

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1 במאי 2017

תיק מס': 1587-2016

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

מר אבי טובי

ע"י רמי סויצקי - שמאי מקרקעין

ע"י ניר עזרה - שמאי מקרקעין

s_ram@netvision.net.il

nir.shamaut@gmail.com

בענין אבי טובי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.

שומה מכרעת – היטל השבחה

ברח' עשהאל 12, תל אביב

חלקה 120 בגוש 6335

1. מטרת ההערכה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. דיון וביקור בנכס

בתאריך 14.2.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 13.2.2017, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי ניר עזרה מיום 30.10.2016.
- נסח רישום מקרקעין.
- שומות מכרעות שונות.
- הערכת השבחה של השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדברג מיום 22.3.2015.
- חוזה מכר.
- עררים מס' 85231/12 + 8061/10.
- בקשה להיתר בניה.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי רמי סויצקי מיום 12.8.2016.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 27.11.2016.
- שומת השבחה של השמאי אברהם כץ לחלקה 1623 בגוש 6625.
- ערר מס' תא/5106/09.

4. פרטי הנכס

גוש: 6335

חלקה: 120

שטח: 579 מ"ר

כתובת: רח' עשהאל 12, תל אביב

סוג הנכס: מגרש למגורים

זכויות: בעלות פרטית

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו קרקע לבניה למגורים הממוקם ברח' עשהאל 12 בשכונת צהלה בתל אביב יפו.

הנכס ידוע גם כחלקה 120 בגוש 6335 בשטח רשום של 579 מ"ר.

שכונת צהלה בתל אביב הינה שכונת מגורים ותיקה ומבוקשת בצפון תל אביב, השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים בני 1-2 קומות.

רחוב עשהאל הינו רחוב ללא מוצא המתפצל מצומת הרחובות יהונתן ויואב. הנכס הנדון ממוקם בצדו המערבי של הרחוב. בסמוך לנכס בצדו המזרחי של רחוב עשהאל ממוקם בית הספר קהילתי "צהלה". הכניסה לרחוב אסורה פרט לדיירי הרחוב.

על החלקה נמצא כיום בתהליכי בנייה בית מגורים צמוד קרקע הכולל קומת מרתף, 2 קומות ועליית גג. שטחו הכולל של בית המגורים הינו כ- 500 מ"ר (עפ"י היתר).

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

מצב קודם

- עפ"י תכנית **תגפ/333**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 357 מיום 24.6.1954, כלולה החלקה בייעוד **אזור מגורים ג'**, ומסומנת כמגרש מס' 508.

להלן שטחי הבניה המותרים באזור מגורים ג':

שטח מינימאלי של חלקה:	500 מ"ר
חזית מינימאלית של חלקה:	17 מ'.
מס' בתים בחלקה:	1
מס' יח"ד בחלקה:	1
מס' קומות:	2
אחוזי בניה מקסימאליים:	20%
מבני עזר:	25 מ"ר
סוגי שימוש מותרים:	מגורים, גראג'ים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות.

- עפ"י תכנית **748**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 969 מיום 1.11.1962, המהווה תכנית שינויים לתכנית תגפ/333 כדלקמן: הוגבל גובה הבניה למגורים לקומה אחת במקום שתי קומות, הותרה הקמת סככות קלות לגראג'ים בשטחים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

- עפ"י תכנית **958**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1300 מיום 1.9.1966, שמטרתה להתיר בניית בניינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית ולתקן ע"י כך את התכנית המפורטת תגפ/333 על תיקוניה.

להלן הוראות הבניה:

מס' קומות:	2
מס' יח"ד:	ללא שינוי
מבני עזר:	2.5% משטח המגרש.
אחוזי בניה:	30% משטח המגרש בבניה בשתי קומות, או 20% בבניה בקומה אחת.
מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.	

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- עפ"י תכנית **738**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1933 מיום 12.7.1993, מסומן המגרש הנדון באזור מגורים א'.

