ככל שניתן לבנות יותר מאשר הבינוי הקיים הרי שמדובר בתוספת בניה והרחבת הקיים ולכן איני מקבל את אופן התחשיב שביצע שמאי המבקש לפיו המצב הקודם הוא המצב הבנוי והמצב החדש הינו זכויות בניה בלבד. הבנוי הקיים רלבנטי בשני מצבי התכנון ולכן הדלתא, ככל שקיימת בין שני מצבי התכנון, הינה לזכויות בניה נוספות בלבד.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי שטח מפלס עליית הגג 58.5 מ"ר. אמנם בתכנית הבקשה להיתר משנת 1994 שטח מפלס קומה א' (לפיו נגזר שטח מפלס עליית הגג) היה 58.5 מ"ר, אולם מהיתר מספר 2-200608 אשר הופק ביום 03.07.2000 ומתכנית הבקשה להיתר עולה כי בוצעו שינויים פנימיים ביחידת קוטג' הקיצונית המערבית מס' 12 (נשוא השומה) וכי שטח מפלס קומה א' הינו 62.15 מ"ר. יחד עם זאת הבניה בקומה א' מדורגת בשני מפלסים (גובה +3.00 וגובה +4.30). מעיון בתכנית הבקשה עולה כי הבניה בחלל הגג יכולה להתבצע בשטח "התואם" לשטח קומה א' במפלס +3.00, דהיינו שטח של 57.30 מ"ר. לפיכך יובא שטח זה בחשבון בעת חישוב ההשבחה.

הפחתות: עיינתי במסמכים אליהם הפנו הצדדים ובכלל זה בשומות המכרעות של מר אייל יצחקי ושל גב' נורית ג'רבי שצוינו לעיל. אני סבור כי יש להביא בחשבון מספר מקדמים/ערכים הרלבנטיים לבניה בחלל גג רעפים כדלקמן:

- מקדם אקו' לחדרים בעליית גג, תחת גג רעפים משופע- מקדם 0.75 (מגלם גם את גובה המפלס והעליה למפלס במדרגות).
  - שוליות: שטח יחידות הדיור כולל המרתף כ- 200 מ"ר. לפיכך יובא בחשבון מקדם שוליות לשטח בעליית הגג במצב החדש במקדם 0.9 (ביחס למקדם 1 במצב קודם).
  - מקדם מרפסת גג תחת גג הרעפים- 0.2.
  - מקדם דחיה למימוש ע"ב תיאום ושיתוף פעולה עם השכנים והדרישה לעיצוב חיצוני אחיד- מקדם 0.8.
  - עלויות התאמה: הצדדים מסכימים כי עלויות ההתאמה הראויות הן 30,000 ₪. לאחר שסיירתי בנכס ולאור הסכמת הצדדים באשר לגובה עלויות ההתאמה, אני קובע כי עלויות ההתאמה הן 30,000 ₪.
  - שווי מ"ר מבונה: 7,000 ₪ כפי שהסכימו הצדדים, הינו שווי סביר.
- מהמקובץ מתקבל כי ההשבחה הנובעת מתכנית ג-1 הינה כדלקמן:

| מצב קודם           |           |      | מהות                         |
|--------------------|-----------|------|------------------------------|
| סה"כ שטח אקו' במ"ר | מקדם אקו' | מ"ר  | שטח חדר בעליית הגג           |
| 9.075              | 0.75      | 12.1 | שטח מרפסת גג                 |
| 4.78               | 0.2       | 23.9 | סה"כ שטח אקו' במ"ר, מצב קודם |
| 13.855             |           |      |                              |

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 19 מתוך 20

# עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אשר שוהם, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

| מצב חדש            |           |      | מהות                        |
|--------------------|-----------|------|-----------------------------|
| סה"כ שטח אקו' במ"ר | מקדם אקו' | מ"ר  |                             |
| 42.975             | 0.75      | 57.3 | שטח חדר בעליית הגג          |
| 38.678             | 0.9       |      | מקדם שוליות                 |
| 30.942             | 0.8       |      | מקדם דחיה                   |
| 30.942             |           |      | סה"כ שטח אקו' במ"ר, מצב חדש |

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| 17.087   | השבחה במ"ר אקו'                     |
| 7,000    | שווי מ"ר מבונה אקו' ב-ש             |
| 119,609  | השבחה ב-ש                           |
| 30,000   | עלויות התאמה ב-ש                    |
| 89,609.0 | השבחה לאחר הפחתת עלויות ההתאמה, ב-ש |
| 44,804.5 | היטל השבחה ב-ש                      |

### 12. השומה:

לאור האמור לעיל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

| התכנית | המועד הקובע | השבחה ב-ש    | היטל השבחה ב-ש |
|--------|-------------|--------------|----------------|
| 2550 א | 26.02.1997  | לא חלה השבחה |                |
| 2754   | 13.04.1998  | לא חלה השבחה |                |
| ע-1    | 02.04.2003  | לא חלה השבחה |                |
| ג-1    | 04.09.2007  | 89,609.0     | 44,804.5       |

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סעי' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

רח' שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 20 מתוך 20