תאריך : 01/07/2014
מינוי : 1259-13
תיק : שמ 400

לכבוד
ה"ה רייטר אורנה ושפרה שוואַרץ
ע"י עו"ד ע. לס, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב ת"א-יפו
ע"י ה"ה נ. קפלנר וא. גולדברג, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 6929, חלקה 5
הנכס	-	חלקה בנויה
שטח חלקה רשום	-	428 מ"ר
כתובת	-	רח' אחווה 19, ת"א
מימוש	-	בקשה להיתר בניה 2012-1297

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב-יפו" (להלן: "הועדה"), הוציאה לה"ה שוואַרץ שפרה ורייטר אורה (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין המימוש המבוקש ואישור התכניות המצוינות בהמשך, הנסמכת על שומתם של ה"ה ארנון גולדברג ונעמי קפלנר (להלן: "שמאי הועדה", מס' 36481/50.6 מיום 12/09/2013).

המבקש, הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י עו"ד ערן לס (מס' 3308-2013, מיום 16/01/2014).

להלן התכניות המשביחות, המועדים הקובעים, וההשבחות הנטענות, בש"ח:

תכנית	מ.קובע	עיקרי התכנית	הועדה	המבקש[1]
ע'	13/12/1985	מרתפים	לא חלה	אין
2277	22/11/1991	שימור מבנים	546,330	אין
ע'1	02/04/2003	מרתפים	196,452	11,580
הקלות	14/11/2012	הנמכת חצר אנגלית	60,588	21,500

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 24/03/2014 ערכתי דיון בנוכחות: מר ערן לס, עו"ד ושמאי מקרקעין - שמאי המבקש, מר רונן רזון - יזם הפרויקט, מר שלומי מערבי, עו"ד ושמאי מקרקעין - מייצג חלק מהבעלים, מר ארנון גולדברג - שמאי הועדה וגב' עדי יערי - רושמת הפרוטוקול.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 30/06/2014 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא ההכרעה הינו חלקת קרקע בנויה (חלקה 5 בגוש 6929), הפונה בחזית דרום מערבית כלפי רחוב אחווה 19 ובחזית דרום מזרחית כלפי רחוב נווה שלום 13, שכונת "נווה צדק" בתל אביב (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת במבנים ישנים בבנייה נמוכה, הבנויים בצפיפות האופיינית לשכונה, הנמצאת לאחרונה בתהליך של התחדשות. הסביבה מאופיינת במבנים ותיקים, משופצים/ משוחזרים ומספר מבנים חדשים.

בשכונה קיימים מבנים הנכללים בתכנית 2277 באזור שהוגדר לשימור לצד בניינים שהוגדרו בה כבניינים לשימור.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] השבחות אלו, בחלק מהאירועים המשביחים, נטענו כטיעון חלופי לכך שהוראות תמ"א 38 פוטרות מהיטל השבחה.

לחלקה מבנה הנדסי דמוי מלבן. על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק, דו קומתי, עם גג רעפים, בשטח בנוי כולל של כ- 380 מ"ר. המבנה ממוקם בחלק הדרום מערבי של החלקה, בקו אפס לרחובות נווה שלום ואחווה. החלק הצפון מזרחי של החלקה משמש כחצר מגוננת הכוללת עצים בוגרים.

הקיר הדרום מערבי של החלקה מחוזק ע"י שני רלסים ממתכת.

3. <u>זכויות</u>

3.1 פרטי הרישום של חלקה 5 בגוש 6929, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (שהונפק באמצעות האינטרנט מיום 11/07/2012), הינם:

- שטח רשום: 428 מ"ר.
- הבעלות רשומה ע"ש: רייטר אורה ושוואַרץ שפרה, בחלקים שווים.
- בתאריך 10/10/2011 נרשמה הערת אזהרה, לפי סע' 126, לטובת רזון רונן.

3.2 בתאריך 05/10/2011 נחתם הסכם קומבינציה בין ה"ה אורה רייטר ושפרה שוואַרץ ("המבקש") לבין מר רזון רונן ("היזם"), למכר 50% משטחי הפרויקט שייבנה בנכס תמורת שירותי בניה.

בהסכם מצוין שחלק מהנכס מוחזק ע"י דייר מוגן שיפונה ע"י המבקש והיזם יחדיו.

4. <u>מצב תכנוני</u>

המצב התכנוני הרלוונטי לדיון:

4.1 <u>תכנית 38</u>
(פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 715 מיום 02/09/1937)

התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים** 2, עם זכויות בניה למגורים בשיעור של 40% בקומה, סה"כ 80% משטח המגרש, בשתי קומות.

לא יורשו כל בליטות בנוסף או מרפסות ברחובות המגורים בהם אין צורך בשוליים

קדמיים. לא תורשה כל בליטה, למעט מרפסת ברחובות מסחריים וברחובות מגורים אחרים. הבליטה לא תעלה על 1.10 מ'.

4.2 תכנית תא/44
(פורסמה למתן תוקף בע"ר 1142 מיום 20/11/1941)

התכנית מסווגת את הנכס **באזור הריסה**. הקמת הבניינים והשימושים המותרים יהיו בהתאם לחוקים המיוחדים שיחולו על אזור הריסה, אשר יתפרסמו ויתאשרו מזמן לזמן ע"י הועדה המחוזית.

4.3 תכנית 675 א'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 1366 מיום 09/06/1967)

התכנית משנה חלק מתב"ע 38, לתקופה של שנה, עד לתכנון ופיתוח מחדש של הסביבה.

4.4 תכנית 1200
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 2123 מיום 03/07/1975)

התוכנית מסווגת את האזור **לתכנון בעתיד** בו לא תורשה כל בניה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.

4.5 תכנית 2277
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3940 מיום 07/11/1991)

מטרת התכנית היא שימור המרקם והמבנים בעלי הערך הארכיטקטוני וההיסטורי תוך עידוד אכלוס האזור ע"י שיפוץ והרחבת הבניינים הקיימים ובנייה חדשה על מגרשים פנויים ומתפנים. התכנית מסווגת את האזור כאזור **מגורים מיוחד ב' במתחם המיועד לשימור**. להלן עיקרי התכנית:

הוראות כלליות לבניה חדשה / תוספת בנייה:

- גודל מגרש מינימלי: 70 מ"ר בתוספת בניה או 100 מ"ר בבניה חדשה.
- צפיפות: למגרש בשטח עד 180 מ"ר – 2 יח"ד. על כל תוספת שטח של 80 מ"ר – יח"ד נוספת.
- "יח"ד" מוגדרת כיחידת מגורים ששטחה לא יפחת מ- 72 מ"ר.

- מספר קומות: 2 קומות (כולל ק"ק) + עליית גג (כפוף למגבלות עיצוביות).

- קווי בניין: קדמי – 0 מ', אחורי – 4 מ', צדדי – 2.5 מ' או 0 מ'^{2}.

- היתרים לתוספות בניה בכל האזורים יינתנו בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר ויפונו כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית.

- בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי רציף שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש.

- **אזור לשימור** – כל הריסת מבנה ו/או חלקים ממנו, כולל מטעמי בטיחות, חייבים באישור מהנדס העיר לאחר חוות דעת המתכנן.

הוראות מיוחדות לתוספות בנייה באזור מגורים מיוחד ב':

- גובה הבניה בקו בניין 0 תהיה עד 6 מ'. מעל לגובה זה תאושר הבניה רק בתוך שיפועי הגג. במקרה של גג שטוח יהיה המעקה בגובה של עד 1.3 מ'.

- **גגות הרעפים** יהיו עד לגובה רכס מקסימלי של 10 מ'. לחילופין גגות שטוחים יהיו מרוצפים. קירוי בניה מעל גובה 6.0 מ' יהיה רק בגג רעפים.

- מגרשים הגדולים מ- 100 מ"ר ויש בהם יותר מיחידת מגורים אחת, יחויבו בהסדרת מקומות חניה ליחידות המגורים הנוספות בתוך המגרש.

- בתכנית קיימות הוראות עיצוביות בדבר גמר קירות חוץ, מעקות, פרזול, נגרות ומסגרות.

הוראות בניה למרתפים:

- הועדה רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בכל בניין חדש.

- בכל מקרה של הקמת מרתף יש למקם בו את המקלט.

- הועדה רשאית לאשר חריגה של קומות המרתף מקו הבניין, בתנאי שחלק המרתף החורג נמצא כולו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

- לא יורשו מגורים בקומת המרתף. המרתף ישמש את דיירי הבית בלבד לצרכי אחסון.

- גודלם של המקלט, החדר לאחסון, המתקן לחימום וקירור, מקום הטרנספורמטור והמחסנים לדיירים ייקבעו ע"י הועדה, בהתאם לתקנים, אם קיימים כאלה, או עפ"י שיקול דעתה.

- בכל איזור בו מותר במרתפים שימוש עסקי, יילקח שטח המרתף בחשבון לצורך חישוב אחוזי הבניה.

4.6 <u>תכנית ע'1</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167 מיום 18/03/2003)

התכנית מאפשרת בניית **מרתפים**. להלן עיקרי התכנית:

- **שטח המרתף**: היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

- **מספר קומות מרתף**: 2.

- **גובה קומות המרתף**: גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

- השימושים המותרים במרתף הם: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

- ביחידת מגורים צמודת קרקע, רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעל ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.

[2] כאשר הבניין הגובל בנוי או מתוכנן בקו בניין 0.

5. <u>רישוי</u>

5.1 בשומת הועדה צוין שהנכס הקיים נבנה בשנות ה- 20 וה- 30 של המאה הקודמת בהתאם להיתרי בניה מס': 45, 584, 981 ו- 424.

5.2 ועדת המשנה, בישיבתה מס' 2-12-0023 מיום 14/11/12, החליטה לאשר את הבקשה להיתר מס' 2012-1297 להריסת חלק ממבנה קיים, הכולל 2 קומות מגורים, והקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 3 קומות מגורים (כולל עליית גג).

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- מעלית רכב המובילה למתקני חניה במרתף.
- חצר מונמכת עד לרצפת המרתף במרווח הצדדי.
- הגבהת גדר צדדית מעל 1.5 מ' ועד כ- 2 מ'.

שטחי הבנייה המבוקשים[3] הינם:

מפלס	שטח עיקרי	שטח שירות	מרפסות לא מקורות
-3.20		392.00 מ"ר	
0.00	276.78 מ"ר	22.23 מ"ר	
+3.60	320.17 מ"ר	17.19 מ"ר	14.18 מ"ר
+6.75	159.19 מ"ר		120.70 מ"ר
סה"כ[4]	756.14 מ"ר	431.42 מ"ר	134.88 מ"ר

[3] בשומות הצדדים קיימת אי התאמה מינורית בדבר שטחי הבניה המבוקשים. שטחי בניה אלו הינם בהתאם לגרמושקא לא מאושרת שהוצגה בפני ע"י המבקש, לאחר הדיון.

[4] סכימת השטחים המבוקשים אינה תואמת את המצוין בטבלת השטחים שבגרמושקה. ההשבחה נבחנה בהתאם לשטחים המצוינים בכ"א מהקומות.

6. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי, כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

<u>כללי</u>

6.1 ההשבחה נבחנה בגין אישור תכניות בנין עיר והקלות.

6.2 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות המשביחות, למועד תחילתה ולמועד אישור ההקלות (ראו פרק 7).

6.3 ההשבחה נבחנה בהתייחס לזכויות הבניה המצוינות בבקשה להיתר, כאמור בסע' 5.2 דלעיל.

6.4 **השלמת מסמכים** - במהלך הדיון ביקשתי את המבקש להשלים ממסמכים ולהבהיר סוגיות תכנוניות. שמאי המבקש בחר שלא להמציא את המסמכים הנדרשים לפיכך הכרעתי, בסוגיות אלו, תתקבל בהתאם לאמור בתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה[5], עם כל המשתמע מכך.

<u>פטור לפי סע' 13 בתמ"א 38</u>

6.5 נציגי המבקש טענו שהוראות סע' 13 בתמ"א 38, פוטרות את המימוש המבוקש מהיטל השבחה, זאת מהנימוקים הבאים:

- יש להבחין בין זכויות בניה שניתנו מכוח תמ"א 38 לבין אלו שניתנו מכוח התב"עות, כמו במקרה דנן.

- יש להתייחס לזכויות הבנייה המבוקשות, מכוח התב"ע, בהתאם להוראות סעיף 13 (א-ב) לתמ"א 38, כאילו הן ניתנו עפ"י התמ"א, ומשכך הן פטורות מתשלום היטל השבחה וכל שנותר לחיוב בהיטל השבחה הינו בגין ההקלות בלבד.

- המבנה הקיים, אשר נבנה בשנות ה- 30 מכורכר, זקוק לחיזוק, זאת בהתאם למסמך מיום 20/09/10 שהוכן ע"י מר ישראל דוד, לפיו באופן גורף מבנים שנבנו לפני שנת 1980 אינם עומדים בתקן הישראלי לעמידות מבנים 413 לרעידת אדמה

התקף היום ותמ"א 38 יכולה לחול עליהם.

6.6 שמאי הועדה טוענים כי אין להחיל את הוראות התמ"א, זאת מהנימוקים הבאים:

- לא ניתן להחיל את הוראות התמ"א מבלי שאלו יהיו חלק מהליך הדיון ואישור היתר הבניה.

- אין די באמירה כי סעיף זה או אחר בתמ"א מתאים לנכס הנישום.

- הזכויות מכוח התמ"א אינן זכויות המוקנות לבעלי המבנים מיד עם אישורה, אלא זכויות מותנות באישורה של הועדה. קיים מנגנון, לפיו על המבקש לבקש את הזכויות מכוח תמ"א 38, ובסמכותה של הוועדה המקומית לשלול או להחיל את הוראות תמ"א 38 על הנכס.

- הם מפנים לפסיקת ביהמ"ש המחוזי בת"א[6] בה נאמר:

"...אלא שבמקרה הנדון אני סבורה כי הניסיון לפרש את המונח "רשאי" מיותר במילא, שהרי תמ"א 38 עצמה לא הסתפקה בקביעה ערטילאית זו אלא הרחיבה וקבעה פרק שלם שעניינו סמכותה ושיקול דעתה של הוועדה המקומית בנושא. משכך, היקף סמכותה של הוועדה המקומית צריך להתפרש ולהיגזר מהקבוע בלשונו של פרק ג' לתמ"א 38 הוא הפרק הרלוונטי.

*פרק ג' לתמ"א 38 שכותרתו "שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו" קובע באופן מפורש כי לוועדה המקומית יש זכות לסרב לבקשה לתוספת בנייה על פי המנגנון הקבוע בסעיף 11 לתמ"א... **עינינו הרואות - כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מוקנות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית"*.** (ההדגשה אינה במקור)

- הוראות סע' 13 לתמ"א 38 אינן רלוונטיות לבקשה הנוכחית, זאת כיוון שמדובר בהיתר שמהותו הריסת המבנה הקיים תוך הותרת קירות חיצוניים לשימור ושיחזור והקמת מבנה חדש. אין מדובר בהיתר שמהותו חיזוק כנגד רעידות אדמה

[5] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט – 2008.
[6] (ת"א)2905/08 באור השקעות בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב ת"א ואח'.

תוך הוספת בניה למבנה קיים.

- הן בהוראות תכנית 2277 והן בבקשה להיתר אין דרישה לחיזוקים כנגד רעידות אדמה.

<u>הכרעה</u>

6.7 אפתח בכך כי טיעונו זה של נציגי המבקש הינו טיעון משפטי שאין מקומו בהליך של שמאי מכריע.

6.8 נציגי המבקש נדרשו להציג בפני תימוכין לטיעון זה, אך לא עשו כך, לפיכך גם עפ"י תקנה 13 אני דוחה טיעונים אלו (ראו סע' 6.4 דלעיל).

6.9 למעלה מן הצורך אומר שלטעמי להפניה להוראות סעיף 13 בתמ"א 38 אין כל רלוונטית במקרה הנדון, כיוון שהוא עוסק במצב של הרחבת בניה קיימת, תוך חיזוק המבנה הקיים, ואילו במקרה הנדון עסקינן בהריסת הקיים, פרט לקיר ותקרת ק"ק, ובנייה מחדש.

6.10 כיוון שנציגי המבקש טענו גם טיעונים חלופיים לעניין ההשבחות הנטענות, הרי שהכרעתי בהמשך תתייחס לטיעוניו החלופיים של נציגי המבקש.

<u>סוגיית הדייר המוגן</u>

6.11 נציגי המבקש טוענים, מחד, כי יש להתחשב בקיומם של דיירים מוגנים בנכס במועדים הקובעים של תכניות 2277 ו- ע'1, אך מאידך, בתחשיבי ההשבחה הדבר לא הובא בחשבון.

6.12 שמאי הועדה השיבו כי לקיום הדייר המוגן אין כל השפעה על ההשבחה כיוון שניתן לפנותו תמורת תשלום מספק.

<u>הכרעה</u>

6.13 לטעמי קיומו של דייר מוגן בנכס אכן משפיע על שוויו בהיבט של דחייה עד למימוש האפשרי, כמובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, בכ"א ממדרגות ההשבחה הרלוונטיות.

<u>בניית מרתפים מכוח תכניות 44 ו- ע'</u>

6.14 הצדדים חלוקים בסוגיית תחולת תכנית ע' על הנכס, ערב תחילת תכנית 2277 והאפשרות לבניית מרתף מכוח הוראות תכנית 44.

6.15 עיקרי טיעוני נציגי המבקש:

- תכנית ע', היא תכנית מתאר כללית לכל ת"א, כולל לשכ' נווה צדק, ולכן היא חלה על הנכס.

- הוראות סע' 97א' מאפשרות הנפקת היתר בניה מכוח תכנית מופקדת. ביום אישורה של תכנית ע' ניתן היה להוציא היתר בניה הן מכוח 2277 והן מכוח תכנית ע'.

- תכנית ע' אינה משביחה את הנכס כיוון שבמועד אישורה קיים מבנה דו קומתי בתכסית של 205.09 מ"ר והשימוש המיטבי בנכס היה השארת המבנה הקיים.

- כתימוכין הוא מפנה להכרעות מר אשרת (ברח' מטולה 4, להלן: "הכרעת אשרת"), מר נדם (ברח' שבזי 34) וגב' אשד (ברח' שטיין 24).

- במהלך הדיון נציגי המבקש העלו טיעון נוסף לפיו בניית מרתפים נתאפשרה גם מכוח תכנית 44.

6.16 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- בהתאם לסע' 97 לחוק, אין להחיל את הוראות תכנית ע' על השטח הכלול בתחום תכנית 2277, זאת מכיוון שתכנית 2277 הופקדה לפני אישור תכנית ע'.

- לחילופין, יש להביא בחשבון את העובדה כי תכנית 2277 מגדילה את קומת הקרקע מ- 40% ל- 80%, וכפועל יוצא גם את שטח המרתף בהתאם.

<u>הכרעה</u>

6.17 תכנית 44 - איני מקבל את טיעונם של נציגי המבקש לפיו הוראות התכנית מקנות זכויות בניה למרתפים. אמנם, בהוראות התכנית קיימת הגדרה למרתף, אך זאת ללא הענקת זכויות בניה במרתף, בנוסף ומעבר לזכויות הבניה המוקנות. הדבר בא לידי

ביטוי גם בפסיקת ביהמ"ש העליון בעניין קלקא (עפ 377/87, קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל).

6.18 תכנית ע' – תכולת תכנית ע' מוגדרת בסע' 2.1 בו נאמר:

"הוראות תכנית זו יחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, בין אם תכניות תקפות או תכניות שטרם אושרו למתקן תוקף בעת היכנס תכנית זו לתוקף".

המשמעות היא שתכנית ע' מחריגה את עצמה מלחול בתחומי תכניות הכוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים, גם אם טרם אושרו ביום כניסת תכנית ע' לתוקף.

6.19 מאחר וביום כניסת תכנית ע' לתוקף, תכנית 2277, הכוללת הוראות מפורטות לגבי מרתפים, כבר הופקדה, הרי שתכנית ע' אינה חלה על הנכס, ומשכך אין לקבל את טיעוני המבקש.

<u>השבחה לתכנית</u> <u>2277 (21/11/91)</u>

6.20 הצדדים מסכימים שהתכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס, אך הם חלוקים בדבר ההשבחה מכוח התכנית, כ"א מטעמיו. להלן עיקרי המחלוקות:

נושא	ועדה	מבקש
ז. בניה עיליות מצב קודם -	80% משטח המגרש	עפ"י ה. בניה, עיקרי + שירות (ר' תחשיב)
רכיב המרתף -	השבחה עקב תוספת ז. בניה חדשות	אין השבחה ביחס לתכנית ע'
הפחתה בגין חיבור למבנה -	10%	₪50,000
עלויות שימור -	₪171,173	₪1,345,000
שווי מ"ר מבונה -	₪1,800	₪1,700

6.21 עיקרי טיעוני שמאי הוועדה:

- **מרתפים** – זכויות הבניה למרתף נוצרו לראשונה בתכנית זו, ובכך השביחו את הנכס.

- יש להביא בחשבון הפחתה בגין חיבור למבנה קיים – 10%.

- יש להתחשב רק בעלויות העודפות הנובעות מדרישת הועדה לשימור ושחזור הקירות הקיימים, זאת מהנימוקים הבאים:

- הובאו בחשבון דרישות השימור המחייבות שיחזור ושימור החזיתות לרחוב אחווה פינת נווה שלום וחלק מהחזית המערבית. העלויות התבססו על העלות העודפת שנקבעה לגבי מבנים לשימור בתכנית 2650/ב', של 900 ₪ למ"ר מעטפת ("מקדם 900"), תוך הצמדת הערך רטרואקטיבית למועד הקובע. עלות זו הובאה בחשבון במספר הכרעות, כמצוין בנספח 2.

- מקדם 900 נתמך בחוו"ד שהוכנו ע"י מר משה ממון - מהנדס מטעם הועדה (להלן: "חוו"ד ממון").

- בשנת 2011 היה ניסיון לעדכן את מקדם, אשר לא צלח.

- סה"כ עלויות השימור העודפות מסתכמות ב- 171,000 ₪, זאת בהתבסס על מקדם ה- 900.

- ההשבחה חושבה לפי שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על הכרעות גב' אשד (רח' שטיין 24) בה נקבע שווי של 800$ (1,856 ₪) למ"ר מבונה, ומר נדם (רח' שבזי 34) בה נקבע שווי של 750$ (1,750 ₪) למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי הוועדה:

מצב קודם			
שעור הבנייה		80%	
שטח המגרש		428.00 מ"ר	
זכויות הבניה במצב קודם		342.40 מ"ר	
מצב חדש			
	שטח	מקדם	סה"כ
קומת מרתף	172.40 מ"ר	0.40	68.96 מ"ר
קומת קרקע ו- א'	596.95 מ"ר	1.00	596.95 מ"ר
חלל הגג	159.19 מ"ר	0.75	119.39 מ"ר
סה"כ			785.30 מ"ר
תוספת שטח			442.90 מ"ר

שווי למ"ר מבונה	₪1,800
השבחה גולמית	₪797,225
הפחתה בגין חיבור למבנה קיים – 10%	₪717,502
הפחתה בגין דרישת השימור	₪ -171,173
השבחה	**₪ 546,330**

6.22 עיקרי טיעוני המבקש:

- כנטען דלעיל לעניין המרתף, במצב התכנוני הקודם קיימות זכויות בניה למרתף ולכן תכנית 2277 אינה תכנית משביחה בהקשר של מרתפים.

- **הפחתה לחיבור למבנה קיים** – יש להביא בחשבון עלות של 50,000 ₪, בגין בנייה בחיבור לקיר קיים ועלויות הריסה מורכבות הכוללות השארת חזיתות קיימות תוך כדי הריסת שאר חלקי המבנה ומניעת קריסתן בזמן הבנייה החדשה (דורש עבודות חיזוק ותמיכה בקירות טרם ההריסה).

- **עלויות השימור** מסתכמות ב- 1,345,000 ₪[7], זאת בהתבסס על הצעת מחיר מטעם חב' "שגראוי ליבוביץ" (להלן: "הצעת המחיר", ראו נספח 3). בנספח 4 מפורטים סעיפי העלויות הנכללים בהצעה והתייחסות פרטנית של שמאי הועדה להם.

- יש לבסס את עלויות השימור העודפות על הצעת המחיר המקצועית והמפורטת שנערכה ספציפית לנכנס הנדון, ע"י גורם מקצועי.

- הנכס ממוקם בחלק הכי נמוך של השכונה, ולכן נדרש קידוח הכלונסאות בתוך מים, דבר המייקר את עלויות בניית כלונסאות הדיפון.

- בכדי שניתן יהיה לבצע את מטלות השימור בנכס, יש למנוע את קריסת הקירות, ולבסס אותם באופן שלא יסכן את בטיחות המבנה החדש (דבר שלא נדרש בבנייה קונבנציונאלית).

- בנוסף, נציגי המבקש מפנים לנתונים התומכים בטיעוניהם לעניין עלויות השימור העודפות, כדוגמת: טבלת הקצאה ואיזון במתחם "בית הנערה" – הוד השרון, אומדני עלויות השימור המתייחסות לתכנית השימור ת"א[8], אומדן עלויות שימור

[7] במסמך מצוין 1,275,000, עקב טעות סופר.
[8] תא/2650/ב'.

בתכנית המתייחסות לתכנית שימור אתרים בראשל"צ[9].

- שמאי הועדה, מעבר להתייחסותם הפרטנית לסעיפי העלויות הנטענות ע"י שמאי המבקש (כמפורט בנספח 4), השיבו כדלקמן:

- הסכומים הנטענים ע"י שמאי המבקש מבוססים על הצעת מחיר שנערכה 22 שנה לאחר המועד הקובע.

- במידה ונאמץ את העלויות הרלוונטיות לשחזור שנקבעו בהצעת המחיר, של 290,000 ₪ עבור תימוך חזיתות ו- 140,000 ₪ עבור טיח[10], ונמדד אותן רטרואקטיבית למועד הקובע (התאמה 290% לפי מדד תשומות הבניה), נקבל כי סך העלויות העודפות, מסתכם לכל היותר בכ- 148,000 ₪, למועד הקובע.

- העלות שהובאה בשומת הועדה, של כ- 171,000 ₪, מבטאת את העלות העודפת לשחזור, מעבר לזו שהייתה קיימת בכל מקרה, בין אם חלק מהמבנה יועד לשחזור ובין אם לאו.

- שווי הקרקע הנטען, של 1,700 ₪ למ"ר מבונה, בוסס על ההכרעות שלהלן:

כתובת	תאריך	שמאי מכריע	תכנית	שווי מ"ר מבונה
מטולה 4, ת"א	28/07/13	שאול אשרת	2277	1,500 ₪
שטיין 24, ת"א	23/07/09	לבנה אשד	2277	1,856 ₪
שבזי 34, ת"א	01/12/10	משה נדם	2277	1,750 ₪
החרמון 47, ת"א	12/12/10	רן וירניק	2277	1,700 ₪
ממוצע				1,702 ₪

שמאי הוועדה הגיבו, כי הנכס ממוקם ברחוב אחווה פינת נווה שלום, במקביל לרחוב שבזי מדרום, במיקום מיטבי בשכונה, ואילו חלק מהנתונים שצוינו ע"י שמאי המבקש הינם בנכסים המצויים במיקום נחות, כדוגמת רחוב מטולה, המצוי בשולי השכונה, ורחוב חרמון, המצוי מצפון לרחוב שבזי.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

[9] רצ/2/84/1.
[10] עלות עודפת בלבד בהנחה שהעלות העודפת מהווה מחצית מהעלות שצוינה בהצעת המחיר.

מצב קודם			
קומה	שטח	חצר	שטח אקו'
קרקע	205.09 מ"ר	222.91 מ"ר	249.67 מ"ר[11]
א'	174.66 מ"ר		174.74 מ"ר
סה"כ	379.75 מ"ר	222.91 מ"ר	424.41 מ"ר
מצב חדש			
קרקע	283.08 מ"ר	124.92 מ"ר	308.06 מ"ר
א'	309.80 מ"ר		309.80 מ"ר
גג	159.19 מ"ר		111.43 מ"ר
סה"כ			729.30 מ"ר
תוספת שטח אקו'			304.89 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪1,700
שווי זכויות בניה נוספות			₪ 518,313
השבחה במעוגל			₪ 520,000
הפחתה בגין חיבור לקיר קיים			₪ -50,000
הפחתה בגין עלויות שימור עודפות			₪ -1,345,000
השבחה			**₪ -875,000**

<u>הכרעה</u>

6.23 **ז. בניה מצב קודם** – תוצאות בדיקתי את תיק התיעוד של הנכס ואת תכנית הבקשה להיתר, מנחות אותי לאמץ את שטחי הבניה הקיימים בהיתר במצב הקודם, כפי שנטענו ע"י שמאי המבקש.

6.24 יצוין, כי השטח הבנוי בפועל, והתואם את היתר הבניה, גדול מסה"כ זכויות הבניה המוקנות (80%) ומשכך להשפעת ההקפאה מכוח תכנית 1200 אין כל משמעות על שווי הנכס במצב הקודם.

6.25 זאת ועוד, תכנית 1200 אינה רלוונטית גם לאור החלטת ועדת הערר המחוזית בערר תא/95447/07, תל אביב ביץ' פלאז'ה נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח'.

6.26 בהתאם להכרעתי דלעיל לפיה תכנית 44 אינה מקנה תוספת זכויות בניה למרתפים ותכנית ע' אינה חלה על הנכס במצב הקודם, לפיכך זכויות הבניה למרתף, כזכויות נוספות, נתאפשרו לראשונה בתכנית 2277.

[11] מקדם חצר - 20%.

6.27 בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון רק את השטחים המניבים במרתף. במקרה הנדון אני מוצא לנכון להביא בחשבון את שטחי האחסנה והשטח המוצמד למגורים, כמבוקש בבקשה להיתר, המסתכמים ב- 155.36 מ"ר.

6.28 ניתוח השווי – כיוון שעסקינן בבניה הדומה באופייה לבניה צמודת קרקע, בה לחצר יש חשיבות ותרומה לשווי, הרי שהן בניתוח עסקאות ההשוואה והן בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את מרכיב החצר.

6.29 הצדדים חלוקים בדבר גובה עלויות השימור העודפות שיש להביא בחשבון.

6.30 עלויות עודפות הינן אלו הנובעות ממאפייני נכס מסוים, הקיימים רק בו, והמייחדים אותו ביחס לנכסי ההשוואה. דהיינו, ככל שמאפייני נכסי ההשוואה דומים יותר למאפייני הנכס כך יהיו פחות עלויות עודפות, עד לאיונם לגמרי, בהתקיים זהות מוחלטת.

6.31 בתכנית קיימות הוראות עיצוב החלות במרבית משטח התכנית, לכן אותן עלויות הקיימות גם בנכס וגם בנכסי ההשוואה אינן נופלות בגדר עלויות עודפות.

6.32 כ"כ נכסי ההשוואה נכללים באזור לשימור וממוקמים בסמיכות רבה לנכס, לכן שווי השוק שלהם מגלם את כלל השפעות התכנית.

6.33 במקרה הנדון, הנכס מאופיין בשתי חזיתות רחבות לרחוב, שהינן לשימור, ונדרש גם שימור של תקרת ק"ק. לטעמי מאפיינים אלו מהווים עלות עודפת.

6.34 איני מקבל את טיעון נציגי המבקש שטענו שרכיבי כלונסאות הדיפון הן עלויות עודפות, כיוון שהצורך בשימוש בכלונסאות דיפון אינו מאפיין רק את הנכס אלא את מרבית המבנים בשכונה בהם הבניה מתבצעת בצמידות לכבישים / מבנים קיימים.

6.35 גם בסקר הקרקע שהוצג על ידי נציגי המבקש צוין שיש לבצע דיפון לאורך המגרש הגובל במבנים שכנים ו/או כבישים וכן עבור מתקן החניה.

6.36 יצוין, כי הנכס אינו ממוקם בחלק הכי נמוך בשכונה, כטענת נציגי המבקש, ולכן איני מוצא בנכס מאפיין המייחד אותו מסביבתו לעניין זה.

6.37 איני מקבל את טיעוני הצדדים בדבר ביסוס העלויות העודפות על אלו הנדרשות בבניינים לשימור, זאת מכיוון שהנכס אינו מסומן כ"בניין לשימור" אלא "באזור

לשימור", שדרישות השימור בו אינן זהות לאלו שבתכנית השימור של ת"א.

6.38 לא ניתן להתבסס על הצעת המחיר כפי שהובאה, כיוון שהיא בערכים של היום ולא של המועד הקובע, לכן יש למדד אותה לאחור, לפי מדד תשומות הבניה, עד למועד הקובע.

6.39 לאור האמור, החלטתי להביא בחשבון רק חלק מהעלויות המצוינות בהצעת המחיר, באופן מלא/חלקי, תוך מידודן למועד הקובע, כדלקמן:

סעיף	עלות	חלק	סה"כ
תימוך חזיתות	₪ 290,000	100%	₪290,000
טיח חזיתות המבנה	₪ 280,000	50%	₪140,000
שחזור ושיקום נגרות וכד'	₪ 240,000	50%	₪120,000
צבע חזיתות ע"ב סילוקסן	₪ 45,000	50%	₪22,500
סה"כ			₪ 572,500
סה"כ, כולל בנ"מ – 10%			₪629,750
מקדם מידוד לאחור, לפי מדד תשומות הבניה			2.881
עלות משוערכת, במעוגל			**₪ 220,000**

6.40 **חיבור למבנה קיים** – אני מאמץ את העלות הנטענת ע"י נציגי המבקש, בסך של 50,000 ₪.

6.41 **ערכי השווי** – שמאי הועדה טענו לשווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקש ל-1,700 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים התבססו על הכרעות, כאשר שמאי המבקש התבסס על שתי הכרעות בחלק הצפוני של השכונה אשר היטו את הממוצע כלפי מטה.

6.42 לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים מצאתי לנכון להתבסס על הכרעת גב' אשד כיוון שהיא דומה ביותר במאפיינה לנכס (ראו סע' 6.32 דלעיל), זאת הן עקב היותה כלולה באזור לשימור, כמו הנכס, ועקב קרבתה היחסית לנכס.

6.43 בנוסף, התבססתי על נתוני חוזה מ- 30/11/92 לנכס ברח' שרעבי 1, גו"ח 6929/75. הממכר כלל חלקה, בשטח של 249 מ"ר, ומבנה, פרט לשטח בנוי של 70 מ"ר, שייוותרו בידי המוכר, תמורת $343,000 ($300,000 במזומן + $43,000 תמורת התחייבות לשיפוץ השטח שיוותר בידי המוכר). הנכס נשוא עסקה זו נכלל באזור

לשימור ובאותו רחוב בו נמצא הנכס. ניתוח העסקה משקף כ- 1,900 ₪ למ"ר מבונה.

6.44 בהתחשב בנתוני העסקה הנ"ל ובהכרעת גב' אשד אני מאמץ את השווי הנטען ע"י שמאי הועדה, של 1,800 ₪ למ"ר מבונה, במצב תכנוני חדש.

6.45 במצב התכנוני הקודם, בו לא חלו דרישות השימור, והבנוי היה דליל יותר, השווי גבוה יותר – 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

6.46 **תחשיב ההשבחה**:

מצב קודם:				
מרתף				אין
שטח בנוי בהיתר בק"ק - ק"א	379.75 מ"ר	1.00	379.75 מ"ר	
שטח חצר קיימת	222.91 מ"ר	0.25	55.73 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			435.48 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה			2,000 ₪	
שווי מצב קודם			₪870,955	
מצב חדש:				
מחסנים דירתיים במרתף	155.36 מ"ר	0.35	54.38 מ"ר	
קומת קרקע ו- א'	596.95 מ"ר	1.00	596.95 מ"ר	
חלל הגג	159.19 מ"ר	0.90	143.27 מ"ר	
מרפסת גג	120.70 מ"ר	0.25	30.18 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			824.77 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה			₪1,800	
שווי מצב חדש			₪1,484,590	
השבחה גולמית			613,635 ₪	
השפעת הדיירות המוגנת			0.90	
סה"כ			552,271 ₪	
עלות התאמה לקירות לשימור			50,000 ₪	
הפחתה בגין דרישת השימור			₪220,000	
השבחה			**282,271 ₪**	

<u>השבחה לתכנית ע'1 (02/04/2003)</u>

6.47 הצדדים מסכימים שהתכנית משביחה את הנכס עקב **הגבהת קומת המרתף** אך הם

חלוקים בסוגיות דלהלן:

נושא	ועדה	מבקש
מקדם השבחה	10% משווי בק"ק	5% משווי בק. מרתף
שטח מושבח	363.80 מ"ר	118.80 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	5,400 ₪	4,900 ₪

6.48 עיקרי טיעוני שמאי הוועדה:

- ההשבחה נובעת מהאפשרות להצמיד חלק משטח המרתף (118.8 מ"ר) לדירות המגורים שבקומת הקרקע ומהאפשרות להגבהת קומת המרתף.

- הגבהת המרתף מאפשרת במקרה הנדון הצבת מתקני חניה המכפילים את מספר מקומות החניה מ- 4 ל- 8 מקומות, בסביבה הסובלת ממוצקת חניה קשה, וכן "משתחררים" שטחים במרתף להקמת 4 מחסנים דירתיים.

- הובא בחשבון מקדם השבחה לשטח המרתף של 10%, על הצד הזהיר. המקדם מחושב על כל שטח המרתף, והוא מגלם את הגבהתו ואת אפשרות ההצמדה, ומשקף מעבר משטח בגובה של 2.2 מ', לשימושי שירות, לגובה של 3.3 מ' המשמש כשטח עיקרי.

- השווי הראוי הינו 5,400 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על הכרעות גב' אשד (ברחוב שטיין 24) בה נקבע שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה, ומר נדם (ברחוב שבזי 34), בה נקבע שווי של 5,200 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב שמאי הוועדה:

שטח	363.80 מ"ר
הפרש מקדמי שווי למרתף	0.10
שווי מ"ר מבונה	5,400 ₪
השבחה	**196,452 ₪**

6.49 עיקרי טיעוני המבקש:

- הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5% משווי מ"ר בקומת המרתף, זאת בהתבסס על מרבית ההכרעות לאחר תיקון 84, במקרים של תוספת גובה בהקלה

(בד"כ בדירות גג). כדוגמא ראו הכרעות גב' שרביט (ברחוב גרוזנברג 31-39 ת"א), גב' סירקיס (ברחוב ריינס 21 ת"א), והכרעתי (ברחוב דיזינגוף 204 ת"א).

- מקדם זה הינו על הצד הגבוה, כיוון שהוא משמש לחישוב השבחה לתוספת גובה בחדרי יציאה לגג המהווה שטח למגורים, בו אינטנסיביות השימוש גבוהה, ואילו במרתף הבית, אינטנסיביות השימוש נמוכה, לעומת שטח עיקרי בחדרי הגג.

- ההשבחה חושבה רק בגין שטח מרתף של 118.18 מ"ר, זאת כיוון שחלק משטחי המרתף, כדוגמת שטחי שירות, ממ"ק, חדר מדרגות ומעלית, בשטח כולל של כ-42.25 מ"ר, אינם מושבחים עקב תוספת הגובה.

- השווי הראוי הינו 4,900 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על הכרעות של שמאים בסביבה:

כתובת	תאריך	שמאי מכריע	תכנית	שווי מ"ר מבונה
מטולה 4, ת"א	28/07/13	שאול אשרת	ע'1	5,000 ₪
שטיין 24, ת"א	23/07/09	לבנה אשד	ע'1	5,600 ₪
שבזי 34, ת"א	01/12/10	משה נדם	ע'1	5,200 ₪
החרמון 47, ת"א	12/12/10	רן וירניק	ע'1	3,800 ₪
ממוצע				4,900 ₪

שמאי הועדה הגיבו לנתונים אלו כי הם אינם תואמים את מיקומו הטוב של הנכס ביחס לחלק מנכסי ההשוואה (ראו סע' 6.22 דלעיל).

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

שטח	118.18 מ"ר
מקדם מרתף	0.40
השבחה לגובה	0.05
מ"ר אקו'	2.36 מ"ר
שווי למ"ר	4,900 ₪
השבחה	11,580 ₪

<u>הכרעה</u>

6.50 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית משביחה את הנכס בשני רכיבים: האחד –

הגבהת המרתף, והשני – הצמדת שטח המרתף ליחידת המגורים בקומת הקרקע.

6.51 יש לאבחן את רכיבי ההשבחה במרתף, כך שרכיב תוספת הגובה חל על כל שטח המרתף, פרט לחניה, ואילו רכיב הצמדת המרתף למגורים חל רק על השטח המוצמד.

6.52 **ערכי השווי**: כיוון שמאפייני הנכס דומים יותר להכרעות אליהן מפנה שמאי הועדה, אני מאמץ את השווי הנטען על ידם, בסך של 5,400 ₪ למ"ר מבונה.

6.53 **תחשיב ההשבחה**:

	שטח	מקדם מ. קודם	מקדם מ. חדש	תוספת	סה"כ
תוספת הגובה	36.56 מ"ר	0.35	0.40	0.05	1.83 מ"ר
תוספת גובה והצמדה למגורים	118.80 מ"ר	0.35	0.60	0.25	29.70 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					31.53 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					5,400 ₪
השבחה, גולמית					170,262 ₪
השפעת הדיירות המוגנת					0.90
השבחה					**153,236 ₪**

<u>ההשבחה להקלות</u> <u>(14/11/2012)</u>

6.54 הצדדים מסכימים כי סעיף ההקלה, של חצר אנגלית מונמכת, עד למפלס רצפת המרתף, משביח את חלק המרתף הצמוד לדירות המגורים, בשטח של 118.8 מ"ר, אך הם חלוקים בסוגיות הבאות: מקדם ההשבחה הראוי והשווי.

6.55 עיקרי טיעוני שמאי הוועדה:

- ההשבחה נובעת משיפור כניסת אור ואוויר למרתף.
- מקדם ההשבחה הראוי הינו 3%, על הצד הזהיר.
- השווי הראוי הינו 17,000 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מדווחות בשע"מ לדירות מגורים, שבוצעו בנכסים סמוכים (כמפורט בנספח 5).
- תחשיב שמאי הוועדה:

שטח מגורים בקומת מרתף	118.80 מ"ר
מקדם השבחה	0.03
שווי למ"ר מבונה	17,000 ₪
השבחה	**60,588 ₪**

6.56 עיקרי טיעוני המבקש:

- שמאי המבקש מאמץ את תוספת השווי שנטענה ע"י שמאי הועדה, בשיעור של 3%, אך הוא סובר שתוספת זו הינה לשווי המרתף ולא לשווי מ"ר מבונה אקו'.

- השווי הראוי הינו 15,200 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מדווחות בשע"מ לבתים חדשים או משופצים, המשקפות שווי של 30,500 ₪ למ"ר בנוי (כמפורט בנספח 6), וניתוחם כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי חדש / משופץ	30,500 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	₪26,068
בניכוי יזמות (20%)	₪21,723
בניכוי בניה חדשה / שיפוץ – 6,500 ₪ למ"ר	15,223 ₪
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	**15,200 ₪**

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

שטח מרתף	118.18 מ"ר
מקדם	0.40
מקדם לשיפור של אור ואוויר בכניסה	0.03
שווי למ"ר מבונה	15,200 ₪
השבחה	**21,500 ₪**

- במהלך הדיון נציגי המבקש העלו טיעון, לפיו לא נדרש הליך של הקלה לצורך הנמכת חצר אנגלית, זאת גם בהתבסס על הכרעת מר רוזנברג ברח' ק"ם 39.

- כ"כ הם הפנו לדרפט של הבקשה להיתר ברח' חיים שורר 19, לפיו:

"עפ"י סיכום ישיבה שהתנהלה במשרד סגן מהנדס העיר ובהשתתפות היועמ"ש, ניתן לאשר חצרות אנגליות מונמכות עד לרצפת מפלס המרתף

במרווחים צדדים ואחוריים בלבד ובתנאי שהמרתף נותר מכוסה ברובו..."

- שמאי הועדה השיבו לכך כדלקמן:

- עפ"י בדיקה מול הועדה המקומית נדרשת הקלה לחצר מונמכת (שאינה חצר אנגלית).

- אין כל אזכור בדרפט לגבי מתן הזכות להנמכת החצר ללא הקלה.

<u>הכרעה</u>

6.57 איני מקבל את טיעונם החדש של נציגי המבקש. הליך ההקלה נדרש לא בגין העמקת החצר האנגלית, כנטען ע"י הצדדים, אלא בגין בניית חצר אנגלית, בתחום מגבלת קווי הבניין, כנאמר בהחלטת הועדה: "*חצר מונמכת עד לרצפת המרתף במרווח הצדדי*".

6.58 עסקינן בחצר אנגלית, בשטח של כ- 19 מ"ר וברוחב העולה על 1.5 מ', הממוקמת בתחום מגבלת קווי הבניין, כך שלאור הוראות סע' 4.09(3) לתקנות התכנון והבניה[12], בנייתה אינה מתאפשרת אלמלא אישור ההקלה.

6.59 אני מקבל את טיעוני שמאי הועדה לכך שההשבחה הינה בשיעור של 3% משווי מ"ר מבונה אקו'.

6.60 לאור הסבירות של ניתוח השווי של כ"א משמאי הצדדים, לטעמי השווי הראוי הינו 16,000 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

6.61 **תחשיב ההשבחה**:

שטח מגורים בקומת מרתף	118.80 מ"ר
מקדם לשיפור בכניסה של אור ואוויר	0.03
שווי למ"ר מבונה	16,000 ₪
השבחה גולמית	₪57,024
השפעת הדיירות המוגנת	0.90
השבחה	**51,322 ₪**

[12] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

7. <u>הכרעה</u>

להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13/12/1985	אין	אין
2277	22/11/1991	₪282,271	₪141,136
ע' 1	02/04/2003	₪153,236	₪76,618
הקלות	14/11/2012	₪51,322	₪25,661

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[13].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[13] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	16/01/2013	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 20/10/2013, שהוצאה לשפרה שווארץ, ע"ס 448,055.85 ₪.
1.1	16/01/2013	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י נעמי קפלנר.
1.2	16/01/2013	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י ערן לס.
1.3	16/01/2013	מבקש	נסח רישום גו"ח 6929/5.
1.4	16/01/2013	מבקש	היתר בניה מס' 1297-12.
1.5	16/01/2013	מבקש	מחירי עבודות בנייה.
1.6	16/01/2013	מבקש	תרשים הבעלות בנכס.
1.7	16/01/2013	מבקש	תרשים קומות הבית וחתכים.
2	19/02/2014	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 19/02/2014 שהוכן ע"י נעמי קפלנר.
1.8	24/03/2014	מבקש	החלטת היועץ המשפטי לעניין חצר אנגלית, שהוצגה לגב' שושי שרביט.
1.9	24/03/2014	מבקש	הכרעה של גב' שושי שרביט.
1.10	24/03/2014	מבקש	הכרעה של גב' לבנה אשד.
2.1	06/04/2014	ועדה	עדכון עלויות שיפוץ מבנה שימור.
2.2	06/04/2014	ועדה	תגובת הוועדה לפרוטוקול.
2.3	06/04/2014	ועדה	חו"ד ממון התייחסות לעיר הלבנה.
2.4	06/04/2014	ועדה	חו"ד משה ממון ברחוב החשמל 10.
2.5	06/04/2014	ועדה	חו"ד משה ממון עבור העלות העודפת לשימור.
1.11	09/04/2014	מבקש	הסכם קומבינציה.
1.12	09/04/2014	מבקש	הכרעת שמואל רוזנברג בגו"ח 6336/541.
1.13	09/04/2014	מבקש	תצהיר של ישראל דוד בנושא תמ"א 38.
1.14	09/04/2014	מבקש	החלטת וועדת ערר במתחם לפיד.
1.15	09/04/2014	מבקש	דו"ח של דורון אשל, יועץ קרקע.
1.16	09/04/2014	מבקש	אומדן עלויות בין ביצוע שיפוץ רגיל לעבודות שימור.
1.17	09/04/2014	מבקש	הר/ 1310א' חלק מטבלת איזון וחלוקה של מר שמואל רוזנברג.
1.18	09/04/2014	מבקש	מכתב של שלמה רויטל בנושא עלויות בנייה ברחוב החשמל 10.
1.19	09/04/2014	מבקש	דף ריכוז מחירים למבנה לשימור ברחוב החשמל 10.
1.20	09/04/2014	מבקש	הסכם הזמנת שירותי בניה לרחוב החשמל 10.
1.21	09/04/2014	מבקש	שטחים היסטוריים, רחוב אחווה 19.
1.22	09/04/2014	מבקש	חו"ד שמואל פן בנושא שימור אתרים.

מס'	תאריך	מאת	נושא
1.23	09/04/2014	מבקש	אומדן עלויות שימור- מבנים בית הנערה מאת אדריכל נאור מימר.
1.24	27/04/2014	מבקש	תגובה לפרוטוקול.
1.25	27/04/2014	מבקש	גרמושקא.

נספח 2 – **הפניה להכרעות לעניין עלויות שימור עודפות – שמאי ועדה**

שמאי	כתובת	תאריך	עלות עודפת
גב' פריאל	בן עמי 10	21/03/10	₪900
מר וירניק	קלישר 23	08/08/10	₪990
מר פרימו	אחד העם 20	07/07/11	₪990
מר קציר	לילנבלום 17	20/03/13	₪990
מר נדם	נחלת בנימין 8	15/01/13	₪990
גב' ג'רבי	החשמל 15	30/03/13	₪990

נספח 3 – הצעת מחיר - שמאי המבקש

שגראוי ליבוביץ

7 באוקטובר 2013

לכב'

רונן רזון

הנדון: הצעת מחיר אחווה 19

רונן שלום ,

מצ"ב הצעת מחיר לביצוע העבודה שבנדון:

ההצעה מבוססת על תוכניות ראשוניות שהועברו ובדיקת המבנה הקיים.

ההצעה כוללת:

1.	ביצוע כלונסאות דיפון לצורך תימוך קירות החזית . הקידוחים רטובים בשיטת הבנטונייט	₪ 490,000
2.	תימוך חזיתות המבנה (קדמית וצדדית) במערכת פלדה ובטון	₪ 290,000
3.	טיח חזיתות המבנה ע"ב סיד. העבודה כוללת קילוף טיח קיים , טיפול ושיקום אבן כורכר , שיחזור קרניז טיח היקפי, ביצוע טיח ע"ב סיד ב- 3 שכבות הכל עפ"י הנחיות מח' השימור.	₪ 280,000
4.	שחזור ושיקום נגרות, חלונות ותריסים קיימים. העבודה כוללת משקופים עיוורים לאיטום	₪ 240,000
5.	צבע ע"ב סילוקסן לחזיתות המבנה	₪ 45,000
	סה"כ העבודה:	₪ **1,275,000**

1. המחירים אינם כוללים מע"מ כחוק.
2. המחירים צמודים למדד תשומת הבניה.

בברכה

ארי ליבוביץ

רח' האומנים 7 תל-אביב
מיקוד 67897
טל. 03-6868555
פקס. 03-6868444

נספח 4 – עלויות השימור העודפות הנטענות ע"י שמאי המבקש והתייחסות שמאי הועדה

סעיף העלות	סכום	התייחסות הועדה
ביצוע כלונסאות דיפון לצורך תימוך קירות החזית ע"י קידוחים בשיטת בנטונייט	490,000 ₪	אינם עלות עודפת כיוון שנדרשים בכל מקרה, לראיה - כלונסאות הדיפון מצויים גם במקומות שמעליהם לא הייתה קיימת בניה.
תימוך חזיתות המבנה ע"י מערכת פלדה ובטון	290,000 ₪	הגם שאין הדבר מעוגן בהוראות התכנית, ניתן לייחס עלות זו לשחזור.
עבודות טיח ע"ב סיד הכוללות קילוף טיח קיים, טיפול ושיקום אבן כורכר, שחזור קרניז טיח היקפי, ביצוע טיח ע"ב סיד בשלוש שכבות הכל עפ"י הנחיות מח' השימור	280,000 ₪	חלק מהעלויות הנטענות, שמרביתן עבודות הטיח, נדרש גם בעת הקמה מחדש ואינן ייחודיות לביצוע השחזור. אי לכך, יש להכיר רק בעלות העודפת הנדרשת בגין השחזור.
שחזור ושיקום נגרות, חלונות ותריסים עפ"י דרישות מח' השימור	240,000 ₪	מדובר בדרישות בינוי, הקיימות במרבית משטח התכנית (פרט לאזור מגורים ג' מיוחד), ולא בדרישות יוצאות דופן. לפיכך הן מגולמות בערכי השווי בסביבה.
צבע ע"ב סילוקסן לחזיתות המבנה	45,000 ₪	צביעה של מבנה חדש (באם הקירות היו נהרסים) נדרשת בכל מקרה ולא בעקבות השחזור.
סה"כ	**1,345,000 ₪**	

נספח 5 – עסקאות השוואה להקלות – שמאי ועדה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	הערות	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
30/10/12	6929/80	אחוה 27	120		₪ 4,300,000	₪35,833
19/06/12	6929/8	שבזי 30	160	חצר 48 מ"ר	₪ 4,883,520	₪28,002
04/07/12	6929/8	שבזי	181	חצר 35 מ"ר	₪ 4,934,390	₪25,767
26/06/12	6929/23	שבזי 40	111		₪ 3,255,680	₪29,330
02/07/12	6929/23	שבזי 40	111		₪ 3,342,159	₪30,110
31/07/12	6929/23	שבזי 40	109		₪ 3,967,860	₪36,402
30/05/13	6929/63	בוסתנאי 21	115		₪ 3,900,000	₪33,913

נספח 6 – עסקאות השוואה להקלות – שמאי המבקש

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח	חדרים	מחיר	שווי מ"ר בנוי	שנת בניה / שיפוץ
08/06/11	שרעבי 1	6929/45	55	3	₪ 1,500,000	₪27,273	1930
06/06/12	רוקח שמעון 10	6929/158	86	3	₪ 2,700,000	₪31,395	1970
02/06/12	נווה צדק 5	6929/82	64	3	₪ 2,050,000	₪32,031	1990
31/07/12	שבזי 40	6929/23	109	4	₪ 3,967,860	₪36,402	2011
04/11/12	אמזלג 20	6929/164	146	5	₪ 3,884,000	₪26,603	2012
26/06/12	שבזי 40	6929/23	111	4	₪ 3,255,680	₪29,330	2011
					ממוצע	₪30,506	