מטרות התכנית, בין היתר הינה השלמת התכנון הכללי מזרחה מתכנית מתאר "ל" שטחים מעבר הירקון עד לכביש הארצי.
יחס התכנית לתכנית הראשית
על תכנית זאת תחולנה תקנות התכנית הראשית, שאינן סותרות תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט, במקרה של סתירה יהיו רואים תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט כמכריעות.
- הערה: הוראות תכנית 958 המפורטת גוברות ביחס לחלקה הנדונה ולפיכך אין שינוי במצב התכנוני וביעוד המגרש.
- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, תותר הקמת קומת מרתף בבתים בודדים בהיקף הבית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתפים. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
הקירות החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליה.
גובה קומת מרתף בבנין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה 2.20 מ'.
- עפ"י תכנית **2550**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4096 מיום 1.4.1993 מטרתה לאפשר חניה פרטית במגרשים של בנינים צמודי קרקע.
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית, ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר. הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש.
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.
- עפ"י תכנית **ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין. בתנאים הבאים:

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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 מטר ולא פחות מ- 2 מטר.

שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

- עפ"י תכנית **2550 א'** - תכנית להסדרת חניה פרטית, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997, נקבע כי שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקעי 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.

שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות.

במסגרת מקומות החניה הנדרשים יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכונית 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.

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.

- עפ"י תכנית **2754**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4632 מיום 29.3.1998, הותרה הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0.

לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.

- עפ"י תכנית **ע' 1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבנינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.

בבתים צמודי קרקע היתר בניה עפ"י תכנית זו 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.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

גובה המרתף לא יעלה על 4 מ'. השימושים המותרים הינם שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למגורים ולכל סוגי הבניינים. התכנית מתירה שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, חדר משחקים וכדומה. לא יותרו מגורים במרתף. בבתים חדשים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.

- עפ"י תכנית **3450**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 5593 מיום 8.11.2006, נקבע כי תותר תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב- 2 אופציות:
א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות.

מתן אפשרות נוספת והיא, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

הוראות הבניה:

לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים.
לענין מבנה העזר/מחסן בחצר: בנייתו תותר מחוץ לקווי הבנין ומיקומו יהיה על פי המותר בתכניות הראשיות.
גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ'.

- עפ"י תכנית **ג' 1 - גגות תל אביב יפו**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007, שונו הוראות הבניה לחדרי יציאה לגג ועליות גג. נקבעה הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה. כמו כן הוגדלה תכנית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג. ביחס לעליות גג נקבע כי 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.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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. בקוטג'ים ובבנינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו. לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חדרי יציאה לגג לא יותרו בבנינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה. בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

היתרי בניה

- רישיון מס' 89
ביום 11.5.1956 ניתן היתר הבנייה להוספת מרפסת בבניין בן קומה אחת.
- רישיון מס' 239
ביום 4.8.1959 ניתן היתר בניה להקמת סככה למכונית (מוסך) עבור שחר משה.
- רישיון מס' 668
ביום 13.1.1960 ניתן היתר בניה בדבר שינויים והוספות בבית בן קומה אחת. מדירה בת 3 חדרים וחדר שירות לדירה בת 4 חדרים וחדר שירות.
- היתר בניה מס' 451
ביום 30.8.1971 ניתן היתר בניה לשינויים וסגירת מרפסת בתוך קו הבניין בקומה א'.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש

• תיק בניין מס' 0899-012

ביום 23.12.2015 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה בהיתר בניה מס' 16-0786 להרוס את המבנה הקיים בחלקה ולהקים קוטג' בן 2 קומות מעל לקומת מרתף. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- בניית חצר מונמכת עד 1.80 מ' מעבר לקו בניין צדדי לעומת 1.50 מ' המותר.
- הקלה לבניית גדרות בגובה 1.80 מ' בגבולות המגרש הצדי והאחורי לעומת 1.50 מ' המותר.
- מדרגות כניסה נוספת למרתף.
- הקלה לתוספת 6% משטח המגרש.

