

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 14/10/2024
מספר מינוי: 1275-2024
מספרנו: 160-1275-2024

לכבוד
המבקשים, ה"ה קידר ירדני עדי
באמצעות שמאי מקרקעין
מר ניר עזרה
Nir.shamaut@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות שמאי מקרקעין
מר רמי סויצקי
rami@363.co.il

ג.א.כ.

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 684 בגוש 6637

רחוב ישראל אשכנזי 35, נווה דן, תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה, כתוצאה מאישורה של הקלה. היטל השבחה נדרש עקב מימוש, בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

גורם משביח	מועד קובע
הקלה	19/04/2023

2.2 סיום חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 30/6/2024.

2.3 ביום 29/09/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	פרטים
גוש	6637
חלקה	684
שטח רשום של החלקה	537 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ישראל אשכנזי 35, תל אביב

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון, ממוקם ברחוב ישראל אשכנזי 35, בשכונת נווה דן, בצפון תל אביב. רחוב ישראל אשכנזי הינו רחוב פנימי צר וחד סיטרי. כיוון התנועה המוטורית, במקטע מצפון מזרח לדרום מערב, אשר מתחיל מרחוב יצחק טבנקין ומסתיים ברחוב פנחס רוזן. שכונת נווה דן הינה שכונה מבוססת, מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה. באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 684 בגוש 6637 בשטח רשום של 537 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרומית לרחוב ברק. על החלקה קיים בית מגורים, בעל שני מפלסים. יתר החלקה, מהווה חצר פנויה עם חצר היקפית בלתי מטופחת, החלקה מגודרת.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו בית חד משפחתי ותיק, בנוי ב-2 מפלסים, קומת מרתף עם מקלט וחניה בקומת העמודים וקומת קרקע עם חדרי שינה, מטבח וסלון. חצר הנכס בלתי מטופחת.

מוצע להרוס את המבנה, ולהקים יח"ד צמודת קרקע, חד משפחתי חדשה, בת 3 מפלסים. קומת מרתף עם חצר אנגלית, ממזרח ודרום, קומת קרקע, עם בריכת שחיה וקומה א'.

5. המצב המשפטי

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06/06/2024, רשומות הזכויות בחלקה 684, בגוש 6637, כדלקמן:

גוש: 6637.

חלקה: 684.

שטח במ"ר: 537 מ"ר.

בעלויות: ירדני דן, החלק בנכס 1/2.

קידר ירדני עדני, החלק בנכס 1/2.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב התכנוני

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 מצב קודם

6.1.1 תוכנית R/188

דבר אישורה של התוכנית פורסם מיום 15/05/1947.

התוכנית מסווגת חלק מהנכס ב"אזור דירות B" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- שטחי בניה: 15% לקומה. בסה"כ 30%.
- בנייני עזר: 25 מ"ר.
- מספר קומות מותר: 2 קומות.

6.1.2 תוכנית 380

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 466 מיום 08/03/1956.

התוכנית חלה על חלק מהמקרקעין.

מטרת התוכנית:

- לקבוע מספר יחידות מוגדר לגבי כל מגרש בשטח התוכנית הראשית, וכן לקבוע מספר יחידות דיור מותר, לבנייה לדונם נטו.
 - לתקן את התוכנית הראשית.
- להלן עיקרי התוכנית:

הקמת סככות: באזור מגורים "B" ואזור מסחרי, על כל מגרש של 500 מ"ר מותר יהיה לבנות לא יותר מ-2 יחידות דיור ומספר יחידות הדיור לדונם נטו, לא יעלה על 4.

6.1.3 תוכנית 1821

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2220 מיום 20/05/1976 ובעיתונים ביום 27/5/1976.

מטרת התוכנית:

לקבוע באזור "דירות B" שיעור בניה של 20% בכל קומה וביטול מבני העזר ולשנות בהתאם לכך את התוכנית המפורטת R/188 על שינוייה.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.4 תוכנית 1740

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2181 מיום 01/01/1976.

מטרת התוכנית:

להתיר בניה בקומת עמודים מפולשת, באזורי המגורים שבתחום השטחים המפורטים בתשריט ולשנות בהתאם לכך את תוכנית מתאר "ל".

עיקרי הוראות התוכנית:

- התרת בניה בקומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שבגובה לא יעלה על 2.30 מטר והיא תשמש אך ורק לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר מדרגות.
- לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת במקרים שהבניין צריך להבנות בקיר משותף עם בנין קיים ללא קומת עמודים מפולשת.
- לא תותר בניה בקומת עמודים מפולשת במגרשים שעליהם בונים דירה בשתי קומות (קוטגים).

6.1.5 תוכנית מ'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

להלן עיקרי התוכנית:

בתוכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי תוכנית.

6.1.6 תוכנית ע'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנית מרתפים והשימוש בהם.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שימושים לבתים בודדים: חנייה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות.
- שטח המרתף לבתים בודדים: לפי היקף הבית.
- בבתים בודדים, לא יורשו מגורים במרתף, לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.7 תוכנית 2550

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4096 מיום 01/04/1993.

מטרת התוכנית:

1. לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע תוך:

- שמירה על עיצוב חזית הרחוב.
- שילוב עם הבניין הראשי והבניינים הסמוכים מבחינת העיצוב והשימוש בחומרים.
- הגברת הבטיחות ומניעת בעיות חניה ותנועה.
- 2. לשנות את תכנית מתאר ל', על שינוייה.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות בדבר שטח חניה:

בקומת הקרקע:

- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חניית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין.
- השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע, לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא ייכלל באחוזי הבניה.
- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר, חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבניה החוקיים.

בקומת מרתף:

- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת המרתף של הבניין.
- תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מגבולות הצדדים של המגרש כפי שיקבע מהנדס העיר.
- גובה קומת המרתף לחניה לא תעלה על 2.2 מ' הנמדדים בין רצפת המרתף לבין תחתית תקרתו של המרתף.
- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הבלטת חלק מהמרתף.

מידות מוסך החניה:

- שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף, לשטח הבניה המותר של המגרש.
- הגובה החיצוני של המוסך, לא יעלה על 2.2 מ' הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.8 תוכנית ג'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994.

מטרת התוכנית:

1. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן. לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות, כל זאת ע"י:
 - קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל: א. גובהם. ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתוכנית פיתוח הגג. ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
 - קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.
 - קביעת הוראות בניה לגגות משופעים ופרגולות.
2. לבטל תוכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 עמ' 574 מיום 10/12/81.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה בקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:
 - היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
 - חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום הנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
 - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל של המדרגות הפנימיות).
 - גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
 - נסיגות: חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
- עליות גג בגגות משופעים: בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:
 1. רום הגג לא יעלה על 6 מטר. מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ-2.5 מטר ולא פחות מ-2 מטר.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2. שיפוע הגג מדוד מעל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנון התכנון והבניה.

- פרגולות: שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי, הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

6.1.9 תוכנית 2550 / א'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התוכנית:

א. לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית ע"י:

1. קביעת מידות קירוי/בניית מקום חניה.
2. קביעת מספר מקומות חניה מקורים/בנויים במגרש.
3. קביעת הוראות לגבי מיקום החניה במגרש והגישה אליה.
4. קביעת הוראות לסידורי חניה מסוגים שונים (פתוח, מקורה, מוסך וכו').

ב. לשנות את תכנית מתאר מקומית 2550.

להלן עיקרי התוכנית:

שטח המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג כמוגדר בהוראות התוכנית, על קרקעי ותת קרקעי לא יעלה על 18 מ"ר.
במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שירות.

6.1.10 תוכנית 2754

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.

מטרת התוכנית:

לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתי פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתי אלה כולל מתקנים טכניים. התוכנית קובעת קווי בניה ותנאים לקמת בריכות שחיה בבתי פרטיים צמודי קרקע.

- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתי פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0 בתנאי שלא תהווה מטרד לשכנים. קירוי בריכות/ג'קוזי ייעשה על חשבון שטח עיקרי.
- היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.1.11 תוכנית ע"1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5264 מיום 18/03/2003 ופרסום בעיתונים ביום 31/12/2010.¹

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים, כאמור להלן. מטרת התוכנית לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים בבניה צמודת קרקע:

- תכליות לבתים צמודי קרקע: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע) - כגון משרדים לבעלי מקצוע חופשי, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- לבתים צמודי קרקע, תותר בנית קומת מרתף אחת.
- בבתים צמודי קרקע, היתר בניה עפ"י תוכנית זו, יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר, יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית, כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תוכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- היתר בניה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש, יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר, על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ', גובה כל קומת המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

6.1.12 תוכנית ג'1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התוכנית קובעת הוראות לחדרי יציאה לגג:

התוכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים וב-65% משטחו, בבניה בו זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בנייה על גגות שטוחים:

- שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו, מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

¹ התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 18/3/2003 בילקוט פרסומים 5264 ולאחר מכן פורסמה בשנית ביום 15/1/2004 לאחר תיקון טעות סופר. ביום 31/12/2010 פורסמה ב-3 עיתונים.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- גובה חדר יציאה לגג, יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג, ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- **בנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:**
- השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים, על פי התוכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- ניתן לשלב בבנייה החדשה חדרי יציאה לגג, הקיימים בבניין בהיתר לפי תוכנית קודמת, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 בהוראות התוכנית.
- נסיגות: כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל אחד יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בנייה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

עליות גג:

בחלל גג משופע, תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין, בתנאים מהבאים:

- א. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- ב. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- ג. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
- ד. בקוטגים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתוכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
- ה. מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

6.1.13 תוכנית 5000

התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 7407 בתאריך 22/12/2016.

מטרת התוכנית:

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קביעת הוראות להכנת תוכניות עתידיות. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות בכל אזור ייעוד. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים בבניה נמוכה כחלק מאזור תכנון 209.

- תכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
- בבתיים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות. במבנים מעל קומת עמודים גובה הבניה יהיה עד 4 קומות.

שימושים: ניתן להתיר בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:

1. מקבץ שימושים ראשי- מגורים.
2. שימוש למשרד, בחלק מדירות מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
3. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית- שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בס"ק 1 לעיל או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

שטחי בניה מרביים: לא יעלו על רח"ק 1.

הוראות:

1. לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי תוכניות קודמות.
2. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.2 רישוי- מצב חדש

- היתר בניה מקורי 592 מיום 29/10/1971, לבניין בית מגורים בן קומה אחת עם מקלט, מקום חניה אחד, גדר וחדר מדרגות בקומת הקרקע, בקומה א'- 5 חדרים וח"ש. ביום 10/3/1972 התקבלה תעודת גמר.
- היתר בניה מספר 24-0590 מיום 03/07/2024, הריסת בניין קיים בן 2 קומות, קומה אחת מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת המכילה:
בקומת מרתף- חדר משחקים, חדר קולנוע, אחסנה, חדר שירות וממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור בין הקומות. בקומות קרקע וקומה א': יח"ד בת 3 חדרים, סלון ומטבח, חדרי שירות ומרפסת גג המקורה בפרגולה קלה.
הקמת בריכת שחייה לא מקורה וחדר מכונות תת קרקעי, במרווח צידי מערבי, וחנייה לא מקורה עבור 2 מקומות חנייה, מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, עקירות נטיעות וגדרות בגבולות המגרש. להלן השטחים:

קומה	מגורים מבוקש	ממ"ד/ממ"ק/מקלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה לשימוש מגורים מבוקש	עובדי קירות ממ"ד/ממ"ק/מקלט	שטח תת קרקעי נלווה	מסתור כביסה	עיקרי סה"כ	שירות סה"כ	סה"כ עיקרי +שירות	סה"כ שטחים לא מקורים
מרתף 1-		9.0018	12.875	100.5483	2.996	6.3215		131.7426	263.4852	395.2278	47.0659
קרקע	117.8641							117.8641		117.8641	
קומה 1	103.2944						2.0880	105.3824		105.3824	8.7720
סה"כ	221.1585	9.0018	12.8750	100.5483	2.9960		2.0880	354.9891	263.4852	618.4743	55.8379

להלן פירוט ההקלות המבוקשות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-40% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.8 מ' במקום 4.00 מ' המותר.
- הגבהת גובה הגדר בגבול מגרש צדדי ל-2.00 מ'.
- בניית בריכת שחייה בחצר.
- חפירת חצר מונמכת במרווח קדמי במרחק של 4.33 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 9.09 מ' ועומקה 2.07 מ'.
- חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי במרחק של 2.65 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 4.1 מ' ועומקה 1.3 מ'.
- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשירות.
- העברת 0.65% מקומה א' לקומת קרקע.
- הגדלת שטח מרתף ע"ח ממ"ד- תוספת של 12 מ"ר.

הבקשה להיתר אושרה ביום 19/4/2023 בישיבת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-23-2.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. השבחה בשומות הצדדים

מדרגת השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הקלה	19/04/2023	₪ 685,706	₪ 280,000

הצדדים חלוקים בנושאים הבאים :

ערכי השווי למועד הקובע, מקדמים אקוויוולנטיים (חצר ומרפסת), השבחה להקלה בקו בניין, שיעור ההשבחה להנמכת חצר ושיעור ההשבחה לכניסה נפרדת למרתף. כמו כן, הצדדים חלוקים לעניין סך השטחים לחיוב, חצר מקורה בחלל כפול, ושטחי מרפסות.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. עמדת המשיבה

8.1 מהות ההשבחה

- ההקלה הכמותית של 6%, מאפשרת הגדלת השטחים לשיווק, שללא אישור ההקלה, לא ניתן היה לקבלם.
- ההשבחה בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף (כניסה חיצונית), מאפשרת שימוש אינטנסיבי יותר בקומה, ומייצרת אינטגרציה טובה יותר, בין קומת המרתף לשאר הקומות. בדיון טען כי ההקלה משפיעה על כל השטח.
- ההשבחה בהנמכת החצר האנגלית משביחה את המקרקעין בנקודות הבאות:
 - גורמת לשימוש אינטנסיבי יותר בקומת המרתף.
 - מייצרת אינטגרציה טובה יותר בין קומת המרתף לשאר הקומות.
 - מאפשרת כניסת אוויר ותאורה טבעית לתוך המרתף וכן, שימוש בחלק המונמך כחצר הצמודה למרתף.
 - מאפשרת להפוך את השטח הצמוד לה כשטח עיקרי ולעיתים כשוות ערך לדירת גן.
 - שימוש בחצר האנגלית כחצר בה ניתן להניח שולחן ו/או להשתמש בה כחצר.
- לא חויב בגין גובה הגדר, לאור העובדה כי התרומה הכלכלית של הגדר הינה מזערית.
- הקלה לניוד הזכויות, חויב בגין תרומה הכלכלית של הבקשה תוך לקיחה בחשבון של הפסד החצר.
- בגין הגדלת תכסית קומת המרתף, לא נלקח בחשבון השבחה, לאור העובדה, כי זו תחויב במכר.
- ההקלה בקווי הבניין מאפשרת גמישות תכנונית וניצול שטח באופן אופטימלי.
- בדיון טען, כי לא קיימת התכלות ההקלה, מאחר וקיימת תוכנית 5000 אשר תוסיף על הקיים לעת אישור תכנון מפורט.

8.2 ערכי שווי:

תאריך	גוש	חלקה	שטח קרקע	מחיר	שווי מ"ר קרקע
14/09/2023	6638	524	338	6,905,000 ₪	20,429 ₪
13/11/2022	6638	464	368.5	7,700,000 ₪	20,896 ₪
19/06/2022	6638	143	296	7,525,000 ₪	25,422 ₪
31/03/2022	6336	438	279.5	5,880,000 ₪	21,038 ₪

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השמאי המכריע מר יהודה פלד ברחוב ענתות 21, גוש 6615, חלקה 204, קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 22,000 ₪. התאריך הקובע הינו 24/5/2023.

8.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה :

פרטים	שטח במ"ר	אקווילנט	שטח אקווילנטי
תוספת שטח	6.36	100%	6.36
הפסד חצר	-10.46	20%	-2.09
מרפסת	8.84	40%	3.54
חלל כפול (קיוזו הפסד חצר מהמרפסת שנוצרה)	1.62	25%	0.41
הקלה להנמכת חצר אנגלית			
פרטים	שטח במ"ר	אקווילנט	שטח אקווילנטי
שטח מרתף	112.55	10%	11.26
הקלה לכניסה נפרדת			
פרטים	שטח במ"ר	אקווילנט	שטח אקווילנטי
שטח מרתף	112.55	10%	11.26
הקלה בקווי בניין			
פרטים	שטח במ"ר	אקווילנט	שטח אקווילנטי
מרפסת	0.25	6%	0.02
עיקרי	2.9	15%	0.44
סה"כ אקו"י לחיוב			31.17
שווי מ"ר מבונה		22,000	₪
השבחה		685,706	₪
היטל השבחה		342,853	₪

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עמדת המבקשים

9.1 מהות ההשבחה:

9.1.1.1 תוספת שטח- הקלה כמותית וניוד שטח עיקרי לקומת הקרקע:
סך שטח הבניה במפלס קומת הקרקע, הינו 117.86 מ"ר, לעומת שטח בניה מותר בהיקף של 107.4 מ"ר, המהווה 20% משטח המגרש. תוספת השטח לקומת הקרקע, ביחס למצב התכנוני הקודם, הינו בהיקף של 10.46 מ"ר. מתוך שטח זה, 4.1 מ"ר מקורו בניוד מקומה א' ו-6.36 מ"ר בהקלה כמותית.

בעקבות הניוד, נוצרה האפשרות להקמת מרפסת הגג, בקומה א'. היקף שטח מרפסת הגג הינו 8.772 מ"ר.

לפיכך יובאו בחשבון המקדמים הבאים:

תוספת שטח עיקרי בהקלה: 6.36 מ"ר במקדם 1.

הפסד חצר: 10.46 מ"ר, במקדם 0.25.

תוספת מרפסת גג: 8.772 מ"ר, במקדם אקווי' 0.15.

9.1.1.2 השבחה בגין הנמכת חצר:

ההקלה מאפשרת חדירת אור ואוורור לשטח המרתף, באופן משופר ביחס למצב התכנוני הקודם, ובכך מייצרת השבחה לשטח הקומה.

השמאי סבור, כי מקדם ההשבחה הראוי להקלה זו, הינו 5%.

השמאי מציין בדיון, כי בשומות הח"מ, נקבעו מקדמי השבחה בשיעור של 3% ו-5%.

9.1.1.3 השבחה בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף:

שמאי המבקשים סבור, כי שטח חדר המדרגות, לא הושבח כתוצאה מהכניסה הנפרדת. לפיכך, שטח קומת המרתף, אותו יש להביא בחשבון, הינו שטח הקומה ללא שטח זה. שטח המרתף לחיוב הינו 102 מ"ר².

השמאי הפנה לשומה מכרעת של גב' אורית גלן ברחוב בניהו 43, תל אביב.

לעניין מקדם ההשבחה, השמאי סבור, כי מקדם ההשבחה הראוי להקלה זו, הינו 5%. השמאי מציין, כי שמאי המשיבה מביא בחשבון שיעור השבחה זו בשומות אחרות בשכונות "עבר הירקון":

- ברחוב בת יפתח 7, צהלה, תל אביב, הובא בחשבון ע"י השמאי מר שגיא כץ, מקדם השבחה בשיעור של 5% בגין החצר האנגלית ומקדם השבחה נוסף, בשיעור של 5% בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף.

² בדיון, השמאי הפנה לשומה ברחוב צה"ל 92.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- ברחוב צה"ל 92, צהלה, תל אביב, השמאי מר אברהם כץ, הביא בחשבון, בגין הקלה לכניסה נפרדת מקדם השבחה בשיעור של 5% לכל שטח הקומה.

השמאי מציין, כי לא סביר ששמאים של אותה ועדה גובים בפער משמעותי בין השומות.

9.1.1.4 השבחה בגין הקלה בקו בניין:

שמאי המבקשים סבור, כי הצורך בהקלה זו נובע כתוצאה מהקלה בניוד שטחי הבניה וההקלה הכמותית.

לדעתו, יש לבחון את ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון עקב תוספת ו/או ניוד שטחי הבניה במקשה אחת - ללא תלות במספר ההקלות הנדרשות לצורך הקמת השטחים ו/או ניודם. העובדה כי יש צורך בהקלה אחת, 2 הקלות או יותר, אינה מייצרת "השבחה עודפת" במקרקעין שבנדון, כפי שחושב בשומת המשיבה.

לפיכך, אין להביא בחשבון בתחשיבי ההשבחה את ההקלה בגין קווי הבניין.

9.2 ערכי שווי:

השמאי ציין הכרעות של שמאים מכריעים:

שמואל מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
בועז קוט	6638/450	הגולן 10, תל אביב	19,000 ₪	16/11/2022
עומר סרחאן	6623/500	רומנילי 38, תל אביב	21,000 ₪	24/05/2023
אורית גלן	6638/526	קרפל ליפא 11, תל אביב	19,800 ₪	19/04/2023
בועז קוט	6638/450	הגולן 10, תל אביב	21,000 ₪	24/05/2023
אלדד חיימי	6638/554	נמירובר 8, תל אביב	17,000 ₪	10/11/2021

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה:

השמאי ניתח עסקת מכר של המקרקעין הנדון ביום 3/10/2021, תמורת 8,250,000 ₪. להלן ניתוח השטחים:

מהות ההשבחה	השטח במ"ר	מקדם אקוי"	סה"כ
עיקרי-קרקע	107.4	1.0	107.4
עיקרי-ג'	107.4	1.0	107.4
מרתף	107.4	0.5	53.7
עליית גג	107.4	0.7	75.2
בריכת שחייה	40.0	0.4	14.0
חצר	389.6	0.3	97.4
סה"כ אקוי"			455.1
תמורה			₪ 8,250,000
שווי מ"ר מבונה אקוי"			₪ 18,129
התאמה לזמן			1.1
מתואם			₪ 19,942
במעוגל			₪ 20,000

בשקלול השומות המכריעות ועסקת השוואה, השמאי קובע שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪.

9.3 מקדם התכלות ההקלה:

השמאי מציין, כי שטחים בהקלה הינם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה. ביום שהמבנה ייהרס, השטחים שנבנו במסגרת ההקלה, מבוטלים, ולא ניתן לממשם עוד, אלא באישור הקלה נוספת שתגרוור תשלום היטל השבחה נוסף.

השמאי מציין כי בשכונה יוקרתית זו, ראוי לייחס אורך חיים כלכליים נמוך מ-50 שנה.

השמאי הפנה לערר הר/17-4/85183 ו-הר/17-17/85184, שם ועדת הערר דחתה בסופו של יום את העררים וקבעה כי אכן במצב המשפטי, עם תום החיים של המבנה והריסתו פוקעת גם ההקלה, ועל כן לא מצאה מקום להתערבות בקביעותיו של כב' השמאי המכריע לעניין זה.

השמאי הפנה לשומות מכריעות של הח"מ בגו"ח 7927/4, רחוב מגן דוד 47 הרצליה, ובגו"ח 7651/253 האלון 23 רעננה, ובגו"ח 6669/109, הקדמה 47, הרצליה פיתוח.

לדעתו השמאי המכריע, נוהג להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור 90%.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.4 תחשיב ההשבחה שמאי המבקשים:

השבחה להקלה כמותית וניוד שטחים			
תיאור השטח	השטח במ"ר	מקדם אקויי	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	6.36	1	6.4
הפסד חצר	-10.4641	0.25	-2.6
תוספת מרפסת גג	8.772	0.15	1.3
סה"כ השבחה אקויי להקלה כמותית			5.1

השבחה לחצר אנגלית			
תיאור השטח	השטח במ"ר	מקדם אקויי	סה"כ
שטח מרתף מושבח אפקטיבית	112.55	0.05	5.628
סה"כ השבחה אקויי להגדלת קומת מרתף			5.628

השבחה כניסה חיצונית למרתף			
תיאור השטח	השטח במ"ר	מקדם אקויי	סה"כ
שטח מרתף ללא מדרגות פנים	102.05	0.05	5.1025

סה"כ השבחה	
סה"כ השבחה אקויי	15.8
מקדם הקלה מתכלה	0.9
שווי מ"ר מבונה	20,000 ₪
השבחה במעוגל	280,000 ₪
היטל השבחה	140,000 ₪

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. הכרעה - הקלות למועד קובע

10.1 המסגרת הנורמטיבית

10.1.1 בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית רשאית לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה³.

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטייה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתוכנית) "התשס"ב 2002.

10.1.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם⁴, עקרונית היסוד לחישוב השבחה כקובע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

"בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

10.1.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון⁵ חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

³ ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג, וסטייה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן רשאית הועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטייה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

⁴ דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו (5) 49 (27.06.2002).

⁵ רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.1.4 בעניין אברמוביץ⁶ קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

10.1.5 בעניין אברמסון⁷, בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

"בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין

בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך את התחשיב כדלקמן:

10.2 מהות ההשבחה:

10.2.1 מתודולוגיית עבודה:

שמאי הצדדים מחשבים את ההקלות הנדונות הכוללות, תוספת שטחים בהקלה עד 6%, חריגה של עד 10% מקווי בניין צדדי/ אחורי, העמקת חצר אנגלית, כניסה נפרדת וניוד זכויות בשיטת הדלתא. לא קבלתי את השיטה, במקרה דנן. הנני סבור, כי לאור העובדה שמדובר בהקלות, אשר מתבססות על תוספת שטחים וניוד זכויות, יש להביא בחשבון פרמטרים העלולים לגרום לחיוב כפול. בנוסף, יש להביא בחשבון רכיבים של אובדן שטחי חצר ותוספת מרפסות. אפנה לערר בנימין שטראובר⁸, שם קבעה ועדת הערר, כי בתחשיב הקלה יש לערוך באופן מלא, בשל פגמים שנמצאו בשומה המכרעת, שנעשתה בשיטת הדלתא.

"אין מחלוקת כי עצם השימוש בשיטת הדלתא אינו פסול ולעיתים זוהי השיטה היעילה יותר, אך יחד עם זאת מדובר בשיטת חישוב שנאמר לגביה, כי היא רגישה לטעויות וכי יש לעשות בה שימוש במקרים המתאימים, ובשים לב למכלול הנושאים שצריכים לבוא לידי ביטוי בחישוב ההשבחה. במקרה דנן, מצאנו ששיטת הדלתא אינה מתאימה לשינויים התכנוניים שהביאה עימה ההקלה וכי לא הובאו בחשבון רכיבים שונים שהשתנו בין שני מצבי התכנון."

לפיכך, אני אבצע את התחשיב באופן מלא הכולל את כלל ההקלות בתחשיב אחד.

⁶ רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).

⁷ עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).

⁸ ערר (י-ם) 8041/21 בנימין שטובר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש, מיום 27/12/2021.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2.2 הקלה כמותית :

הצדדים מסכימים, כי ההקלה הכמותית עד 6% הינה תוספת שטחים של 6.36 מ"ר. הצדדים מסכימים, כי שטח עיקרי מותר במסגרת הזכויות המאושרות הינו 214.8 מ"ר. שמאי הצדדים חישוב את השטח התוספתי, בהקלה על בסיס 221.16 מ"ר שטחי עיקריים אשר התבקשו בבקשה להיתר.

קבלתי את השטחים שחושבו בשומות הצדדים⁹. **אביא בחשבון תוספת של 6.36 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר.**

יובא בחשבון הפסד חצר במקדם 0.25 וזאת בהתאם לשומות הצדדים¹⁰. יובא בחשבון תוספת מרפסת במקדם 10.5¹¹, שכאמור אינה מרפסת גג, על כן לא קבלתי את המקדם שנקבע בשומת המבקשים, כמו כן, שטח המרפסת הינה 8.7720 בהתאם לכתוב בטופס 1 לבקשה להיתר.

לא קבלתי אובדן חצר בחלל כפול, בשומת המשיבה, הנני סבור כי החלל הינו חלק אינטגרלי מהחצר.

10.2.3 הקלה לקו בניין :

שמאי המשיבה מחשב שטח של 0.25 מ"ר מרפסת מחוץ לקווי בניין ושטח עיקרי של 2.9 מ"ר מחוץ לקווי הבניין.

שמאי המבקשים סבור, כי קיימת כפילות בין הקלה זו להקלה לתוספת שטח, כלומר יש לראות הקלה זו כמקשה אחת.

לא קבלתי את דעתו, יש לערוך תחשיב מלא אשר יבחן את כלל השטחים, בהתאם לקביעתי בסעיף 10.2.1.

בנוסף, ההקלה בקו בניין עד 10% מיוחסת לקומה א', שכאמור, בעקבות ההקלה לניוד זכויות בשיעור של 0.65% ובעקבות אופן הבינוי, קטנה מ-107.4¹² מ"ר ל-103.2944 מ"ר. על כן, ההקלה בניוד הזכויות "חסכה", בשטחים שהיו אמורים להיבנות מחוץ לקווי הבניין. כמו כן, קומה א' בבקשה להיתר, קטנה מקומה א' בבינוי שוויוני.

בנוסף, אציין, כי היה ניתן למקם את השטחים המוצעים, באופן שלא יחרגו מקו הבניין, על כן, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי מדובר בשיפור תכנון.

באשר לשטחים, קבלתי את השטחים בשומת המשיבה, אביא בחשבון שטח אשר חורג מקו בניין 0.25 מ"ר למרפסת ו-2.9 מ"ר לקו בניין.

⁹ מעיון בפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, אשר אושר ביום 19/4/2023, מבוקשים 221.07 מ"ר. כאמור השטחים בטופס 1 הינם מיום 26/3/2024 והינם בהתאם לשומות הצדדים.

¹⁰ מקדם חצר בשיעור של 0.25, הובא בחשבון בשומתי בגו"ח 6336/213 ברחוב ברק 18 תל אביב, ובשומתו של מר עומר סרחאן בגו"ח 6623/500.

¹¹ הנני סבור, כי מקדם למרפסת דירתית בצמוד קרקע הינה 0.5.

¹² לפי 20% משטח מגרש 537 מ"ר.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

באשר למקדם ההשבחה, בחנתי שומות מכריעות כדלקמן:

מקדם השבחה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
0.15	משמר הירדן 55, תל אביב	6637/328	יעקב פז
0.1	בנימין מטודלה 16, תל אביב	6637/843	גד נתן
0.1	רומנילי 20, תל אביב	6623/604	משה נדס
0.2	פתחיה מרגנשבורג 47, תל אביב	6623/436	נורית גירבי
0.15	מירון 3, תל אביב	6977/60	עאטף עאלם
0.1	גולי הגרדום 10-12/רוזוב 7, תל אביב	6638/73	אורית גלן

בשומתי בגו"ח 6164/20 דרך השלום 20, הובא בחשבון מקדם השבחה, בקו בניין למרפסות בשיעור של 0.15.

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי מקדם ההשבחה הראוי לשטח עיקרי הינו 0.15.¹³

10.2.4 הקלה להנמכת חצר אנגלית:

בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשות 2 הקלות המיוחסות לחצר האנגלית:

- הקלה לחפירת חצר מונמכת, במרווח קדמי במרחק של 4.33 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 9.09 מ' ועומקה 2.07 מ'.
 - הקלה לחפירת חצר מונמכת, במרווח הצדדי במרחק של 2.65 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 4.1 מ' ועומקה 1.3 מ'.
- מכאן אני מסיק, כי מהות ההשבחה, הינה העמקת החצר האנגלית, ובנוסף הרחקת הקירות התומכים, סביב החצר האנגלית.

שמאי המשיבה מחשב השבחה בשיעור 10%, בעוד ששמאי המבקשים מחשב השבחה בשיעור 5%.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשי"ל-1970, סעיף 4.09, בניה מותרת במרווח, תת סעיף (3):

"הוועדה מקומית רשאית להיתר בנייתם של "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.50 מ' ובתנאי שפתח הפליטה של הפיר, הארובה ותעלות האוורור כאמור, שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל בנוי או שמיועד לבניה; בחצר אנגלית המשמשת חלק מדרך מוצא יתקיימו גם דרישות 3.8.16."

¹³ שמאי המשיבה חישב ההשבחה לפי מקדם זה ובמכפלה למרפסת בשיעור 0.4, בהתאם לקביעתי דלעיל מקדם מרפסת הינו 0.5 בצמודי קרקע.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אני סבור, כי קיומה של חצר אנגלית, מיטיבה, עם שטח המרתף, הן בשל הגדלת התאורה והן בשל יצירת אוורור מיטבי בקומת מרתף. בנוסף, הרחקת הקירות התומכים בחצר האנגלית משביחה, גם היא את המרתף (כתוצאה מהגדלת רוחב חצר אנגלית), מאחר והינה מאפשרת תוספת אור ואוורור שיכנסו למרתף וזאת בנוסף להעמקת החצר.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס :

- בשומה מכרעת של מר בועז קוט, בגו"ח 6623/423, ברחוב פתחיה מרגנשבורג 25, תל אביב, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10%. ההשבחה הינה להעמקת חצר אנגלית בלבד ללא הרחקת הקירות התומכים¹⁴. השטח שהובא בחשבון הינו כלל קומת המרתף ללא הממ"ד.
- בשומה מכרעת של מר אלי כהן, בגו"ח 6623/422 ברחוב פתחיה מרגנשבורג 23, תל אביב, נקבע מקדם השבחה להעמקת חצר אנגלית בשיעור של 10%. ההשבחה הינה להעמקת חצר אנגלית ולהרחקת הקירות התומכים לרוחב של 3.1 מ'. השטח שהובא בחשבון הינו, כלל קומת המרתף המושפעת מהנמכת החצר האנגלית.
- בהכרעתי בגו"ח 8274/211, ברחוב הויסמנס קמיל 13, נתניה, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 3%. כאשר ההשבחה הינה להעמקת חצר אנגלית בלבד ללא הרחקת הקירות התומכים. השטח שהובא בחשבון, הינו השטח המושפע/האפקטיבי.
- בהכרעתי בגו"ח 6203/101, הזמיר 16, רמת גן, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%. כאשר ההשבחה הינה להעמקת חצר אנגלית בלבד, ללא הרחקת הקירות התומכים. השטח שהובא בחשבון הינו המושפע/האפקטיבי.

לאור האמור, ומאחר וההקלה כוללת את העמקת החצר, והגדלת שטח החצר הגובל במרתף מצד מזרח, עד לרוחב של כ-4.4 מ' לחצר המזרחית, ועד לרוחב של כ-2.2 מ' לחצר הקדמית. אביא בחשבון שיעור השבחה של 10%.

הננו סבור כי השטח אשר נהנה מההשבחה במרתף, כולל את כל שטח המרתף¹⁵.

10.2.5 הקלה לכניסה נפרדת:

ההקלה כוללת כניסה נפרדת למרתף, המשמש לשירות. לפי תכנית ע' 1 קומת המרתף תכיל שטחי שירות כללים, שטחים נלווים למגורים, לא יותרו מגורים בקומה זו. בנוסף הותרו בקומת המרתף משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. בבתי מגורים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי שבקומה מעל. מאחר ובמקרה הנדון, לא הוגדר המרתף כמשרד, אישור כניסה נפרדת אליו מחייב אישור הקלה.

¹⁴ קירות החצר האנגלית הינם כ-1.8 מ'.

¹⁵ בהכרעתי בגו"ח 8274/211 לא לקחתי את שטח הממ"ד.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הצדדים חולקים באשר לגובה ההשבחה, שמאי המשיבה סבר, כי שיעור ההשבחה הינו 10% ושמאי המבקשים סבר, כי שיעור ההשבחה הינו 5%.
סוגייה נוספת היא מחלוקת לעניין השטחים, כאשר שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח של 112.55 מ"ר, שמאי המבקשים מביא בחשבון שטח של 102.05 מ"ר, מאחר ולדעתנו שטח חדר המדרגות אינו מושבח כתוצאה מהכניסה החיצונית.
בחנתי מקדם השבחה לכניסה נפרדת למרתף לרבות סך השטחים לחיוב בגינם:

מקדם השבחה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
0.05	תל ברוך 7, תל אביב	6627/149	אלי כהן
0.05	רמות נפתלי 8, תל אביב	6336/405	שושי שרביט שפירא
0.05	שדרות השושנים 2, תל אביב	6335/132	רן וירניק
0.05	רומנו 14, תל אביב	6792/8	מוטי דיאמנט
0.05	הרכש 22, תל אביב	6627/562	דורית פריאל
0.05	שפיה 4, תל אביב	6627/601	גבע בלטר

לאור האמור, קבלתי מקדם השבחה, בשומת המבקשים בגובה 5%.
באשר לחדר מדרגות, לא קבלתי את טענת שמאי המבקשים, שטח חדר המדרגות הינו חלק מהמרתף.

אפנה לערר וינהבר¹⁶, אשר דן בסוגיית חדר מדרגות בעליית גג:

העובדה כי בעקבות תכנית משביחה משנה שטח מסוים בבית את שימוש מבלי שנוצר שינוי בשימוש החוקי (מעבר מעיקרי לשירות וההיפך) הרי שאין להשקיף על שינוי זה כאל "איבוד" או "הפסד" של השטח.

אציין, כי בשומות המכריעות דלעיל, לא בוצעה הפחתה, בגין שטח גרם המדרגות משטח המרתף, כאמור אני מוצא, כי כלל השטח הושבח בעקבות ההשבחה.
עוד אציין כי שטח חדר המדרגות הופחת בקומה א'.

10.3 ערכי שווי:

10.3.1 קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר ערכי השווי, שמאי המשיבה מביא בחשבון 22,000 ₪ למ"ר בעוד ששמאי המבקשים מביא בחשבון 20,000 ₪.

קבלתי את קביעתו של שמאי המבקשים אשר ניתח את העסקה בנכס הנדון. כל עוד מדובר בעסקה, שאינה חריגה, הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן מהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

¹⁶ ערר/058/16/48 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר, מיום 13/4/2016.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ראה לעניין זה ההחלטה בערר רמי לוי¹⁷, כמו כן, אפנה לפס"ד בעניין עזבון המנוח פרוזי ז'אנה¹⁸:

"עוד מקובלת עלי טענת המערער בדבר חשיבות עיקרון הודאות המאפשר למוכר לכלכל צעדיו בעורכו עסקה, כשהוא יכול לצפות להיטל השבחה בגובה אחוז ממחיר המכירה, להבדיל ממצב בו גובה ההיטל לוט בערפל לחלוטין ואינו נסמך כלל על מחיר המכירה.

אשר על כן, מקום בו לא נטען על ידי מי מהצדדים המעורבים כי מחיר המכירה נובע מפגם כלשהו, אני קובעת כי שומת היטל השבחה תוחזר לידי השמאית על מנת שתבחן ותשיב האם באו העסקאות בנכס עצמו בכלל חישוב שווי הנכס, מה היה משקלן, ומדוע הוענק להן המשקל שבחרה להעניק על פי שיקול דעתה המקצועי, אם בכלל, וזאת מעבר לטענה כי קיימות לקונה התחייבויות נוספות כלפי הנכס, שהרי את אלה ניתן לחשב בקלות". (ההדגשה שלי ד.ב.)

לאור האמור, ניתחתי את העסקה בנכס הנדון¹⁹, כאמור, העסקה תובא בחשבון במשקל של 40% בשקלול ערכי השווי:

יום מכירה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	סכום עסקה	מקדם התאמה לזמן	סכום מתואם	שווי מ"ר מבונה
03/10/2021	ישראל אשכנזי 35	6637/684	537	8,250,000 ₪	1.15	9,519,495 ₪	20,620 ₪

הערה: בוצע התאמה לזמן בהתאם למדד המחירים של הלמ"ס למחוז תל אביב.

¹⁷ ערר ערר (חיי) 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, מיום 16/5/2011.

¹⁸ עמנ (מרכז) 37365-02-11 עזבון המנוח פרוזי ז'אנה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, מיום 25/1/2012.
¹⁹ חישוב זכויות הבניה נעשה ע"י מתן מקדם שווי 0.55 למרתף, 1 לעיקרי וממ"ד, 0.7 לעליית גג (80% מקומה א'), 0.25 לחצר, 0.5 לחניה, ומקדם שווי לבריכה 0.35.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3.2 בוצע ניתוח לעסקאות השוואה לקרקעות ולמבנים ישנים, בסביבת הנכס- ראה בנספח 1 :

מס"ד	יום מכירה	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	סכום עסקה	התאמה לחד משפחתי	התאמה לזמן	התאמה למיקום	סכום מתואם	שווי מ"ר מבונה
1	22/12/2021	ישראל אשכנזי 7	6637/841	508	7,050,556 ₪	1.1	1.12	1	8,695,876 ₪	19,332 ₪
2	27/03/2022	אבן ספיר 21	6623/596	607	10,000,000 ₪	1.1	1.08	1	11,854,535 ₪	22,316 ₪
3	30/05/2022	נחלאות 11	6637/500	535	7,250,000 ₪	1.1	1.03	1.05	8,640,003 ₪	18,304 ₪
שווי מ"ר בממוצע										19,597 ₪

הערות:

- מקדמי השווי ניתנו בדומה לניתוח העסקה בנכס.
- בכל העסקאות התקבלו היתרים/הכנה להיתר לצמודי קרקע דו משפחתיים, על כן בוצעה התאמה לחד משפחתי.
- בוצע התאמה לזמן בהתאם למדד המחירים של הלמ"ס למחוז תל אביב.
- בוצעה התאמה למיקום לעסקה מס' 3, בשל קרבתה למגרש, בשימוש לחניון.

10.3.3 בוצעה הצלבה עם שומות מכריעות בסמיכות למקרקעין- ראה בנספח 1 מיקום השומות:

שמואל מכריע	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שווי מבונה
אלי כהן	21/12/2022	פתחיה מרגנשבורג 23	6623/422	19,400 ₪
עומר סרחאן	24/05/2023	רומנילי 38	6623/500	19,000 ₪
שווי מ"ר מבונה בממוצע				
				19,200 ₪

10.3.4 שקלול ערכי שווי:

שקלול ערכי שווי			
מקור נתונים	שווי בש"ח	מקדם	שווי משוקלל
עסקת השוואה בנכס הנדון	20,620 ₪	40%	8,248 ₪
עסקאות השוואה	19,984 ₪	30%	5,995 ₪
שמאים מכריעים	19,200 ₪	30%	5,760 ₪
שווי מ"ר אקוי' משוקלל			20,003 ₪
במעוגל			20,000 ₪

לאור האמור, קבלתי את ערכי השווי, שנקבע בשומת המבקשים, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע, הינו 20,000 ₪.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3.5 שמאי המשיבה הביא בחשבון ארבע עסקאות השוואה, אשר כולן משכונת רמת החייל. שומתו של מר יהודה פלד בגו"ח 6615/204 הינה משכונת גני צהלה- רמות צהלה, אשר אינה רלוונטית ואינה סמוכה לנכס הנדון. לאור האמור לא קבלתי את מסד הנתונים האמור.

10.4 התכלות ההקלה:

שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות ההקלה.

השמאי הפנה לערר בעניין אילנה לביא²⁰, ועדת הערר דחתה טיעוני העוררים ונקבע, כי לא נפלה טעות מהותית בהכרעת השמאי המכריע, אשר ייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו למשיבות במסגרת הקלה.

הקלה כרוכה בהליך פרסום לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה :

"הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה"

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. יודגש כי לא קבלתי את טיעון שמאי המשיבה בדבר תוכנית תא/5000. חישוב ההקלה הינה בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני (אשר במקרה לפנינו הוא ההקלות) לבין ההשבחה²¹.

בשומתי בגו"ח 6792/124, ברחוב יגאל מוסינזון 27, הבוא בחשבון אורך חיים כלכליים של 40 שנה, וזאת על בסיס שומות מכריעות של מר גיל הרצברג בגו"ח 6792/54 וגבי שושי שרביט שפירא בגו"ח 6792/35 אשר קבעו אורך חיים כלכליים של 40 שנה ושומה מכרעת של מר ערן ירקוני בגו"ח 6792/115 בה נקבע אורך חיים כלכליים של 30 שנה.

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי במיקום טוב בשכונת נווה דן, אורך החיים הכלכליים, הינו בגבולות של 40 שנים. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 40 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.9 (במעוגל).

²⁰ ערר (ת"א) 85184/17, הר/85183/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אילנה לביא, מיום 17/2/2020.

²¹ עמנ (ת"א) 3657-10-19, קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 11/6/2020.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5 הכרעה - תחשיב השבחה להקלות:

מצב קודם					
שטח אקוי	השבחה קו בניין	מקדם אקוי	שטח	תיאור	קומה
61.90036	1.00	0.55	112.5461	שטח מרתף	מרתף 1-
107.40000	1.00	1.0	107.4000	שטח עיקרי	קרקע
107.40000	1.00	1.0	107.4000	שטח עיקרי	א
107.40000	1.00	0.25	429.6000	חצר	קרקע
384.10036	סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				
מצב חדש					
שטח אקוי	השבחה קו בניין	מקדם אקוי	שטח	תיאור	קומה
78.78227	1.00	0.70	112.5461	שטח מרתף עם כניסה חיצונית וחצר אנגלית רחבה	מרתף 1-
117.86410	1.00	1.0	117.8641	שטח עיקרי	קרקע
100.39440	1.00	1.0	100.3944	שטח עיקרי	א
3.33500	1.15	1.0	2.9000	עיקרי מחוץ לקו בניין	א
4.26100	1.00	0.5	8.5220	מרפסת	א
0.14375	1.15	0.5	0.2500	מרפסת מחוץ לקו בניין	א
104.78398	1.00	0.25	419.1359	חצר	קרקע
409.56450	סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				
25.46414	סה"כ השבחה				
₪ 20,000	שווי מבונה				
0.9	התכלות ההקלה (I=6%, N=40)				
₪ 458,355	סה"כ השבחה גולמית				
₪ 229,177	היטל השבחה				

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור של היתר בניה 24-0590 שלהלן הכולל הקלות, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה	19/04/2023	₪ 458,355	₪ 229,177

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

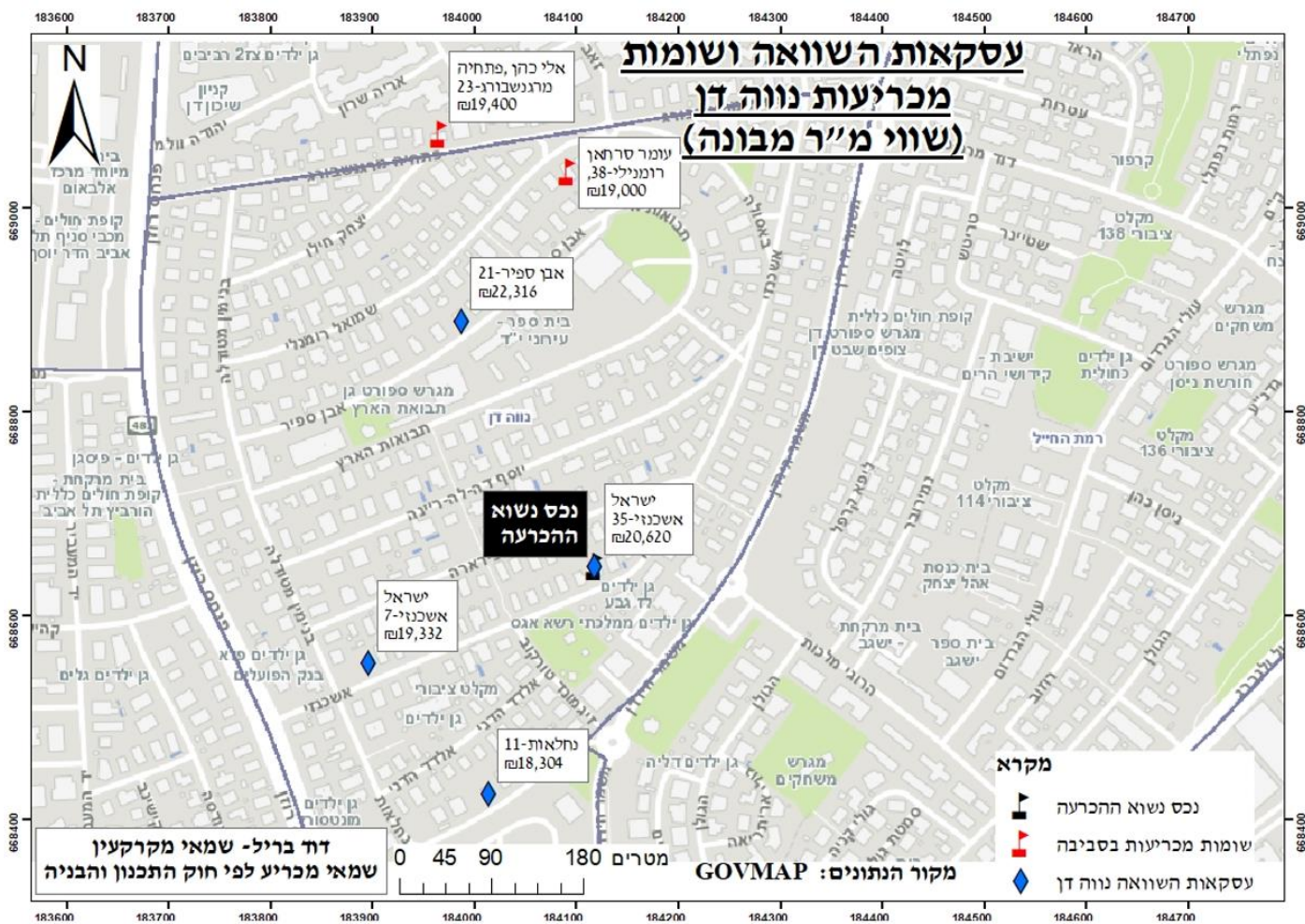
ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח 1 עסקאות השוואה ושומות מכריעות:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
 טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il