

## דוד טיגרמן

### שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 06/07/2022  
תאריך עברי ז' תמוז תשפ"ב  
מספר תיק 31-2022

## שומה מכרעת להיטל השבחה

(תיקון שומה)

גוש 6336 חלקה 562 תת חלקה 2  
רחוב ק"ס 49 פינת רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין  
שכונת רמת החייל  
תל אביב - יפו

### הצדדים:

המבקש : מר אלי צוקר.

ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין.

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין.

# דוד טיגרמן

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 06/07/2022  
תאריך עברי ז' תמוז תשפ"ב  
מספר תיק 31-2022

לכבוד,  
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה  
ע"י מר רם סויצקי- שמאי מקרקעין  
דוא"ל: [rami@363.co.il](mailto:rami@363.co.il)

לכבוד,  
מר אלי צוקר- המבקש  
ע"י מר ניר עזרה- שמאי מקרקעין  
דוא"ל: [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)  
א.נ.

### תיקון שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 562 תת חלקה 2

רחוב ק"ם 49 פינת רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין

שכונת רמת החייל, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

ביום 27/06/2022 ערכתי שומה מכרעת בנכס הנדון. ביום 01/07/2022 פנה שמאי המבקש בבקשה לתיקון השומה. בדקתי את טענת שמאי המבקש ומצאתי כי אכן נפלה טעות בשטחים לחיוב, להלן תיקון השומה.

#### 1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין מר אלי צוקר (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור הקלות, בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20-0862 הכוללת אישור הקלות.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין, מיום 08/10/2021.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 03/02/2022.

#### 2. המועד הקובע:

<u>תיאור</u>	<u>מועד קובע</u>
מועד אישור הקלות	11/11/2020

#### 3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: בית מגורים בהליך בניה, חלף בית מגורים ישן
גוש	: 6336
חלקה	: 562 (מחצית צפונית)
שטח חלקה רשום	: 557 מ"ר
תת חלקה	: 2
כתובת	: רחוב ק"ם 49 פינת רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין, רמת החייל, תל אביב-יפו

#### 4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 24/06/2022, ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

### 5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

- הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:
- ביום 03/02/2022 התקבלה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מטעם המבקש, בצרף המסמכים הבאים:
- שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי המשיבה.
  - שובר תשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 22/12/2021.
  - הסכם רכישת הנכס הנדון מיום 29/06/2017 + העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 29/06/2017.
  - העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 11/05/2021.
  - טופס 1, בקשת מידע עבור הנכס הנדון.
  - תכנית הגשה להיתר.
  - הכרעת הח"מ בנכס הנדון, במינוי 1013-2018.
  - החלטת ועדת משנה לתו"ב מס' 2-20-0023 מיום 11/11/2020.
  - צו רישום בית בפנקס בתים משותפים + תשריט בית משותף מיום 28/12/1969.
  - ביום 03/03/2022 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר רמי סויצקי, תגובה לשומת המבקש.
  - ביום 14/03/2022 נערך דיון אינטרנטי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.
  - לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

### 6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1 הנכס- מחצית צפונית בחלקה 562 בגוש 6336, רשום כחת חלקה 2, בתחומה מוקם בית מגורים צמוד קרקע (חלק מדו משפחתי), תחת בית מגורים וותיק שנהרס, בצידו המזרחי של מפגש רחוב ק"ם 49 עם רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין, בשכונת רמת החייל בצפון מזרח העיר תל אביב-יפו.  
רחוב ק"ם הינו רחוב מעגלי, חד סטרי וצר, נמשך מרחוב דוד מרכוס לכיוון רחוב עולי הגרדום, רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין הינו רחוב דו סטרי קצר, נמשך מרחוב ק"ם לכיוון רחוב הלמד הא.
- 6.2 הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבוקשת למגורים, כוללת בניה מתקופות שונות, בתים ותיקים בני קומה אחת, לצד בתים חדישים בני שתי קומות ויותר, בחזית לרחובות צרים וחד סיטרים. באזור מוסדות ציבור ושטחים מגוונים.
- 6.3 הנכס בתחום חלקה 562 בגוש 6336, לחלקה צורה רגולרית דמוית טרפז, פונה בחזית דרומית ברוחב של כ-19 מ' לרחוב ק"ם, בחזית מערבית באורך של כ-25 מ' לרחוב פסיה ויעקב פרלשטיין ושטחה הרישום 557 מ"ר.  
בחזית פינה הדרום מערבית של החלקה, עמוד מתח גבוה ועליו שנאי.  
בחזית החלקה לרחוב ק"ם קו חשמל, עילי של מתח גבוה.  
המבנה הישן בתחום החלקה רשום בפנקס הבתים המשותפים כחת חלקה 2, לה הצמדה של קרקע בשטח של 263 מ"ר והיחידה החדשה נבנית בתחום רישום תת חלקה 2.
- 6.4 הפרויקט כאמור, מהווה הריסת הבנוי הקיים בתחום מחצית צפונית של החלקה והקמת בית מגורים, בן 2 קומות חדש תחתיו, הכולל קומת גג וקומת מרתף, עבור יח"ד אחת, כמפורט להלן, בפרק הרישוי.
- 6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

## דוד טיגרמן

### שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן	– MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק	– כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב	– שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן	– MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

#### 7. מצב תכנוני:

##### תכניות רלוונטיות:

- 7.1. תכנית 347, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 494 מיום 23/08/1956, מטרתה היא תכנון וחלוקת השטח. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון (מגרש מס' 440) שטחה 565 מ"ר, מסווגת ביעוד אזור מגורים ג' עם הוראות בניה כדלקמן:  
שטח מינימלי: 473 מ"ר.  
גובה בניינים: קומה 1 (2.8 מ' לקומה).  
אחוזי בניה: 25% למגרש.  
קווי בניין: צידי- 3 מ' ואחורי- 8 מ'.  
בניני עזר: 25 מ"ר.  
מס' יחידות: 2.
- 7.2. ת"ש"צ 3/01/2, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 28/06/1967, מטרת התכנית היא קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי ובצוע פעולות מדידה ורישום בהתאם לחוק.  
החלקה שבנדון מסומנת באזור מגורים קומה אחת, בו קווי הבניין לחזית ולאחור יהיו 5 מ'.
- 7.3. תכנית 738, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1933, מיום 12/07/1973, מטרת התכנית היא קביעת אזורים, תיקון לתכנית ל'. שטחים הכלולים בתכניות 299, 333, 333א, 347, 748, 757 יצורפו לשטח התכנית הראשית. מתשריט התכנית עולה כי החלקה שבנדון, נכללת באזור מגורים א'.  
התכנית אינה משנה זכויות בניה.
- 7.4. תכנית 1856, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2441 מיום 01/06/1978, מטרתה שינוי קווי בניין ברוב הרחובות, שינוי יעוד קרקע, כמסומן בתשריט תוך שינוי תכנית שיכון ציבורי מס' 3/01/2 על שינוייה.  
התכנית משנה את קווי הבניין לחזית מ-5 מ' ל-6 מ'.
- 7.5. תכנית 2082, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2799 מיום 01/04/1982, מטרתה היא התרת תוספת קומה ב' חלקית באזור מגורים 3, 5 ו-6 ושינוי תכנית מפורטת מס' 347 על שינוייה.  
בהתאם לתכנית, ניתן לבנות קומה נוספת בשיעור של 75% מהשטח המותר לפי החוק בקומה א' שהוא 25% משטח המגרש באזור מגורים ג'.  
השטח המותר בקומה ב', יכלול בתוכו את שטחי המרפסות והמדרגות. לא יותקן מטבח נוסף בקומה ב' ושתי הקומות יהוו יחידת דיור אחת מחוברת במדרגות פנימיות.  
לא תותר תוספת קומה ב' חלקית במגרשים בהם נוצלו אחוזי הבניה בקומה א' מעל למותר.
- 7.6. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות לבניית מרתפים. בהתאם להוראות התכנית, מותרת בניית קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ', התכליות המותרות במרתף הינן: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי שירות כלליים, כגון אולם התעמלות ספורט, משחקי ילדים וכו'.  
כמו כן, נקבע כי לא יורשו מגורים בקומת המרתף.
- 7.7. תכנית 2550, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993, מתירה הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר בבניינים צמודי קרקע (קוטג'ים) בני קומה אחת או שתיים בתנאים.

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- 7.8. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, תכנית בניה על גגות בתים. התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג, כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה. בגגות שטוחים שטח חדרי הגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית. בגגות שטוחים, השטח הבנוי<sup>1</sup> לא יעלה על 50% משטח הגג. תותר הקמת פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי. בגגות משופעים, ניתן לבנות בחלל הגג עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות. רום הגג לא יעלה מעל 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התו"ב.
- אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:  
בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב'.
- 7.9. תכנית א'2550, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, מאפשרת הקמת מקום חניה על קרקעי ותת קרקעי ששטחו לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מס' מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
- 7.10. תכנית 2754, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998, מתירה הקמת בריכת שחיה ובריכות נוי וגיקוויזי בבתים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש ובקו בנין "0".
- 7.11. תכנית 2792, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4744 מיום 26/04/1999, מאפשרת למטרות שיפוץ ואחזקה של בתי מגורים קיימים בלבד, קווי בניין ע"פ היקף המבנה הסגור הקיים בהיתר וככל ותשוכנע הועדה כי אין בכך פגיעה בחזית או בבתים סמוכים.
- 7.12. תכנית 2907, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4922 מיום 20/09/2000, מתירה הקטנת קווי בנין צדדים ל-2 מ'.
- 7.13. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/09/2003, קובעת הוראות לבניית מרתפים, ומאפשרת בין היתר, בניית 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בבתים צמודי קרקע היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בשטח תכנית קומת הקרקע, כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית.
- התכליות המותרות: בבתים צמודי קרקע יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י תכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים, לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה מתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
- 7.14. תכנית 3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006, מטרתה היא קביעת הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה, קביעת הוראות בניה ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.15. תכנית 3450, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006, מטרת התכנית היא הגדלת שטח

בניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י:

1. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב-2 אופציות.

2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.

התכניות הראשיות ישונו ע"י:

1. המרת שטחי שירות לשטח עיקרי ב-2 אופציות:

א. כל שטחי השירות למבני עזר ע"פ 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.

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

הוראות בניה נוספות:

שטחים עיקריים חדשים- השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.

מבנה עזר/מחסן בחצר- בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה ע"פ המותר בתכניות הראשיות, גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ', מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

7.16. תכנית ג'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007, מהווה שינוי לתכנית ג', לבניה על גגות

בתי מגורים.

הוראות כלליות, בנייה על גגות שטוחים:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה עליונה. בבנייה בשלבים על הגג, השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). בבנייה בשלבים, כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות הבניין.

בבנייה בו זמנית על הגג, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%. מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג:

שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה ע"פ המותר בתקנות התו"ב: "בגג או במרפסת גג- 1/3 משטח הגג או מהמרפסת הגג, או על פני של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר".

7.17. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, תכנית מתאר מקומית לתל

אביב, בסמכות הועדה המחוזית, אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

מטרות התכנית: שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה של תל אביב, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, מתן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

הוראות לעריכת תכניות עתידיות וכו'.

חלקה 562 בגוש 6336 ממוקמת באזור תכנון מס' 210- רמת החייל ברובע מס' 2, המסווג ביעוד אזור מגורים בבניה נמוכה.

**הוראות התכנית:**

שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת ביחידות דיור מעל למותר, עפ"י תכנית קודמות.

במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו. בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר, עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה.

בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים. לא ניתן לנייד בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

**8. רישוי:**

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו וע"פ שומות הצדדים, אותרו היתרי בניה הבאים:

8.1. בהחלטת ועדת משנה לתו"ב מס' 2-20-0023 מיום 11/11/2020, אושרה בקשה להיתר מס' 20-0862, שמהותה:

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש כולל סככות קיימות והקמת בנין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: פיתוח שטח, 2 מקומות חניה לא מקורים במרווח הקדמי (זה ליד זה), בריכת שחיה בחצר צדדית מזרחית בשטח של כ-15 מ"ר עם חדר מכוונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה פנימית.

בבנין תוכנן חלל עבר בכל גובה הבנין (הכנה למעלית עתידית) בשטח 7.5 מ"ר ו-2 חללים נוספים בשטח סה"כ 52.5 מ"ר בין קומת קרקע וקומה א'.

**הבקשה כוללת הקלות, כמפורט:**

- הקמת חצר אנגלית במרווח הצדדי צפוני ברוחב עד 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- הגדלת תכסית המרתף מעבר לשטח המותר ע"ש שטח הממ"ד (בכ-12.0 מ"ר).
- תוספת עד 6% יחסית משטח המגרש מעל 43.75% המותרים (16.71 מ"ר).
- הגבהת גדר הפרדה פנימית, לצד הדרומי עד 1.8 מ' במרווח הקדמי ועד גובה 2.69 מ' במרווח צדדי המזרחי, לעומת 1.5 מ' מותרים.
- הגבהת גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי, בצורה מדורגת עד לגובה של 2.76 מ' לעומת 1.5 מ' מותרים.

## דוד טיגרמן

### שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שטחי הבניה מתכנית ההיתר במ"ר:

הקומה	מגורים מבוקש	ממ"ד לשימוש מגורים	מתקנית ומע' טכניות	עובי קירות ממ"ד	שטח תת קרקעי נלווה	בליטות	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שירות
-1		10.7992	4.8460	3.1984	80.2256			99.0693
קרקע	90.4412					12.8836	90.4412	12.8836
קומה 1	60.4607						60.4607	
קומה 2	95.0815						95.0815	
סה"כ	245.98	10.80	4.85	3.20	80.23	12.88	245.98	111.95

#### 9. זכויות במקרקעין:

##### 9.1. פרטי רישום ובעלות:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 11/05/2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6336  
חלקה : 562  
שטח חלקה רשום : 557 מ"ר  
תת חלקה : 2  
שטח רשום (בנוי) : 59.10 מ"ר  
חלק ברכוש המשותף : 1/2  
הצמדות : קירות המבנה החיצוניים, קרקע בשטח 263 מ"ר וגג  
בעלויות : צוקר אלי, בשלימות

#### 10. שומות הצדדים:

להלן גובה ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקש
מועד אישור הקלות	11/11/2020	₪ 427,190	₪ 135,650

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

##### 10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית תל אביב-יפו, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור הקלות, מאושרות בבקשה להיתר מס' 20-0862, כדלקמן:  
בחישוב ההשבחה מאישור ההקלות, מביא שמאי המשיבה בחשבון, את קביעת הח"מ הקודמת בנכס הנדון, לענין חיוב בגין תכנית תא/5000, בה חויבו תוספת זכויות אקוויוולנטיות של 12.5 מ"ר.  
תוספת הזכויות בהתאם לתכניות תא/5000, הובאה בדחיה למימוש של 10 שנים, בשיעור ריבית 7% ובהתאם התקבל מקדם דחיה של 0.5083 (כ-0.51).  
הזכויות המאושרות בהקלות, הובאו בשומת המשיבה במקדם משלים ל-1.0, שהינו 0.4917.



## דוד טיגרמן

### שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

#### ערכי שווי:

שמאי המשיבה מציג בשומתו קביעות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	עולי הגרדום 13	18/10/2017	14,500 ₪
נורית גרבי	פתחיה 47	27/12/2017	15,000 ₪
דורית פריאל	מיזן 9	06/01/2017	17,000 ₪
דוד טיגרמן	ק"ם 49	06/01/2017	13,000 ₪

בהתאם לאמור, קבע שמאי המשיבה, למועד קובע 11/11/2020, שווי של 17,000 ₪/מ"ר מבונה.

#### תחשיב השבחה:

תיאור	שטח	מקדם	הפחתה בשל תא/5000	סה"כ
הקלה 6% עיקרי	16.56 מ"ר	1.0	49.17%	8.14 מ"ר
הפסד חצר	8.32 מ"ר-	0.2	49.17%	0.82 מ"ר-
חלל עובר	8.32 מ"ר	0.25	49.17%	1.02 מ"ר
הקלה חצר אנגלית	80.23 מ"ר	0.1	100%	8.02 מ"ר
עליית גג	25.46 מ"ר	0.7	49.17%	8.76 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי				
שווי מ"ר מבונה				
סה"כ השבחה				
היטל השבחה (50%)				

#### 10.2. שומת המבקש- מר אלי צוקר:

מר ניר עזרה, שמאי המבקש, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור הקלות שאושרו בבקשה להיתר מס' 20-0862, כדלקמן:

#### ערכי שווי:

שמאי המבקש מציין את קביעת הח"מ בנכס הנדון, למועד קובע 06/01/2017, שווי של 13,000 ₪/מ"ר מבונה (תכנית תא/5000). לאחר התאמה לזמן (שלוש שנים) של 15%, מתקבל שווי של 15,000 ₪/מ"ר מבונה במעוגל.

#### מקדם לשטחים בהקלה:

בניגוד לזכויות הנובעות מכוח תכניות בנין עיר, המהווים שטחי בניה לצמיתות, שטחי בניה המאושרים בהליך של הקלה, זמינים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד. מרגע שבו נהרס בית המגורים, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מתבטלים ולא ניתן לממשם עוד, אלא באישור הקלה נוספת, הכרוך בתשלום היטל השבחה נוסף. לכן, אין לייחס לשטחים אלה בהקלה, משקל מלא (100%), כאילו היו שטחי בניה לצמיתות. השמאי מציין עררים הר/4-17/85183 ו-הר/17/85184, שהוגשו מטעם הועדה לתו"ב הרצליה, על קביעת הח"מ לענין הפחתה בשווי שטחים בהקלה, לפיהן, ועדת ערר דחתה את העררים וקבעה, כי אכן המצב המשפטי הקובע עם תום החיים של המבנה והריסתו פוקעת גם ההקלה ועל כן לא מצאה מקום להתערבות בקביעותיו של כב' השמאי המכריע (כלומר הח"מ) לענין זה. מכל האמור, קובע שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% לשטח האקוויוולנטי הנוסף, כתוצאה מאישור ההקלות האמורות.

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

### התייחסות למרכיבי ההשבחה שבשומת המשיבה:

- הקלה כמותית לתוספת שטח 6%:

בשומת המשיבה להקלה זו, מיוחסת מס' רכיבי השבחה, תוספת שטח עיקרי של 16.56 מ"ר, חלל עובר בהיקף 8.32 מ"ר והפסד חצר בהיקף 8.32 מ"ר.

לענין ההשבחה בגין מרכיב חלל עובר, לדעת שמאי המבקש, נפלה טעות בקביעת שמאי המשיבה לענין זה. שטחי ההקלה הכמותית של 16.56 מ"ר, מחולקים כמחצית מהשטח נוסף לקומת קרקע (8.32 מ"ר) והיתרה לקומה א' (כ-8.24 מ"ר).

הוספת שטח זהה ב-2 קומות (קרקע + א), אין בה תוספת של חלל עובר בין הקומות. בנכס אכן קיימים חללים עוברים, אך הם אינם קשורים כלל להקלה שאושרה, אלא הם נגזרת מזכויות הבניה הניתנות למימוש בשל התכנון החלות על המקרקעין. מכאן, במסגרת חישובי ההשבחה, אין להביא בחשבון תוספת לשווי בגין חלל עובר.

### הפסד חצר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מרכיב הפסד חצר, במקדם שווי של 20% בלבד, שהינו מקדם נמוך שאינו משקף את תרומת החצר לשווי, זאת בהתחשב, לשטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון, שהינו קטן ביחס למקובל בסביבה. בפועל מיוחס ליחידה הנדונה (תת חלקה 2), שטח קרקע של 263 מ"ר, הקטן יותר מהיחידה הסמוכה (תת חלקה 1) שהינו 264 מ"ר. כאשר שטח הקרקע המיוחסת לנכס קטן יותר, הרי שתרומת החצר העודפת לשווי גדולה יותר. מקובל לייחס לחצר שווי אקוויוולנטי של 25%, כפי שהובא בחשבון בשומת הח"מ, בנכס הנדון. שמאי המבקש מוסיף, כי מקדם זה הינו על הצד הזהיר, שכן לאור שטח הקרקע המצומצם בפועל, סביר לייחס מקדם אקוויוולנטי בשיעור גבוה יותר. אך לשם הזהירות, יובא המקדם כבשומת הח"מ.

### הקלה לשטח חצר אנגלית:

לדעת שמאי המבקש, הקלה זו מתייחסת לשטח מצומצם מאד ב-2 חלקים של חצר אנגלית, צפונית של הבית. לאחר בחינת תשריט הבקשה להיתר, סך השטח הנמצא מעבר לרוחב המותר למימוש הינו כ-0.6 מ"ר בלבד (0.58 סמ"ר מעבר למותר בצד המזרחי של החצר האנגלית ו-0.02 סמ"ר בצד המערבי של החצר). לשיטת המשיבה, תוספת השטח בהקלה זו, גורמת לשימוש אינטנסיבי יותר בקומת המרתף, מאפשרת כניסת אוויר, תאורה טבעית ומאפשרת להפוך את השטח הצמוד לה כשטח עיקרי, לכן מיוחסת להקלה זו השבחה בשיעור תוספת של 10% משטח המרתף. לדעת שמאי המבקש, תוספת שטח של 0.6 מ"ר בלבד, אינה משפיעה על שווי המרתף כלל ועיקר. לכל היותר, ניתן לקבוע השבחה לשטח התוספת בלבד בניכוי הפסד חצר בגין שטח זה.

### תוספת שטח בעליית הגג:

מקובל על שמאי המבקש, מקדם האקוויוולנטי שנקבע לשטח עליית הגג וכן את מקדם ההפחתה בשל תכנית תא/5000 שהובאו בשומת המשיבה. קיימת מחלוקת באשר לשטח הנוסף בקומת הגג. במסגרת ההקלות, תכסית המבנה גדלה בשטח של 8.32 מ"ר. בשומת המשיבה מובאת בחשבון תוספת שטח בקומת הגג בהיקף של 25.46 מ"ר. לא מובן לשמאי המבקש, כיצד הגדלת תכסית של 8.32 מ"ר גורמת לתוספת 25.46 מ"ר במפלס הגג! לכן, תוספת השטח אותה יש להביא בחשבון לענין שטח הגג הינו 8.32 מ"ר בלבד, כהיקף התוספת לתכסית המבנה, הנובע מאישור ההקלה הכמותית כאמור.

# דוד טיגרמן

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

### תחשיב השבחה:

תיאור	שטח	מקדם	הפחתה בשל תא/5000	סה"כ
הקלה 6% עיקרי	16.56 מ"ר	1.0	49.17%	8.14 מ"ר
הפסד חצר	8.32 מ"ר-	0.25	49.17%	1.02 מ"ר-
הקלה חצר אנגלית	0.6 מ"ר	0.35	100%	0.21 מ"ר
הפסד חצר	0.6 מ"ר-	0.25	100%	0.15 מ"ר-
עליית גג	8.32 מ"ר	0.7	49.17%	2.86 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי				
10.05 מ"ר				
מקדם הפחתה בגין הקלות מתכלות				
0.9				
שווי מ"ר מבונה				
15,000 ₪				
סה"כ השבחה				
135,653 ₪				
היטל השבחה (50%)				
67,825 ₪				

### 11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- השבחה מאישור ההקלות.
- ערכי שווי.
- הפחתה בגין הקלות מתכלות.

#### 11.1. השבחה מאישור ההקלות:

שמאי הצדדים חולקים על מרכיבי ההשבחה באישור ההקלות, כמפורט:  
לענין הפסד שטח חצר של 8.32 מ"ר, שטח שנגרע עקב תוספת שטח בהקלה כמותית (מחצית), נחלקים שמאי הצדדים על גובה מקדם שווי לשטח החצר. שמאי המשיבה נוקט במקדם שווי של 20% (0.2), לעומת שמאי המבקש שנוקט במקדם שווי של 25% (0.25).  
לענין שטח חלל עובר, שמאי המשיבה מחייב בתחשיבו בגין שטח של 8.32 מ"ר ולפי מקדם שווי של 25% (0.25), שטח זה נוצר מהפרש שטחים בין שטח מבוקש של 90.44 מ"ר בקומת קרקע (מצב חדש) ובין שטח במצב קודם של 69.63 מ"ר (לפי תכנית 25% + 12.5 מ"ר מבנה עזר (תכנית 3450)). לשיטת שמאי המבקש, נפלה טעות בקביעת שמאי המשיבה בחיוב זה, שטח זה נובע מתוספת שטחים בהקלה כמותית, המתחלקים ב-2 הקומות, בשטח זהה ולא יוצרים חלל עובר. לדעת שמאי המבקש, בנכס קיימים חללים עוברים, אך הם אינם קשורים כלל להקלה הכמותית שאושרה, אלא נגזרת מזכויות הבניה הניתנות למימוש מכוח תביעות החלות על המקרקעין.  
לענין הקלה בחצר אנגלית, שמאי המשיבה בתחשיבו, מחייב בגין שיפור שטח קומת המרתף (80.23 מ"ר) ב-10%, לשיטתו, הנמכת חצר אנגלית, גורמת לשימוש אינטנסיבי יותר במרתף, מייצרת אינטגרציה טובה יותר בין קומת המרתף לשאר הקומות, מאפשרת כניסת אוויר ותאורה טבעית ומאפשרת להפוך את השטח הצמוד לה כשטח עיקרי ולעיתים שוות ערך לדירת גן. בתגובתו לשומת המבקש טוען שמאי המשיבה, כי השאלה הרלוונטית היא מהי תרומת הנמכת החצר למרתף כולו? לא רלוונטי בחינת השטח עצמו של החצר.  
שמאי המבקש לעומת זאת טוען, כי מדובר בשטח מצומצם מאד ב-2 חלקים, המסתכם בהיקף של 0.6 מ"ר בלבד והוא יובא במקדם השבחה של 10%.  
לענין שטח עליית גג, שמאי המשיבה בתחשיבו, מחייב בגין תוספת השטחים שנוצרת, בין שטח קומה עליונה מבוקשת של 95.08 מ"ר ובין שטח קומת הגג במצב קודם של 69.63 מ"ר, בהתאם להכרעה קודמת של הח"מ בנכס הנדון. שמאי המבקש לעומת זאת, טוען, כי שטח התוספת בעלית הגג הוא כשטח התוספת לתכנית הנובע מהקלה כמותית.

# דוד טיגרמן

## שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

### 11.2. ערכי שווי:

שמאי הצדדים נקטו בשומתם בערכי שווי למ"ר מבונה, כמפורט:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקש
מועד אישור הקלות	11/11/2020	17,000 ₪	15,000 ₪

### 11.3. הפחתה בגין הקלות מתכלות:

שלא כבשומת המשיבה, שמאי המבקש מביא בחשבון בשומתו, הפחתה של 10% לשווי תוספת השטחים שבהקלות, זאת בשל התכלות ההקלות לאחר תום החיים הכלכליים של המבנה והצורך בפרסום הקלות בשנית ותשלום היטל השבחה בגינם.

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון הפחתה זו, לשיטתו בהתאם לקביעת ועדות ערר וכך גם בשומות מכריעות, במקרה הנדון מדובר בבניה חדשה, שגם בהנחה מחמירה של תפוגת הקלות עם סיום חיו הכלכליים של המבנה, מדובר בדחיה משמעותית והפחתה זניחה.

## 12. הכרעה:

### 12.1. מקדם חצר:

המקדם המינימלי לחצר ביחידות צמודות קרקע הינו 0.25.

בהכרעה קודמת בנכס זה, קבעתי מקדם 0.25. בנסיבות אלו מקדם החצר (הפסד חצר) הראוי הינו 0.25.

### 12.2. שטח לחיוב בגין חלל עובר:

שטח חלל עובר יוצר קומה בגובה כפול ומגדיל את שטח קומת הגג.

הגבהת הקומה באמצעות החלל, משפרת את תכנון הבית, לכן אני מאמץ את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לאלמנט זה.

### 12.3. הקלה בחצר אנגלית:

לטעמי, הקלה זו משפיעה רק על שטח סמוך לחצר זו, המסתכם בשטח של כ-40 מ"ר, בהתחשב בהיקף ההגדלה ומיקומה, אני סבור כי מקדם ההשבחה הוא 0.05 ולא 0.1 כפי שקבע שמאי המשיבה.

### 12.4. שטח עליית גג:

ההקלות בתכנון מאפשרות תוספת של 8.35 מ"ר בקומת הגג ולא 25.46 מ"ר, כפי שנקבע בשומתי מיום

27/06/2022, על בסיס שטח מבוקש בהפחתת שטח שחויב בשומה קודמת.

תוספת 8.35 מ"ר נובעת מאישור הקלה כמותית.

יתרת השטח שאושרה בבקשה, נובעת מהגדלת קומת הקרקע ב-12.5 מ"ר (מתכנית 3450) וחללי קומת הקרקע שלא נכללו בתחשיבי הועדה המקומית לחיוב בגין תכנית ג'1 ואשר אומצו על ידי במימוש קודם בנכס.

שטח זה של 8.35 מ"ר, נכלל בחיוב קודם לתכנית תא/5000 וחושב באותה עת במקדם מימוש 0.51, לכן במימוש זה, נקבע מקדם מימוש של 0.49, כהשלמה לזמינות.

### 12.5. ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע 17,000 ₪/מ"ר מבונה לעומת שמאי המבקש שקבע 15,000 ₪/מ"ר מבונה.

מניתוח העסקה ברחוב קם 24, גוי"ח 6336/486, בה נמכר ביום 10/05/2021, מגרש דומה תמורת 4.35 מיליון ₪ והתאמות השווי ביחס להערכה קודמת לשנת 2017, אני סבור כי יש לאמץ את השווי שבשומת המבקש, שהינו

15,000 ₪/מ"ר מבונה.

## דוד טיגרמן

### שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין  
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין  
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין  
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.6. מקדם הקלה מתכלה:

כפי שקבעתי בעבר ביחידות צמודות קרקע, קביעה שאושרה ע"י ועדות ערר, בעררים הר/4/17-85183 ו- הר/17/85184, ההקלה היא מתכלה ומסתיימת בתום חייו הכלכליים של המבנה, לכן אני קובע מקדם של 0.9 להשבחה הנובעת עקב אישור הקלות.

### 13. תחשיב:

אישור הקלות:

תיאור	שטח	מקדם	הפחתה בשל תא/5000	סה"כ
הקלה 6% עיקרי	16.56 מ"ר	1.0	49.17%	8.14 מ"ר
הפסד חצר	8.28 מ"ר-	0.25	49.17%	1.02 מ"ר-
חלל עובר	8.32 מ"ר	0.25	49.17%	1.02 מ"ר
הקלה חצר אנגלית	40.00 מ"ר	0.05	100%	2.00 מ"ר
עליית גג (שומה קודמת)	8.35 מ"ר	0.7	49.17%	2.88 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי				
מקדם הקלה מתכלה	0.9			
שווי מ"ר מבונה	15,000 ₪			
סה"כ השבחה	175,688 ₪			
היטל השבחה (50%)	87,844 ₪			

### 14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור בקשה להיתר מס' 20-0862 הכוללת הקלות, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מועד אישור הקלות	11/11/2020	175,688 ₪	87,844 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין