

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 31.10.24
 מספר בקשה: 1529-2024
 מספרנו: 7250

לכבוד

ועדה מקומית לתו"ב תל אביב - יפו
 ע"י מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין
 (להלן, "המשיבה")

הגב' אביטל ספורטה
 ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
 (להלן, "המבקש")

א.ג.ג,

החלטת שמאי מכריע

גוש: 6336; חלקה: 58; תת חלקה: 1
 רחוב צה"ל 92, תל אביב - יפו (שכונת צהלה)

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1529-2024 מיום 22.07.2024 לנכס הנדון.

1. מטרת ההחלטה:

1.1. הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור הקלות

1.3 אופן המימוש:

בקשה להיתר בנייה מספר 23-0863

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

השבחה בשומת המבקש	ההשבחה בשומת המשיבה	מועד קובע	גורם משביח
₪ 1,320,000	₪ 2,507,884	22.11.2023	הקלות

2. מועד הדיון:

ביום 28 באוקטובר 2024 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. מועד הביקור בנכס:

6 באוקטובר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו"ח.

4. המועד הקובע להערכה:

22 בנובמבר 2023 - מועד אישור הבקשה להיתר בנייה, הכוללת הקלות, על ידי הוועדה המקומית.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

5. פרטי הזיהוי של המקרקעין

נשוא הדיון מהווה מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד-קרקע דו-משפחתי. על פי הבקשה להיתר מתוכננת הריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש המזרחי, והקמת בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן קומה אחת מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים.

גוש : 6336

חלקה : 58

שטח חלקה רשום : 769 מ"ר (נסח רישום)

תת חלקה : 1

שטח קרקע תת חלקה 1 : 392 מ"ר (כולל הקרקע שמתחת הדירה)

שטח לחישוב זכויות בניה : 384.50 מ"ר (מחצית החלקה עפ"י החלטת וועדה)

מיקום : רח' צה"ל 92, תל אביב - יפו (שכונת צהלה)

זכויות מוערכות : בעלות

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6. עיקרי מסמכים:

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי הוועדה מר אברהם כץ

שומה נגדית של השמאי מר ניר עזרה

תגובת שמאי המשיבה מר אברהם כץ לשומה הנגדית

שומת השבחה למכר משנת 2016 בנשוא דיון זה

תוכנית הגשה להיתר בקובץ DWF

טופס 1 לבקשה להיתר

החלטת וועדת משנה לאישור ההקלות הנדונות

תקנון ותשריט בית משותף

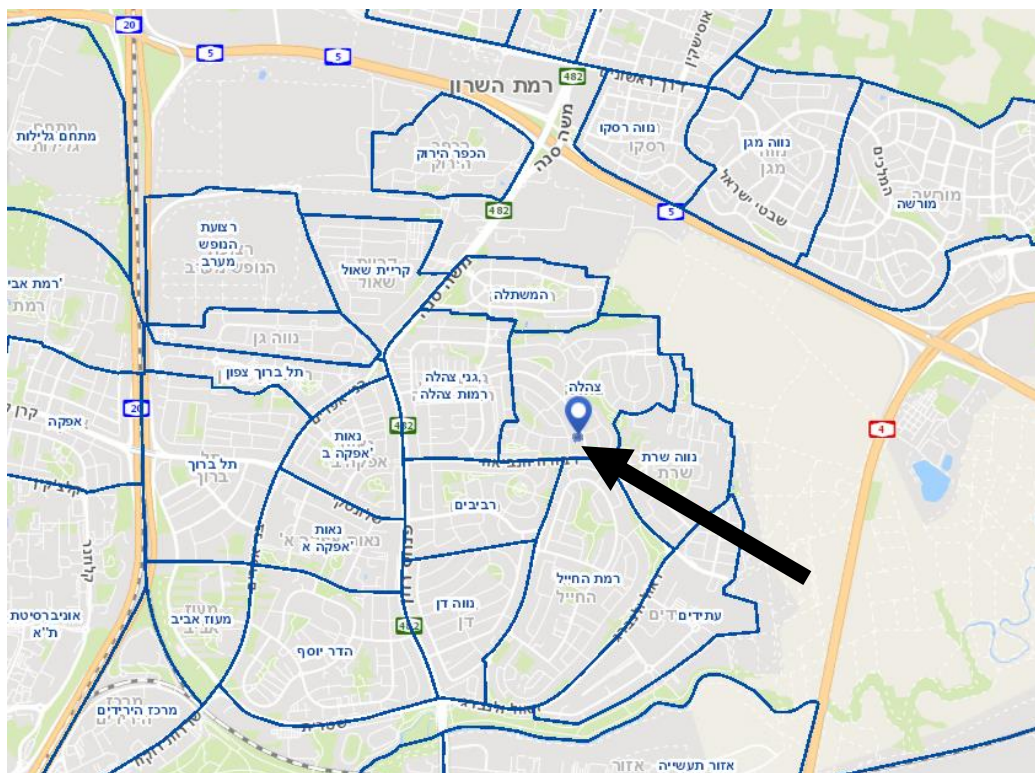
נסח רישום מקוון מעודכן מיום 28.03.2023.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7. תיאור הסביבה והנכס:

הסביבה

הנכס נמצא בשכונת "צהלה" בצפון מזרח תל אביב. מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בעיקר בני 1-2 קומות. בסביבה, פיתוח ותשתיות ובכלל זה כבישים, חשמל, ביוב, ומים. הרקע הסוציו-אקונומי של תושבי הסביבה בדרך-כלל גבוה.



רחוב צה"ל בחלק השכונה הדרומי, מסתעף מרחוב דבורה הנביא ומסתיים ברחוב משה סנה במערב. הרחוב בצורת האות העברית ר' ובעל חניה מועטה בצידי הדרך.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הנכס

על המגרש הנדון (פינתי הגובל ברח' המצביאים מצפון וברח' צה"ל ממזרח), קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, עבור שתי יח"ד (קוטג' בקיר משותף), כאשר נשוא דיון זה מהווה את מחצית החלקה המזרחית.

המצב החדש על פי הבקשה להיתר, מהווה הריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש המזרחי, והקמת בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן קומה אחת מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים.

בין היתר על המגרש: בריכה שחיה לא מקורה כולל חדר מכונות תת קרקעי במרווח קדמי. 2 מקומות חניה מקורים, זה אחר זה, במרווח צידי דרומי, פרגולה קלה מעץ, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש. הבקשה כוללת הריסת גדר קדמית החורגת אל רחובות צה"ל והמצביאים.

צילומי הנכס ממועד הביקור ראו בנספח.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8. רקע תכנוני:

על החלקה חלות בין היתר תוכניות בנין עיר הבאות¹:

מצב קודם:

תכנית תגפ/333, דבר אישורה פורסם בי.פ. 357 מיום 24.06.1954

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 47 המסווג בייעוד "אזור מגורים ב"ו".

הוראות הבנייה על פי תקנון התכנית:

שטח חלקה מינימלי 750 מ"ר

1 מספר בתים בחלקה

2 מספר יחידות דיור בחלקה

אורך חזית מינימלית 22 מ'

אחוז בניה מקסימלי 20% או 180 לפי הנמוך

בנייני עזר עד 25 מ"ר

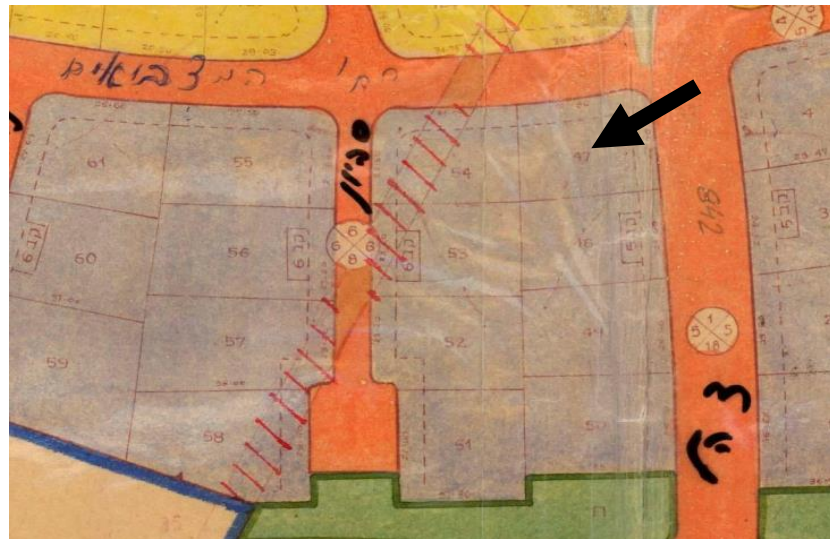
2 מספר קומות

שימושים מגורים, גרזים פרטיים ללא יותר מ 2 מכוניות

קווי בניין חזית 5 מ' לפי המסומן בתשריט, צד 3 מ', אחורי 8 מ'

¹ התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



תכנית 748, דבר אישורה פורסם בי.פ. 969 מיום 01.11.1962

תיקון לתכנית תגפ/333. עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית משנה גובה בניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים שבתוכנית במקום שתי קומות. ומאפשרת הקמת סככות קלות לגרגים בשטח בין קו המגרש וקו הבניין.

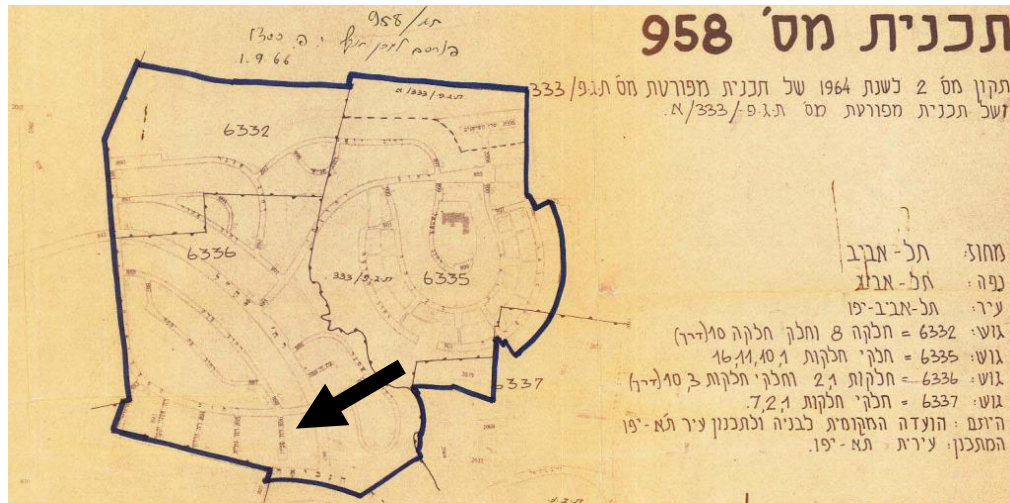
תכנית 958, דבר אישורה פורסם בי.פ. 1300 מיום 01.09.1966

עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית מאפשרת בניינים בגובה 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התוכנית בתנאי שמספר היחידות לא יהיה גדול מהשטח המותר היינו יחידה אחת על כל מגרש.

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

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



תכנית ע', דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

עיקרי הוראות התוכנית, בבתים בודדים תורשה קומת מרתף אחת לפי היקף הבית. גובה קומת המרתף 2.20 מ' וקומת מרתף תחתונה 2.40 מ'. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים (לא יורשו מגורים במרתף).

תכנית 2550, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993

התוכנית קובעת הוראות להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

תכנית ג', דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994

התוכנית קובעת הוראות לבניה על גג.

עיקרי הוראות התוכנית:

בגגות שטוחים תותר הקמת חדר גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.50 מ'.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

השטח הבנוי בגג, לרבות שטח חדרי הגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6.0 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 התכנון והבניה.

תכנית 2550 א', דבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997

התכנית קובעת הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית.

בהתאם להוראות התכנית, במסגרת מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר וכל חניה נוספת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. גובה החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'.

תכנית 2710, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997

התוכנית מאפשרת הקמת מבנה מעלית בבניין קיים בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובתנאים המפורטים בתוכנית.

תכנית 2754, דבר אישורה פורסם בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998

הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס אם אינו מהווה מטרד לשכנים. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה. הכל בכפוף להודעה לבתים הסמוכים.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית ע'1, דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003

עיקרי הוראות התוכנית:

בבניינים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.

השימושים המותרים בבתים צמודי קרקע: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. לא יותרו מגורים במרתף.

כניסה נפרדת למרתף מותרת, בנוסף לכניסה מתוך הבית, בתנאים הקבועים בתוכנית.

תכנית 3450, דבר אישורה פורסם בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006

עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי התוכניות הראשיות ע"י התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה המיועדים לבניית מבנה עזר/מחסן לשטחים עיקריים ב 2 אופציות:

(1) כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תוכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי

(2) תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות

מתן אפשרות נוספת והיא השארת הוראות התוכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין מבנה העזר/מחסן בחצר, תותר בנייתו מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה על פי המותר בתוכנית הראשית. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

במניין שטחי השירות שהוגדרו בתוכניות שאושרו אחרי שנת 92 כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט שטחים הנדרשים למרחב מוגן/מקלט, בליטות והשטח למבנה עזר המוזכר בתוכנית זו.



תכנית ג'1, דבר אישורה פורסם בי.פ. 2705 מיום 20.08.2007

התוכנית נועדה לעדכן את תכנית ג'. ביחס לחדרי גג - התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר לדירה ובגובה של עד 3 מ' או לפי תכנית בניה בגג בשיעור של 65% משטחו, לפי הנמוך מבניהם.

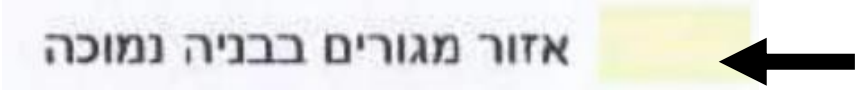
ביחס לגגות רעפים - התכנית מגדילה את רום הגג המושפע ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה בשיפוע גג של 40-50 מעלות.

תכנית 5000, דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016

תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב - יפו הקובעת עקרונות והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התוכנית קובעת הוראות לעריכת תוכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתוכנית, הנכס הנדון ממוקם בתחום אזור תכנון מס' 207 בייעוד "אזור מגורים בבניה נמוכה". רח"ק 1; מספר קומות - 3. זכויות בנייה עד 35% בכל קומה ועד רח"ק 1.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות בנייה מתוך תקנון התכנית באזור זה :

אזור תכנון	השתתפות עליון הולדת	תשריט עם גבולות המתחם	הח"ק מנהל	מס"ד קומות מנהל	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
205	קריית שאול	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 40% משטח המגרש לכל קומה.
206	גני צהלה, רמות צהלה והמשלה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.
	ר-21	מנחם רוזן - משה	נספח אזורי תכנון	+		יחולו ההוראות האמורות לבני ר-21 באזור תכנון 202
207	צהלה	אזור מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות		בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שימושים

- ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים:
- (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
 - (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת 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 מירביים

- (1) שטחי הבניה המירביים לא יעלו על רח"ק 1.

הוראות

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

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9. רישוי:

בין מסמכי הרישוי, אותרו בין היתר מסמכים אלה:

היתר בנייה מספר 2-0304 מיום 06.03.2002

למטרת תוספת בניית מבנה עזר עבור יחידת הדיור המערבית במגרש.

היתר בנייה מספר 23-0863 מיום 13.06.2023

הריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש המזרחי, והקמת בניין חדש (קוטג' בקיר משותף) בן קומה אחת מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים.

על המגרש: בריכה שחיה לא מקורה כולל חדר מכונות תת קרקעי במרווח קדמי (מדובר במגרש פינת), 2 מקומות חניה מקורים, זה אחר זה, במרווח צידי דרומי, פרגולה קלה מעץ, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש.

הבקשה כוללת הריסת גדר קדמית החורגת אל רחובות צה"ל והמצביאים.

החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22.11.2023

בהחלטה מספר 6, הוחלט בהתאם להיתר בנייה שהוצג לעיל מספר 23-0863 לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על מחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים ובריכת שחיה על המגרש.

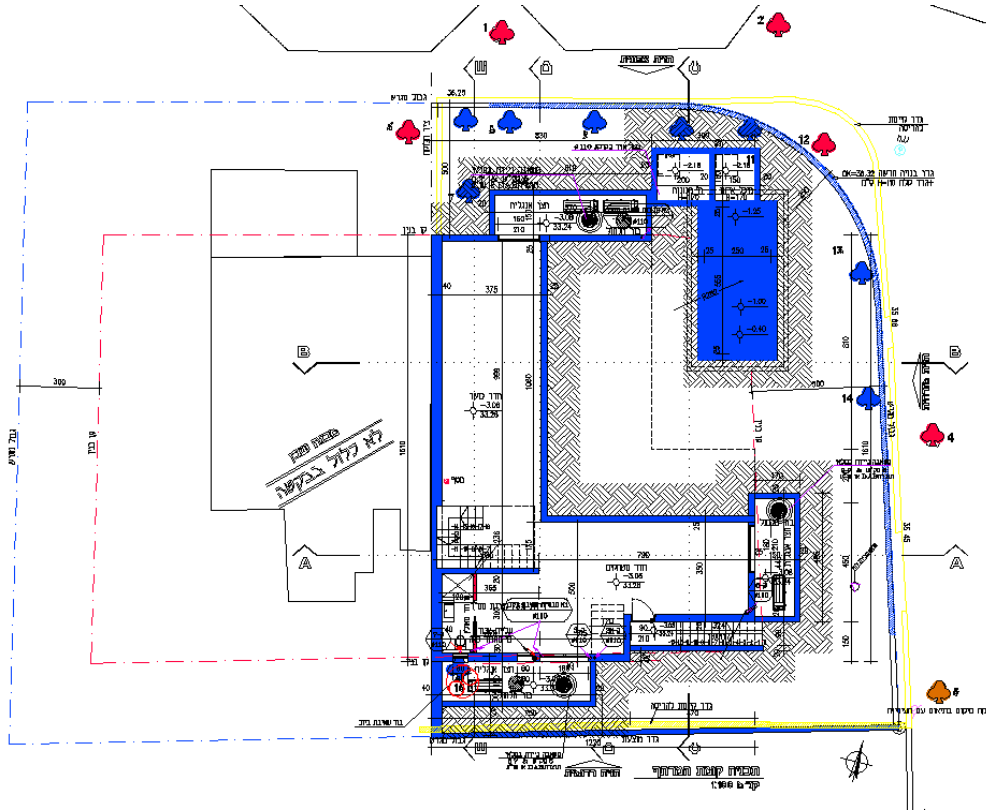
בנוסף הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין זכויות הבניה מאחר ושטח ההצמדה מחושב לפי מחצית מהרכוש המשותף ובהתאם, הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 26.10.2023.

בין היתר אושרו גם ההקלות הבאות:

- תוספת עד 4.46% מתוך 6% משטח המגרש (17.15 מ"ר) מעבר ל 32.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צידי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים.

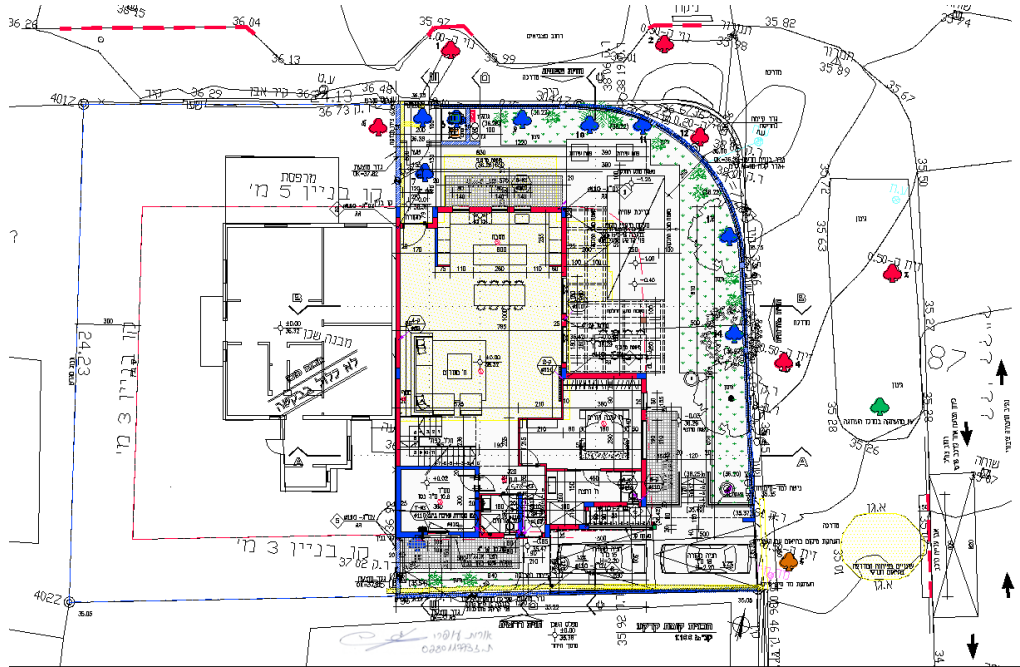
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תשריט קומת המרתף:



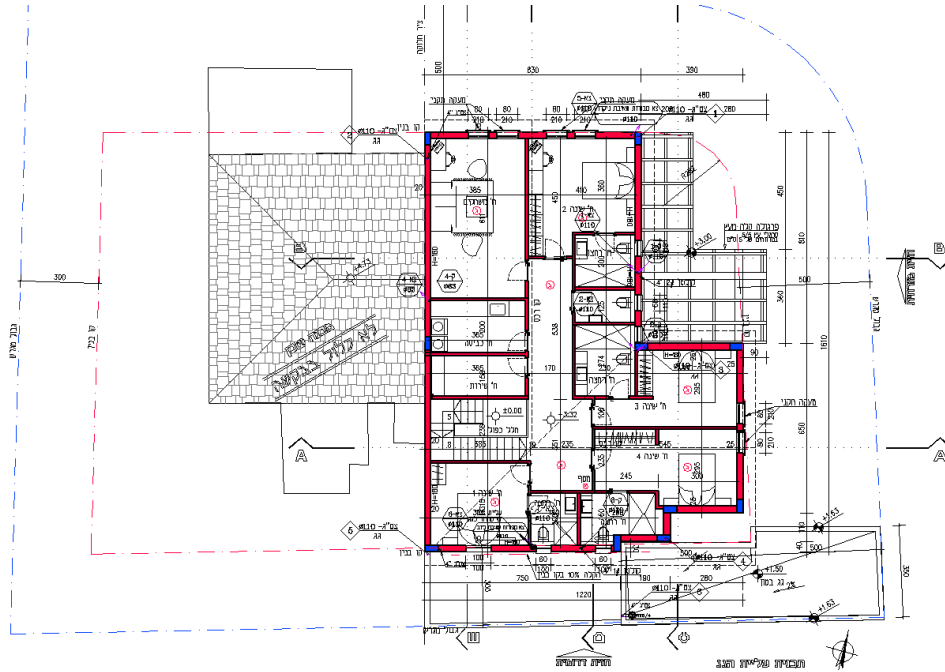
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תשריט קומות קרקע:



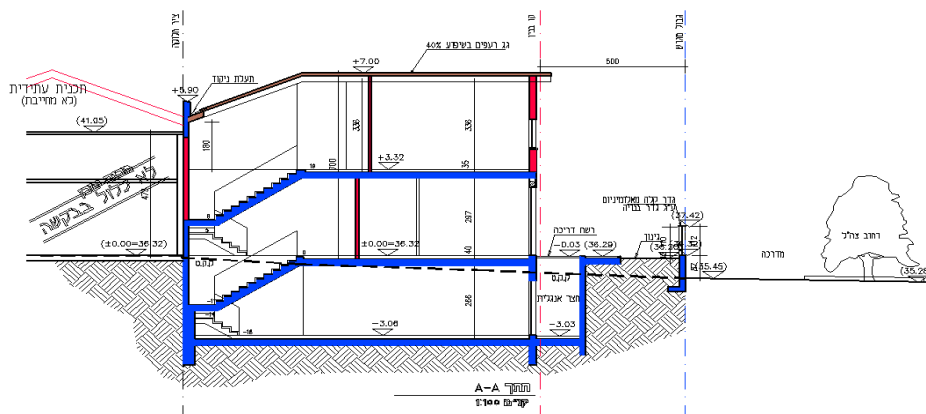
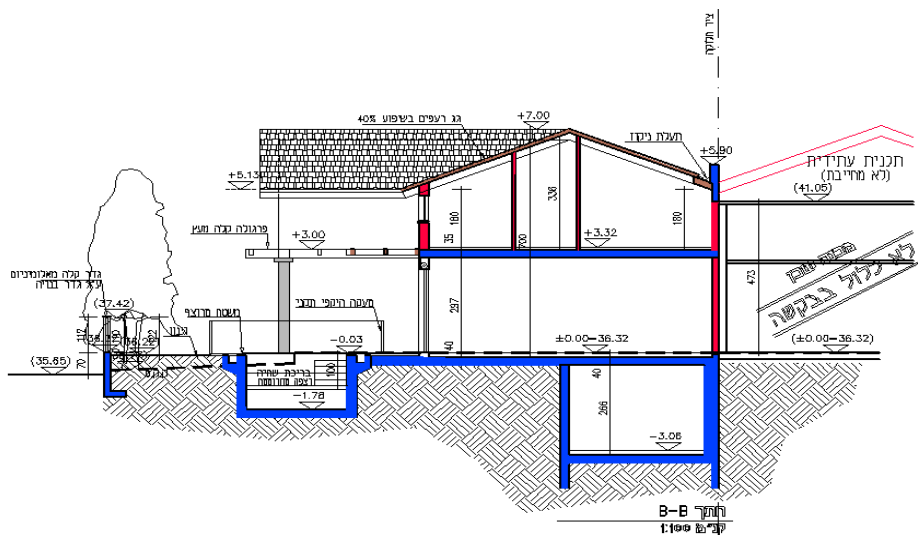
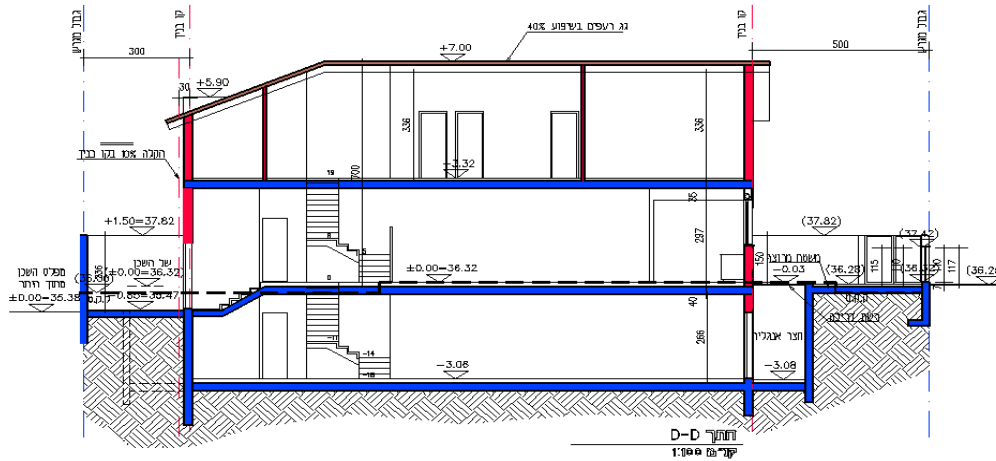
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תשריט עליית גג :



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חתכים:



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10. רקע משפטי²:

10.1 נסח רישום

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון שהוצג בפני מעודכן ליום 28.03.2023 שטח חלקה 58 בגוש 6336 הוא 769 מ"ר.

נשוא החלטה זו מהווה את תת חלקה 1 והמחצית המזרחית במגרש. תת חלקה 1 בשטח רשום של 83.45 מ"ר + הצמדה של 392 מ"ר (קרקע כולל מתחת לדירה) + הצמדה של 102.70 מ"ר (גג).

החלק ברכוש המשותף 1/2 חלקים.

בעלות:

ספורטה אביטל 1/2

ספורטה שלומי 1/2

משכנתאות: לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות (דרגה ראשונה).

10.2 מסמכי הבית המשותף

צו רישום בית משותף:

1. תאור הבית

הבית מורכב ממבנה אחד בן קומה אחת בבית בסה"כ שחי דירות.

מס' החלקה	סה"כ שטח הרצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	מספר בחשירט	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות
58/1	83.45	דירה	קרקע	1	1/2	קרקע בשטח 392 מ"ר מסומן בחשירט באות א כולל שטח שתחת לדירה. גג בשטח 102.7 מ"ר מסומן בחשירט באות ג.

² האמור בהחלטה זו אינו מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תקנון בית משותף:

בהתאם לאמור בסעיף 55 לחוק המקרקעין תשל"ט - 1969 (להלן - החוק) אנו מוציאים חלקים מהרכוש המשותף ומצמידים אותם לדירות כדלהלן:

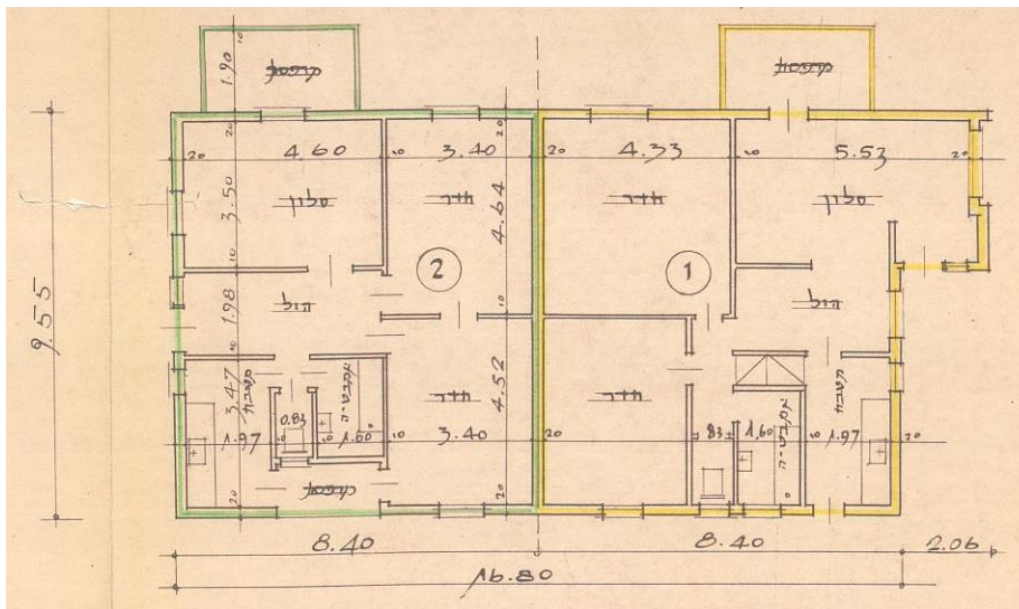
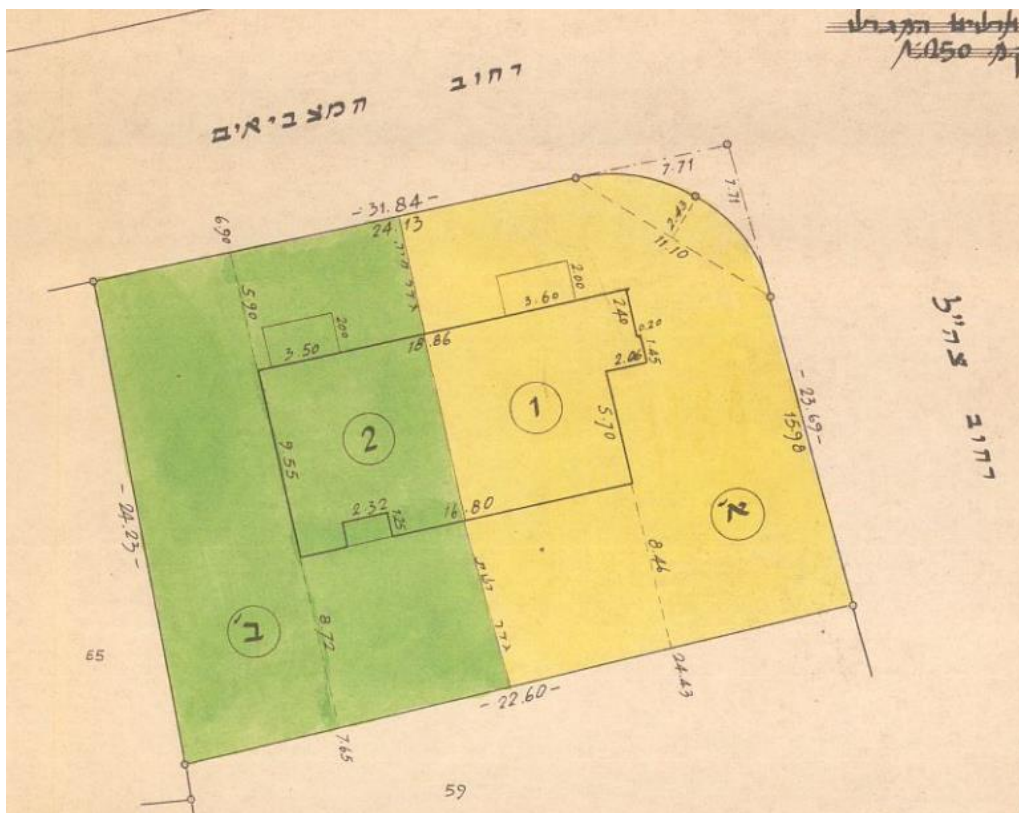
- א. קרקע בשטח של 392 מ"ר המסומנת בהשריט באות א' וצבוע בצבע צהוב תוצמד לדירה 58/1. (כולל השטח מתחת לדירה)
- ב. גג הדירה בשטח של 102.7 מ"ר המסומנת בהשריט באות ג' וצבוע בצבע צהוב יוצמד לדירה 58/1.
- ג. קרקע בשטח של 377 מ"ר המסומנת בהשריט באות ב' וצבועה בצבע ירוק תוצמד לדירה 58/2. (כולל השטח מתחת לדירה)
- ד. גג הדירה בשטח 93.4 מ"ר המסומן בהשריט באות ד' וצבוע בצבע ירוק יוצמד לדירה 58/2.
- ה. לדירה 1 חלקת משנה 58/1 יוצמדו הקירות החיצוניים שבצד צפון, מזרח, דרום הצבועים בצבע צהוב.
- ו. לדירה 2 חלקת משנה 58/2 יוצמדו הקירות החיצוניים שבצד צפון, מערב, דרום הצבועים בצבע ירוק.

תשריט בית משותף:

תאור הבנין: בנין בן קומה אחת המכיל 2 דירות.

קומה	תאור הדירה	מס' הדירה	מס' חלקת משנה	שטח הרצפה במ"ר	צמידויות		
					תאור	סימון התשריט	השטח במ"ר
קרקע	דירה בת 3 חדרים, מטבח ושרותים	1	58/1	83.45	מגרש א'	392	צבוע
					גג א'	102.7	
קרקע	דירה בת 3 חדרים, מטבח ושרותים	2	58/2	73.82	מגרש ב'	377	ירוק
					גג ד'	93.4	

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11. המחלוקת בין הצדדים בתמצית:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה (הוועדה המקומית):

ההשבחה חושבה לפי הפרש מצב חדש ומצב קודם, ביחס להקלות בהיתר בניה מספר 23-0863 בלבד.

הקלה לתוספת שטח בנייה עד 6% משטח המגרש:

- הקלה זו מקנה שטחי בנייה שלא ניתן היה לקבלם ללא הקלה זו.
- נלקחו בחשבון תוספת שטחי בנייה בקומות השונות.
- נלקחו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשימושים השונים: מרתף, שטח עיקרי, שטח נלווה, קומת / עליית גג, מרפסות, וכיו"ב.
- נלקח בחשבון כי תוספת השטח בקומת הקרקע הינה ע"ח שטח החצר.

חריגה של עד 10% מקו בניין קדמי:

- שטחים חורגים מקו הבניין הצידי דרומי הינם בהתאם למדידה גראפית מתשריטת הבקשה להיתר.
- הובא בחשבון כי הקלה זו יוצרת שיפור תכנוני המוערך בכ- 15% משווי מ"ר מבונה ביחס לשטח מוצע חורג מקווי הבניין.

הוספת כניסה נפרדת למרתף:

- ההקלה לכניסה חיצונית למרתף מאפשרת שימוש וניצול יעיל יותר, איכות תכנונית לשטח המרתף, ומשביחה את הנכס הנדון.
 - נלקח בחשבון שטח מרתף אפקטיבי ע"פ הבקשה להיתר.
- ניוד שטחים בשיעור של עד 10% מקומה א' לקומת קרקע:

- הקלה זו מגולמת בהקלה לתוספת שטח בנייה (על הצד הזהיר, שמאי המשיבה טוען כי לא הביא בחשבון שיפור תכנוני בגין ניוד השטחים כאמור).

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הגבהת גובה גדר צידית דרומית:

- לטענת שמאי המשיבה הקלה זו אינה משביחה את הנכס.

נתוני שווי:

שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר שנעשו בסביבה הקרובה בשכונת "צהלה":

גוש / חלקה	תאריך	שטח מגרש במ"ר	מחיר
6335/96	03.06.21	630	13,000,000 ₪
6336/120	29.08.21	395	12,500,000 ₪
6336/224	20.01.22	537	14,250,000 ₪
6336/61	24.02.22	432	7,000,000 ₪
6336/27	01.05.22	382	8,075,000 ₪
6335/141	01.06.22	946	27,000,000 ₪
6335/213	19.10.22	576	13,800,000 ₪
6335/69	22.05.23	575	12,000,000 ₪
6336/129	13.06.23	511	11,500,000 ₪

נתוני שווי למ"ר מבונה על פי החלטות מכריעות:

מועד קובע	גוש / חלקה	שמאי/ת מכריע	שווי מ"ר מבונה
20.07.22	6335/71	אורית גלן	24,000 ₪
24.11.21	6335/163	חגית רובינסון	24,000 ₪
05.05.21	6336/367	רינת וויס	23,500 ₪
03.02.21	6336/201	דוד טיגרמן	22,000 ₪

מחיר היצע שפורסם בחודש דצמבר 2023 למגרשים בשכונת צהלה:

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

- באתר "יד 2" הוצע למכירה מגרש בשטח של 600 מ"ר במחיר של 15,500,000 ₪ (משקף שווי מ"ר קרקע במחיר 25,833 ₪).
- לבסוף קובע שמאי המשיבה שווי של 27,000 ₪ / מ"ר מבונה.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב השבחה - שמאי המשיבה:

הקלה כמותית	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
<u>מצב קודם</u>			
שטח מרתף	76.90	0.50	38.45
שטח קומות א' + ב'	124.96	1.00	124.96
שטח חלל גג	69.21	0.80	55.37
שטח חנייה מקורה	33.00	0.35	11.55
שטח בריכה (בהתאם לבקשה להיתר)	18.15	0.35	6.35
שטח חצר	265.45	0.25	64.11
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			300.80 מר"א
<u>מצב חדש</u>			
שטח מרתף	104.28	0.50	52.14
שטח קומות א' + ב'	142.10	1.00	142.10
שטח חלל גג	159.87	0.80	127.90
שטח חנייה מקורה	33.00	0.35	11.55
שטח בריכה	18.15	0.35	6.35
שטח חצר	191.25	0.25	47.81
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			387.85 מר"א
סה"כ תוספת שטח אקו'			87.05 מר"א

שטח אקו'	מקדם השבחה	שטח במ"ר	חריגה של 10% מקו בניין צידי דרומי
0.14	0.075	1.80	שטח חורג מקו בניין בקומת מרתף
0.27	0.150	1.80	שטח חורג מקו בניין בקומה ראשונה
0.22	0.120	1.80	שטח חורג מקו בניין בקומת גג
סה"כ תוספת שטח אקו'			0.62 מר"א

שטח אקו'	מקדם שווי	שטח במ"ר	הוספת כניסה נפרדת למרתף
5.21	0.05	104.28	שטח מרתף
סה"כ תוספת שטח אקו'			5.21 מר"א

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סיכום	סה"כ
סה"כ תוספת שטח אקו'	92.88 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקו'	27,000 ₪
סה"כ השבחה	2,507,884 ₪
סה"כ היטל השבחה	1,253,942 ₪

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

11.2 שמאי המבקש :

הנקודות במחלוקת בשומת המבקש ביחס לתחשיב המשיבה :

שטח הבניה בקומת המרתף - מצב קודם :

בשנת 2015 הוכנה על ידי שמאי המשיבה שומת השבחה בגין מכר. במסגרת שומת המכר חויב הנישום בהיטל השבחה עבור שטחי בניה במפלסים השונים, ובהם גם במפלס קומת המרתף. שטח הבניה שחויב במפלס קומת המרתף בשומת המכר הינו 77 מ"ר (20% משטח המגרש) + 9.6 מ"ר (מתוכנית תא/3450). סך שטח הבניה שהובא בחשבון בשומת המכר בקומת המרתף עומד על 86.6 מ"ר.

במסגרת שומת הועדה שהוכנה למימוש שבנדון מובא בחשבון שטח בקומת המרתף בהיקף של 76.9 מ"ר בלבד (ללא שטח הבניה שחויב בגין תכנית תא/3450).

שמאי המבקש טוען כי מאחר ובפועל שולם היטל השבחה בגין שטח הבניה הממוקם מתחת לשטח מבנה העזר בהיקף של 9.6 מ"ר, הרי שאין מקום לקבוע חיוב נוסף לשטח זה במסגרת המימוש הנוכחי.

לפיכך שמאי המבקש מביא בחשבון בתחשיבו שטח מרתף בסך של 86.6 מ"ר.

שטח הבניה בקומת הגג - מצב קודם :

שמאי המבקש סבור כי שטח הבניה אותו יש להביא בחשבון במסגרת המצב התכנוני הקודם ביחס לקומת הגג הינו בהיקף המבנה כלומר 77 מ"ר ולא כפי שקבע שמאי המשיבה.

לגישתו יש להביא בחשבון את שטחי הבניה הנגזרים באופן ישיר כתוצאה מאישור ההקלות שאושרו. על פי תכנית הבקשה להיתר שטח הבניה המבוקש בפועל בעליית הגג עומד על 159.87 מ"ר ואילו שטח הבניה שאושר במפלס הקומה שמתחת הינו 154.47 מ"ר.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לפיכך סבור שמאי המבקש כי גם במסגרת המצב התכנוני הקודם (ללא אישור ההקלות) ניתן היה לממש בפועל שטח בניה בשיעור של תכסית הקומה שמתחת ואף מעבר לכך.

לטענת שמאי המבקש ככל ובעלי הנכס היו פועלים לקבל היתר בניה ללא הקלות, ובמסגרת היתר זה היה מבוקש מבנה בתכסית של 77 מ"ר + עליית גג בהיקף זה, הוועדה המקומית לא הייתה מחייבת בהיטל השבחה בגין היתר זה. לפיכך לגישתו יש להביא בחשבון את מלא שטחי הבניה אותם היה ניתן לקבל בנכס ללא הבקשה להקלה, המסתכמים ב- 77 מ"ר תכסית ומימוש עליית גג בשטח זהה כאמור במצב הקודם.

שטח בריכת שחייה - מצב קודם:

שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שטח בריכת שחייה במסגרת המצב התכנוני הקודם בהיקף של 30 מ"ר. בפועל שטח בריכת השחייה הינו בהיקף של 18.15 מ"ר. השטח כאמור מצומצם ביחס למקובל בסביבה. יתרת שטח הבריכה האפקטיבית היא תוצאה ישירה של ההקלות לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע וכן תוספת השטח המסגרת ההקלה הכמותית. ככל שלא היו מבוקשות הקלות אזי שטח החצר היה גדל ב- 50 מ"ר, ולכן סביר כי הייתה מבוקשת בריכת שחייה בשטח גדול יותר מזה שאושר בפועל.

הקלה לקו בניין:

להערכת שמאי המבקש החלק שנמצא מעבר לקו הבניין זניח ולא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.

ככל שלא תתקבל הטענה כאמור, טוען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטח הממ"ד לעניין זה. לגישתו אין להביא בחשבון שטח ממ"ד כך ששטח הבניה לחיוב בגין הקלה זו עומד על 0.9 מ"ר.

בעניין שטח הבניה בהקלה בעליית הגג, שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח הבניה במפלס עליית הגג. שמאי המבקש סבור כי שטחי הבניה בקומת

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עליית הגג חויבו באופן מלא במסגרת תחשיב ההשבחה הכלליים שבוצעו בדומה לניוד זכויות הבניה מקומה א' לקומת הקרקע, ועל כן אין מקום לחייב בהיטל השבחה נוסף בגין שטחים אלה.

כניסה נפרדת למרתף:

שמאי המבקש מקבל את עמדת המשיבה בעניין חישוב ההשבחה להקלה זו לרבות מקדם ההשבחה (5%).

יחד עם זאת, שמאי המבקש סבור כי שטח מדרגות הפנים אינם מושבחים כתוצאה מהכניסה הנפרדת שאושרה. לפיכך שטח קומת המרתף אותו יש להביא בחשבון הינו שטח הקומה ללא שטח מדרגות הפנים. כתימוכין מציג שמאי המבקש החלטה מכרעת של השמאית אורית גלן ברחוב בניהו 43 תל אביב (סעיף 11.5.1 להכרעה).

שטח מדרגות הפנים הינו כ- 9 מ"ר. לפיכך שטח המרתף שהובא בחשבון בתחשיב שמאי המבקש הוא בסך של 95 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה אקו':

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 27,000 ₪. שמאי המבקש טוען כי בסביבה על פי החלטות מכריעות שווי מ"ר מבונה נע בין 22,000 ₪ - 24,000 ₪ וזאת ביחס לבתים חד משפחתיים. המועדים הקובעים לשומות אלו הם בין חודש פברואר 2021 לחודש יולי 2022. נכסים אלו לגישת המבקש ממוקמים ברחובות פנימיים שעדיפים על רחוב צה"ל הנדון.

השמאי מציג את החלטת השמאית המכריעה אורית גלן ביחס לנכס ברחוב בניהו 46. בהחלטה זו נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 24,000 ₪ לצמוד קרקע חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה 20.07.2022. לאחר התאמת זמן סבור השמאי כי לא חלה עליית מחירים בין המועדים (כשנה הפרש) לאור עליית הריבית במשק. לבסוף קובע שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה בהתאם להחלטת השמאית אורית גלן בסך של 24,000 ₪ ולאחר התאמה מבינוי חד משפחתי

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לדו משפחתי (10%) והתאמה למיקום (5%) - שווי בסך של 20,500 ₪ / מ"ר אקו'.

מקדם לשטחים בהקלה:

שמאי המבקש טוען כי אין לייחס בהקלה משקל של 100% לשטחים המאושרים בהקלה מכיוון שאין האישור מקנה תוקף לצמיתות אלא מוקצב לחיי זמן היתר הבניה בלבד. מהרגע שבו נהרס בית המגורים, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מבוטלים ולא ניתן לממשם עוד, אלא באישור הקלה נוספת שיגרור תשלום היטל השבחה נוסף. שמאי המבקש מציין את ערר הר/8513-4/17 והר/85184/17 אשר הוועדה דחתה את עמדת הוועדה המקומית שטענה כי אין להביא בחשבון הפחתה של 10% לשטחים בהקלה על פי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי דוד טיגרמן. בנוסף, מציין השמאי את החלטה מכרעת של הח"מ לנכס ברחוב גלי תכלת בהרצליה פיתוח, שם נקבע מקדם התכלות הקלות בסך של 0.87 (גוש 6669 חלקה 161). לבסוף קובע שמאי המבקש מקדם התכלות הקלות בשיעור של 0.87.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב ההשבחה - שמאי המבקש:

<u>הקלה כמותית + ניווד זכויות בניה לקומת קרקע</u>			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
<u>מצב קודם</u>			
שטח מרתף	86.50	0.50	43.30
קומת קרקע + א'	124.9625	1.00	125.00
חלל גג (לפי תכנית מבנה)	76.90	0.80	61.50
חניה	33.00	0.35	11.60
בריכת שחיה	30.00	0.35	10.50
יתרת שטח חצר	242.4875	0.25	60.60
סה"כ			312.40 מר"א
<u>מצב חדש בהתאם לתכנית בקשה להיתר</u>			
שטח מרתף	104.28	0.50	52.10
קומת קרקע + א'	142.10	1.00	142.10
חלל גג - ללא שוליות	76.90	0.80	61.50
חלל גג שולי	82.97	0.70	58.10
חניה	33.00	0.35	11.60
בריכת שחיה	18.15	0.35	6.40
יתרת שטח חצר	198.75	0.25	49.70
סה"כ			381.40 מר"א
			השבחה בין מצבי התכנון 69.00 מר"א

<u>הקלה בווי בניין צידי ודרומי</u>			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח חורג מקו בנין בקומת מרתף	1.80	0.05	0.09
שטח חורג מקו בנין בקומה ראשונה (ללא ממ"ד)	0.90	0.10	0.09
סה"כ			0.18 מר"א
<u>כניסה נפרדת למרתף</u>			
מהות השטח	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח מרתף לחיוב	95.00	0.05	4.75 מר"א

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סיכום השבחה:	73.95 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקו':	20,500 ₪
מקדם הקלה מתכלה:	0.87
השבחה:	1,320,000 ₪
היטל השבחה:	660,000 ₪

11.3 התייחסות השמאי מטעם המשיבה לתחשיב השמאי מטעם המבקש:

ערכי שווי: הנתונים שהוצגו בחוות הדעת משנים 2021-2022 כאשר המועד הקובע הנדון הינו סוף 2023 ועל כן יש להביא בחשבון התאמת זמן. שמאי המשיבה מציג עסקה שנערכה בסמוך למועד הקובע המהווה חלקה עם בית מגורים ישן:

כתובת	שכונה	גו"ח	תאריך עסקה	תמורה	שטח מגרש (מ"ר)
בת יפתח 5	צהלה	6336/223	21.09.2023	15,250,000 ₪	528

להלן ניתוח העסקה על ידי שמאי המשיבה:

ניתוח עסקת בת יפתח 5	
מחיר מ"ר קרקע מתואם זמן בהתאם לעסקה	29,263 ₪
שטח מגרש נדון (צה"ל 92)	384.5
שווי מגרש נדון (צה"ל 92) לפני התאמות	11,251,482 ₪
שטח אקו' מגרש נדון (צה"ל 92)	309.02
מחיר למ"ר מבונה לפני התאמות	36,411 ₪
הפחתה למיקום על צה"ל	0.975
הפחתה לגודל מגרש והיותו דו-משפחתי בקיר משותף	0.950
שווי מ"ר מבונה מגרש נדון (צה"ל 92), במעוגל	33,700 ₪

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הערות	שטח אקו'	מקדם ניצול	מקדם שווי	שטח	% בנייה	תיאור
	38.45	1.00	0.50	76.90	20.00%	שטח מגרש
	4.81	1.00	0.50	9.61	2.50%	מבנה עזר
	0.00	0.00	0.50	33.00		ברכת שחייה
	76.90	1.00	1.00	76.90	20.00%	הערות: אני מנתח בהתאם לשומת ועדה קודמת
	9.61	1.00	1.00	9.61	2.50%	
	48.06	1.00	1.00	48.06	12.50%	
	3450				7.50%	
	55.37	0.90	0.80	76.90	20.00%	
	7.00	1.00	0.35	20.00	20.0	
	0.00	0.00	0.35	33.00	33.0	
	61.25	1.00	0.25	244.99	244.99	
	301.45					סה"כ מ"ר אקו'
						התחשבות בהקלה
						תיאור
	23.07	1.00	1.00	23.07	6.00%	תוספת הקלה
	(2.88)	1.00	0.25	(11.54)		אובדן חצר
	20.19					סה"כ תוספת שטח אקו'
	(10.09)					בניכוי הטיל השבחה
	10.09					סיכום בניינים
	0.75					מקדם סיכון לאישור ההקלות
	7.57					תוספת שטח אקו'
	309.02					מ"ר מבנה אקו' סלל הקלות

עיקרון רציפות המס: אופן הבינוי במצב קודם להקלות נקבע בהתאמה לשומת קודמת חלוטה בנכס הנדון. במצב החדש תחשיב ההשבחה לוקח את הבינוי המבוקש בבקשה להיתר. לעמדת המשיבה משעה שקיימת שומה קודמת חלוטה אשר קבעה את אופן הבינוי המיטבי בעת המכר, בהתאם לעקרון העל של רציפות המס, אופן הבינוי לעיל הינו המצב הקודם לתחשיב ההקלות וכל סטייה מאופן הבינוי הנ"ל הינו בבחינת סטייה מגביית מס אמת.

שמאי הוועדה טוען כי משעה שהשומה הקודמת בחלקה למעשה אימצה את העקרונות של עררי "מירה גל" בעת שומת ההיתר. עררי "מירה גל" בעת שומת ההיתר.

חישוב ההשבחה: שמאי המשיבה מציג מספר פס"ד ועררים ביניהם: עמ"נ 85011/14-20-06-66717 קרין רובינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ת"א, ערר 85011/14-20-06-66717 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב, התומכים בגישתו כי ההשבחה תחושב בהתאם לבקשה להיתר ולהחלטת הוועדה לאשר את הבקשה.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

היקף שטח קומת המרתף וזכויות בנייה מתוכנית 3450 :

שמאי המשיבה מצרף את ההדגשות הבאות (מתוך החלטת הועדה) :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	לפי נסח טאבו, מחצית משטח המגרש: 384.5 מ"ר	769/2 = 384.5 מ"ר	
סה"כ שטחי בניה	בקומה 1: 20% = 76.9 מ"ר + 2.5% מבנה עזר (9.6125) = 86.51 מ"ר ב-2 קומות: 32.5% משטח מגרש = 115.35 מ"ר סה"כ: 124.96 מ"ר	מבוקשת בניה בקומה אחת, כשטח של 142.1 מ"ר (36.95%) כולל שטח מקורה של 1.27 מ"ר כלאו בין 3 קירות ושטח ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר נטו	38.44 מ"ר מבוקש ע"י ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע (10%). 17.15 מ"ר (4.46%) מבוקש ע"י הקלה כמותית משטח המגרש (ראה פרק הקלות)

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	2
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר משחקים	3
העברת 10% מקומה א לקומה קרקע	4

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפת)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על מחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים ובריכת שחיה על המגרש, כולל ההקלות שיבואו בהמשך.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין זכויות הבניה מאחר ושטח ההצמדה מחושב לפי מחצית מהרכוש המשותף ובהתאם, הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 26.10.23.

- תוספת עד 4.46% מתוך 6% משטח המגרש (17.15 מ"ר) מעבר ל 32.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים
 - ניוד שטחים בשיעור של 10% (38.45 מ"ר) מקומה א לקומת קרקע בבניה בקומה אחת בלבד.
 - הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי דרומי עד ל- 2.4 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023:

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על מחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים ובריכת שחיה על המגרש, כולל ההקלות שיבואו בהמשך.
 - לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין זכויות הבניה מאחר ושטח ההצמדה מחושב לפי מחצית מהרכוש המשותף ובהתאם, הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 26.10.23.
- לאשר את ההקלות הבאות:**
- תוספת עד 4.46% מתוך 6% משטח המגרש (17.15 מ"ר) מעבר ל 32.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שמאי המשיבה אינו חולק על קיומן של זכויות מכוח תוכנית תא/3450, אלא טוען שהיות ולא התבקשו הזכויות הללו אזי אין להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה (ע"פ עקרון ההשבחה הולכת אחרי הרישוי).

שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקש כי יש להוסיף לתחשיב שטחים שלא התבקשו בבקשה להיתר. להערכתו אין כל מניעה להקים שטחים אלו כעת ובעתיד ולכן הם מצויים בשני מצבי התכנון. לגישתו התחשיב משקף מצב בו מתבקשת הקלה כמותית במבנה בן 2 קומות שאינו מנצל (בבקשה להיתר) את קומת המרתף ואת קומת הגג. טענתו היא כי חישוב שמאי המבקש מקזז מתוספת השטחים בהקלה הכמותית את השטחים בקומת המרתף וקומת הגג, כך שאין השבחה ואף ירידת ערך.

סיווג שטחי בנייה: בשל טעות סופר במצב החדש, טוען שמאי המשיבה כי היא סיווגה את השטח בקומת הקרקע כשטח קומות א + ב ואת שטח חלל הגג כקומת שלישית עם מקדם שווי של 0.80. בפועל כל שטח קומות א + ב נויד לקומת הקרקע ולכן שטח חלל הגג הוא שטח בקומה שנייה מעל הקרקע בגובה מלא ולא בחלל גג. על כן יש להביא בחשבון מקדם ראוי לקומה שנייה בשיעור של 1.00.

שוליות: שמאי המשיבה סבור כי השכונות הצפוניות של ת"א מאופיינות בבנייה יוקרתית, מיעוט זכויות בנייה לעומת ביקוש לשטחי בנייה נרחבים, וערכי קרקע גבוהים אשר מגדילים את הכדאיות בתוספת זכויות בנייה במגרש כך שלא ניתן לומר שקיימת שוליות לשטחים אלו. שטח המגרש הנדון נמוך משמעותית משטח מגרש ממוצע בשכונות הצפוניות שעומד על כ- 500 מ"ר.

היקף שטח הבנייה בקומת הגג: שמאי הוועדה טוען כי תחשיבו הביא בחשבון את שומת הוועדה הקודמת כשומה חלוטה. שמאי המשיבה טוען כי בהתאם למרבית השומות המכריעות, השומה הקודמת בחלקה ועררי "מירה גל", בעת שומת המכר יש לקחת בחשבון מקדם אי-וודאות לניצול מלוא תכסית עליית הגג, כ- 90%. שומת הוועדה במכר לקחה בחשבון 77 מ"ר * 90% = 69.21 מ"ר.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בריכת שחייה: בהתאמה לטיעונים שהוצגו לעיל טוען השמאי כי שומת הוועדה אימצה את הערכים שנקבעו בשומה הקודמת בחלקה. נלקח שטח בסך של 20 מ"ר עבור בריכת השחייה בהתאם לשטח המבוקש בבקשה להיתר הנדונה (בדיעבד).

השבחה עקב שיפור קווי בניין: באשר לשטח הממ"ד, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בשטח סחיר לכל דבר ולכן ניתן וצריך לגבות בגין שיפור התכנון. לא הייתה כל מניעה לבנות את הממ"ד בקווי הבניין ולכן המשיבה לא גבתה בגין תוספת שטח ממ"ד (שהיא פטורה לפי הפסיקה). באשר לחלל הגג מדובר על שיפור תכנוני ולא תוספת שטחים. השטחים צריכים לבוא בחשבון במקדם 1.00 מכיוון שהם בקומה שנייה מלאה ולא בשטח עליית גג נחות.

כניסה נפרדת למרתף: שמאי המשיבה מציג את החלטת השמאית המכריעה נורית גירבי בגוש 6335 וחלקה 222 בה נקבע מקדם השבחה של 5% לכל שטח המרתף. לגישתו שטחי המעברים הינם חלק אינטגרלי משטח המרתף, כאשר מקדם ההשבחה של 0.05 מגלם את העובדה כי שטחי המרתף השונים אינם מושבחים מאפשרות הכניסה בצורה זהה, אך שטח המרתף בכללותו, כולל שטחי המעבר נהנים מאפשרות הכניסה הנפרדת.

התכלות הקלות: שמאי המשיבה טוען כי ההקלה שניתנה הינה בעלת משמעות שווה בעת הניתנה, לכן יש לשום את ערכה בשוק ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעלים. כתימוכין מציג מספר החלטות מכריעות שתומכות ברעיון שלא להביא בחשבון מקדם התכלות הקלות.

לטענת שמאי המשיבה, מכיוון שמדובר במגרש להריסה ובנייה מחדש הרי ששווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע שכן משך החיים הכלכליים הינו כזה שהשוק אינו מבדיל בין שווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע.

שמאי המשיבה מציין כי בשומת הוועדה הקודמת למבנה ישן בתכנון שאינו מודרני נלקחה בחשבון דחייה של 50 שנים. לגישתו במבנה מודרני אשר מנצל את מרבית זכויות הבנייה ובנוסף הקלות, משך החיים הכלכלי של הנכס הינו ארוך מספיק כך שהשוק לא ייחס לו איזושהי הפחתה.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תחשיב חלופי שמציג שמאי המשיבה המיישם את טענותיו במכתב התגובה:

1. הקלה כמותית			
			מצב קודם (בהתאם לשומת וועדה בחלקה)
51.91	0.60	86.51	שטח מרתף
124.96	1.00	124.96	שטח קומות א' + ב'
48.45	0.70	69.21	שטח חלל גג
11.55	0.35	33.00	שטח תנייה מקורה
6.35	0.35	18.15	שטח בריכה (בהתאם לבקשה להיתר)
61.71	0.25	246.84	שטח חצר
304.93			סה"כ שטח אקו' מצב קודם
			מצב חדש (בהתאם לבקשה להיתר)
62.57	0.60	104.28	שטח מרתף
142.10	1.00	142.10	שטח קומת קרקע
159.87	1.00	159.87	שטח קומה עליונה
11.55	0.35	33.00	שטח תנייה מקורה
6.35	0.35	18.15	שטח בריכה
47.81	0.25	191.25	שטח חצר
430.25			סה"כ שטח אקו' מצב חדש
125.32			סה"כ תוספת שטח אקו'
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי דרומי			
0.16	0.090	1.80	שטח חורג מקו בניין בקומת מרתף
0.27	0.150	1.80	שטח חורג מקו בניין בקומת ראשונה
0.19	0.105	1.80	שטח חורג מקו בניין בקומת גג
0.62			סה"כ תוספת שטח אקו'
3. הוספת כניסה נפרדת למרתף			
5.21	0.05	104.28	שטח מרתף
5.21			סה"כ תוספת שטח אקו'
4. ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע			
0.00	0.100	0.00	מגולם בתחשיב הקלה מס' 1
0.00			סה"כ תוספת שטח אקו'
סיכום			
131.15			תוספת שטח אקו'
₪ 34,000			שווי למ"ר מבונה אקו'
₪ 4,459,193			סה"כ השבחה

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

12. דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה:

שווי מ"ר מבונה:

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר אקוי של 27,000 ₪. בין היתר מתבסס על 2 עסקאות מכר שנעשו בקרקעות משנת 2021, 5 עסקאות משנת 2022 ו-2 עסקאות משנת 2023. בנוסף שמאי המשיבה מציג החלטות מכריעות שנעשו בשכונת צהלה ומחיר היצע שפורסם בדצמבר 2023.

שמאי המבקש טוען כי ההחלטות המכריעות באזור מורות על שווי שנע בין 22,000 ₪ - 24,000 ₪ / מ"ר אקוי וכתימוכין מציג החלטה מכרעת של השמאית אורית גלן ברחוב בניהו 46 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 24,000 ₪ נכון למועד הקובע 20.07.2022. לאחר התאמה מבינוי חד משפחתי לדו משפחתי (10%) והתאמה למיקום (5%) קובע שמאי המבקש שווי בסך של 20,500 ₪ / מ"ר אקוי.

החלטה:

סקירת נתוני הצדדים:

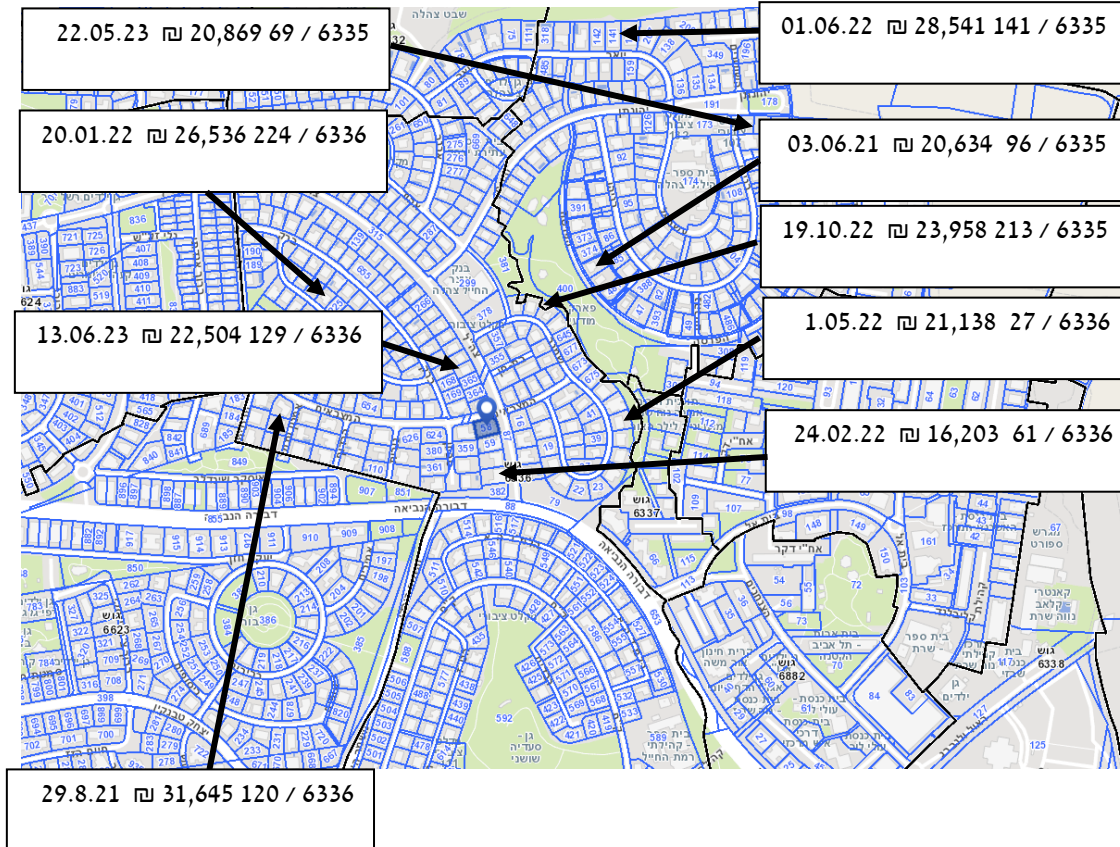
עסקאות מכר שהציג שמאי המשיבה:

גוש / חלקה	תאריך	שטח מגרש במ"ר	מחיר	ממוצע למ"ר
6335/96	03.06.21	630	13,000,000 ₪	20,634 ₪
6336/120	29.08.21	395	12,500,000 ₪	31,645 ₪
6336/224	20.01.22	537	14,250,000 ₪	26,536 ₪
6336/61	24.02.22	432	7,000,000 ₪	16,203 ₪
6336/27	01.05.22	382	8,075,000 ₪	21,138 ₪
6335/141	01.06.22	946	27,000,000 ₪	28,541 ₪
6335/213	19.10.22	576	13,800,000 ₪	23,958 ₪
6335/69	22.05.23	575	12,000,000 ₪	20,869 ₪
6336/129	13.06.23	511	11,500,000 ₪	22,504 ₪

ממוצע העסקאות שהציג שמאי המשיבה מוביל לשווי מ"ר קרקע ממוצע **בסך של 23,558 ₪**.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ריכוז הנתונים על גבי איתור המקום



ביקרתי בסיבות הנכסים הנ"ל ובחנתי את מהותן של העסקאות. עיקר הפער נובע ממיקום החלקה, קיימת רגישות גבוהה למיקום שקט מול רחוב ראשי. מועד העסקה והבעלות. כך למשל הנתון החרג בגוש 6336 חלקה 61 מוסבר בהרכב הבעלות הכולל את רשות הפיתוח.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29/10/2024
 כ"ז תשרי תשפ"ה
 שעה: 10:48

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

344985

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6336 חלקה: 61

תיאור הנכס

רשימת	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	863	מחלק
המספרים הישנים של החלקה		
6336/11		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3358/1965	31/03/1965	עורך	רשות הפתוח		
החלק בנכס					
1 / 2					
26046/1998	19/08/1998	צוואה	שפירא חנה	ת.ז.	00234438-0
החלק בנכס					
1 / 4					
38966/1998	28/12/1998	שנוי שם	שפירא חנה	ת.ז.	00234438-0
החלק בנכס					
1 / 4					

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9446/2023/1	09/02/2023	העברת שכירות	חפצדי דרור	ת.ז.	060174323
החלק בזכות					
1 / 2					
9446/2023/1	09/02/2023	העברת שכירות	חפצדי ליאת מעין	ת.ז.	036592269
החלק בזכות					
1 / 2					
רמת חכירה					
בתנאי שטר מקורי					
ראשית					
8486/1955/0					
תאריך סיום					
31/03/2049					
החלק בנכס					
חלק במקרקעין					
אין הגבלה ביחשה					
קיימת הגבלה בהעברה					
שטרי תיקון: 65329/2021					

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

דרך המלך בקביעת שווי מ"ר היא לחשב את השווי על בסיס עסקאות שנעשו ככל האפשר בקרבה לנשוא חוות הדעת או בצמוד אליו, כך השווי יכלול את המאפיינים הייחודיים של האזור. ככל שיש עסקאות מהסביבה הקרובה יש לתת להן מקדם אמינות גבוה יותר.

התבססות על מחירי ביקוש מכילה הטיות. המציאות מלמדת שבדרך כלל קיים פער בין מחיר מבוקש למחיר מכירה. שמאי המשיבה מציג מגרש המוצע למכירה בחודש דצמבר 2023 באתר "יד 2" בשטח של 600 מ"ר ובמחיר של 15,500,000 ₪ (משקף שווי מ"ר קרקע במחיר 25,833 ₪). התאמת הפער של מחיר מבוקש למחיר סופי (שגם בה עלולות לחול הטיות) משקפת שווי מ"ר קרקע בגבולות מקורבים של 24,500 ₪ / מ"ר.

שמאי המבקש מנגד מסתמך בעיקר על החלטה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב בניהו 46.

ככל שישנן החלטות מכריעות שנעשו במקרקעין קרובים או לחלופין עסקאות מכר שנעשו בקרבה לנשוא הדיון, שהסתמכו על נתונים השוואתיים, יש להביאם במקדם מהימנות גבוה יותר היות והם מכילים נתונים ומאפיינים ייחודיים.

סקירת החלטות מכריעות בסביבה:

בגוש 6336 וחלקה 290 ברחוב יהונתן 9, קבע השמאי המכריע אלי כהן שווי מ"ר מבונה בסך של 28,000 ₪ למבנה חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה 08.03.2023.

בגוש 6336 וחלקה 224 ברחוב בת יפתח 7, קבעה השמאית המכריעה אורית גלן שווי מ"ר מבונה בסך של 28,000 ₪ למבנה חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה 21.06.2023. באותה החלטה קבעה השמאית המכריעה מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 82%.

בגוש 6335 וחלקה 44 ברחוב הפרסה 15, קבע השמאי המכריע יהודה פלד שווי מ"ר מבונה בסך של 26,600 ₪ למבנה חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

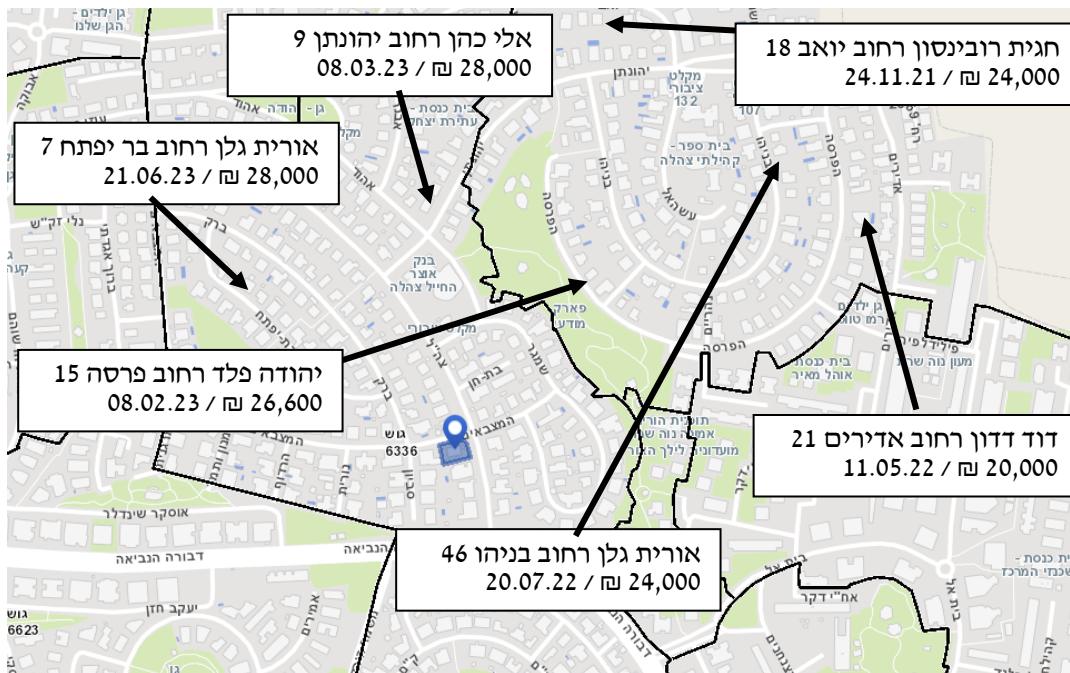
08.02.2023. באותה החלטה קבע השמאי המכריע מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 90%.

בגוש 6335 וחלקה 291 ברחוב אדירים 21, קבע השמאי המכריע דוד דדון שווי מ"ר מבונה בסך של 20,000 ש"ח למבנה חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה 11.05.2022. באותה החלטה קבע השמאי המכריע מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 90%.

בגוש 6335 וחלקה 163 ברחוב יואב 18, קבעה השמאית המכריעה חגית רובינסון שווי מ"ר מבונה בסך של 24,000 ש"ח למבנה חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה 24.11.2021. באותה החלטה קבעה השמאית המכריעה מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 90%.

בגוש 6335 וחלקה 71 ברחוב בניהו 46, קבעה השמאית המכריעה אורית גלן שווי מ"ר מבונה בסך של 24,000 ש"ח למבנה חד משפחתי נכון למועד הקובע להערכה 20.07.2022. באותה החלטה קבעה השמאית המכריעה מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 82%.

סקירת החלטות מכריעות על גבי מפה:



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיקר הפער בין ההחלטות המכריעות מוסבר במיקום בשכונה ומקצתו במועד ההערכה.

כאמור, קיימת רגישות גבוהה למיקום החלקה בשכונה.

לאחר שקלול נתוני הצדדים וכן נתונים נוספים שהוצגו לעיל, בהתאמת מיקום וזמן, מסקנתי כי מחיר בסביבה הקרובה בגבולות 28,000 ₪ / מ"א.

בהתאמה לנכס דו משפחתי, מיקום ברחוב צה"ל ומאידך גיסא מגרש פינתי, נראה לי סביר לאמוד שווי מ"א, במועד ההערכה, בגבולות מקורבים של 25,200 ₪³.

מקדם התכלות הקלות:

שמאי המבקש טוען כי אין לייחס בהקלה משקל של 100% לשטחים המאושרים בהקלה מכיוון שאין האישור מקנה תוקף לצמיתות אלא מוקצב לחיי זמן היתר הבניה בלבד וקובע מקדם התכלות הקלות בשיעור של 0.87.

שמאי המשיבה טוען כי ההקלה שניתנה הינה בעלת משמעות שווי בעת הניתנה, לכן יש לשום את ערכה בשוק ולא לפי הערך הסובייקטיבי לבעלים. במכתב התגובה, כתימוכין מציג מספר החלטות מכריעות שתומכות ברעיון שלא להביא בחשבון מקדם התכלות הקלות. לטענתו מכיוון שמדובר במגרש להריסה ובנייה מחדש הרי ששווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע שכן משך החיים הכלכליים הינו כזה שהשוק אינו מבדיל בין שווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה זהה לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע.

תקופה החיים הכלכליים של מבנה מושפעת בין היתר גם מסגנון ותכנון הבניה וההחלטה באם לשפץ את המבנה או להורסו, ככל שמרכיב הקרקע גבוהה יותר, כך תרומת המחברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר.

³ 28,000 ₪ * 90%

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הזכות המוקנית להקלה הינה ארעית, כך נקבע גם בהחלטה בערר 45/16/18 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון מיום 22.06.2017. בהחלטה צוין כי הזכות אינה מוקנית לצמיתות אלא לזמן שההיתר עומד בתוקפו. היתר בניה תקף למועד תקופת חייו של הבניין הנשען על אותו היתר, הקלות שהוענקו במסגרת היתר הבניה תוקפן כתוקף ההיתר עליו הן נשענות, מכאן שלהקלות תקופת חיים מוגבלת כתקופת חיי ההיתר במסגרתו הן הוענקו ומכן קיימת טענה שאת שווי ההקלות יש לחשב לתקופת חיים מוגבלת מתוך שווי הזכות לצמיתות.

שמאי המבקש מפנה להחלטה של הח"מ ברחוב גלי תכלת. גלי תכלת מהווה מהרחובות היקרים ביותר במדינה וכולל מבני מגורים מפוארים וגדולים גם ביחס לנשוא דיון זה. באזור יוקרתי עולה רמת אי הוודאות לניצול עתידי של הקלות, אשר בחלקן משקפות את הניצול המיטבי ובחלקן משקפות שיקולים סובייקטיביים של עיצוב הבינוי. את חוסר הוודאות ניתן לכמת בין בשיעור נתון או בהעלאת שיעור ההיוון. קיים טעם בטענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות ביחס לאותן הקלות מבוקשות. אולם מקדם זה אינו זהה בין האזורים.

ביחס לנשוא החלטה זו מדובר במבנה דו-משפחתי ולא חד-משפחתי. שטחי הקרקע מצומצמים יותר ביחס להרצליה פיתוח ואורך החיים הכלכליים באזור גבוה. באזור זה, אופן הבינוי בסביבה ושטח הקרקע, בהתאם למאפייני הנכס (דו משפחתי, ביחסי גומלין עם המבנה השכן) הובא בחשבון משך זמן ניצול ההקלות (תקופת חיים כלכלית) ואי וודאות (מגולמת בשיעור הוון) במקורב 50 שנים ו- 6% שנתי המשקפים מקדם התכלות הקלה מקורב בשיעור של כ- 0.95.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מקדם עליית גג

שמאי המבקש מביא בחשבון שוליות עבור חלק מחלל הגג בשיעור של 0.70. זאת ביחס למקדם 0.80 לחלל הגג הנותר. שמאי המשיבה אינו מקבל את עמדת שמאי המבקש וטוען מנגד כי בשכונת "צהלה" קיים ביקוש לשטחי בנייה גדולים ומביא בחשבון מקדם של 0.80 לכל חלל הגג.

מקדם עליית גג נקבע לפי מאפייני הקומה כאשר בין היתר יש לבחון את הגובה בפועל, צורת הבינוי, יחס שטחי הקומה שמתחת ל- 1.80 מ' מול אלו שמעל 1.80 מ', גמישות התכנון בקומה ועוד. לאחר שבחנתי את תשריט הבקשה להיתר, את גובה רום הגג ושוליו, התרשמתי כי שטח הקומה ברובו אפקטיבי, נראה לי סביר לאמוד את מקדם חלל הגג בגבולות מקורבים של 0.85. בהעמסת מקדם השוליות המקדם הכולל 0.8 - ראו להלן.

מקדם שוליות

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ"ר משתנה. מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד', לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור והאוכלוסייה. אוכלוסייה אמידה בדרך כלל פחות רגישה למבחן השוליות.

מכאן שאין מקדם אחיד נכון, כל מקדם ראוי שייבחן על רקע אופי הזכויות והבינוי, האוכלוסייה וכד'.

המגרש נשוא החלטה זו הוא למבנה דו משפחתי. נתונים שהוצגו בהחלטה זו כוללים בין היתר מגרשים למבני מגורים חד-משפחתיים. הבאתי בחשבון את השטח המבוקש ביחס לשטחי מגרשים וזכויות בנתוני ההשוואה. מביקור בסביבה והיכרותי המקצועית את המקום, התרשמתי כי אכן קיים ביקוש לשטחי בנייה נרחבים. שטחי הבניה המבוקשים בנשוא דיון זה אינם חריגים

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ביחס לנתוני ההשוואה. כל אלה משפיעים על מקדם השוליות
 בנסיבותיו המיוחדות של נשוא החלטה זו, אפיו ונתוניו, סביבתו, בהתחשב
 בשטח קודם אל מול השטח החדש, שיקולי גמישות תכנונית שיוצר פער זה,
 בשים לב לאופי האוכלוסייה בסביבה, וניתוח העסקאות בנכס נשוא הדיון,
 הבאתי בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף בשיעור 0.95.

שטח שבהקלה

עניין השטח שבהקלה מהווה את המחלוקת המרכזית בין הצדדים. השטח
 שמתירה התוכנית הוא 30% בשתי קומות, או 20% בקומה אחת.

ביחס למבנה העזר, להערכתי ניתן להביא בחשבון מבנה עזר בשיעור של 2.5%
 בקומת הקרקע (וראו גם החלטה בגוש 6336 חלקה 224 - אורית גלן בצהלה).

תחת ההוראה שהתוכנית מאפשרת 20% בקומה אחת או 30% בשתי קומות,
 מתאפשר (כך גם על פי נוהג הוועדה בשכונות אלה) פריסת זכויות של 20%
 בקומה אחת ועוד 10% בקומה הנוספת וסה"כ 30% ובנוסף מבנה עזר כאמור.

ביחס לממ"ד, התוכנית הראשית קובעת אחוזי בנייה מרביים בקומה אולם
 לא נוקטת בלשון "תכסית מרבית". בהיותה תוכנית ותיקה ובהתחשב בשנת
 אישורה (לפני 1992) וקל וחומר שנת הפקדתה, להערכתי יש לפרשה
 כמאפשרת הוספת שטח שירות על השטח האמור ומכאן שלהערכתי זכויות
 הבנייה המתאפשרות בקומת הקרקע במצב הקודם מכוח התוכנית:

$384.50 \text{ מ"ר} * 20\% + 2.5\% \text{ מבנה עזר שהם } 86.51 \text{ מ"ר}, \text{ ובתוספת שטח ממ"ד}$
 $12.50 \text{ מ"ר וללא תוספת שטח מדרגות שלא מוגדר שטח שירות. וסה"כ } 99$
 מ"ר.

ככל ששטח הממ"ד המבוקש עולה על 12.50 מ"ר כתוצאה מניוד שטח עיקרי
 לממ"ד, יש להביא בחשבון את כלל השטח העיקרי בתוספת 12.50 מ"ר ממ"ד
 ובתוספת שטח של מבנה עזר.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בחישוב השבחה במימוש בדרך של היתר בנייה אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד כנושא לחיוב.

מכאן שהשטח שהותר לחישוב היטל השבחה:

86.51 מ"ר ועוד 10% קומה א' שהם 38.45 מ"ר וסה"כ 124.96 מ"ר.

שטח מבוקש 142.10 מ"ר.

חלוקת השטחים המבוקשים בקומת הקרקע אם כן מקורה באלה:

זכויות שמקורן בתוכנית	86.51 מ"ר
זכויות המנוידות מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת הקלה	38.45 מ"ר
זכויות בהקלה כמותית	<u>17.14 מ"ר</u>
סה"כ שטח מבוקש בקומת הקרקע	142.10 מ"ר

שטח מרתף בהקלה:

שטח מרתף מבוקש 104.28 מ"ר

תכסית קומת קרקע בתוכנית 86.51 מ"ר

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את הממ"ד במצב הקודם בשטח 12.50 מ"ר.

אם מביאים בחשבון את הממ"ד בחלק מקומת הקרקע במצב הקודם בהתאם להחלטה בעניין זה לעיל, שטח במצב קודם 99.01 מ"ר. שטח במצב חדש 104.28 מ"ר. שטח המרתף כתוצאה מהקלה - 5.27 מ"ר.

הערה: בהתאם לערר מירה גל יש להביא בחשבון את שטח מבנה העזר במצב החדש. בתיקים קודמים בצהלה נמסר לי כי הוגש ועומד ערעור על ערר זה. לפיכך, מצורף להלן תחשיב שאינו מביא בחשבון במצב הקודם את שטח מבנה העזר בקומת הקרקע במצב הקודם. על-פי עקרון זה, שטח המרתף במצב הקודם בהפחתת 2.5% למבנה עזר הוא 89.40 מ"ר ושטח המרתף כתוצאה מהקלה - 14.88 מ"ר.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שטח עליית גג בהקלה:

ככל שמביאים בחשבון חלוקת שטחי בנייה 20% בקומת הקרקע ו 10% בקומה א', יש לחשב את זכויות חדר היציאה לגג מתוך השטח שבקומה א'. בבינוי התבקש ניצול מלוא שטח קומה א' בקומת קרקע במסגרת הקלה לניוד שטחים.

שמאי המשיבה נשען על זכויות הניתנות לניצול בתכנית ג/1 של 90% משטח הקומה עליה היא נשענת. הנתון של ניצול 90% מהיקף הקומה הוא נתון שהתקבע בחלק נרחב מהשומות המכריעות. שטח זה תקף ביחס למבנים רבים. אולם אין בו להעיד על כלל המבנים. הזכויות בתכנית הן נפחיות ואפשרויות הניצול מגוונות בהתאם למגבלות צורת המגרש, קווי הבניין, כמות השיפועים והזוויות שתתוכנן בגג המבנה (חלונות "קוקיה") וכד'. הזכויות יכולות להשתנות בין מבנים שונים. לא הונחה בפני תשתית ראייתית אדריכלית לגבי אפשרות ניצול הגג בחלופה הנשענת על זכויות התב"ע. לאחר שבחנתי את התכנית האפשרית, מגבלות קווי הבניין, גובה ושיפועים אפשריים, חלל המדרגות אל הגג וניצול אפשרי של שולי הגג בהקמת גג רב שיפועים, הגעתי לכלל דעה שבנסיבות הנכס נשוא דיון זה שטח אפקטיבי אקוויוולנטי לניצול במקדם שטח מקורב של 0.90.

ראו להלן בתרשימי תוכנית ההגשה:

שטח הגדלת עליית הגג:

$384.50 \text{ מ"ר מגרש} * 20\% = 76.90 \text{ מ"ר} + 12.50 \text{ מ"ר ממ"ד} = 89.40 \text{ מ"ר} *$
 $80.46 \text{ מ"ר} = 90\%$ שטח הגג המבוקש 159.87 מ"ר ולפיכך שטח ההקלה 79.41 מ"ר.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שטח בריכת שחייה:

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם שטח בריכת שחייה בסך של 30 מ"ר. טענתו שלולא היו מבוקשות ההקלות אזי שטח החצר היה גדל ב- 50 מ"ר והיה סביר להניח כי הייתה מבוקשת בריכת שחייה גדולה יותר.

ביחס לזכויות שנערך לגביהן מימוש במכר - אין מקום להביא בחשבון זכויות שלגביהן נערך מימוש מלא במכר בעבר, במסגרת חישוב זכויות במימוש חלקי, שכן הזכויות מומשו כבר באופן מלא ושולם עליהן היטל השבחה. כך בענייננו, זכויות שמומשו במכר ולא מומשו בהיתר הבנייה שלאחר מכן, אינן "עומדות לזיכוי" ואין מקום להפחית מהשומה לכלל המגרש, את הזכויות מכוח התכניות המאושרות שלא נוצלו בהיתר. זכויות אלה עדיין קיימות למגרש. (ראו גם ערר (ת"א) 85058/12 שפיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב 17.9.2015).

מכל האמור, במצב הקודם הבאתי בחשבון את מלוא הזכויות המאושרות מכוח התוכניות, ואילו במצב החדש הבאתי בחשבון את מלוא הזכויות המאושרות מכוח התוכניות, מבלי "לקזז" במסגרת אומדן שווי המצב החדש, זכויות בניה מכוח התוכניות שלא התבקשו בהיתר הבניה שכבר מומשו מימוש מלא במכר. (ראו גם: ערר (ת"א) הר/85096/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נ' ראובני 6.6.2018).

הקלה לקו בניין בקומת הגג:

שמאי המבקש סבור כי אין לחייב בהיטל השבחה את שטח הבניה בקומת הגג החורג מקו הבניין היות והשטח חויב באופן מלא במסגרת ניוד השטחים ותוספת הזכויות מכוח הקלה כמותית. לטענתו חיוב נוסף בגין חריגה מקו בניין יהווה כפל חיוב.

השבחה בגין הקלה כמותית אינה מייצרת השבחה מכוח קווי בניין. שווי מר"א כשהוא מוגבל בהוראות תוכנית, אינו חופף לשווי אותו מר"א כשהוא משוחרר מחלק ממגבלות התוכנית ושקיימת לגביו גמישות תכנונית ממגבלות

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התוכנית. ניתוח נתוני השוואה בעסקאות מכר אף הם נעשים בהתאם להוראות התוכנית המוגבלים בקווי הבניין.

הקלה לקו בניין בקומת קרקע

שמאי המבקש סבור כי אין להביא בחשבון בתחשיבי ההשבחה את ההקלה בקווי בניין עבור הממ"ד. שמאי המשיבה בתגובתו טוען כי שטח הממ"ד הינו סחיר לכל דבר ולא הייתה כל מניעה לבנות את הממ"ד בקווי הבניין ולכן יש לגבות היטל השבחה.

הפטור בגין הקמת ממ"ד חל גם על הקלה בקו בניין הנדרשת להקמתו. בניית ממ"ד פטורה מהיטל השבחה ואין זה משנה מה הוא המקור הסטטוטורי לבניית הממ"ד, אם הוא בתכנית או בהקלה. העובדה שהיה צורך בהקלה לקו בניין על מנת לבנות את הממ"ד אינה גורעת מהזכות לפטור (ראו: ערר (ת"א) 85145/16 יזדי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (נבו 3.10.2018)).

שינוי צורת הממ"ד אף הוא אינו שולל את תחולת הפטור, גם אם שינוי צורת הממ"ד הביא ליתרונות בתכנון השטח העיקרי שלך הדירה, ובלבד שהשינוי התבקש לטובת הקמת הממ"ד (ראו: בר"מ 6874/21 הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ (נבו 19.01.2022)).

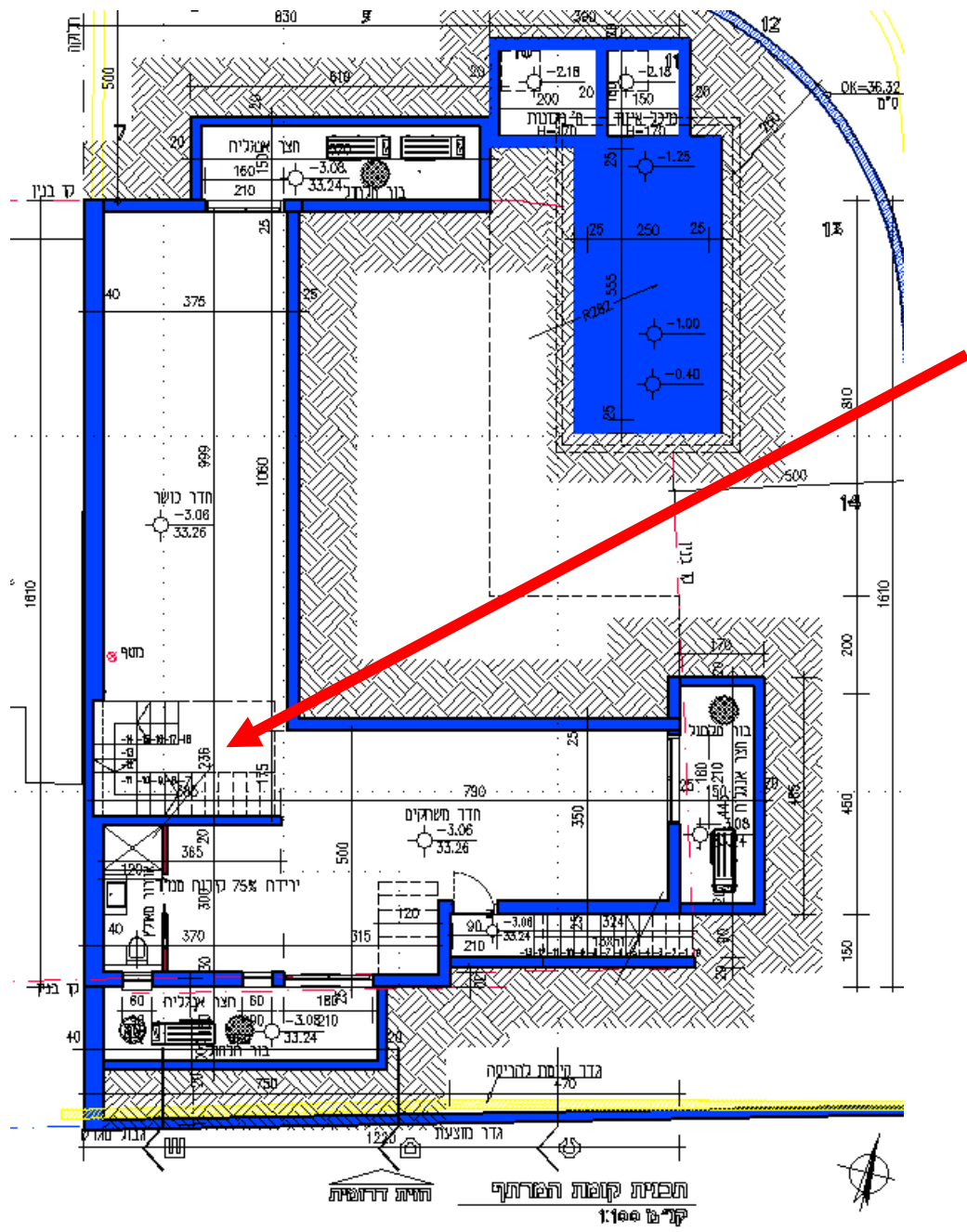
מכאן להערכתו אין להחיל השבחה על שטח ההקלה בקו בניין המשמש את הממ"ד.

כניסה נפרדת למרתף:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין ההשבחה הנוצרת כתוצאה מהכניסה הנפרדת למרתף בשיעור 5% משטח המרתף. המחלוקת היא האם לחייב בגין שטח מרתף של 95 מ"ר או שטח של 104.28 מ"ר כשהפרש מקורו בחלל המדרגות.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חלל המדרגות מהווה שטח בלתי נפרד משטח הבנייה, הוא בא לידי ביטוי במסגרת חישוב שטח התכסית ומגולם בחישוב השווי על בסיס נתוני ההשוואה על בסיס התכסית המותרת הכוללת את חלל המדרגות.
 לפיכך יש להביא בחשבון מקדם השבחה 0.05 לשטח המרתף 104.28 מ"ר.



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<u>תחשיב</u>			
שטח אקו'	מקדם	שטח	ההקלה
<u>תוספת שטח</u>			
17.14	1.00	17.14 מ"ר	קומת קרקע
(-) 13.90	0.25	55.60 מ"ר ⁴	הפסד חצר
64.12	⁵ 0.8075	79.41 מ"ר	עליית גג
2.635	0.50	5.27 מ"ר	מרתף
<u>כניסה נפרדת למרתף</u>			
5.214	5%	104.28 מ"ר	שטח מרתף
<u>קווי בניין</u>			
0.135	0.075	1.80 מ"ר	מרתף
0.135	0.15	0.90 מ"ר	קומת ראשונה
<u>0.126</u>	0.07	1.80 מ"ר	עליית גג
75.605 מר"א			סה"כ שטח אקו'
25,200 ₪ / מר"א			שווי מר"א
1,905,246 ₪			השבחה
1,809,984 ₪			מקדם התכלות 0.95
904,992 ₪			היטל השבחה

אומדן השבחה חלופי בהתאם לערך מירה גל (ראו לעיל עמוד 50), לשטח מרתף 14.88 מ"ר במקום 5.27 מ"ר - 1,925,014 ₪ והיטל השבחה 962,507 ₪.

⁴ 254.35 מ"ר מצב קודם, 198.75 מ"ר מצב חדש
⁵ 0.85 * 0.95 (שוליות)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

13. החלטה

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	22.11.2023	1,809,984 ₪	904,992 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי החלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

נערך ע"י

ד"ר בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך