

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 137 בגוש 6335
רחוב יואב 31, תל אביב-יפו

עמוד 1 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

26.02.2020 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
2271-2019 :	מס' מינוי	סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
5138/19.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו "המשיבה"
ע"י גב' אוולין דודזון, שמאית מקרקעין
evelyn.davidson19@gmail.com

לכבוד,
חנן גילוז ואח' "המבקשים"
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
nir.shamaut@gmail.com

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 137 בגוש 6335
רחוב יואב 31, תל אביב - יפו

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין¹.
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 07.01.2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאיי הצדדים. הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, ובהתאם לבקשתי נתקבלו מסמכים משלימים משמאי המבקשים.

להלן שומתי המכרעת:

¹ תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

עמוד 2 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות המפורטות בפרק 3 שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של העברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע	מהות
28.11.1985	13.12.1985	תכנית מס' י"ע"
01.04.1993	16.04.1993	תכנית מס' 2550
21.04.1994	06.05.1994	תכנית מס' י"ג"
11.02.1997	26.02.1997	תכנית מס' 2550 א'
29.03.1998	13.04.1998	תכנית מס' 2754
18.03.2003	02.04.2003	תכנית מס' ע/1
08.11.2006	23.11.2006	תכנית מס' תא/3450
20.08.2007	04.09.2007	תכנית מס' ג/1

4. ביקור בנכס

בתאריך 10.11.2019 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 6335
חלקה : 137
שטח חלקה רשום : 1,421 מ"ר.
מהות הנכס : מגרש עליו בנוי בית מגורים חד משפחתי מבניה ותיקה.
מיקום : רחוב יואב 31, שכונת צהלה, תל אביב - יפו.

עמוד 3 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינו מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע מבניה ותיקה, הידוע כחלקה 137 בגוש 6335, והממוקם ברחוב יואב 31, בשכונת צהלה בעיר תל אביב (להלן "הנכס" או "בית המגורים").
- שכונת צהלה ממוקמת בצפון מזרח העיר, מדובר על שכונה ותיקה ומבוקשת למגורים.
- סביבת הנכס מתאפיינת בעיקרה בבתי מגורים חד משפחתיים ותיקים, לצד בתים חדשים בבינוי חד/דו קומתי.
- רחוב אבישי הינו רחוב חד סטרי פנימי ושקט בשכונה, המסתעף ממפגש הרחובות יהונתן/עשהאל מדרום פונה צפונה ומתעקל לכיוון מערב עד לרחוב אבנר.
- הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפון מזרחי של הרחוב בחלקו המזרחי.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

תיאור חלקה 137 בגוש 6335:

- שטח החלקה הרשום הינו 1,421 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה רגולארית דמויית טרפז, להלן מידותיה וגבולותיה:
 - צפון מערב - צלע באורך של 48 מ' הפונה לחלקה סמוכה עליה בנוי בית מגורים.
 - צפון מזרח - צלע באורך של 40 מ' הפונה לחלקות מבונות.
 - דרום מזרח - צלע באורך של 48 מ' הפונה לחלקות עליהן בנויים בתי מגורים.
 - דרום מערב - חזית באורך של 22 מ' הפונה לרחוב יואב.
- על שטח החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי חד קומתי מבניה ותיקה. בעורף החלקה מצויה סככה מבניה קלה.

תיאור בית המגורים נשוא השומה:

- מדובר על בית מגורים הבנוי משלד בטון מזוין + בלוקים, גג ברובו משופע מרעפים.
- מפלס הכניסה לבית מצוי מעל מפלס הרחוב. הגישה לכניסה לבית המגורים באמצעות מספר מדרגות היוצאות ממפלס הרחוב.
- מדובר על בית חד קומתי הכולל, בין היתר, מבואת כניסה, חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, תא שירותים, חדר רחצה הכולל אסלה, שני חדרי שינה, חדר שינה הורים הכולל חדר רחצה ושירותים ומרפסת מקורה.
- רמת הגמר כוללת, בין היתר, ריצוף ברובו ברצפות טראצו לצד אריחי קרמיקה, דלתות פנים ומשקופים מעץ, חלונות זכוכית עם מסגור אלומיניום בחלקו ועץ בחלקו האחר.
- בעורף החלקה שטח רחב פתוח. חצר הבית מגוננת בחלקה, וכוללת, בין היתר, משטחי דשא, עצי נוי, שיחים, שביל להולכי רגל וכן סככה מבניה קלה.
- בעת הביקור בנכס נמצא כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבית ברמה בינונית. הבית מאוכלס.

עמוד 4 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

מהעתק רישום מיום 10.07.2016 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:
גוש : 6335 חלקה : 137 שטח רשום : 1,421 מ"ר.

בעלויות:

גילוף חנן	החלק בנכס : 1/4
סלונים אפרת	החלק בנכס : 1/4
גילוף חנן	החלק בנכס : 1/12
סלונים אפרת	החלק בנכס : 1/12
פרי יאיר	החלק בנכס : 1/9
פרי דורית	החלק בנכס : 1/9
פרי ענת	החלק בנכס : 1/9

7.2. הסכם מכר

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 06.05.2019 בין חנן גילוף, אפרת סלונים, יאיר פרי, דורית פרי וענת פרי (להלן "המוכרים") לבין רוכש (להלן "הקונה"), על פיו מכרו המוכרים לקונה את מלוא זכויות הבעלות בנכס הנדון.

8. מצב התכנון²

8.1. המצב הקודם

א. תכנית מפורטת מס' תגפ/333 - שיכון אנשי צבא קבע ליד הדר-יוסף:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 בתאריך 24.06.1954.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש מס' 525 באזור מגורים א'.
השימושים המותרים באזור מגורים א': מגורים, גרז'ים פרטים לא יותר מ- 2 מכוניות.

להלן עיקרי זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי	: 600 מ"ר.
חזית מינימלית	: 20 מ'.
מספר בתים בחלקה	: בית אחד.
מספר יח"ד בחלקה	: 1 יח"ד.
מספר קומות	: 2 קומות.
אחוזי בניה מקסימלי	: 20%.
שטח מרבי למבני עזר	: 25 מ"ר.
קווי בניין	: צדדי 3 מ', חזיתי כמסומן בתשריט (5 מ') ואחורי 8 מ'.

² הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

ב. תכנית מפורטת מס' 748:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 בתאריך 01.11.1962.

בין מטרות התכנית:

- להגביל את גובה הבניינים באזורי מגורים א', ב' ו- ג' לקומה אחת במקום שתי קומות.
- להתיר הקמת סככות קלות לגראגיים בשטח בין קו המגרש וקו הבניין.

ג. תכנית מפורטת מס' 958:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 בתאריך 01.09.1966.

התכנית מתירה באזורי המגורים בנייה בשתי קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יח"ד אחת על כל מגרש.

אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד, או 20% משטח המגרש. באם יבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייה עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

8.2. המצב החדש

א. תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית התירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית, בגובה מירבי של 2.2 מ', בהתאם לשימושים שונים וביניהם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף.

ב. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 - מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993.

התכנית מתירה בניית חניה פרטית בשטח מרבי של 18 מ"ר ליח"ד (שטח זה לא ייכלל באחוזי הבנייה) במגרשים המיועדים לבניית צמודי קרקע, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ג. תכנית מתאר מקומית "ג" - בנייה על גגות בתים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.

התכנית התירה בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאים שנקבעו בתקנון תכנית וביניהם:

- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

עמוד 6 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

ד. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 א' - תכנית להסדרת חניה פרטית:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 2550.
ע"פ התכנית ניתן להקים חניות מקורות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת יהיה 18 מ"ר, ושטח חניה נוספת 15 מ"ר. החניות ייבנו בתחום המגרש.

ה. תכנית מתאר מס' 2754 - קווי בניין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998.
תקנון התכנית מאפשר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגיקוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ו. תכנית מתאר מס' "ע/1" - מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע".
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א-יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

להלן עיקרי הוראות התכנית המתייחסים לבניית מרתפים בבתים צמודי קרקע:

- מס' קומות מרתף : 1.
קווי בניין : בשטח תכנית קומת הקרקע. היתר לשטח גדול יותר, יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזו בדרך של תכנית ולא בדרך של הקלה.
גובה קומת המרתף : 4 מ'.
התכליות המותרות : יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי בדירה לשימוש דיירי הבית, שטחי שירות כלליים, שטחי שירות נלווים, שטחים נלווים למגורים, שטחי שירות לכל סוגי הבניינים.
לא יורשו מגורים במרתף.

ז. תכנית מתאר מקומית תא/3450 - הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006.
התכנית מהווה שינוי למספר תכניות, ובין היתר, גם לתכנית מס' תא/958.

עמוד 7 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

התכנית מגדילה את שטחי הבניה בבתים צמודי קרקע בשכונות שונות בת"א, וביניהן שכונת צהלה, וזאת ע"י המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי בשתי אופציות, כלהלן:

- כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי, וייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
 - תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחושב כשטח שירות, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתחתית תקרתו ועד לרצפת הפנימית.
- כמו כן נקבע בתכנית מתן אפשרות נוספת, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

ח. תכנית מתאר מקומית מס' "ג/1" - גגות תל אביב יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.
התכנית מהווה בין היתר שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' "ג".
התכנית התירה בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג, ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים:

חדרי יציאה לגג:

- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר וגובהו יהא עד 3.0 מ'.
- תכסית הבניה המרבית הכולל על הגג, לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

עליות גג:

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בניה בו זמנית על הגג:

בבניה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

לא יותרו חדרי יציאה לגג או עליות גג, במקרים הבאים:

- בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג, בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראות סעיף זה, מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

עמוד 8 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

ט. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' "תא/5000" - תל אביב - יפו:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית תא/5000 חלה על כל שטח העיר ומתבססת על "חזון העיר". התכנית שמה לה כמטרות על: שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025. כן קובעת התכנית את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר יועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעוד קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההנחיות בהיבטים התחבורתיים, סביבתיים, והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה, ובמסגרת זו קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי התכנון השונים.

התכנית חלה על שטח של כ- 52,000 דונם, מהם כ- 31,360 דונם נקבעו ביעוד למגורים, התכנית קובעת כי במסגרת תכניות עתידיות ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה למגורים של כ- 10,091,410 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מצוי באזור תכנון 207 - צהלה עליו חלות הוראות של אזור מגורים בבניה נמוכה - בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

אזור מגורים בבניה נמוכה:

שימושים:

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

א. מקבץ שימושים ראשי - מגורים.

ב. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד גר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

ג. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית - שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בסעיף א' לעיל, או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

עמוד 9 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

שטחי בניה מרביים : לא יעלו על רח"ק 1.

הוראות:

- א. לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר ע"פ תכניות קודמות.
- ב. במגרש פנוי, צפיפות המגרש לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

מספר קומות : עד 4 קומות (בהתאם לתשריט העיצוב העירוני של התכנית).

שטח הבניה בתת הקרקע:

- א. שטח הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות, או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.
- ב. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו, או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.
- ג. בנוסף על האמור לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים, ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.
- ד. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- ה. לא ניתן בתכנית עתידית, או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ו. על אף האמור בסעיף ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

9. רישוי

בתיק הבניין הסרוק האינטרנטי של הנכס הנדון לא אותרו מסמכים רלוונטיים לנכס הנדון (כמו רשיונות/היתרי בניה ו/או תכניות מאושרות). נמצאו מספר תכניות סניטריות/ביוב החל משנת 1972 בהם מופיע חיבור בית המגורים למערכת הביוב העירוני³.

³ לרבות היתר מיום 3.09.1973 לחיבור ביב פרטי לביב ציבורי.

עמוד 10 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

10. ממצאי שומות הצדדים

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכניות הרלוונטיות:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים
תכנית מס' י"ע	13.12.1985	85,260 ש"ח	13,000 ש"ח
תכנית מס' 2550	16.04.1993	61,920 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' י"ג	06.05.1994	537,936 ש"ח	360,000 ש"ח
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	78,000 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' 2754	13.04.1998	46,800 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' 1/ע	02.04.2003	367,710 ש"ח	230,000 ש"ח
תכנית מס' תא/3450	23.11.2006	444,063 ש"ח	167,000 ש"ח
תכנית מס' 1/ג	04.09.2007	2,106,059 ש"ח	250,000 ש"ח

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאית המשיבה - ראה/י בהמשך.
פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המבקשים - ראה/י בהמשך.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

- בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
 - ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
 - ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

עמוד 11 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.1. ערכי שווי למועדים הקובעים:

להלן ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

השווי בשומת המבקשים	השווי בשומת המשיבה	המועד הקובע	מהות
600 ש"ח	750 ש"ח	13.12.1985	תכנית מס' י"ע
---	4,300 ש"ח	16.04.1993	תכנית מס' 2550
5,200 ש"ח	6,000 ש"ח	06.05.1994	תכנית מס' ג"י
---	6,500 ש"ח	26.02.1997	תכנית מס' 2550 א'
---	7,800 ש"ח	13.04.1998	תכנית מס' 2754
10,500 ש"ח	10,500 ש"ח	02.04.2003	תכנית מס' ע/1
12,500 ש"ח	12,500 ש"ח	23.11.2006	תכנית מס' תא/3450
13,000 ש"ח	13,000 ש"ח	04.09.2007	תכנית מס' ג/1

שמאית המשיבה ביססה את השוויים בשומתה על סמך ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס, כדלקמן:

תכנית ע':

שווי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאית/מכריעה
700 ש"ח	6336/55	בועז קוט
700 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
743 ש"ח	6336/171	אריה אריאל
750 ש"ח	6336/20	עאטף עאלם
700 ש"ח	6335/131	דוד טיגרמן
700 ש"ח	6336/17	נורית גרבי
892 ש"ח	6335/126	אייל יצחקי

תכנית 2550:

שווי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאית/מכריעה
4,100 ש"ח	6336/55	בועז קוט
5,000 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
4,100 ש"ח	6336/28	נורית גרבי
4,100 ש"ח	6336/17	נורית גרבי

תכנית ג':

שווי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאית/מכריעה
5,500 ש"ח	6336/55	בועז קוט
5,500 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
6,024 ש"ח	6336/171	אריה אריאל

עמוד 12 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

שוי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
5,700 ש"ח	6336/155	גיל הרצברג
7,162 ש"ח	6335/131	דוד טיגרמן
5,500 ש"ח	6336/17	נורית גרבי
6,642 ש"ח	6335/126	אייל יצחקי

תכנית 2550 א':

שוי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
7,344 ש"ח	6336/171	אריה אריאל
6,300 ש"ח	6336/55	בועז קוט
6,000 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
6,300 ש"ח	6336/28	נורית גרבי
6,300 ש"ח	6336/17	נורית גרבי

תכנית 2754:

שוי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
8,000 ש"ח	6336/55	בועז קוט
6,500 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
8,268 ש"ח	6336/171	אריה אריאל
8,000 ש"ח	6336/20	עאטף עאלם
7,700 ש"ח	6336/155	גיל הרצברג
7,700 ש"ח	6336/131	דוד טיגרמן
8,122 ש"ח	6336/126	אייל יצחקי

תכנית 1/ע':

שוי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
9,500 ש"ח	6336/55	בועז קוט
9,800 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
11,000 ש"ח	6336/171	אריה אריאל
10,500 ש"ח	6335/318	שושי שרביט
10,500 ש"ח	6336/167	אבישי זיו
10,500 ש"ח	6336/155	גיל הרצברג
10,500 ש"ח	6335/131	דוד טיגרמן
11,000 ש"ח	6335/126	אייל יצחקי

תכנית 3450:

שוי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה
12,000 ש"ח	6336/55	בועז קוט
11,500 ש"ח	6336/15	גבע בלטר
12,000 ש"ח	6336/171	אריה אריאל

עמוד 13 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

שמואל/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	6335/318	12,500 ש"ח
אבישי זיו	6336/167	12,500 ש"ח
ניקי פרימו	6336/200	12,000 ש"ח
גיל הרצברג	6336/155	12,300 ש"ח
דוד טיגרמן	6335/131	12,500 ש"ח
אייל יצחקי	6335/126	12,500 ש"ח
משה נדם	6335/202	12,500 ש"ח

תכנית ג/1:

שמואל/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6335/165	12,600 ש"ח
בועז קוט	6336/55	12,000 ש"ח
גבע בלטר	6336/15	11,000 ש"ח
אריה אריאל	6336/171	12,000 ש"ח
שושי שרביט	6335/318	13,000 ש"ח
עאטף עאלם	6336/20	12,000 ש"ח
אבישי זיו	6336/167	13,000 ש"ח
גיל הרצברג	6336/155	12,500 ש"ח
דוד טיגרמן	6335/131	12,975 ש"ח
אייל יצחקי	6335/126	13,000 ש"ח
משה נדם	6335/202	13,000 ש"ח

■ **שמאי המבקשים** ביסס את השוויים שקבע לתכניות הרלוונטיות מבחינתו על ערכי השווי הבאים:

תכנית ע':

ערכי שווי שנקבעו לתכנית האמורה בשומות מכריעות לנכסים בסביבה, לרבות שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו ברחוב בניהו 44, ת"א.

תכנית ג':

שווי שנקבע לתכנית האמורה בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו ברחוב ברק 23, בת"א (5,200 ש"ח).

תכנית ע/1:

שווי שנקבע לתכנית האמורה בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה ברחוב בת יפתח 30, בת"א (10,500 ש"ח). (בהתאם לנקבע בשומת ההשבחה).

תכניות 3450 ו- ג/1:

בהתאם לנקבע בשומת ההשבחה.

עמוד 14 מתוך 31

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

הכרעה:

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שציינו שמאיי הצדדים, בהתחשב בעיקר בשומות מכריעות שנערכו בגוש 6335, ובהתחשב במיקום הנכס בשכונת צהלה ושאר מאפייניו, להלן ערכי השווי למועדים הקובעים הרלוונטיים:

מהות	המועד הקובע	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
תכנית מס' י"ע	13.12.1985	700 ש"ח
תכנית מס' ג"ג	06.05.1994	6,000 ש"ח
תכנית מס' ע/1	02.04.2003	10,500 ש"ח
תכנית מס' תא/3450	23.11.2006	12,500 ש"ח
תכנית מס' ג/1	04.09.2007	13,000 ש"ח

12.2. מספר היח"ד הניתנות למימוש בחלקה הנדונה ע"פ תכנית תג"פ/333:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה כי בהתאם להוראות תכנית המצב הקודם (תג"פ/333) ניתן להקים בשטח החלקה 2 יח"ד.

שמאי המבקשים סבור כי שמאית המשיבה שגתה בפרשנותה את הוראות תכנית תג"פ/333 שלגישתו מאפשרת הקמת יח"ד אחת בלבד בשטח מבונה של 426.3 מ"ר (30% משטח המגרש). לגישתו, על מנת להוסיף יח"ד בחלקה/מגרש יש צורך בתכנית נקודתית שתגדיר צפיפות מותרת במגרש שבנדון ולא תגביל את מספר יח"ד במגרש ל-1, יהא שטחו אשר יהא. בעת הדיון הוסיף שמאי המבקשים לעניין זה את עיקרי הדברים הבאים: ישנן שתי תכניות רלוונטיות לעניין מס' יח"ד הניתנות למימוש בנכס, כל אחד בנפרד, ושתיהן יחדיו. התכנית הראשונה היא תג"פ/33, בטבלת השטחים של תכנית זו מצוין כי שטח חלקה מינימלי המותר בחלקה הינו של 600 מ"ר בו ניתן להקים בית מגורים אחד (התכנית לא מגדירה צפיפות), כלומר, לא משנה מה שטח החלקה, מותרת הקמת רק יח"ד אחת (בשונה מצפיפות המאפשרת למגרשים גדולים תוספת יח"ד). התכנית השנייה הינה תכנית תא/958 משנת 1966 בה נקבע, בין היתר, בסעיף 5 לתקנון התכנית כי "... בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש". זאת ועוד, גם בהתאם לדף המידע התכנוני האינטרנטי של עיריית ת"א ביחס לנכס הנדון, נראה כי מצוין במפורש כי מותרת הקמת יח"ד אחת במגרש מכוח תכנית תא/958. שמאי המבקשים המשיך וציין כי מדובר במחלוקת מהותית, לה השפעה חישובי ההשבחה בכלל מדרגות ההשבחה הרלוונטיות, שכן לו ייקבע כי הוא צודק וניתן במצב הקודם לבנות בחלקה יח"ד אחת בלבד, הרי שכל תוספת של שטח בהמשך תהיה תרומתה שולית לשווי המקרקעין, זאת בשונה ממצב בו היה מדובר בהקמת 2 יח"ד מגורים, או אז לא הייתה קיימת שוליות כל כך משמעותית.

עמוד 15 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

■ הכרעה:

מדובר על מחלוקת מהותית בתיק זה שלהכרעתה השפעה גם על יתר המחלוקות במדרגות ההשבחה הבאות (בעיקר לעניין תוספת שטחים ושוליות תוספת השטחים). לאחר שבחנתי הסגויה, אני בדעה כי על שטח החלקה ניתן להקים יחידת דיור אחת בלבד, וכפועל יוצא לא ניתן לבנות בחלקה עוד יח"ד מעבר ליחידת הדיור הקיימת. תכנית תג"פ/33 שקבעה במפורש שטח מינימאלי מותר של חלקה (600 מ"ר) ומספר יח"ד המותר בחלקה (1 יח"ד) הינה תכנית הכוללת חלוקת קרקע, ומכאן שסעיף 137 לחוק התכנון והבניה איננו חל, קרי, לא ניתן להגיש תשריט לחלוקת הקרקע הנדונה לאישור הועדה המקומית, ומכאן שאין להביא בחשבון כי ניתן יהיה לחלק את שטח החלקה באמצעות תשריט חלוקה, ויש צורך בתכנית מפורטת שתקבע צפיפות אחרת מזו שאושרה בתכנית תג"פ/33. תימוכין בהכרעתי זו, אני מפנה להחלטת ועדת ערר מיום 03.02.2014 בעניין ערר מס' 8089/12 - הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון נ' אלי ודניאלה כהן ואח'.

12.3. בחינת ההשבחה הנובעת מכל תכנית ותכנית:

12.3.1. תכנית "ע" - מרתפים - מועד קובע 13.12.1985

■ שמאית המשיבה:

השימוש הטוב והיעיל: בהתחשב בזכויות הבניה בחלקה ערב המועד הקובע (2 יח"ד בשטח של 142.1 מ"ר) הרי השימוש הטוב והיעיל במועד זה הינו הריסת המבנה הקיים בחלקה הבנוי בשטח של כ- 130 מ"ר וגילו כ- 12 שנים. הנכס הנדון ממוקם באחת מהשכונות היוקרתיות ביותר בצפון העיר ת"א, ובמצב הקודם קיימות זכויות בניה של 30% בלבד, מה שמשיע על השימוש הטוב והיעיל בנכס במועד הקובע. בעת הדין ציינה כי לו תתקבל טענת שמאי המבקשים כי ניתן לבנות בחלקה רק יח"ד אחת, אז בוודאי שהמבנה במצבו ובשטחו (כ- 130 מ"ר) לא תורם לשווי במועד הקובע לתכנית זו, שהרי קיימות זכויות בניה עיליות לא מנוצלות פי 2 או 3 ממה שבנוי.

מהות ההשבחה: הקמת שני מרתפים זמינים (מרתף לבית קיים + מרתף לבית נוסף אותו ניתן להקים בעורף החלקה) בהיקף תכסית קומת הקרקע.

מקדם שווי למרתף: הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4, זאת בהתאם לנקבע בשומות מכריעות רבות בסביבת הנכס, ובין היתר, בשומה מכרעת של אבישי זיו בגו"ח 6335/72 ברח' בניהו 44 (מקדם 0.4), בשומה מכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6336/171 ברח' המצביאים 55 (מקדם 0.45), בשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6336/55 ברח' שמגר 14 (מקדם 0.4), בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט בגו"ח 6336/419 ברח' ק"ם 58 (מקדם 0.4), ובשומות מכריעות של נורית גרבי בגו"ח 6336/16 ברח' המצביאים 56 ובגו"ח 6332/68 ברח' שמגר 21 (מקדם 0.4).

עמוד 16 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

תחשיב ההשבחה: $142.1 \text{ מ"ר}^4 \times 2 \text{ יח"ד} \times 0.4 \times 750 \text{ ש"ח} = 85,260 \text{ ש"ח}$
היטל ההשבחה: $42,630 \text{ ש"ח}$

שמאי המבקשים:

השימוש הטוב והיעיל: בהתחשב בגילו של בית המגורים הבנוי בחלקה (נבנה במהלך שנות ה-70), השימוש הטוב והיעיל במועד זה הינו הבית הקיים. להערכת שמאי המבקשים יש לדחות את תוספת הזכויות למרתפים ל-20 שנה (עד שנת 2005).

מקדם שוליות: לאור העובדה כי מותרת הקמת יח"ד אחת בלבד בשטח החלקה, יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המרתף, כפי שיובא בתחשיב שלהלן.

מקדם שווי למרתף: הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.35, זאת בהתאם לנקבע בשומה מכרעת של השמאי אבישי זיו ברחוב בניהו 44, בת"א.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
מחצית מקומת המרתף	142.1 מ"ר	0.8	0.35	39.788 מ"ר
מחצית מקומת המרתף	142.1 מ"ר	0.6	0.35	29.8 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'				69.588 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה				600 ש"ח
מקדם דחייה (20 שנים ב-6%)				0.312
סה"כ ההשבחה (במעוגלו)				13,000 ש"ח
היטל ההשבחה				6,500 ש"ח

הכרעה:

השימוש המיטבי, נכון למועד הקובע:

ככלל יש לבחון את יתרת החיים הכלכליים של המבנה, בהתחשב, בין היתר, בשטח המגרש ושאר מאפייניו, בהיקף השטח הבנוי ובמצבו, בערכי השווי ובהיקף זכויות הבניה הבנויות והנוספות הנתנות לניצול.

⁴ שטח תכסית קומת הקרקע (לפי 20%) לחישוב שטח המרתף.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

במקרה הנדון, לא ברור מתי הוקם הבית הקיים⁵. יחד עם זאת, בהתחשב בשטח המגרש הייחודי (1,421 מ"ר), במיקום הנכס בשכונת צהלה היוקרתית בצפון ת"א, בשטחו, במצבו הפיזי, ברמת חומרי הגמר, בהיקף זכויות הבניה העיליות הלא מנוצלות וערכי השווי במקום נכון למועד הקובע, אני סבור כי במקרה דנן קונה סביר היה מביא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים ובניית בית חדש שינצל את מלוא הזכויות העיליות והתחתונות (לפי תכנית "ע"), ומכאן שמדובר על תוספת זכויות בנייה במרתף זמינות.

מקדם אקו' לשטח המרתף:

במקרה הנדון, לאור מאפייני שטח המרתף אני סבור כי ניתן לייחס מקדם אקו' של 0.4.

שוליות:

יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 על שטח מרתף של כ- 142 מ"ר.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ע"

נתונים לתחשיב	
שטח מרתף (תכסית 20%, קבלתי את הסכמת הצדדים)	284.2 מ"ר
שטח מרתף ללא שוליות: $142 \times 1.0 =$	142 מ"ר
שטח מרתף הכולל שוליות: $142 \times 0.9 =$	127.8 מ"ר
מקדם שטח אקו' למרתף	0.4
שווי מ"ר קרקע מבונה	700 ש"ח

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 13.12.1985)		
ההשבחה	$142 \text{ מ"ר} + 127.8 \text{ מ"ר} \times 0.4 \times 700 \text{ ש"ח} =$	75,544 ש"ח
היטל ההשבחה	$75,544 \text{ ש"ח} / 2 =$	37,772 ש"ח

⁵ כאמור, בפרק הרישוי. שמאי המבקשים סבור כי הבית הוקם בתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת, וככל הנראה נסמך על תכנית סניטרית משנת 1972 שאותרה בתיק הבניין הסרוק של הנכס. איני יכול לקבל מסמך זה כאישור למועד הקמת בית המגורים. אציין כי בתים סמוכים ברחוב הוקמו מספר שנים טרם למועד זה (למשל בית מגורים ברח' יואב 16 שבשנת 1964 ניתן לגביו היתר לשינויים ותוספות לבית קיים, כך שהבית הקיים נבנה עוד קודם לכן, זאת בהתאם למצוין בשומה מכרעת מיום 07.04.2010 של השמאי רן וירניק לגבי נכס זה).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

12.3.2. תכנית 2550 - חניה מקורה - למועד הקובע 16.04.1993

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה: התכנית מאפשרת הקמת מוסך בנוי ב- 3 כיוונים ל- 2 יח"ד, ומשפרת את התכנון ביחס למצב הקודם בו ניתן היה להקים חניה פתוחה עם סככה קלה בלבד (לפי תכנית 748). בנוסף הקמת מוסך בנוי מרחיבה את תכנית קומת הקרקע ומאפשרת את המרתף בהתאם. שמאית המשיבה ציינה כי תחשיב ההשבחה בשומתה נערך בהתאם לנקבע בשומה מכרעת מיום 16.05.2018 של השמאי בועז קוט לנכס בגו"ח 6336/55. בתחשיבה חייבה רק על האפשרות של הגדלת שטח המרתף עקב הרחבת תכנית.

תחשיב ההשבחה:

מהות	מגרש חזיתי עם בית	מגרש עורפי ריק ופנוי
הגדלת המרתף עקב הרחבת התכנית	18	18
מקדם שווי למרתף	0.4	0.4
שווי מ"ר קרקע מבונה	4,300 ש"ח	4,300 ש"ח
ההשבחה	61,920 ש"ח	
היטל ההשבחה	30,960 ש"ח	

בתגובתה ציינה כי החניה שהותרה במצב הקודם לא הרחיבה את תכנית קומת הקרקע, ומכאן שלא הייתה כל אפשרות במצב הקודם להרחיב את תכנית המרתף בהתאם. לחיזוק עמדתה בדבר ההשבחה שיצרה התכנית הפנתה לנקבע בשומות מכריעות הבאות: שומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6336/55 ברח' שמגר 14, שומה מכרעת של עאטף עאלם בגו"ח 6336/20 ברח' שמגר 37, שומה מכרעת של תמיר שדה בגו"ח 6792/8 ברח' רומנו, שתי שומות מכריעות של דורית פריאל בגו"ח 6336/39 ברח' המצביאים 56 שמגר 26 ובגו"ח 6627/578 ברח' עלומים 44 ולשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6628/226 ברח' הקוממיות 41.

בעת הדיון ציינה שמאית המשיבה כי לאור כך שהותר לבנות שני מקומות חניה במצב הקודם (בהתאם לתכנית תג"פ/33 ו-748) הי שמקובל עליה שיש לחשב את ההשבחה מהגדלת תכנית קומת המרתף כבר במדרגת ההשבחה של תכנית "ע" ומכאן שתכנית החניה הקורה מס' 2550 ו-2550 א' לא השביחו את המקרקעין הנדונים.

שמאי המבקשים סבור כי התכנית הנדונה לא השביחה את המקרקעין הנדונים. לגישתו, עוד במסגרת המצב התכנוני הקודם לא הייתה כל מניעה תכנונית בהצמדת שטח החניה ומימוש המרתף מתחת לשטח זה וכן קירוי של החניות באמצעות סככה (תכנית

עמוד 19 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

תג"פ/333 התירה הקמת גר' פרטי עד מקסימום 2 מכוניות). כן ציין כי אין כל מניעה
תכנונית להצמיד את הגר' הפרטי לשטח המבנה הקיים וע"י כך להרחיב את שטח קומת
המרתף, ומכאן שלא נוצרה השבחה במקרקעין הנדונים כתוצאה מאישורן של תכניות
החניה המקורה.

לחזיק טענתו כי שתי התכניות לחניה מקורה לא השביחו את המקרקעין הנדונים, הפנה
שמאי המבקשים ל- 28 שומות מכריעות בגושים 6336 ו- 6335 (מתוך שומות אלו ישנן
שלוש שומות מכריעות של הח"מ), בהן נקבע כי תכניות החניה המקורה לא השביחו את
המקרקעין.

בעת הדיון ציין כי בשכונת צהלה תכניות החניה המקורות 2550 ו- 2550 א' לא תרמו דבר
לתכנון החניות. התכניות הרלוונטיות לחניות הינן תג"פ/333 ו- תא/748. תכנית תג"פ/333
קובעת שניתן להקים שתי מקומות חניה לשני כלי רכב, כאשר מימוש מקומות החניה
יהיה בתוך קווי הבניין, ותכנית תא/748 שאושרה בשנת 1962 מאפשרת גמישות תכנונית
בכך שהיא מוסיפה את האפשרות לממש מקומות חניה גם מחוץ לקווי הבניין, ובתנאי
שמקומות חניה אלו יהיו מבניה קלה, כלומר, שלאחר אישורה של תכנית 748 קיימות שתי
אפשרויות תכנוניות לבניית חניות. לתימוכין, באמור הציג שמאי המבקשים מספר היתרי
בניה שניתנו עוד לפני תכנית 2550, בהם אישרה הוועדה המקומית בפועל מימוש של
מקומות חניה מבניה קשיחה בתוך קווי הבניין ובצמוד לבית המגורים (ברח' הפרסה 53,
רח' אבישי 7, רח' בניהו 21, רח' הפרסה 25, רח' הפרסה 58-60 ורח' בניהו 48).

■ הכרעה:

כאמור, שמאית המשיבה חייבה בהשבחה בשומתה רק עבור רכיב של הגדלת שטח המרתף
עקב הגדלת תכנית הבנייה. למעשה, לאחר הבהרת שמאית המשיבה בעת הדיון, כי יש
לחשב את ההשבחה בגין הגדלת שטח תכנית המרתף עוד בתכנית המדרגה הראשונה,
תכנית "ע", הרי שאין מחלוקת בין שמאיי הצדדים כי התכנית האמורה לא השביחה את
המקרקעין הנדונים.

לאחר שבחנתי הדבר, לרבות את התכניות המאושרות החלות על הקרקע הנדונה, נכון
למועד הקובע, אני מקבל את הסכמת שמאיי הצדדים, כי התכנית האמורה לא השביחה
את הנכס הנדון.

לעניין טענת שמאית המשיבה כי יש לחשב את ההשבחה מהגדלת שטח הבניה במרתף
למועד הקובע של תכנית "ע", אשיב כי בהתחשב בגודלו הייחודי של המגרש הנדון
ובשאר מאפייניו, במיקומו בשכונת צהלה, ובזכויות הבניה שהוקנו למרתפים בתכנית
"ע", אני סבור שבמקרה ספציפי זה השימוש המיטבי הינו בניית החניה המקורה בקו
בניין אפס, קרי, ללא חיבור עם בית המגורים, ומכאן שלא ניתן לממש את הגדלת שטח
המרתף מתחת לשטח החניה המקורה.

עמוד 20 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

12.3.3. תכנית ג' - גגות - מועד קובע 06.05.1994

■ שמאית המשיבה :

מהות ההשבחה: התכנית מאפשרת בניית עליית גג תוך ניצול חלל גג הרעפים. ההשבחה חושבה, כאמור, לזכויות בניה זמינות בעליית הגג ל- 2 יח"ד. הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג הינו של 40% משטח תכסית הבניה, כולל ההרחבה בגין תכנית תא/2550 (160.1 מ"ר).

תחשיב ההשבחה⁶:

מגורש עורפי ריק ופנוי	מגורש חזיתי עם בית	מהות
160.1 מ"ר	160.1 מ"ר	שטח תכסית הבניה, כולל תא/2550
40%	40%	שטח אפקטיבי לניצול חלל הגג
0.7	0.7	מקדם שווי לעליית הגג
6,000 ש"ח	6,000 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה
537,936 ש"ח		ההשבחה
268,968 ש"ח		היטל ההשבחה

■ שמאי המבקשים :

שטח ההשבחה: הובאו בחשבון זכויות בניה לעליית גג של 188 מ"ר⁷ המשקפות 66% מתכסית המבנה (20% משטח המגרש). לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב צה"ל 68 בת"א, וכן הציג 2 דוגמאות של היתר בניה בהן מומש שטח בהיקף של כ- 50% (רח' אהוד 5) ו- 60% (רח' אהוד 20) משטח הקומה שמתחת.

מקדם שוליות: לאור העובדה כי מותרת הקמת יח"ד אחת בלבד בשטח החלקה, ובהתחשב בהיקף שטחי הבניה המאושרים (426.3 מ"ר עיקרי + חניה של 33 מ"ר + מרתף של 317 מ"ר), הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת הזכויות האמורות.

⁶ שמאית המשיבה ציינה כי תחשיבה נערך בהתאם לשומות מכריעות רבות, וביניהם שומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 6336/15 ברח' צה"ל 87, שומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6336/55 ברח' שמגר 14, שומה מכרעת של נורית גרבי בגו"ח 6336/28 ברח' שמגר 21 ושומה מכרעת של מנחם מלוכנא בגו"ח 6628/248 ברח' מוטה גור 28.
⁷ 1,472 מ"ר x 20% (תכסית המבנה) x 66% = כ- 188 מ"ר.

עמוד 21 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה :

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
חלל גג ראשי	94 מ"ר	0.65	0.7	42.67263 מ"ר
חלל גג שולי	94 מ"ר	0.4	0.7	26.26008 מ"ר
				סה"כ שטח מבונה אקו' 68.93271 מ"ר
				שווי מ"ר קרקע מבונה 5,200 ש"ח
				סה"כ ההשבחה (במעוגלו) 360,000 ש"ח
				היטל ההשבחה 180,000 ש"ח

הכרעה :

גודלו ומידותיו של המגרש הייחודי מאפשרות את ניצול זכויות הבניה, בהתחשב בנקבע בתכניות המאושרות, במגוון רחב של בינוי (מבית מגורים מלבני ועד בית מגורים ריבועי) המשפיע, בין היתר, על השטח האפקטיבי לבניה בחלל גג הרעפים. במקרה דנן, אני סבור כי הבינוי המיטבי של יח"ד אחת הינו לפי בינוי של 15 מ' (חזית) x 19 מ' (עומק). בהתאם למדידה גראפית ותחשיב שערכתי לבינוי של בית המגורים האמור, מצאתי כי השטח האפקטיבי⁸ לבניה בחלל גג הרעפים מכוח תכנית ג' הינו של כ- 114 מ"ר.

שוליות :

בהתחשב במיקום הנכס, ברמת המחירים במועד הקובע ובזכויות הבניה האחרות המוקנות, יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 על שטח עליית גג של 57 מ"ר.

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ג" :

נתונים לתחשיב	
שטח עליית גג אקו'	108.3 מ"ר ⁹
שווי מ"ר קרקע מבונה	6,000 ש"ח
מקדם שווי לעליית גג	0.7

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 06.05.1994)		
ההשבחה	$108.3 \text{ מ"ר} \times 0.7 \times 6,000 \text{ ש"ח} =$	454,860 ש"ח
היטל ההשבחה	$454,860 / 2 =$	227,430 ש"ח

⁸ גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%
⁹ $57 \text{ מ"ר} \times 1.0 + 57 \text{ מ"ר} \times 0.9 = 108.3 \text{ מ"ר}$.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

12.3.4. תכנית 2550 א' - חניה מקורה שנייה - 26.02.1997

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה: התכנית מאפשרת הקמת חניה מקורה בנויה נוספת בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד, מה שמביא להרחבת התכסית, ומכאן שיש לחייב בהיטל השבחה בגין הגדלת שטח המרתף.

תחשיב ההשבחה:

מגורש עורפי ריק ופנוי	מגורש חזיתי עם בית	מהות
15	15	הגדלת המרתף עקב הרחבת התכסית
0.4	0.4	מקדם שווי למרתף
6,500 ש"ח	6,500 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה
78,000 ש"ח		ההשבחה
39,000 ש"ח		היטל ההשבחה

לשאר טענות שמאית המשיבה למדרגת השבחה זו - ראה/י פירוט בתכנית 2550 לעיל.

שמאי המבקשים סבור כי התכנית הנדונה לא השביחה את המקרקעין הנדונים, מאותן הסיבות שטען לגבי תכנית תא/2550.

הכרעה:

כפי שהכרעתי לעניין תכנית 2550, גם במועד הקובע לתכנית האמורה, בהתחשב בגודל המגרש, במיקומו ובשאר מאפייניו אני סבור כי המימוש המיטבי של הזכויות לחניה מקורה שניה הינו בחזית המגרש בקו בניין אפס, ולא בצמוד וכחלק מבית המגורים, מכאן שאין להביא בחשבון תוספת שטח מרתף. לאור האמור, במקרה הנדון התכנית האמורה לא השביחה את המקרקעין הנדונים.

12.3.5. תכנית 2754 - בריכות שחיה - מועד קובע 13.04.1998

שמאית המשיבה:

מהות ההשבחה: התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה פתוחות ונוי בבתים פרטיים ובכך מעלה את יוקרתיות הנכס ומשפרת את איכות חיי הדיירים, ע"ח חצר פתוחה. שטח החצר בנכס הנדון גדול מספיק ואין כל מניעה למימוש מיידי של בריכות השחיה עבור כל אחת מהיחידות.

עמוד 23 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 26.02.2020
מס' מינוי : 2271-2019
מספרנו : 5138/19.01

תחשיב ההשבחה:

מהות	ערכים
שטח שתי בריכות השחייה	60 מ"ר
מקדם שווי לבריכות (בניכוי הפסד שטח חצר)	0.1
שווי מ"ר קרקע מבונה	7,800 ש"ח
ההשבחה	46,800 ש"ח
היטל ההשבחה	23,400 ש"ח

- **שמאי המבקשים** סבור כי התכנית הנדונה לא השביחה את המקרקעין הנדונים. לגישתו, התכנית הנדונה כלל לא קובעת זכויות להקמת בריכות שחיה, אלא היא מגדירה קווי בניין לבריכות שחיה. זאת ועוד, מסעיף 10.1 להוראות התכנית עולה כי תנאי למתן היתר בניה הינו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותנתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה. לתימוכין בעמדתו ציין וציטט מהחלטת וועדת הערר מיום 19.02.2019 בערר מס' 85171/17 בה נקבע כי לא חלה השבחה עקב התכנית האמורה¹⁰.
- **התייחסות שמאית המשיבה להחלטת ועדת הערר האמורה:**
שמאית המשיבה השיבה כי החלטה זו נבחנה ע"י המשיבה ונמצאה כשגויה משפטית משום שהיא מיישמת באופן שגוי את הלכת אליק רון.
בעת הדיון ציינה כי הוועדה המקומית לא ערערה על החלטת ועדת הערר האמורה והיא ממשיכה לגבות על תכנית זו, ובכל פעם שייקבע כי אין השבחה בגין תכנית זו היא תערער שוב.
לדעת המשיבה, וועדת הערר לא פרשה נכון את תכנית 2754 שקבעה תנאים להקמת בריכות (פרסום בדומה להקלות) שלמעשה מחלק את ההשבחה לשני מימושים בדומה לאליק רון.
- **הכרעה:**
בהתחשב בהחלטת ועדת הערר האמורה מיום 19.02.2019 במקרה דומה ברחוב אופיר בשכונת תל ברוך לתכנית הבריכות בת"א - 2754, הרי שלא חלה השבחה במקרה זה.

¹⁰ הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' מיכל הורוביץ ואח'.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

12.3.6. תכנית "ע/1" - מרתפים - מועד קובע 02.04.2003

■ שמאית המשיבה :

מהות ההשבחה : התכנית משפרת את תכנית המרתפים הקודמת (ע'), כך שמותר להגביה את גובה הקומה עד ל- 4 מ' במקום 2.2 מ' במצב הקודם. בנוסף ניתן להרחיב שימושים כגון : חדר משחקים או למשרד לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית, ובמקרה שכזה ניתן להוסיף כניסה חיצונית נפרדת.

שמאית המשיבה הפנתה למספר שומות מכריעות בהן נקבע כי אין לתת מקדם שוליות לשטחי המרתפים, כמו : שומה מכרעת של בועז קוט ברח' שמגר 14, שומה מכרעת של גיל הרצברג ברח' ברק 13, שומה מכרעת של מוטי דיאמנט ברח' ק"ס 58 ושומה מכרעת של עאטף עאלם ברח' שמגר 37.

תחשיב ההשבחה :

מגדש עורפי ריק ופנוי	מגדש חזיתי עם בית	מהות
175.1	175.1	שטח תכסית ק"ק בכל יח"ד
0.1	0.1	מקדם תוספת שימושים בקומת המרתף
10,500 ש"ח	10,500 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה
367,710 ש"ח		ההשבחה
183,855 ש"ח		היטל ההשבחה

■ שמאי המבקשים :

שטח ההשבחה : בהתאם לשומת ההשבחה שטח המרתף הינו 350.2 מ"ר (20% משטח המגרש + 66 מ"ר לחניה). מאחר וניתן להקים בחלקה רק יח"ד אחת בלבד, הרי שהשטח אותו יש להביא בחשבון בגין החניה הינו 33 מ"ר (ולא 66 מ"ר).

מקדם שוליות : כאמור לעיל, קיימת שוליות משמעותית לשטחי הבניה הנוספים, זאת בהתחשב כי ניתן לבנות בחלקה רק יח"ד אחת.

תחשיב ההשבחה :

מצב קודם :

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
מרתף עם שוליות נמוכה	142.1 מ"ר	0.8	0.35	39.788 מ"ר
מרתף עם שוליות גבוהה	175.1 מ"ר	0.6	0.35	36.771 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'	76.6 מ"ר			

עמוד 25 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

מצב חדש :

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
מרתף עם שוליות נמוכה	142.1 מ"ר	0.8	0.45	51.156 מ"ר
מרתף עם שוליות גבוהה	175.1 מ"ר	0.6	0.45	47.277 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'				98.433 מ"ר

תחשיב :

ההשבחה : (76.6 מ"ר - 98.433 מ"ר) x 10,500 ש"ח (במעוגל) = 230,000 ש"ח
היטל ההשבחה : 115,000 ש"ח

הכרעה :

כאמור, שמאיי הצדדים חלוקים על שטח מרתף מתחת לשתי חניות מקורות (מכוח תכניות 2550 ו-2550 א'). כאמור, בהכרעתי בעניין זה בתכניות 2550 ו-2550 א', לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח מרתף נוסף מתחת לחניות.

שוליות :

בהתחשב בהכרעותיי שלעיל, ניתן להקים על הקרקע הנדונה יח"ד אחת, מכאן שיובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 על שטח מרתף של כ-142 מ"ר.

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ע/1" :

נתונים לתחשיב	
שטח מרתף (לפי תכנית של 20%)	284.2 מ"ר
שטח מרתף ללא שוליות : 142 מ"ר x 1.0 =	142 מ"ר
שטח מרתף הכולל שוליות : 142 מ"ר x 0.9 =	127.8 מ"ר
מקדם אקו' לשטח המרתף	10.1 ¹¹
שווי מ"ר קרקע מבונה	10,500 ש"ח

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 02.04.2003)

ההשבחה	269.8 מ"ר x 10,500 ש"ח =	283,290 ש"ח
היטל ההשבחה	283,290 ש"ח / 2 =	141,645 ש"ח

¹¹ במקרה הנדון, החלטתי לאמץ את הסכמת שמאיי הצדדים באשר למקדם האקו' לשטח המרתף.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

12.3.7. תכנית מס' 3450 - המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי - מועד קובע 23.11.2006

■ שמאית המשיבה :

מהות ההשבחה : התכנית מתירה המרת שטח של 35.525 מ"ר¹² המיועד למבנה עזר לשטח עיקרי, ובתנאי שיוצמד למבנה המגורים העיקרי. הובא בחשבון כי מתחת לשטח הנ"ל ניתן להגדיל את שטח המרתף בשטח זהה.

שמאית המשיבה הפנתה למספר שומות מכריעות בהן נקבע כי אין לתת מקדם שוליות כמו : שומה מכרעת של גבע בלטר ברח' הקוממיות 41, שומה מכרעת של מנחם מלוכנא ברח' מוטה גור 28, שומה מכרעת של נורית ג'רבי ברח' עלומים 15, שומה מכרעת של אמנון נזרי ברח' חיל המשמר 19 ושומה מכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6628/149.

תחשיב ההשבחה :

מגיש עורפי ריק ופנוי	מגיש חזיתי עם בית	מהות
17.763	17.763	שטח המומר במפלס הקרקע
0.5	0.5	מקדם המרה ע"פ שומות מכריעות ¹³
12,500 ש"ח	12,500 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה
222,037.5 ש"ח		ההשבחה
17.763	17.763	הגדלת המרתף עקב הרחבת התכנית
0.5	0.5	מקדם שווי למרתף
12,500 ש"ח	12,500 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה
222,037.5 ש"ח		ההשבחה
444,063 ש"ח		סה"כ ההשבחה
222,031.5 ש"ח		היטל ההשבחה

■ שמאי המבקשים :

שטח ההשבחה : שמאי המבקשים מקבל את שטח ההשבחה אותו קבעה שמאית המשיבה (35.525 מ"ר).

מהות ההשבחה : ההשבחה חושבה רק עבור מרכיב המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, ולא עבור רכיב הגדלת שטח התכנית שיצרה, לכאורה, את הגדלת המרתף, זאת בהתאם לנקבע במספר שומות מכריעות של השמאי המכריע אבישי זיו בסביבת הנכס.

¹² 1,421 מ"ר x 2.5% = 35.525 מ"ר.

¹³ מקדם זה נקבע בין היתר בשומה מכרעת מיום 16.05.2018 של בועז קוט, בשומה מכרעת מיום 13.05.2018 של גבע בלטר, בשומה מכרעת מיום 08.04.2018 של אריה אריאל ובשומה מכרעת מיום 27.02.2018 של אמנון נזרי.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

מקדם שוליות : כאמור לעיל, קיימת שוליות משמעותית לשטחי הבניה הנוספים, זאת בהתחשב כי ניתן לבנות בחלקה רק יח"ד אחת.

להלן תחשיב ההשבחה :

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
הסבת שטח שירות לשטח עיקרי	35.525 מ"ר	0.5	0.5	8.8812 מ"ר
הגדלת שטח החצר	35.525 מ"ר	0.5	0.25	4.4406 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'				13.3218 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה				12,500 ש"ח
ההשבחה				167,000 ש"ח
היטל ההשבחה				83,500 ש"ח

הכרעה :

לעניין ניצול השטח האמור - אני סבור כי בהתחשב בפריסת זכויות הבנייה בין הקומות במצב הקודם לתכנית הנדונה, הרי שהשימוש המיטבי של השטח האמור הינו כתוספת שטח בקומה א', מכאן שבתחשיב ההשבחה יובא בחשבון תוספת בגין שטח חצר לפי מקדם שווי של 0.25. במקרה הנדון, בהתחשב בכלל הפרמטרים, איני סבור כי יש להביא בחשבון שוליות להמרת השטח האמור.

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 3450 :

נתונים לתחשיב	
שטח להמרה ממבנה עזר לשטח עיקרי	35.525 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	12,500 ש"ח
מקדם השבחה להמרת שטח ממבנה עזר לשטח עיקרי	0.5
מקדם שווי לשטח חצר	0.25

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 23.11.2006)		
ההשבחה	$35.525 \times 0.5 + 35.525 \times 0.25 \times 12,500$	333,046 ש"ח
היטל ההשבחה	$333,046 / 2$	166,523 ש"ח

עמוד 28 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

12.3.8. תכנית "ג/1" - גגות - מועד קובע 04.09.2007

■ שמאית המשיבה :

מהות ההשבחה: התכנית מאפשרת הגבהת רום הגג כך שלמעשה השטח האפקטיבי גדל ביחס למצב הקודם. אופן הבינוי במצב החדש מאפשר קיר בין רצפת עליית הגג לבין תחתית הרעפים כך שהגג המשופע הממוקם גבוה יותר והופך לקומה רגילה לכל דבר, מכאן שהובא בחשבון שטח אפקטיבי לפי 100%¹⁴.

תחשיב ההשבחה :

מגרש עורפי ריק ופנוי	מגרש חזיתי עם בית	מהות
192.863 מ"ר	192.863 מ"ר	שטח תכסית הבניה, כולל הרחבות
100%	100%	שטח אפקטיבי בחלל הגג
(40%)	(40%)	בניכוי שטח אפקטיבי במדרגה קודמת (ג')
0.7	0.7	מקדם שווי לקומת גג רעפים
81.00225	81.00225	תוספת שטח אקו'
13,000 ש"ח	13,000 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה
2,106,060 ש"ח		ההשבחה
1,053,030 ש"ח		היטל ההשבחה

■ שמאי המבקשים :

תכסית הגג לחישוב השטח: שמאי המבקשים הביא בחשבון תכסית של הגג לצורך חישוב שטח עליית הגג בהיקף של 20% משטח החלקה (ללא תוספות), זאת בהתאם לשומות מכריעות של השמאי אבישי זיו לנכסים בסביבה.

שטח הבניה הניתן למימוש בקומת הגג: מהוראות התכנית האמורה עולה כי ניתן להתקין את המערכות הטכניות בתוך חלל גג הרעפים, מכאן שהשטח אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה (100% משטח תכסית המבנה) הינו שגוי ועומד בניגוד להוראות התכנית המחייבת, כאמור, התקנת כל המערכות הטכניות בתוך חלל הרעפים. לאור האמור, ולשם הזהירות, הביא בחשבון שמאי המבקשים שטח בהיקף 90% מתכסית המבנה, קרי, 255.78 מ"ר.

מקדם שוליות: כאמור לעיל, קיימת שוליות משמעותית לשטחי הבניה הנוספים, זאת בהתחשב כי ניתן לבנות בחלקה רק יחיד אחת.

¹⁴ שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת של אריה אריאל ברח' המצביאים 55 (גו"ח 6336/171).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
חלל גג ראשי שוליות נמוכה	94 מ"ר	0.65	0.7	42.672 מ"ר
חלל גג שולי	94 מ"ר	0.4	0.7	26.26 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'				68.9 מ"ר

מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם שוליות	מקדם אקו'	ערכים
חלל גג ראשי שוליות נמוכה	94 מ"ר	0.65	0.7	42.672 מ"ר
חלל גג שולי	162 מ"ר	0.4	0.7	45.358 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו'				88 מ"ר

תחשיב:

ההשבחה: (68.9 מ"ר - 88 מ"ר) x 13,000 ש"ח (במעוגל) = 250,000 ש"ח
 היטל ההשבחה: 125,000 ש"ח

הכרעה:

בהתאם להכרעתי בעניין הבינוי המיטבי של בית המגורים בתכנית ג', ערכתי מדידה גראפית ותחשיב לנכס הנדון באשר לאפשרות הבנייה המיטבית בעליית הגג ע"פ תכנית ג/1 (בהתחשב במידות הנכס הנדון והמצב התכנוני המאושר) ומצאתי כי השטח האפקטיבי¹⁵ לבניה בחלל גג הרעפים הינו כ- 209 מ"ר, מכאן שתוספת השטח האמור הינה בסך של 95 מ"ר. שטח זה נלקח בחשבון לפי מקדם שווי של 0.7.

שוליות:

בהתחשב במיקום הנכס, ברמת המחירים במועד הקובע ובזכויות הבניה האחרות המוקנות, יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 על תוספת השטח האמורה.

¹⁵ גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 26.02.2020
 מס' מינוי : 2271-2019
 מספרנו : 5138/19.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון חירי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ג/1":

נתונים לתחשיב	
95 מ"ר	תוספת שטח עליית גג
0.9	מקדם שוליות לתוספת השטח
13,000 ש"ח	שווי מ"ר מבונה
0.7	מקדם שווי לשטח עליית גג

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 04.09.2007)		
778,050 ש"ח	= 95 מ"ר x 0.9 x 0.7 x 13,000 ש"ח	ההשבחה
389,025 ש"ח	= 778,050 ש"ח / 2	היטל ההשבחה

13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית "ע"	13.12.1985	75,544 ש"ח	37,772 ש"ח
תכנית מס' 2550	16.04.1993	לא חלה השבחה	---
תכנית "ג"	06.05.1994	454,860 ש"ח	227,430 ש"ח
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	לא חלה השבחה	---
תכנית מס' 2754	13.04.1998	לא חלה השבחה	---
תכנית "ע/1"	02.04.2003	283,290 ש"ח	141,645 ש"ח
תכנית מס' 3450	23.11.2006	333,046 ש"ח	166,523 ש"ח
תכנית "ג/1"	04.09.2007	778,050 ש"ח	389,025 ש"ח

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 31 מתוך 31