

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי 08/11/2023
תאריך עברי כ"ד חשון תשפ"ד
מספר תיק 1157-2023

תיקון שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 562 תת חלקה 1
רחוב ק"ם 49 פינת רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין
שכונת רמת החייל
תל אביב - יפו

הצדדים:

המבקש: מר טל דוד בן סימון.

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
תאריך לועזי	08/11/2023
תאריך עברי	כ"ד חשון תשפ"ד
מספר תיק	1157-2023

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

לכבוד,
מר טל דוד בן סימון- המבקש
ע"י מר ניר עזרה- שמאי מקרקעין
דוא"ל: nir.shamaut@gmail.com
ג.א.ג.

תיקון שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 562 תת חלקה 1

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 16/10/2023 ערכתי שומה מכרעת לנכס הנדון. ביום 23/10/2023 פנה אלי מר ניר עזרה, שמאי המבקש, לתיקון טעות סופר בשטחי הבקשה להיתר, לאחר שבדקתי את הנתונים מתכנית ההיתר, עולה כי שטחי הבניה בבקשה להיתר שונים מאלו המופיעים בשומתי. לאור טעות זאת תיקנתי את השומה המכרעת.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין מר טל דוד בן סימון (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס במימוש, בדרך של בקשה להיתר. מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין, מיום 12/03/2023. מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 11/06/2023.

2. המועדים הקובעים:

מהות	מועד קובע
הקלות	22/06/2022

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: פרויקט בניה במחצית דרומית של בית דו משפחתי המיועד להריסה.
גוש	: 6336
חלקה	: 562
שטח חלקה רשום	: 557 מ"ר
תת חלקה	: 1
שטח רשום	: 294 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 1/2

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

הצמדות : קירות המבנה החיצוניים, קרקע בשטח 294 מ"ר וגג
כתובת : רחוב ק"ם 49 פינת רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין, רמת החייל, תל אביב-יפו

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 11/10/2023 וביום 06/09/2020 ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 12/06/2023 התקבלה שומתו של השמאי מר ניר עזרה, מטעם המבקש, בצרוף המסמכים הבאים :

- שומתו של מר רמי סויצקי, שמאי המשיבה.
- צו רישום בית משותף.
- תשריט בית משותף.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 07/06/2023.
- היתר בניה מס' 23-0230 מיום 18/05/2023.
- חישוב שטחים לתכנית בקשה להיתר.
- טופס 1.
- מידע תכנוני מיום 10/05/2023.
- תכנית בקשה להיתר ותכנית בקשה חתומה.
- סיכום פעולות לבקשה להיתר.

ביום 12/07/2023 התקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר רמי סויצקי, לשומת המבקש.

ביום 09/08/2023 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- יחידה דרומית במבנה דו משפחתי, חד קומתית, ותיקה, המיועדת להריסה ובניה של יח"ד דיור חדשה בבניו של שתי קומות ועליית גג מעל קומת מרתף בתחום חלקה 562 בגוש 6336, בצידו המזרחי של מפגש רחוב ק"ם 49 עם רחוב פסיה ויעקב פרלשטיין, בשכונת רמת החייל בצפון מזרח העיר תל אביב-יפו. בחלק הצפוני של החלקה מושלמת בניה של יחידת דיור חדשה. 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, 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 ממוקם בתחום חלקה 562 בגוש 6336, לחלקה צורה רגולרית דמוית טרפז, פונה בחזית דרומית ברוחב של כ-19 מ' לרחוב ק"ם ובחזית מערבית באורך של כ-25 מ' לרחוב פסיה ויעקב פרלשטיין ושטחה הרשום 557 מ"ר. בחזית פינה הדרום מערבית של החלקה, עמוד מתח גבוה ועליו שנאי.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- בחזית החלקה לרחוב ק"ם קו חשמל, עילי של מתח גבוה.
המבנה בתחום החלקה רשום בפנקס הבתים המשותפים והיחידה הנדונה רשומה כחת חלקה 1 ולה צמוד מגרש בשטח של 294 מ"ר.
6.4. הבנייה המתוכננת כוללת:
קומת מרתף- עם חצר אנגלית, קומת קרקע ובה מבואה, סלון, פינת אוכל, מטבח.
קומה א' ובה סוויטת הורים עם מרפסת, חדר שינה כולל חדר שרות וחדר רחצה.
עליית גג ובה יחידת שינה נוספת, חדר רחצה צמוד וגג טכני.
6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. מצב תכנוני:

תכניות רלוונטיות:

- 7.1. תכנית 347, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 494, מיום 23/08/1956, מטרת התכנית היא תכנון וחלוקת השטח.
גו"ח 6336/562 (מגרש 440) 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. תרש"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.
גו"ח 6336/562 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, מטרתה, 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, מטרת התכנית 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 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.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- 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.
- 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 הבנוי¹ לא יעלה על 50% משטח הגג. תותר הקמת פרגולה, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי. בגגות משופעים, ניתן לבנות בחלל הגג עליונית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכנית. 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 ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב'.
7.9. תכנית 2550 א', 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 וג'קוזי 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 שיפוך 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 תכסית 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

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

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.

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

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 שטחים:

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. תכסית 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 שתכסית 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.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

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 ב.פ. 7407, מיום 22/12/2016, תכנית מתאר מקומית לתל אביב, בסמכות הועדה המחוזית, אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. מטרת 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 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. בבתיים 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. היתר בניה מס' 1/87 מיום 28/05/1987, לתוספת בניה בקומת קרקע בבנין קיים בן קומה אחת.

שטחים מתכנית ההיתר:

שטח קיים	שטח מוצע	סה"כ
46.12 מ"ר	28.04 מ"ר	75.06 מ"ר

8.2. היתר בניה מס' 23-0230:

בישיבה מס' 2-22-0011 של ועדת משנה לתו"ב מיום 22/06/2022, אושרה הריסת כל הבנייה הקיימת

במחצית הדרומית של החלקה, כולל מחסן במרווח צדדי מזרחי והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף) עם 2 מקומות חנייה לא מקורים במרווח הקדמי.

היתר הבניה כולל את ההקלות הבאות:

חפירת חצר מונמכת בקו מגרש צדדי דרום מזרחי, 1.00 מ' במקום 2.00 מ', ברוחב 2.4 מ' ועומק של 3.15 מ' תוספת עד 6%.

הקלה בגובה גדר בין שכנים הגובלים מעל 1.5 מ' המותר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ניוד זכויות בנייה מקומת קרקע לקומה א'.
הקלה ברוחב פרגולה מעבר לקו בנין קדמי 0.8 3.2 מ' במקום 4.4 המותרים.
הגדלת תכסית המרתף מעבר לשטח המותר לטובת יישום ממ"ד.
ביום 18/05/2023 ניתן היתר בניה לבנייה המבוקשת.
שטחי הבניה במ"ר בהתאם לבקשה להיתר כמפורט להלן,

קומה	מגורים מבוקש	מרתף	ממ"ד	קירות ממ"ד	עיקרי סה"כ	עיקרי % משטח
מרתף		74.17	10.94	3.2	74.17	13.32
קרקע	82.88				82.88	14.88
קומה 1	68.13				68.13	12.23
קומה 2	38.90				38.90	6.98
סה"כ	189.90		10.94	3.2	264.07	

קומה	שרות סה"כ	שרות ב- %	עיקרי + שרות	שטחים לא מקורים
מרתף	20.27	3.64	94.44	
קרקע			82.88	18.10
קומה 1			68.13	20.22
קומה 2			38.90	40.17
סה"כ	20.27	3.64	284.34	78.50

הבנייה המתוכננת כוללת:

קומת מרתף- ממ"ד אזור כושר, אזור משחקים עם חלל כפול, תא שרותים, חצר אנגלית ושטח אחסנה.
קומת קרקע- מבואה עם חלל כפול, סלון, פינת אוכל, מטבח ויציאה לחצר.
קומה א'- סוויטת הורים עם מרפסת, חדר שינה כולל חדר שרות וחדר רחצה.
עליית גג ובה יחידת שינה נוספת עם חדר רחצה צמוד וגג טכני.

9. זכויות במקרקעין:

9.1 פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 07/06/2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6336
חלקה : 562
שטח חלקה רשום : 557 מ"ר.
תת חלקה : 1
שטח רשום : 29.10 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף : 1/2
הצמדות : קירות המבנה החיצוניים, קרקע בשטח 294 מ"ר וגג.
בעלויות : בן סימון טל דוד ויהב בן סימון עדי בחלקים שווים).
משכנתא : מדרגה ראשונה בסך 3,075,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

9.2. בית משותף:

ע"פ צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 28.12.1969, נרשם הבית ברחוב ק"ם 49, שיכון רמת החייל, חלקה 562 בשטח 557 מ"ר, בפנקס הבתים המשותפים. הבית מורכב כדלקמן:
דירה 1, בת 1 חדרים המסומנת בתשריט במס' 1 ושטח רצפתה 29.10 מ"ר,
דירה 2, בת 2.5 חדרים המסומנת בתשריט במס' 2 ושטח רצפתה 59.10 מ"ר.
תת חלקה 562/1, נשוא ההחלטה, נרשמה כדירה בשטח רשום של 29.10 מ"ר ולה הצמדות של קרקע בשטח 294 מ"ר, גג וקירות חיצוניים ולה 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

9.3. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מיום 12/12/2019, נחתם בין קסוטו אברהם, כספי (קסוטו) שמחה, קסוטו (קאסוטו) כפיר איתן וקסוטו שרון יעל דינה (להלן המוכר) ובין טל בן סימון ועדי בן סימון (להלן הקונה), הנכס נשוא ההחלטה, תת חלקה 1 בחלקה 562 בגוש 6336, נמכר תמורת 4,110,000 ₪.

10. שומות הצדדים:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

להלן גובה ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

מהות הקלות	משיבה	מבקש
	₪ 570,970	₪ 210,000

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, כדלקמן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקוויוולנטי
שטח מותר	134.34 מ"ר		
מבוקש	151.00 מ"ר		
הקלה	16.66 מ"ר	100%	16.66 מ"ר
הפסד חצר	0.75 מ"ר	20%	-0.15 מ"ר
חצר אנגלית	94.44 מ"ר	10%	9.44 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי			25.95 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,000
השבחה			₪ 570,970
היטל השבחה			₪ 285,485

שמאי המשיבה הסתמך על הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי	שווי מ"ר קרקע
19/06/2022	6638	143	296.00 מ"ר	₪ 7,525,000	₪ 25,422
31/03/2022	6336	438	279.50 מ"ר	₪ 5,880,000	₪ 21,038
29/11/2021	6336	445	535.00 מ"ר	₪ 10,510,000	₪ 19,645
27/10/2021	6638	142	301.50 מ"ר	₪ 5,880,000	₪ 19,502

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
 מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
 אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.2. שומת המבקש- מר טל דוד בן סימון :

מר ניר עזרה, שמאי המבקש, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור הקלות, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה :

בשומה מכרעת של השמאי דכאן, שנערכה לתת חלקה 2 בחלקה שבנדון נקבע שווי מ"ר אקוויוולנטי בגובה 15,000 ₪, לטענת השמאי, ההתאמה למועד הקובע לשומה זו (כשנה וחצי) היא 10%, לכן שווי מ"ר אקוויוולנטי 16,500 ₪.

הקלה כמותית :

קיימת הסכמה על תוספת של 16.66 מ"ר בהקלה, השטחים בהקלה נבנו במפלס קומה א'. במצב תכנוני קודם, ללא הקלה ניתן היה לבנות מרפסות בקומה א' או חלל כפול בקומת הקרקע. לדעת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון את הפסד המרפסות/חללים כפולים במצב קודם. בשומה המכרעת לתת חלקה 2 ניתן מקדם אקוויוולנטי של 0.25 לשטח בחלל כפול. לכן ניתן מקדם 0.25 למצב קודם של השטח הנכלל בהקלה.

הקלה לשטח חצר אנגלית :

הקלה זו מאפשרת חדירת אור ואוויר לחלק מצומצם של שטח המרתף ביחס למצב קודם, ולכן ההשבחה מתייחסת לחלק מהקומה.

לטענת שמאי המבקש, ההשבחה מתקיימת רק בשטח המרתף הסמוך לשטח החצר האנגלית המונמכת, שהוא שטח מצומצם שבו ההשפעה מזערית ולא לכל שטח המרתף כפי שחושב בשומת המשיבה. החצר המונמכת מתוכננת סמוך לגבול המגרש ובית מגורים סמוך, מה שמגביל את השפעת הנמכת החצר. השמאי מצרף תשריט של קומת המרתף בו מסומן השטח המושפע, לצד חתך של החצר המונמכת. לטענת השמאי, השטח המושפע מסתכם ב-33.5 מ"ר, שטח המסומן כתא שרותים ואזור כושר בתכנית הבקשה להיתר.

לדעת השמאי, מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.05 כפי שנקבע בשומת הח"מ לתת חלקה 2 בחלקה.

מקדם לשטחים בהקלה :

שטחי בנייה המאושרים בהליך של הקלה, הינם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד, לפיכך לשטחים בהקלה יש לייחס משקל שישקף את מגבלת הזמניות. השמאי מציין את החלטות ועדת הערר בעררים הר/85183/17 ו- הר/85184/17 בה אימצה ועדת הערר הנכבדה את קביעתי למקדם של 0.9 לשטחים בגין התכלות ההקלה. כמו כן השמאי מציין כי בהחלטתי לעניין תת חלקה 2 בחלקה הנדונה נקבע מקדם של 0.9 לשטחים בהקלה. לכן קבע שמאי המבקש מקדם 0.9 לשטחים בהקלה.

תחשיב השבחה אקווי – הקלה כמותית :

מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ מ"ר
תוספת שטח עיקרי	16.66	1	16.66
הפסד שטח מרפסת / חלל כפול	- 16.66	0.25	- 4.17
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי			12.50

תחשיב השבחה אקווי – הקלה לחצר אנגלית :

מהות השטח	השטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ מ"ר
השבחה לשטח מרתף	33.5	0.05	1.68
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי			1.68

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

סיכום השבחה שנוצרה כתוצאה מאישור ההקלות בנכס הנדון:

14.17	סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקוויולנטי
0.9	מקדם בגין שטחים בהקלה
16,500 ₪	שווי מ"ר מבונה אקוויולנטי
210,425 ₪	השבחה
210,000 ₪	במעוגל
105,000 ₪	היטל השבחה

10.3. תגובת המשיבה:

שמאי המכריע דכאן, קבע לתת חלקה 2 שווי של 15,000 ₪/מ"ר למועד 11/11/2020, התאריך הקובע של הבקשה להיתר נשוא ההחלטה הוא 22/06/2022, בתקופה זו היתה עלייה דרסטית במחירי המקרקעין כמפורט בטבלה להלן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	שווי	שווי מ"ר קרקע
29/11/2021	6336	445	535.00 מ"ר	10,510,000 ₪	19,645 ₪
27/10/2021	6638	142	301.50 מ"ר	5,880,000 ₪	19,502 ₪
31/10/2021	6638	137	289.00 מ"ר	5,025,000 ₪	17,388 ₪
ממוצע					
29/06/2017	6336	562	278.5 מ"ר	3,900,000 ₪	14,004 ₪
עליית מחיר					
1.326					

לעניין חלל גג רעפים/הפסד חצר, הבקשה היא להיתר ולכן יש להיצמד לבקשה להיתר, כל ניתוח אחר הינו סובייקטיבי ואינו רלוונטי. לדוגמה ניתן היה לנצל שטח גדול יותר בעליית הגג, אך הבעלים בחר שלא לבקשו.

לעניין הנמכת חצר אנגלית, היא יוצרת שימוש אינטנסיבי יותר בקומת מרתף, לצד אינטגרציה טובה יותר בין קומת המרתף לקומות העליונות, כמו כן מאפשרת שימוש במרתף כשטח עיקרי לעיתים דומה לדירת גן.

ביצוע חלוקה תיאורטית של שטח המרתף אינו נכון, החצר האנגלית משפיעה על כל שטח המרתף.

חלק מהחצר האנגלית משמש כגינה.

השמאי מציג הכרעות שונות בהן נקבע כי אין להפעיל מקדם של הקלה מתכלה להקלות שנתבקשו.

הבניין הנדון נבנה כך שבעתיד ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה של תכנית 5000, טרם הוכנה תכנית מפורטת לניצול הזכויות של תכנית 5000, כך שמדובר בעשרות שנים רבות עד שתהיה כדאיות כלכלית, אם בכלל להרוס את המבנה הקיים ולבנות אחר במקומו. ניתן לראות שבעתיד ניתן לנצל את זכויות תכנית 5000 כגון סגירת חללים עוברים, בנייה בקומה עליונה וכו'.

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- שווי מ"ר אקוויוולנטי.

- מקדמי שווי.

- שטח מרתף מושפע מהרחבת חצר אנגלית.

- התכלות ההקלה.

11.1 שווי מ"ר אקוויוולנטי:

שמאי המשיבה העריך את השווי של מ"ר אקוויוולנטי לחישוב ההקלות לפי 22,000 ₪, בעוד שמאי המבקש העריך שווי מ"ר אקוויוולנטי לפי 16,500 ₪.

שמאי המבקש הסתמך על שומה מכרעת בתת חלקה 2 לפיה נקבע שווי של 15,000 ₪/מ"ר נכון ליום 11/11/2020, לאחר התאמה למועד קבע שווי מ"ר מבונה לפי 16,500 ₪. שמאי המשיבה מציג טבלת עסקאות לפיה עליית המחירים בין שנת 2017 ושנת 2022 מסתכמת ב-32%.

11.2 מקדמי שווי:

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה למרתף בגין הגדלת החצר האנגלית לפי מקדם 0.1, בעוד שמאי המבקש קובע כי מקדם ההשבחה למרתף בגין הגדלת החצר האנגלית, הינו 0.05. שמאי המבקש טוען כי תוספת השטח בהקלה היא ע"ח שטח מרפסת או חלל כפול, לכן קבע מקדם שווי של 0.25 לשטח במצב קודם.

11.3 שטח מרתף מושפע מהרחבת חצר אנגלית:

שמאי המשיבה עורך תחשיבי השבחה, עבור קומת המרתף, בגין הגדלת החצר האנגלית לפי שטח המרתף כולל שטח הממ"ד. שמאי המבקש טוען כי השפעת הגדלת החצר האנגלית מוגבלת לשטח הצמוד להרחבת החצר האנגלית המסתכם ב-33.5 מ"ר בלבד.

11.4 התכלות ההקלה:

שמאי המבקש טוען כי ההקלות מתכלות ולכן הפעיל מקדם של 0.9 על שטחי ההקלה. שמאי המשיבה טוען שאין להפעיל מקדם זה הן לאור הכרעות שמאים מכריעים שהציג והן לאור העובדה שבמסגרת תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תכנית 5000 יוגדלו אחוזי הבניה ולא תהיה התכלות של שטחי ההקלה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12. הכרעה:

12.1. שווי מ"ר אקוויוולנטי:

בהחלטתי במינורי 2022-31 לתת חלקה 2 בחלקה הנדונה, קבעתי ערכי שווי של 15,000 ₪/מ"ר אקוויוולנטי למועד קובע 11/11/2020, בין השמאים קיימת אי הסכמה על עליית מחירים מנובמבר 2020 ועד ליום 22/06/2022, שמאי המשיבה סבור כי עליית המחיר היא בשיעור של 33% בעוד שמאי המבקשת סבור כי עליית המחירים מסתכמת ב-10%.

בדקתי עסקאות שנערכו בסביבה מהם עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	מחיר	שווי מ"ר קרקע
23/01/2022	6336	473	358.00 מ"ר	6,225,000 ₪	17,388 ₪
31/03/2022	6636	438	143.50 מ"ר	2,940,000 ₪	20,488 ₪
12/06/2022	6636	410	257.00 מ"ר	5,600,000 ₪	21,790 ₪
ממוצע					19,888 ₪

משמעות ממוצע העסקות היא כי שווי המגרש, שבו מ"ר אקוויוולנטי, נכון למועד הקובע שהוא 22/06/2022 תקופה בה היה שוק המקרקעין בשיא בגבולות 5,600,000 ₪ דהיינו 19,000 ₪ מ"ר אקוויו.

12.2. מקדמי שווי:

מקדם בשל הגדלת חצר אנגלית- שמאי המשיבה קבע מקדם של 0.1 בשל הגדלת החצר האנגלית, בעוד שמאי המבקש קבע מקדם של 0.05, בבחינת השטחים עולה כי השפעת החצר האנגלית היא משמעותית יותר על אזור הכושר, שלו יציאה לחצר האנגלית, ומשמעותית פחות על אזור המשחקים, לכן המקדם הראוי לאזור הכושר הוא 0.1 ולאזור המשחקים 0.05.

מקדם מצב קודם לשטחי ההקלה, שמאי המבקש קבע לשטחים אלו מקדם 0.25 שכן ניתן היה לדעתו להגדיל את שטחי החללים הכפולים.

בבחינת השטחים המבוקשים בקומות, עולה כי קומת הקרקע בשטח עיקרי של 82.88 מ"ר וקומה א' בשטח של 68.13 מ"ר, לעומת זכויות בנייה ל-52.21 מ"ר בקומה א' ע"פ הוראות התכניות החלות. כך 15.92 מ"ר משטחי ההקלה ע"ח חלל כפול, לכן שטח הקלה זה הוא על חשבון חללים כפולים ושטח קטן בחצר.

יחד עם זאת הרחבת הקומה יוצרת תכנון יעיל בקומה המאפשרת יחידת הורים נרחבת ויחידת שינה נוספת, המקוזזת חלק מהשפעת החלל הכפול, אני סבור שהמקדם הראוי לשטחי ההקלה הוא 0.85.

12.3. שטח מרתף מושפע מהרחבת חצר אנגלית:

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי רוחב החצר האנגלית כ-2.2 מ', מאזור הכושר בדירה יציאה ישירה לחצר האנגלית, ולאזור המשחקים חלון לחצר האנגלית.

שטח אזור הכושר כ-33 מ"ר ושטח אזור המשחקים 16.5 מ"ר, יתרת שטח המרתף אינה מושפעת מהגדלת והעמקת החצר האנגלית.

לכן השטחים של אזור הכושר ואזור המשחקים יחשבו כשטח מושפע מהרחבת החצר האנגלית.

12.4. התכלות ההקלה:

כפי שקבעתי בעבר בבניה צמודת קרקע, קביעה שאושרה בעררים הר/17-4/85183 ו-הר/17-85184/85184, (החלטה שנתקבלה גם לגבי תת חלקה 2 על החלקה שבנדון) ההקלה היא מתכלה ומסתיימת בתום חייו הכלכליים של המבנה, לכן אני קובע מקדם של 0.9 להשבחה הנובעת עקב אישור הקלות.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. תחשיב:

להלן תחשיב ההשבחה בגין ההקלות:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ אקוויוולנטי
שטח מותר	134.34 מ"ר		
מבוקש	151.00 מ"ר		
הקלה	16.66 מ"ר	85%	14.16 מ"ר
חצר אנגלית	33.00 מ"ר	10%	3.30 מ"ר
חצר אנגלית	16.50 מ"ר	5%	0.83 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי			18.29 מ"ר
מקדם הקלה מתכלה			0.9
סה"כ שטח לחיוב			64.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			19,000 ₪
השבחה			312,740 ₪
היטל השבחה			156,370 ₪

14. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, תת חלקה 1, בחלקה 562 בגוש 6336, בגין אישור הקלות, כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
22/06/2022	312,740 ₪	156,370 ₪

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