להלן שטחי הבניה המאושרים:

פרגולה	סה"כ שטחי הבנין	שטחי שירות					שטחים עיקריים			הקומה והמפלס בבנין
		סה"כ שטחי שירות	בליטות	חניה	מרתף	מקלט	סה"כ שטח עיקרי	מוצע	קיים	
	126.32	126.32				114.32	12.00			מרתף
	160.40	40.20	7.20	33.00				120.20	120.20	קומת קרקע
41.83	102.17							102.17	102.17	ראשונה
	110.14							110.14	110.14	עליית גג
41.83	499.03	166.52	7.20	33.00	114.32	12.00		332.51	332.51	סה"כ

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב המשפטי

נסח רישום מקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 20.10.2016 רשומה חלקה 120 בגוש 6335 בשטח רשום של 579 מ"ר בבעלות:

טובי דוד אבי - בשלמות

8. מהות ההשבחה

מהות ההשבחה הינה אישור הקלות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 201500385 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב תל אביב מס' 20150029 מיום **23.12.2015** להלן "המועד הקובע".

9. עמדות הצדדים

השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקש	תכנית
₪ 804,672	₪ 420,700	הקלות

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. תאור המחלוקות והכרעה

10.1. השבחה בגין הקלות (23.12.2015)

עמדת שמאי המשיבה

בניית חצר מונמכת עד 1.80 מ' מעבר לקו בניין צדדי לעומת 1.50 מ' המותר

ההשבחה מהנמכת החצר האנגלית מאפשרת כניסת אוויר ותאורה לתוך המרתף וכן, שימוש בחלק המונמך כחצר צמודה למרתף. הובא בחשבון הפסד שטח חצר. בגין הקלה זו הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 5% משווי המרתף.

בגין הקלה לבניית גדרות

אין השבחה.

מדרגות כניסה נוספת למרתף

ההקלה מגדילה את פוטנציאל השימוש במרתף כיחידה נפרדת ועצמאית מיחידת המגורים.

ממועד החלטת ועדת הערר **תא/5106/09 עמרי פדן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, על הועדה לגבות תשלום היטל השבחה בגין הקלה לכניסה נפרדת לקומת המרתף רק בעת בקשה להקלה. לפיכך כיום יש לחייב בגין הקלה זו.

בגין הקלה זו הובאה בחשבון השבחה בשיעור של 10% משווי המרתף.

הקלה לתוספת 6% משטח המגרש

ההשבחה מחושבת בגין תוספת 34.2 מ"ר עיקרי.

בתגובה לטענת שמאי המבקש - לא קיימת שוליות לשטחי הבנייה בהתחשב בשווי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה המבוקשות.

לא הוגשה בקשה להקלה בקווי בניין.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי

להלן נתוני שווי משומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בחלקה 130 בגוש 6627 למועד הקובע 27.6.2012:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	מהות	עסקה
24.5.2012	יעקב זרובבל 7-9	6627/136	בית מגורים	7,500,000 ₪
2.5.2012	חיים שורר 16	6627/110	בית מגורים	6,299,000 ₪
17.1.2012	קהילת סופיה 7	6627/124	חצר בית צמוד	6,900,000 ₪
3.1.2012	חיים שורר 16	6627/731	מכרז מ"י מג 8/א	3,337,936 ₪
16.6.2011	יעקב זרובבל 18	6627/111	בית לא תורם	6,700,000 ₪
1.6.2011	קהילת סופיה 3	6627/130	בית לא תורם	6,720,000 ₪

השמאית קבעה כי שווי מ"ר מבונה הנו 15,500 ₪.

בשומה מכרעת נוספת בחלקה 39 בגוש 6336 ברח' שמגר 26, קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע 6.8.2014 הנו 16,000 ₪.

להלן חוזי מכר שבוצעו בסביבה:

כתובת	גוש וחלקה	שטח החלקה	החלק הנישום	עסקה	שווי מ"ר קרקע
בת יפתח 30	6336/204	615		9,000,000 ₪	14,634 ₪
המצביאים 56 שמגר 43	6336/17	767	מחצית	6,300,000 ₪	16,428 ₪

שווי מ"ר מבונה הנו **16,500 ₪**.

בתגובה לטענת שמאי המבקש אין לבצע התאמות לשווי היות והמגרש הנו רגולרי, והוא דומה למגרשים בשכונה.

בשווי הקרקע הובאה בחשבון הקרבה לבית הספר.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

קומה	שטח בהקלות	מקדם	שטח אקוילנטי
הקלות בניה	34.20	100%	34.20
הפסד חצר	18.88	20%	-3.78
חצר מונמכת	114.32	5%	5.72
כניסה נפרדת	126.32	10%	12.63
סה"כ			48.77
שווי מ"ר מבונה			16,500 ₪
השבחה			804,672 ₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עמדת שמאי המבקש

הקלה למדרגות כניסה נוספת למרתף

אין לחייב בתשלום היטל השבחה בגין הקלה זו.

ועדת ערר מחוז ת"א התיק **תא/85231/12 שלומי מושקוביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** קבעה כי אין מקום לחייב בתשלום היטל השבחה עבור הקלה לכניסה חיצונית למרתף, ומקום בו בוצע חיוב בהיטל השבחה הנו עת מכירת הזכויות במקרקעין.

יודגש כי הועדה הסכימה לביטול החיוב ולו מחמת הספק מאחר ולא היה ברור האם בשומת הועדה למכירת הנכס הובא בחשבון הכניסה הנפרדת לקומת המרתף.

מעיון בשומת הועדה הקודמת שנערכה בגין מכירת הנכס ע"י משרד ברק פרידמן כהן ושות' עולה כי השומה מביאה בחשבון ההשבחה בתכנית ע'1 את האפשרות להסדרת גישה חיצונית לקומת המרתף, לפיכך לא קיימת חבות בהיטל השבחה עבור ההקלה לכניסה נפרדת לקומת המרתף.

במידה וטענה זו לא תתקבל, התבצע תחשיב חלופי להשבחה. מעיון בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בחלקה 601 בגוש 6627 ברחוב שפיה 4 בתל אביב, עולה כי מקדם ההשבחה אותו נהוג להביא בחשבון הנו בשיעור 5%, אותו גם שומות מכריעות אחרות הקובעות כי לא קיימת השבחה בגין הכניסה הנפרדת לשטח המרתף. לשם הזהירות הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.

שטח המרתף – שטח המרתף לחיוב אינו כולל את שטח המדרגות הפנימיות ו/או מעלית, שכן שטחים אלו אינם מושבחים כתוצאה מהכניסה הנפרדת. סה"כ שטח לחיוב 114 מ"ר.

יובא בחשבון אובדן שטח חצר בשטח של 14.28 מ"ר.

הקלה לבניית חצר מונמכת עד 1.80 מ' מעבר לקו בניין צדדי לעומת 1.50 מ' המותר

עפ"י תקנות התכנון והבניה בסמכות הועדה המקומית לאשר בניית חצר אנגלית מונמכת החורגת מקווי הבניין ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'. בנוסף, היות והקלה אחרת מאפשרת כניסה נפרדת לקומת המרתף הרי שיש חדירת אור ואוויר לקומה ולפיכך ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישור הקלה זו הנה פחותה. בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר המוזכרת לעיל, נקבע כי לצורך חישוב ההשבחה לעניין זה יש לאבחן את השטח המונמך שנמצא בתוך קווי הבניין (עד לחריגה של 1.5 מ')

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כעולה מתקנות התוה"ב) ואת השטח החורג מתחום זה, ולחשב את ההשבחה בהתאם לשטחים אלה. לפי מדידה מתכנית הבקשה להיתר עולה כי השטח של החצר המונמכת החורג מתחום ה- 1.5 מ' מקו הבניין עומד על 1.1475 מ"ר בלבד.

יובא בחשבון אובדן שטח חצר.

הקלה לתוספת 6% משטח המגרש

סה"כ השטח המושבח הנו 34.2 מ"ר.

הובא בחשבון אובדן שטח חצר ו/או שטח חלל כפול, תוספת הבנייה בקומת הקרקע על חשבון שטח החצר אך ללא שימוש בקומה א' היות וקומת הקרקע נבנית בחלל כפול.

שוליות - מדובר בתוספת שטחים לשטחים מאושרים בהיקף של כ- 428 מ"ר ב-4 מפלסים. לפיכך יובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 90%.

ערכי שווי

עפ"י החלטת ועדת ערר חיפה בערר 8061/10 רמי לוי שיוק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון יש להעדיף את עסקת השוואה שנעשתה בנכס עצמו.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה על בסיס העסקה בנכס הנדון מיום 26.1.2015:

מהות השטח	הערות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף	לפי תכנית	21.25%	123.04	0.6	73.82
קומת קרקע	גובה רגיל	10%	57.90	1	57.90
	חלל כפול	10%	57.90	1.2	69.48
שטחי שירות	בקומת הקרקע	1.25%	7.24	0.6	4.34
קומה א		10%	57.90	1	57.90
שטחי שירות	קומה א	1.25%	7.24	0.6	4.34
עליית גג	מקומה א 90%	19.13%	110.73	0.7	77.51
פרגולה	לפי בקשה להיתר		41.83	0.35	14.64
בריכת שחייה			35.00	0.35	12.25
חניה			33.00	0.35	11.55
יתרת חצר			346.00	0.25	86.53
סה"כ					470.27
תמורה					₪ 7,150,000
שווי מ"ר מבונה					₪ 15,204
במעוגל					₪ 15,200

מניתוח העסקה עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנו **₪ 15,200**.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ישנו פער של 8% בין שווי זה לשווי שקבע שמאי המשיבה, פער זה מבטא את ההתאמות הדרושות בגין קרבה לבית ספר.

להלן שומות מכריעות הקובעות כי יש להפחית בשווי בגין קרבה לבתי ספר:

שעור	גוש וחלקה	רחוב	שמאי מכריע
5%	3665/123	עשהאל 6	שמואל רוזנברג
5%	3665/116	עשהאל 20	עאטף עאלם

הנכס עצמו הנו מגרש לא רגולרי, לפיכך יש לבצע התאמות מעסקאות בסביבת הנכס.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

הקלה לכניסה נפרדת למרתף

שטח	מקדם	שטח	מהות השטח	
74.1	0.65	114	שטח מרתף "נטו"	מצב חדש
2.142	0.15	14.28	שטח חצר אנגלית/ מדרגות	
76.24				סה"כ מצב חדש
68.4	0.6	114	שטח מרתף "נטו"	מצב קודם
3.57	0.25	14.28	שטח חצר עילית	
71.97				סה"כ מצב קודם

4.27	הפרש
₪ 15,200	שווי מ"ר מבונה אקוילונטי
₪ 64,934	השבחה
₪ 64,900	במעוגל

הקלה להנמכת חצר

שטח	מקדם	מקדם	שטח	מהות השטח	
2.754	0.25	0.6	18.36	חצר עמוקה	מצב חדש
2.754					סה"כ מצב חדש
1.291	0.15	0.5	17.2125	חצר אנגלית בתחום המותר	מצב קודם
0.287	0.25	1	1.1475	חצר עליונה	
1.578					סה"כ מצב קודם

1.176	הפרש
₪ 15,200	שווי מ"ר מבונה אקוילונטי
₪ 17,878	השבחה
₪ 17,900	במעוגל

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הקלה כמותית

שטח אקוילנטי	מקדם שוליות	מקדם אקוילנטי	שטח במ"ר	מהות השטח	
30.78	0.9	1	34.2	תוספת שטח עיקרי	מצב חדש
30.78					סה"כ מצב חדש
8.55	1	0.25	34.2	שטח חצר/ חלל כפול	מצב קודם
8.55					סה"כ מצב קודם
22.230					הפרש
₪ 15,200					שווי מ"ר מבונה אקוילנטי
₪ 337,896					השבחה
₪ 337,900					במעוגל
					סה"כ השבחה
₪ 420,700					

הכרעה

הקלה כמותית לתוספת 6% משטח המגרש:

עפ"י הבקשה להיתר מבוקשת הקלה כמותית של 6%.

הפרש	מצב חדש	מצב קודם		עיקרי (כולל המרה משטחי שירות)
	לפי היתר בניה	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
34.20	222.37	188.18	32.5%	

אין מחלוקת כי במסגרת ההקלה נוספו 34.20 מ"ר.

איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון אובדן חצר/ חלל כפול, היות ומדובר בהקלה כמותית לא ניתן להצביע על מיקום השטחים הנוספים מכוח ההקלה, סביר להניח כי השטחים הנוספים ממוקמים בקומה א' שכן הניצול היעיל של השטחים המאושרים טרם ההקלה ינוצלו מרבית השטחים בקומת הקרקע וניתן היה להקים את השטחים הנוספים בקומה א' ללא הפסד חצר.

לאור העובדה כי סה"כ השטחים הנבנים בבית המגורים הינם 466.03 מ"ר, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות בשיעור של 10%.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בניית חצר מונמכת עד 1.80 מ' מעבר לקו בניין צדדי לעומת 1.50 מ' המותר:

במסגרת ההקלה אושרה הבלטת חצר אנגלית מעבר לקו בניין צידי ואחורי ובנוסף הותרה הנמכת החצר האנגלית למפלס רצפת המרתף.

במצב הקודם לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970- מוגדרת חצר אנגלית - כשטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים וחללים במרתף הבניין.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 ס' 4.09 (3), נקבע כי ועדה מקומית תהא רשאית להיתר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: בין היתר נקבע כי תותר בנייתם של פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.

במצב החדש חורגת החצר האנגלית מעבר לקווי הבנין הצידיים ומגיעה עד 1.8 מ' מעבר לחריגה המותרת של 1.5 מ'. כתוצאה משינוי זה גדל משמעותית שטח החצר האנגלית.

אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי הכניסה הנפרדת מאפשרת אוורור מספק. אני סבורה כי הרחבת החצר האנגלית משפרת את השטחים במרתף ומאפשרת אור, אור וכן חצר צמודה המשפרת משמעותית את הפונקציונאליות והשימוש בקומת המרתף.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי הגדלת החצר האנגלית פוגעת בשטח החצר במפלס קומת הקרקע.

עומק החצר האנגלית הינו 3.97 מ' מתחת לפני הקרקע, עפ"י התקנות העומק המותר הינו 1.5 מ' לפיכך קיימת חריגה של 2.47 מ'.

במצב הקודם – תובא בחשבון חצר אנגלית ברוחב של עד 1.5 מ' מעבר לקו הבנין ובעומק של 1.5 מ' ובנוסף תובא בחשבון יתרת החצר במפלס קומת הקרקע.

במצב החדש – יובא בחשבון שווי חצר אנגלית במפלס קומת המרתף.

לכל סוג של חצר יובא בחשבון מקדם מתאים בהתאם לטיב השימוש והמפלס אליו צמודה החצר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כניסה נפרדת למרתף המגורים:

הבקשה להיתר כוללת הקלה לכניסה חיצונית לקומת המרתף. שמאי המבקש טוען כי אין לחייב בתשלום היטל השבחה היות וכבר נבחנה ושולמה ההשבחה עבור קומת המרתף לפי תכנית ע'1 במימוש קודם במסגרת מכר.

בהחלטת ועדת ערר **תא/5106/09 עמרי פדון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 6.7.2009 (המתייחסת לנכס ברח' עשהאל 20) נדונה הסוגיה של הזכות לכניסה נפרדת למרתף מגורים לפי תכנית ע'1:

"בשולי הדברים נעיר כי למקרא הוראות תכנית ע'1 אין אנו מבינים על סמך מה הועדה המקומית מאשרת כדבר שבשגרה כניסות חיצוניות למרתפים המשמשים חלק מדירות מגורים והנבנים מכח התכנית האמורה.

סעיף 10.ה לתכנית ע'1 קובע כי:

"בבנינים צמודי קרקע חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמע. כמו כן מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי".

מכלל ההן אתה שומע את הלאו, כי במרתפים אשר מיועדים למגורים אין לאשר כניסה נפרדת בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל, אלא אם כניסה זו הוגדרה על ידי מהנדס העיר כ"יציאת חירום". על מנת להגדיר כניסה נוספת למרתף כ"כניסת חירום" צריכות לדעתנו להתקיים נסיבות מיוחדות המחייבות קיומה של יציאה שכזו.

"אנו ממליצים לוועדה המקומית לשקול (לעתיד, לא במקרה הנדון) את יישום הוראות תכנית ע'1 לעניין מתן אפשרות כניסה נוספת למרתפים המיועדים לשמש כשטחי שרות כלליים או כשטחים נלווים למגורים, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל, לנוכח הערותנו." (סימון אינו במקור).

מהאמור עולה כי עמדת ועדת ערר הינה כי תכנית ע'1 איננה כוללת זכות לכניסה נפרדת למרתף בשימוש למגורים אלא למטרת משרד בלבד.

בשלב מאוחר יותר אישרה הועדה כניסה נפרדת למרתף ברח' עשהאל 20 במסגרת הקלה והוצאה שומת השבחה ע"י אברהם כץ הקובעת השבחה בגין הקלה זו.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

על השומה הוגש ערר ע"י בעלי הנכס בתיק מס' תא/85231/12 ביום 14.2.2016, הערר עוסק בשאלה האם בחישוב ההשבחה בגין תכנית ע'1 (במועד רכישת הנכס) נכלל מרכיב של כניסה נפרדת ובו נקבע:

"הגם ששומת הוועדה המקומית משנת 2007 אינה מציינת את הדבר מפורשות, הרי שגם הוועדה המקומית נכונה להכיר, ולו מחמת הספק, בכך שיש להניח ששומת היטל ההשבחה כללה אכן את אפשרות הכניסה הנפרדת למרתף מכוח ע'1"

"אשר על כן, אנו סבורים כי אין מקום לחיוב נוסף בגין עניין זה. היטל ההשבחה בגין הכניסה הנפרדת יבוטל, הערר מתקבל."

ההחלטה קובעת שככלל יש לקבוע השבחה בגין כניסה נפרדת למרתף למגורים אולם הפטור שניתן מתייחס לנסיבות ספציפיות ולא ניתן להתבסס על החלטת ועדת ערר זו אלא יש לבחון כל מקרה לגופו.

כאמור, עפ"י החלטת ועדת ערר תכנית ע'1 איננה כוללת זכות לכניסה נפרדת למרתף לצרכי מגורים אלא למשרד בלבד.

מעיון בשומת ההשבחה שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן כהן ושות' ביום 22.3.2015 במסגרת המכר, אחד ממרכיבי ההשבחה בגין תכנית ע'1 הינו "הסדרת גישה חיצונית". עם זאת, מאחר ושומת ההשבחה נערכה לאחר החלטת ועדת ערר בענין **תא/09/5106 עמרי פדן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** הקובעת כי תכנית ע'1 מאפשרת גישה חיצונית למטרת משרד בלבד. אני סבורה כי החיוב מתייחס לאפשרות ליצירת גישה חיצונית בשימוש למשרד.

אני סבורה כי יש חשיבות למצב התכנוני התקף ערב המועד הקובע, דהיינו עפ"י עמדת ועדת ערר לא ניתן לאשר כניסה נפרדת למטרת מגורים לפי תכנית ע'1, לפיכך נדרשה הקלה ומכאן שיש לחייב בגין הקלה זו.

תוספת הכניסה הנפרדת שיפר את אפשרויות השימוש בקומת המרתף.

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש שטוען כי יש לנכות את שטחי חדר המדרגות מסך השטחים המושבחים, מאחר והם מהווים חלק בלתי נפרד משטח המרתף ומשמשים למעבר בין הקומות.

סה"כ שטח המרתף המושבח הינו 126.32 מ"ר.

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי מקדם ההשבחה הראוי הנו בשיעור של 5% משווי המרתף.

הגבהת גדרות

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי להקלה זו השפעה זניחה על שווי המקרקעין.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מתבסס על עסקאות השוואה משכונת תל ברוך. למרות הדמיון המסוים בין שכונת תל ברוך לצהלה אני סבורה כי יש להתבסס על עסקאות מהסביבה הקרובה של הנכס.

שמאי המבקש מבסס את ערכי השווי על ניתוח העסקה בנכס הנדון.

ניתן להתבסס על העסקה בנכס הנדון, אולם יש לבחון עסקאות נוספות בסביבה כדי לאשר כי העסקה משקפת את שווי השוק בסביבה.

הנכס ממוקם בסביבת בית הספר היסודי של צהלה, עם זאת, הנכס ממוקם ברחוב ללא מוצא שאין בו תנועת כלי רכב למעט תושבי הרחוב, בשקלול יתרונות וחסרונות המיקום, ועל הצד הזהיר אני סבורה כי יש לבצע הפחתה בשיעור של 2% ביחס לשווי נכסים בסביבה.

להלן עסקאות השוואה למגרשים סמוכים לנכס הנדון מאתר מידע נדל"ן:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח המגרש	שטח אקוילנטי	מחיר	שווי מ"ר מבונה
4.2.2015	6335/232	הפרסה	634	443.85	₪ 7,400,000	₪ 16,672
1.11.2015	6335/259	הפרסה	654	472.46	₪ 6,500,000	₪ 13,758
16.12.2015	6335/291	אדירים	460	333.29	₪ 4,900,000	₪ 14,702
4.5.2016	6335/77	בניהו	622	449.51	₪ 8,900,000	₪ 19,799
9.2.2015	6335/53	הפרסה	583	421.53	₪ 6,525,000	₪ 15,479
19.6.2015	6335/113	עשהאל	587	424.40	₪ 7,900,000	₪ 18,615
26.12.2015	6335/120	עשהאל 12	579	418.66	₪ 7,150,000	₪ 17,078

ממוצע
התאמה לקרבה לבי"ס
שווי מ"ר מבונה בנכס
במעוגל

₪ 16,586
2%
₪ 16,254
₪ 16,300

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלה כמותית

שטח בהקלה	34.2
שווי מ"ר מבונה	16,300 ₪
שוליות	0.9
השבחה	501,714 ₪

השבחה בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף

שטח המרתף	126.32
מקדם השבחה	5%
שווי מ"ר מבונה	16,300 ₪
השבחה	102,951 ₪

השבחה בגין הנמכת חצר

מהות	שטח במ"ר	מקדם מפלס	מקדם חצר	סה"כ
מצב חדש	18.36	0.65	0.3	3.58
מצב קודם	17.21	0.5	0.15	1.29
מצב קודם	1.15	1	0.3	0.35
מצב קודם	18.36			1.64

הפרש	1.94
שווי מ"ר מבונה	16,300 ₪
השבחה	31,695 ₪

סה"כ השבחה 636,359 ₪

גבע בלטר

שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	23.12.2015	636,359 ₪	318,180 ₪

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה