

# עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 983-2020

מספרנו: 1358-04

## החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלקה 577 בגוש 6636

רח' קהילת קישינוב 11

תל-אביב-יפו

יולי 2020

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 23/07/2020  
מס' מינוי : 983-2020  
מספרנו : 1358-04

לכבוד, מר דוד זיידל- (המבקש)  
ועדה מקומית תל אביב - יפו (המשיבה)  
המיוצג ע"י ניר עזרה, שמאי מקרקעין  
המיוצגת ע"י מישל אשור, שמאי מקרקעין  
אימיליה אשר, שמאית מקרקעין  
במייל: [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)  
[emishell@bezeqint.net](mailto:emishell@bezeqint.net)  
א.ג.נ., א.ג.נ.

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 577 גוש 6636

רח' קהילת קישינוב 11, תל אביב-יפו

### 1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

### 2. מטרת ההחלטה

- הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה השבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- מהות השבחה/מימוש זכויות: השבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות בנין עיר והקלות בניה, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 17-0909, חיזוק מכוח תמ"א/38.

### 3. דיון מקצועי

בתאריך 05/07/2020 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

### 4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חצוני בנכס הנישום<sup>1</sup> ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 20/07/2020.

<sup>1</sup> שמאי הצדדים לא הצביעו על נתונים קונקרטיים כלשהם בתוך הנכס, בהסכמתם וויתרו על ביקור פנים בנכס. בביקורי בדקתי בין היתר הנתון שהובא ע"י שמאי המבקש בעניין מרפסת הכניסה המקורה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס : רחוב קהילת קישינוב 11, תל אביב - יפו  
מהות הנכס : חלקה מבונה במבנה חד קומתי, מיועד להריסה והקמת בנין מגורים חדש בפרויקט תמ"א/38  
גוש : 6636  
חלקה : 577  
שטח החלקה הרשום : 666 מ"ר (עפ"י נסח רישום)  
הזכויות בנכס : בעלות פרטית

### 6. המועד הקובע לשומה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון בשומות הצדדים :

תכנית	מועד קובע בשומת המשיבה	מועד קובע בשומת המבקש
ג'1	מועד החלטת הוועדה 21/03/2018	מועד תחילת התכנית 04/09/2007
הקלות	מועד החלטת הוועדה 21/03/2018	מועד החלטת הוועדה 21/03/2018

### 7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים :

- 7.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 20202498 מיום 29/03/2020, שנערכה ע"י השמאי מישל אשור (להלן-"שמאית המשיבה").
- 7.2 עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 20200052 מיום 01/06/2020, שנערכה ע"י השמאי ניר עזרה (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.
- 7.3 תגובת שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 28/06/2020.
- 7.4 נסח רישום מס' 175132 מיום 20/05/2020 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.
- 7.5 פרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב מיום 21/03/2018.
- 7.6 השלמת מסמכים ותגובות מטעם שמאי הצדדים, בהמשך לדיון המקצועי שהתקיים.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כחלקה 577 בגוש 6636, מהווה מגרש בניה מבונה במבנה חד קומתי, המצוי ברחוב קהילת קישינוב 11, שכונת "הדר יוסף", בחלק הצפוני של העיר תל אביב.

שכונת "הדר יוסף" מהווה אזור מגורים שקט ומבוקש, מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע בני 1-2 קומות בבניה וותיקה לצד חדשה, לצד בניה רוויה.

רחוב קהילת קישינוב מהווה רחוב פנימי בשכונה, מסתעף מרחוב קהילת אודסה בדרום ומסתיים ברחוב קהילת טשרנוביץ בצפון, החלקה מצויה במרכז הרחוב ומעברו המערבי של הרחוב. תנועת כלי הרכב ברחוב חד כיוונית מדרום לצפון.

החלקה בשטח רשום של 666 מ"ר מבונה במבנה מגורים חד-קומתי וותיק, צורתה הנדסית דמויית טרפז, החזית המזרחית לרחוב קהילת קישינוב באורך של כ- 23 מ', עומקה הממוצע כ- 35 מ'.

לחלקה הוגשה בקשה להריסת הבניי

ן הקיים והקמת מבנה חדש מכח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

האופי הטופוגרפי של הנכס והסביבה מישורי, מפלס החלקה גבוה ממפלס הרחוב.

#### גבולות החלקה:

צפון: חלקה 576, מבונה במבנה צמוד קרקע.

דרום: חלקה 578, מבונה במבנה צמוד קרקע.

מזרח: חלקה 764 רחוב קהילת קישינוב ומעברו חלקה 675 מבונה במבנה צמוד קרקע.

מערב: שטח פתוח פנוי מבניה.

לחלקה הוגשה בקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בנין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, בפרויקט תמ"א/38.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

#### נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 175132, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 25/05/2020, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6636

חלקה: 577

שטח רשום: 666 מ"ר

בעלויות: זיידל דוד (בשלמות)

### 10. המצב התכנוני (תכניות רלוונטיות):

#### תכנית 279

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 526 מתאריך 07/03/1957. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'2, עליו מותרת הקמת בנין בן שתי קומות, זכויות הבניה 15% בכל קומה ומבנה עזר בשטח של 25 מ"ר, הצפיפות נקבעה ל-2 יח"ד במגרש בשטח של 500 מ"ר.

#### תכנית 1684

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2176 מתאריך 18/12/1975. התכנית קובעת זכויות בניה בשיעור של 20% בבניה ב-2 קומות (סה"כ 40%) וביטול כל בנייני העזר. על חלקה בשטח של 750 מ"ר ומעלה, תותר הקמת 4 יח"ד.

#### תכנית 1740

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2181 מתאריך 01/01/1976. התכנית מתירה הקמת קומת עמודים מפולשת בגובה 2.3 מ' לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות. לא תותר בנית קומות עמודים במגרשים עליהם בונים קוטג'ים.

#### תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2770 מתאריך 10/12/1981. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבנין.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מתאריך 24/06/1982. התכנית מתירה בבניינים קיימים בהם אחוזי הבניה לקומה עד 38%, תוספת 7% לאחוזי הבניה לקומה, עפ"י הוראות התכנית.

### תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין. שימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, וחדרי שירות לדיירים בלבד: כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כריכוש משותף. את יתרת השטח מותר להקצות עבור מחסנים דירתיים של 6 מ"ר, לכל היותר, לכל דירה. בבנין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת מרתף אחת בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ', ולא יורשו מגורים במרתף.

### תכנית 2550

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4096 ביום 01.04.1993. בהתאם לתכנית זו, ניתן לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בשטח של 18 מ"ר ובגובה 2.2 מ', ע"פ ההתניות המפורטות בתקנון. ע"פ התכנית, ניתן לבנות מוסך חניה או חניה מקורה, בשלוש חלופות עיקריות.

### תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994. חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות. עליות גג בגגות משופעים:

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבנין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

(א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

(ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

### תכנית 2550/א'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4490 ביום 11.02.1997. התכנית מאפשרת הקמת חניות מקורות או בנויות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת הינו 18 מ"ר ושטח חניה נוספת 15 מ"ר.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### תכנית 2754

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4632 מתאריך 29/03/1998.  
התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים  
צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים - כל זאת, בהתאם להתניות המפורטות בתקנון.

### תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מתאריך 18/03/2003.  
התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.  
בבתים צמודי קרקע מותר להקים מרתף בקונטור קומת הקרקע, בגובה של עד 4 מ'.

### תכנית ג'1

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5705 מתאריך 20/08/1997.  
התכנית מתירה את הגדלת חדרי היציאה לגג ל-40 מ"ר לדירה, ניתן להגדיל את תכנית  
הבניה על הגג בשיעור של עד 65% משטחו, בתנאי של בניה בו זמנית.  
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תכלתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה  
לגג ובהחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג.  
שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה שמתחת.  
בבניה בשלבים שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר בתנאים שבתכנית.  
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה לא תעלה  
על 65% משטחו, תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג.  
לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג, חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת  
לתכנית.  
בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג, בשטח שלא יפחת מ-80  
מ"ר, סך כל שטח הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

### תמ"א 38 – על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)

התוכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום  
18/05/2005 בי.פ. מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 1/38 א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 2/38	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 3/38	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 3/38 א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

### מטרות התכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים  
לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיתרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

### תיקון 3 לתמ"א 38:

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

**ס' 11.1.2 לתיקון – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים:**

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

**ס' 11.1.3 לתיקון – הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים:**

ה. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ו. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ז. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ח. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ט. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

י. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

### תיקון 3א' לתמ"א 38:

אשור התיקון פורסם בי.פ. 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** – שינוי לס' 14 א':

יא. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

יב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

▪ "קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

יג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

יד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

טו. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

### שינוי לסעיף 22-שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

### תכנית תא/5000

דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016:

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשמור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת באזור תכנון 204, הדר יוסף, באזור מגורים בבניה נמוכה. תכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה, עד 3 קומות בבתים צמודי קרקע.

### רישוי והיתרים

- ✓ רישיון בניה מס' 889 מתאריך 05.02.1962, לבנין בית בן קומה אחת המכיל, דירה בת 4 חדרים וח"ש וגדר.
- ✓ רישיון בניה מס' 204 מתאריך 03.06.1963, לשינויים והגדלת דירה בת 4 חדרים וח"ש בבנין בן קומה אחת.
- ✓ רישיון בניה מס' 60 מתאריך 18.04.1978, להוספת מחסן בחצר לבנין מגורים קיים בן קומה אחת.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### ✓ בקשה להיתר בניה מס' 17-1382

- בתאריך 21.03.2018, בישיבה מס' 2-18-0006 של וועדת המשנה לתו"ב, אישרה הוועדה את הבקשה בחלקה, להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א/38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% משטח המגרש לשטח עיקרי (39.96 מ"ר).
  2. הגבהת קומת הקרקע עד 2.95 מ' לעומת 2.3 מ' לפי תב"ע 1740 לצורך הסדרת יח"ד.
  3. הקלה של 10% מעבר לקו בנין אחורי של 7 מ' המותרים (0.7 מ').
  4. הקלה של 10% מעבר לקו בנין צדדי דרומי של 4 מ' המותרים (0.4 מ').
  5. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבנין האחורי עד 2 מ' מ-7 מ' המותרים.
  6. הבלטת גזוזטראות מעבר לקו הבנין הקדמי עד 2 מ' מ-5 מ' המותרים.
- היתר בניה מס' 20-0254 ניתן בתאריך 01.06.2020, להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש מכוח תמ"א/38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף, סה"כ 5 יח"ד.

### להלן שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר	סה"כ שטח במ"ר	שטחים לא מקורים מ"ר
מרתף 1-		514.09	514.09	
קומת קרקע	122.28	145.07	267.35	
1	184.46	39.99	224.45	25.73
2	201.09	40.05	241.14	27.93
3	122.61	28.16	150.77	85.47
סה"כ	630.45	767.36	1,397.80	139.13

### 11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה לחלקות נשוא השומה שנוצרה בגין תכניות בנין עיר בחלקות הנדונות.

מהות ההשבחה	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
	מועד קובע	ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה
ג'1	21/03/2018	₪ 401,580	04/09/2007	₪ 29,900
הקלות	21/03/2018	₪ 592,947	21/03/2018	₪ 671,800

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 12. עמדות וטעונוי הצדדים בשומות והתגובות

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור חצוני בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

#### 12.1. שומת המשיבה:

שומת הועדה נערכה לשטחי הבניה המבוקשים וניצולם בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה.

הובא בחשבון כי שטחי הבניה המבוקשים מכוח תמ"א 38 פטורים מהיטל השבחה, בהתאם להוראות התמ"א.

לא חושבה השבחה בגין שטח המרתף המנוצל לצורך הקמת מקומות חניה מכוח הוראות תמ"א 38/3, המתירות תוספת שטחי בניה בתת-הקרקע למטרת חניה.

#### בניה בקומת הגג - מימוש תכנית ג' 1

שטח הבניה האפשרי לניצול בקומת הגג במועד הקובע לאישור תכנית ג' 1 מהווה 65% משטח הבניה האפשרי לניצול בקומה העליונה בהתאם לתב"ע מאושרות במועד הקובע. במקרה הנדון  $117 \text{ מ"ר} = 65\% \times (666 \text{ מ"ר שטח מגרש } X 27\% \text{ זכויות לקומה})$ .

בהתאם להוראות תמ"א 38/א שטח הבניה הפטור בקומת הגג הינו 50% משטח קומה מורחבת המהווה עפ"י תכנית הבקשה להיתר 241.145 מ"ר, לפיכך שטח הבניה הפטור הכולל בקומת הגג הינו כ- 120.57 מ"ר.

במקרה הנדון, שטח הבניה עפ"י תכנית ג' 1, נמוך משטח הבניה המותר לבניה על הגג בהתאם להוראות תמ"א 38/א.

לפיכך, ההשבחה חושבה לשטחי הבניה המבוקשים בקומת בתכנית הבקשה, הכולל הרחבת זכויות בקומת הגג מעבר לזכויות המוקנות בפטור עפ"י תמ"א 38 (50%), זאת משטח הקומה המורחבת.

לאור העובדה כי השטח אושר במועד אישור הבקשה מכח הוראות תמ"א 38/א, המועד הקובע הינו מועד אישור הזכויות ע"י של הועדה המקומית, בהתאם לפס"ד גוזלן 2860/14 לפיה השבחה להרחבת מרתף הנוצר עקב הרחבת קומת הקרקע בהליך של הקלה, חייב בהשבחה למועד אישור ההקלה, ופס"ד עליון אופל קרדן השקעות 505/15, בבניה עפ"י תמ"א המועד הקובע הינו מועד קבלת ההיתר, המועד הקובע.

כמו כן, מפנה לעקרונות בשומה מכרעת של השמאי המכריע, מר משה נדס, מיום 29.10.2019 בגו"ח 6636/760.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### הקלות בניה:

תוספת 6% משטח המגרש:

סה"כ השטח המבוקש עולה על סה"כ השטח המותר לניצול במסגרת "סל הזכויות" מכח תמ"א 38.

הובא בחשבון כי חלק מהשטח אושר בקומת הגג מכח תכנית ג'1, המאפשרת בניה בשיעור של 65% ביחס ל- 50% שהותרו לניצול בפטור מהיטל השבחה מכח התמ"א, יתרת השטח כלול במסגרת הקלה של 6% לגביו חושבה השבחה.

הגבהת קומת הקרקע עד 2.95 מ' להסדרת יח"ד:

ההשבחה חושבה לשטח המגורים המבוקש שמעל 2.5 מ' (הגובה המינימלי המאושר בתקנות התכנון והבניה לשימוש מגורים), בהתחשב בהוראות סעיף 11.1.1 א לתמ"א/38.

הקלות בקווי בנין:

ההשבחה חושבה לשטח הבניה החורג מקווי הבנין, בהתחשב בשימוש המבוקש (מרפסת/עיקרי), ובהתחשב באפשרות הניצול במסגרת קווי הבנין המותרים.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה 14,000 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז לנכס ברחוב קהילת קישינוב 9 גו"ח 6636/578. וכן על נתוני עסקאות לדירות בפרויקט מגורים חד ברחוב מינץ 18-20 גו"ח 6636/703, ועסקאות מכר לדירות שאינן חדשות בסביבת הנכס.

תחשיב השבחה:

תכנית ג'1:

למועד אישור התכנית:

מצב קודם – 65% משטח קומה שמתחת לקומת הגג

תכסית לניצול: 179.82 מ"ר (27%)

שטח לניצול ג'1: 116.88 מ"ר (65%)

הפחתת שטח שירות וחללים: 28.16 מ"ר – (עפ"י הבקשה להיתר כולל ממ"ד)

שטח לניצול מתכנית ג'1: 88.72 מ"ר

מצב חדש – 50% משטח הקומה שמתחת לפי הוראות תמ"א/38

שטח מאושר קומה עליונה: 241.16 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר)

שטח מותר עפ"י תמ"א/38: 120.58 מ"ר (50%)

הפחתת חדר מדרגות: 28.16 מ"ר

שטח עיקרי לניצול מכול תמ"א/38: 92.42 מ"ר

במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין תכנית ג'1 לשטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

למועד אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית:

מצב קודם – בהתאם להוראות תמ"א/38 כמפורט לעיל

שטח בניה עיקרי:  $110.9 \text{ מ"ר} \text{ אקו} = 92.42 \text{ מ"ר} * 1.2$   
מרפסות:  $28.92 \text{ מ"ר} \text{ אקו} = 115.66 \text{ מ"ר} * 0.25$   
סה"כ:  $139.82 \text{ מ"ר} \text{ אקו}$

מצב חדש – שטח מבוקש בבקשה להיתר

שטח בניה עיקרי:  $147.14 \text{ מ"ר} \text{ אקו} = 122.61 \text{ מ"ר} * 1.2$   
מרפסות:  $21.37 \text{ מ"ר} \text{ אקו} = 85.47 \text{ מ"ר} * 0.25$   
סה"כ:  $168.5 \text{ מ"ר} \text{ אקו}$

השבחה:  $401,580 \text{ ש"ח} = 14,000 \text{ ש"ח} * 28.68 \text{ מ"ר} (139.82 \text{ מ"ר} - 168.5 \text{ מ"ר})$

### הקלות בניה:

זכויות בניה לניצול מכוח תמ"א/38 תיקון 3א' עפ"י פרוטוקול הוועדה המקומית:

שטח מגרש:  $666 \text{ מ"ר}$   
זכויות בניה כולל מרפסות:  $27\%$  לקומה  
שטח בניה לקומה:  $179.82 \text{ מ"ר}$  כולל ח.מ. וממ"ד  
ל-2 קומות:  $359.64 \text{ מ"ר}$   
תוספת שטח ליחידה קיימת:  $13 \text{ מ"ר}$   
סה"כ שטח בניה:  $372.64 \text{ מ"ר}$  (ללא ממ"דים)  
תוספת 1.5 קומות:  $200.5 \text{ מ"ר} = 13 \text{ מ"ר} + 120.67 \text{ מ"ר} * 1.5$   
סה"כ שטח סל זכויות:  $573.145 \text{ מ"ר}$  (עיקרי + חדר מדרגות)  
שטח עיקרי מבוקש בבקשה:  $630.45 \text{ מ"ר}$  (עיקרי + חדר מדרגות)  
שטח מעבר לסל זכויות:  $57.3 \text{ מ"ר} = 573.14 \text{ מ"ר} - 630.45 \text{ מ"ר}$   
שטח מכוח תכנית ג'1:  $30.19 \text{ מ"ר}$  (כפי שחושב ללא מקדמי שווי)  
שטח בהקלה 6%:  $27.11 \text{ מ"ר}$

### הקלה לתוספת גובה עד 2.95 בקומת קרקע:

שטח מגורים מבוקש:  $110.92 \text{ מ"ר}$  בקומת קרקע ללא ממ"ד  
מקדם תוספת שווי:  $6.75\%$  (1.5% לכל 10 ס"מ תוספת גובה)  
השבחה במ"ר:  $7.487 \text{ מ"ר} \text{ אקו}$

### הקלה בקווי בנין:

בהתחשב בבמימוש המבוקש לא חלה השבחה.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### הקלה בקווי בנין לניצול גזוטרואות:

שטח מרפסות החורג מקווי בנין חושב בהתאם למדידה גרפית מתכנית ההיתר ממנה שטח  
בניה אפשרי 255 מ"ר, ואפשרות בניית מרפסות בחריגה מקו של 1.2 מד מותר לפנ יההקלה:  
שטח חורג לניצול בקווי הבנין:  $0.72 \text{ מ"ר אקו} = 0.1 \text{ מקדם} * 0.5 \text{ מ. מ. מרפסת} * 14.35 \text{ מ"ר}$   
שטח חורג שאינו ניתן לניצול:  $7.04 \text{ מ"ר אקו} = 1 \text{ מקדם} * 0.5 \text{ מ. מ. מרפסת} * 14.075 \text{ מ"ר}$   
שטח להשבחה: **7.76 מ"ר אקו'**

### השבחה מהקלות בניה:

סה"כ שטח להשבחה: 42.35 מ"ר  
שווי מ"ר מבונה: 14,000 ₪  
השבחה: 592,947 ₪

### 12.2. שומת המבקש:

#### שטח בנוי:

בהתאם להיתרי הבניה בנכס מרפסת כניסה מקורה בשטח 2.25 מ"ר, שהינה מקורה וסגורה  
ב- 3 קירות. לפיכך ובהתאם להוראות תמ"א/38 יש להביא בחשבון את שטח המרפסת  
המקורה בחישוב שטח קומה טיפוסית. לחיזוק עמדתו מפנה למכתב הבהרה מטעם מתכנן  
תכנית הבקשה להיתר, מר ארד יפתח, ממנו עולה כי אכן נפלה טעות באופן חישוב הזכויות  
לתמ"א/38 וכי שטח קומה טיפוסית אמור לכלול גם את שטח המרפסת המקורה. מפנה  
לתכנית היתר בניה מס' 204.

#### שוליות לשטח דירה בקומת הקרקע:

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקשת בקומת הקרקע ובקומה א' דירת דופלקס ששטחה  
הכולל 188.72 מ"ר. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לדירה בשטח נרחב  
בשיעור של 80%, עבור שטח בניה בהיקף של 32.04 מ"ר, המהווים את שטח ההקלה הכמותית  
שאינם מנוצלים במפלס קומת הגג.

#### מקדם חדר גג:

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם חדר גג 120% ובנוסף מקדם מרפסת גג בשיעור של 25%.  
בכך נוצר "כפל מקדמים", זאת מאחר והשטחים בקומת הגג כשלעצמם אינם עדיפים על פני  
שאר שטחי הבניה העיקריים ביתר הקומות בבנין ויתרון שטח קומת הגג בא לידי ביטוי  
בתרומת מרפסת הגג, לה ניתן מקדם נפרד.

יש להביא בחשבון מקדם אקווי בשיעור 40% למרפסת הגג ולשטח העיקרי מקדם 1.  
מפנה להכרעת החתום מטה לנכס ברחוב קדם 5, גו"ח 9009/23, לעניין מקדמי השווי.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### נתוני שווי:

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 14,000 ₪ בשומת המשיבה.

### תכנית ג'1:

חישוב שטח אפשרי לניצול מכח תכנית ג'1:

שטח מגרש:	666 מ"ר
תכסית אפשרית:	179.82 מ"ר (27%)
שטח לניצול מכח תכנית ג'1:	116.88 מ"ר (= 179.82 * 65%)
תכסית לאחר הפחתת שטחי שירות:	100.72 מ"ר (= 116.883 - 16.16)

השטח לניצול בקומת הגג מכח תכנית ג' - 100.72 מ"ר.  
לפיכך חושבה השבחה בגין תכנית ג'1 עבור שטח של 100.72 (בקיזוז הפסד מרפסת גג) ואילו עבור יתרת השטח המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, יש לחייב נכון למועד אישור התכנית:

### חישוב השבחה נכון למועד אישור תכנית ג'1:

#### מצב חדש

שטח בניה עיקרי:	100.72 מ"ר
מקדם אקווי:	1
מרפסות:	107.36 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	40%
סה"כ מצב חדש:	143.67 מ"ר

#### מצב קודם

שטח בניה עיקרי:	92.42 מ"ר
מקדם אקווי:	1
מרפסות:	115.66 מ"ר
מקדם מרפסת גג:	40%
סה"כ מצב קודם:	138.69 מ"ר
תוספת שטח:	4.98 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	6,000 ₪ (בהתאם לשומות מכריעות)
סה"כ השבחה:	29,890 ₪



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השבחה למועד אישור ההחלטה על ידי הוועדה המקומית לשטח הקלה בקומת הגג :

### מצב חדש

שטח בניה עיקרי :	122.61 מ"ר
מקדם אקווי :	1
מרפסות :	85.47 מ"ר
מקדם מרפסת גג :	40%
סה"כ מצב חדש :	156.8 מ"ר

### מצב קודם

שטח בניה עיקרי :	100.72 מ"ר
מקדם אקווי :	1
מרפסות :	107.36 מ"ר
מקדם מרפסת גג :	40%
סה"כ מצב חדש :	143.67 מ"ר

תוספת שטח :	13.13 מ"ר
שווי מ"ר מבונה :	14,000 ₪
סה"כ השבחה :	183,880 ₪

### חישוב הקלה כמותית

בהתאם למסמכי הרישוי ובהתאם לשומת הוועדה שטחי תמ"א/38 מסתכמים ב- 573.14 מ"ר :

יש להביא בחשבון את שטח המרפסות המקורות ולכן חישוב ההשבחה :

שטח קומה טיפוסית ע"פ תב"ע :	179.82 מ"ר
לבנין בן קומה 1 ע"פ תב"ע :	359.64 מ"ר (2 קומות)
תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד קיימת :	372.64 מ"ר
שטח קומה קיימת מורחבת :	135.92 מ"ר = 13 מ"ר + 2.25 מ"ר + 120.67 מ"ר
תוספת 1.5 קומות מכח תמ"א/38 :	203.88 מ"ר
סה"כ תב"ע + תמ"א :	576.52 מ"ר

### תחשיב תוספת שטח מכח הקלה כמותית

שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר :	630.45 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר תב"ע + תמ"א :	597.82 מ"ר
סה"כ מ"ר מעבר לזכויות המותרות :	53.93 מ"ר
שטח מנוצל בהקלה בקומת הגג :	21.89 מ"ר = 100.72 מ"ר - 122.61 מ"ר
יתרת שטח לניצול מכח ההקלה :	32.04 מ"ר = 21.89 מ"ר - 53.93 מ"ר

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הפחתה בגין מקדם שוליות לגודל (80%) : 25.63 מ"ר  
שווי מ"ר מבונה : ₪ 14,000  
סה"כ השבחה : ₪ 358,850

הקלה להגבהת קומת קרקע :

שטח לחיוב

השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע הינו 110.92 מ"ר. יש להפחית משטח זה את שטח חדר המדרגות - 6.83 מ"ר שכן לשטח זה לא נוצרה כל השבחה בגין הגבהת קומת הקרקע. בנוסף, בתשריט קומת הקרקע ישנו חלל כפול בשטח 9.58 מ"ר אותו יש להפחית מהשטח לחיוב. לפיכך סה"כ השטח לחיוב הינו 94.51 מ"ר.

תחשיב השבחה

שטח מגורים מבוקש לאחר ניכויים : 94.51 מ"ר  
מקדם השבחה : 6.75% (בהתאם לשומת המשיבה)  
השבחה במ"ר אקווי : 6.38  
שווי מ"ר מבונה : ₪ 14,000  
סה"כ השבחה : ₪ 89,312

הקלה בקווי בנין :

לא חלה השבחה בגין ההקלות בקווי הבנין אחרוי וצידי בדומה לשומת המשיבה, מציין כי בהתאם לבקשה להיתר הקלות אלו לא מומשו.

חישוב הקלה לקו בנין למרפסות :

בהתאם לתקנות התו"ב (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), בבניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, תותר חריגה של מרפסת מקו בנין קידמי עד 1.2 מ' ללא פרסום הקלה. לפיכך, ניתן היה לממש את כל שטחי הגזוזטראות בחזית הבנין בחריגה של עד 1.2 מ' מקו הבנין הקידמי, זאת ללא פרסום הקלה. שטח הגזוזטראות הניתן למימוש באופן זה כ- 40 מ"ר, שטח העולה על שטח המרפסות החורגות מקו הבנין בפועל. השטח האמור הינו בנוסף לשטח הגזוזטראות אותו ניתן היה לממש במסגרת המצב התכנוני הקודם בהתאם לשומת המשיבה בצד המבנה ובחלקו העורפי. לפיכך יש לחייב בהיטל השבחה עבור שטח הגזוזטראות החורגות מקו הבנין באמצעות מקדם שיפור תכנוני בלבד :

תחשיב השבחה :

סה"כ שטח מרפסות בחריגה מקו בנין : 28.42 מ"ר (בהתאם לשומת המשיבה)  
מקדם מרפסת : 0.5 (בהתאם לשומת המשיבה)

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

0.1 (בהתאם לשומת המשיבה)	מקדם שיפור תכנוני :
1.42	השבחה במ"ר מבונה אקווי :
14,000 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי :
19,900 ₪	השבחה :
671,800 ₪	סה"כ השבחה בגין הקלות בניה :

### תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש :

#### שטח קומה קיימת

בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית ולהיתר הבניה, שניתן להקמת הבית הקיים, אישרה הועדה המקומית את תמריצי תמ"א/38 ביחס לקומה קיימת ששטחה 120.67 מ"ר. "סל הזכויות" חושב ע"י הועדה המקומית בהתאם לשטח זה ולכן, ככל ולמבקשים יש השגה על שטח זה, היה עליהם לערור לועדת הערר ביחס לפרוטוקול הועדה.

#### שוליות לדירה בקומת הקרקע

בהתחשב בבינוי הסביבתי, המאופיין בעיקרו בבתיים צמודי קרקע בשטחים נרחבים מהבינוי המוצע ובהתחשב בתכנון דירת הדופלקס (קרקע + א') כדירת 5 חד' מרווחת, אין להביא בחשבון מקדם שוליות.

#### מקדם שווי לבניה על הגג

בנכס הנדון לא מבוקש חדר גג אלא דירת פנטהאוז עם יציאה למרפסות גג מחדרי השינה ומהחלל הציבורי.

יש להביא בחשבון את מאפייני דירת הגג, הכוללת 4 כיווני אוויר, תכנון אופטימלי ופרטיות מירבית.

בבחינת נתוני השווי בשומת המשיבה בפרוייקט ברח' מינץ לדירת פנטהאוז, הכוללת מרפסת גג ששטחה כ- 69 מ"ר, בבחינת שווי דירת הגג (קומה 6) ביחס לדירות בקומה 5 ניתן להסיק כי, מקדם שווי לדירת גג כפי שהובא בחשבון הינו נכון. מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין מקדם לדירת גג.

מפנה למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין ממנו עולה כי שווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בדירת פנטהאוז בנטרול מרכיב מרפסת הגג ביחס לקומה טיפוסית - 1.2.

#### התייחסות לתחשיבי ההשבחה

בתחשיב שמאי המבקש הובא בחשבון כי מבוקשת תוספת זכויות עיקריות של 53.93 מ"ר מעבר ל"סל הזכויות" ולשטח אקו' לחישוב השבחה של 25.63 מ"ר. דהיינו, הביא בחשבון מקדם שוליות של כ- 53%.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בהתחשב בשטח הדירות המבוקשות ובבינוי המבוקש (דירות 4-5 חדרים) לא קיימת כל שוליות בשטחים המבוקשים, זאת בהתחשב בבינוי בסביבתו המיידית של הנכס. לחיזוק עמדתו מפנה לחישוב ההשבחה לתוספת שטח בשומת השמאי המכריע יעקב פז לנכס הצמוד - רח' קהילת קישנוב 9, תל-אביב (6636/577) אשר לא הביא בשומתו כל רכיב שוליות.

הוצג תחשיב מתואם למושא השומה בגישת שומת השמאי ג'קי פז, ממנו עולה כי ההשבחה בגין תוספת השטח החורג מ"סל הזכויות", כפי שאושר בהחלטת הועדה המקומית, בהתאמה לשומת יעקב פז במגרש הצמוד, הינה כ- 1,024,000 ₪.

### הקלה להגבהת קומת קרקע

השטח עיקרי המבוקש בקומת הקרקע הינו 122.28 מ"ר ומשטח זה יש לחשב את ההשבחה. ההשבחה מתייחסת לכל השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע ואין להפחית ממנו שטח מדרגות פנימי ו/או שטח חלל כפול, המהווים חלק בלתי נפרד משטח הדירה.

### קו בנין למרפסת

בשומת המשיבה שטח מרפסות חורג חושב בהתחשב בחריגה מותרת של 1.20 מ' בקו בנין קדמי ללא הקלה.

בהתחשב בבינוי המבוקש במסגרת קווי בנין, חלק משטח המרפסות לא היה מתאפשר ללא ניצול ההקלה ובגינו יש לחשב השבחה מלאה, ולא שיפור תכנון כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש.

מפנה להחלטת ועדת הערר בתיק תא/85002/14 גינזבורג משה ו-7 אח' נגד וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 13. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבדוד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין בקשה להיתר בניה מס' 17-1382 להריסה והקמה מחדש מכוח תמ"א/38, והיתר בניה מס' 20-0254 כמפורט בפרק רישוי.
- ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס כבנוי, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
- ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בהחלטה זו.
- ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
- ו. הובאו בחשבון הוראות תמ"א/38 על תיקוניה לעניין זכויות בניה בפרויקט הריסה ובניה מחדש בהתחשב בבנוי על החלקה.
- ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.
- ח. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
- ט. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

### 14. הכרעה

מושא השומה במקרה הנדון מהווה חלקה מבונה במבנה צמוד קרקע חד קומתי וותיק. בתאריך 21/03/2018 אושרה בקשה להיתר בניה מס' 17-1382, להריסת הבנין הקיים והקמת בני

ין מגורים חדש תחתיו במסגרת פרויקט תמ"א/38, הכל כמפורט בפרק רישוי והיתרים. היתר בניה ניתן בתאריך 01/06/2020.

ההשבחה תיבחן ביחס לסל הזכויות בהתאם להוראות תמ"א/38 תיקון 3א', הפטורים מהיטל השבחה הכוללים זכויות בניה מכוח תכניות בנין עיר ותמריצי תמ"א/38 לבנין הקיים, והקלות בניה כפי שנוצלו עפ"י תכנית ההיתר.

### שומה מכרעת לנכס השכן ברחוב קישינוב 9

שמאי המשיבה מפנה בתגובתו לשומת השמאי המכריע יעקב פז לנכס הצמוד - רח' קהילת קישינוב 9, תל-אביב (6636/577), הוצג תחשיב מתואם למושא השומה בגישת השמאי המכריע יעקב פז, ממנו עולה כי ההשבחה לנכס מושא השומה במקרה הנדון הינה

כ- 1,024,000 ₪.

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

שמאי המבקש העביר בתגובה תחשיב השבחה בגישת השמאי המכריע יעקב פז, ממנו עולה כי ההשבחה לנכס מושא השומה במקרה הנדון הינה כ- 673,763 ₪.

בחנתי את תחשיב ההשבחה בתגובות הצדדים בהתאמה לתחשיב ההשבחה לנכס הנדון בגישת השמאי המכריע ג'קי פז. בבדיקתי הצדדים חלוקים לעניין שטחי הבניה במצב חדש, שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח עיקרי עפ"י טבלת השטחים המבוקשים בבקשה להיתר, שמאי המבקש מביא בחשבון שטח מגורים מבוקש עפ"י טבלת השטחים המבוקשים, אציין כי השמאי המכריע ג'קי פז הביא בחשבון שטח עיקרי כפי שנלקח בשומת המשיבה.

כמו כן חלוקים הצדדים לעניין מספר הקומות לחלוקת שטחי הבניה במצב קודם.

שומות הצדדים ותחשיב ההשבחה בשומה לבחינת היטל השבחה במקרה הנדון לא נערכו עפ"י גישת השמאי המכריע ג'קי פז.

במקרה הנדון, אני סבור כי נכון לבחון את ההשבחה עפ"י גישתם המקורית של שמאי הצדדים, ולא עפ"י גישת השמאי המכריע ג'קי פז שנערכה לנכסים עם מאפיינים שונים, ושטחי בניה ובינוי שונה עפ"י תכניות ההיתר.

### שווי מ"ר מבונה

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לשווי מ"ר מבונה 14,000 ₪, בהתבסס על נתוני עסקאות לדירות חדשות בסביבת מושא השומה ושומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז לנכס ברחוב קהילת קישינוב 9, גו"ח 6636/578.

### שטח בנוי

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית, שם חושבו תמריצי התמ"א ביחס לקומה קיימת בשטח של 120.67 מ"ר.

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון בחישוב שטח הקומה הקיימת גם שטח מרפסת מקורה של 2.25 מ"ר.

בחנתי את תכניות היתרי הבניה (רישיון מס' 889 ו-204) מהם עולה כי בכניסה קיים שטח מקורה (מבואה) הסגורה ב-3 צדדים.

בדברי ההסבר לתמ"א/38 תיקון 3א' נקבע כדלקמן "יובהר כי שטח קומה טיפוסית מורחבת שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית<sup>12</sup> בבנין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה טיפוסית".

בהערת שולים 12 נרשם "שטח של מרפסות מקורות, גם אם אינם סגורות, יבוא בחשבון שטח הקומה הטיפוסית הקיימת, אך שטח מרפסות שאינן מקורות, לא יבוא בחשבון בחישוב שטחה של קומה טיפוסית קיימת".

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אני סבור כי במקרה הנדון לאור העובדה כי לא הוגדר בדברי ההסבר מיקום ומהות המרפסות, נכון יהיה להתייחס לשטח הנדון כמרפסת כניסה לבנין. במקרה זה ולאור העובדה כי שטחה של מרפסת הכניסה מקורה בתכנית הרישיון שניתנו לבנין, יש להביאה בחשבון בשטח לחישוב תמריצי תמ"א/38.

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון שטח קומה של 122.92 מ"ר לעניין חישוב תמריצי תמ"א/38.

### בניה בקומת הגג

אני מקבל את עקרון דרך בחינת ההשבחה לבניה בקומת הגג כפי שהובאה בחשבון בשומות הצדדים. הפער בין הצדדים נובע בקביעת השטח האפשרי לניצול בהתאם לתכנית ג'1 ביחס לזכויות המוקנות (27% משטח המגרש) ומקדמי שווי לשטחי הבניה בקומת הגג.

בחנתי את טענות הצדדים לעניין מקדמי השווי, בהתחשב בבינוי המבוקש במקרה הנדון לבנין מגורים שאינו גבוה וליח"ד אחת בקומה העליונה, אביא בחשבון במקרה הנדון מקדם שווי 1 לשטח העיקרי, מקדם לשטח מרפסת יובא בחשבון בהתחשב בשטח המרפסת המתקבלת בבינוי האפשרי/המבוקש.

### תכנית ג'1:

#### זכויות בניה לניצול מכוח תכנית ג'1:

תכנית ג'1 מתירה בבניה חדשה צרוף שטחי הבניה לדירת גג בשטח של 65% משטחו. מהאמור לעיל עולה כי שטח הבניה המותר על הגג כולל את כל שטח הבניה, עיקרי ושירות. במקרה הנדון התבקשה בקומת הגג דירת גג המתאפשרת מכוח תכנית ג'1, לפיכך אביא בחשבון שטחי שירות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

#### להלן חישוב שטח הבניה מתכנית ג'1:

שטח המגרש:	666 מ"ר
זכויות בניה לקומה:	$179.82 \text{ מ"ר} = 27\% (\text{תכנית מ}') * 666 \text{ מ"ר}$
שטח כולל לבניה:	$116.88 \text{ מ"ר} = 65\% * 179.82 \text{ מ"ר}$
שטח שירות נדרש ליח"ד:	28.16 מ"ר (שטח שירות בהתאם לתכנית הבקשה)
שטח עיקרי:	88.72 מ"ר
מרפסת גג:	62.94 מ"ר
סה"כ השטח:	$110.75 \text{ מ"ר אקו'} = 88.72 \text{ מ"ר} + 62.94 \text{ מ"ר} * 0.35$

#### שטח בניה מותר עפ"י תמ"א/38

עפ"י הוראות תמ"א/38 קומת הקומה העליונה (קומת גג) הינו בשיעור של 50% פטורה מהיטל השבחה.

מהאמור לעיל עולה כי שטח הבניה המותר על הגג במקרה הנדון בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ועפ"י הוראות התמ"א, כדלקמן (כמוסכם על הצדדים):

שטח קומה עליונה: 241.16 מ"ר

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח קומה לפי תמ"א/38 : 120.58 מ"ר = 50% \* 241.16 מ"ר

שטח שירות נדרש ליח"ד : 28.16 מ"ר (שטח שירות בהתאם לתכנית הבקשה)

שטח עיקרי : 92.42 מ"ר

מרפסת גג : 120.58 מ"ר

סה"כ השטח : 122.56 מ"ר אקו' = 120.58 מ"ר + 92.42 מ"ר

מהחישוב לעיל עולה כי זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במקרה הנדון עולות על זכויות הבניה מכוח תכנית ג'1 ומכאן כי לא חלה השבחה בגין תכנית ג'1.

### שטח מבוקש לבניה בקומת הגג בתכנית ההיתר :

שטח קומת גג מבוקש : 122.61 מ"ר שטח עיקרי

שטח שירות מבוקש : 28.16 מ"ר שטח שירות

שטח מרפסת גג מבוקש : 85.47 מ"ר

סה"כ השטח : 148.25 מ"ר אקו' = 85.47 מ"ר + 122.61 מ"ר

שטח להשבחה : 25.69 מ"ר

שווי מ"ר מבונה : 14,000

השבחה : 359,660 ₪ למועד אישור הוועדה המקומית

אציין כי תוספת השטח העיקרי בקומת הגג 30.19 מ"ר (92.42 מ"ר - 122.61 מ"ר)

### הקלות :

#### הקלה כמותית :

אושרה הקלה לתוספת שטח בהקלה עד 6%.

כאמור לעיל שטח קומה בנוי לעניין תמריצי תמ"א/38 122.92 מ"ר.

להלן חישוב סל זכויות הבניה :

שטח מגרש : 666 מ"ר

זכויות בניה תכנית מ' : 27% לקומה

זכויות בניה ב-2 קומות : 359.64 מ"ר

תוספת שטח ליחידה קיימת : 13 מ"ר

תוספת 1.5 קומות : 203.88 מ"ר = 1.5 \* (13 מ"ר + 122.92 מ"ר)

סה"כ שטח סל זכויות : 576.52 מ"ר עיקרי

שטח עיקרי מבוקש בבקשה : 630.45 מ"ר עיקרי

שטח מעבר לסל זכויות : 53.93 מ"ר = 630.45 מ"ר - 576.52 מ"ר

שטח מכוח תכנית ג'1 : 30.19 מ"ר (שטח עיקרי)

שטח לחישוב בהקלה : 23.74 מ"ר



# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### שוליות:

עפ"י תכנית ההיתר בבנין 5 דירות. דירה מס' 1 בנויה בקומת קרקע וחלק מקומה א' בשטח כולל של כ-190 מ"ר ולה חצר צמודה בשטח של 230 מ"ר. שטח דירות מס' 2 ו-4 בקומות העליונות כ-120 מ"ר כ"א, שטח דירה מס' 3 כ-95 מ"ר ושטח דירת הגג כ-136 מ"ר ומרפסת צמודה בשטח של 85.5 מ"ר.  
אני סבור כי במקרה הנדון לא קיימת שוליות הן לשטח הדירות בקומות שאינו חריג, והן לשטח דירה מס' 1 המשמשת כדירה צמודת קרקע.

### הקלה בגובה קומת הקרקע:

הצדדים חלוקים לשטח לחישוב השבחה בקומת הקרקע.  
בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח קומת קרקע של 110.92 מ"ר.  
בשומת המבקש הובא בחשבון שטח קומת קרקע בניכוי שטח חדר מדרגות ושטח חלל כפול - 94.51 מ"ר.

בהוראות תמ"א 38 תיקון 3א' נקבעו בסעיף 11.1.1 התנאים לסגירה ומילוי של קומה מפולשת, בסעיף (א) "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה".

במקרה הנדון התבקשה הקלה להגבהת קומת הקרקע עד 2.95 מ' לצורך הסדרת יח"ד.  
בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ממנה עולה כי שטח הבניה בקומת הקרקע מהווה את חלקה התחתון של דירה מס' 1 המהווה דירה בקומת קרקע וקומה א' בבנין.

עפ"י טבלת השטחים המבוקשים סה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע 122.28 מ"ר. בבדיקתי שטח למגורים מהווה 110.92 (שטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה).

איני מקבל את טענת שמאי המבקש לניכוי שטח חדר המדרגות שכן תוספת הגובה בקומה מאפשרת את מהלך המדרגות כמבוקש.

אני מקבל את טענת שמאי המבקש לניכוי שטח החלל הכפול (9.58 מ"ר) שכן תוספת הגובה אינה רלוונטית לשטח זה שהינו בגובה של כ-5.9 מ'.

שטח קומת קרקע לחישוב השבחה 101.34 מ"ר = 9.58 מ"ר - 110.92 מ"ר.

אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם השבחה 6.75% לשטח קומת קרקע.

שטח לחישוב השבחה: **6.84 מ"ר אקו' = 6.75% \* 101.34 מ"ר**

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### הקלה לקו בנין למרפסות:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בהתחשב בבינוי המבוקש במסגרת קווי הבנין, לשטח מרפסות שניתן היה לניצול במקדם שיפור תכנוני 0.1, ולשטח שלא ניתן היה לנצל בקווי בנין הובא בחשבון מקדם 1. לטענת שמאית המשיבה לו היו בונים את כל שטח המרפסות בחזית הקדמית היו מתקבלות 2 דירות עורפיות ללא מרפסות כלל, ובכך היו נפגעות הדירות שכן השוק דורש מרפסות.

שמאי המבקש טוען כי בבינוי אחר (2 דירות בקומה הפונות לחזית ולעורף) ניתן לממש את מלוא שטח המרפסות בחריגה מותרת של 1.2 מ' מקו בנין קדמי ללא פרסום הקלה, לפיכך יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח המרפסות בחריגה מקו בנין בלבד.

אין מחלוקת כי מרפסות בחריגה מקו בנין קדמי עד ל-1.2 מ' מותרות ולא נדרשת הקלה למרפסות כאלו.

בבדיקתי רוחב הבנין הניתן להקמה בחזית הקדמית בהתחשב בקווי הבניה לצדדים ולחזית הינו כ-12.5 מ'. מכאן כי שטח בניה עבור מרפסות בהבלטה של 1.2 מ' לחזית הקדמית הינו כ-15 מ"ר לכל קומה, וסה"כ כ-30 מ"ר בקומות א' ו-ב'. אציין כי במקרה הנדון קיים שטח של כ-5 מ"ר בכל קומה שאינו מנוצל בקווי הבנין ומכאן כי שטח המרפסות שהיה ניתן למימוש עפ"י תכנית ההיתר הינו כ-40 מ"ר.

במקרה הנדון סה"כ שטח המרפסות המבוקש בתכנית ההיתר לדירות בקומה א'- 25.73 מ"ר ולדירות בקומה ב'- 27.93 מ"ר, סה"כ שטח מרפסות מבוקש - 53.66 מ"ר.

בבדיקתי שטח המרפסות שאינו בולט בתכנית ההיתר מקו בנין קדמי של 1.2 מ' בקומות א'-ב' הינו כ-21.5 מ"ר.

לאור האמור אביא בחשבון:

השבחה לשיפור תכנוני עבור שטח מרפסות של 8.5 מ"ר (21.5 מ"ר - 30 מ"ר), במקדם 0.1.

השבחה לשטח מרפסות של 13.66 מ"ר (40 מ"ר - 53.66 מ"ר) שאינן ניתנות לניצול בקו בנין קדמי במקדם 1. שטח מרפסות זה מהוות תוספת שטח שלא ניתן היה לבניה קודם לאישור ההקלות כאמור לעיל.

שטח להשבחה: **7.25 מ"ר אקו' = מקדם מרפסת 0.5 \* (13.66 מ"ר + 0.1 \* 8.5 מ"ר)**  
הקלה בקווי בנין:

בבדיקתי את היתר הבניה לא מומשו הקלות בניה אלו ולפיכך לא חלה השבחה.

### תחשיב השבחה מהקלות:

שטח להשבחה: **37.83 מ"ר = 7.25 מ"ר + 6.84 מ"ר + 23.74 מ"ר**

שווי מ"ר מבונה: **14,000 ₪**

השבחה: **529,620 ₪**

# עומר סרחאן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)  
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

### 15. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 577 בגוש 6636, רחוב קהילת קישינוב 11, תל אביב - יפו. מימוש בדרך של היתר בניה, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
בניה על הגג - ג'1	21/03/2018	₪ 359,660	₪ 179,830
הקלות בניה		₪ 529,620	₪ 264,810

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום 23/07/2020

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך