חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נְוֵה בְּמַעְגְּלֵי צֶדֶק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	א' בניסן תשפ"ו
תאריך לועזי	:	19/03/2026
מס' מינוי	:	2186-2025
מספרנו	:	20250114
תאריך שליחה לצדדים	:	01/06/2026

לכבוד,
מר שאול דרבי
המיוצג ע"י נתנאל וידר, שמאי מקרקעין
ארז כהן, שמאי מקרקעין
במייל: erez@zc-eng.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אונו
המיוצגת ע"י מר שביון רמי, שמאי מקרקעין
במייל: sivionr@netvision.net.il
להלן: "המשיבה"

החלטה שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6492, חלקה 27

רחוב הרצפלד 23

שכונת "קריית אונו הוותיקה"

קריית אונו

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית אונו (להלן: "המשיבה"), לבין מר שאול דרבי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון בדרך של הסכם אופציה למכר, זאת בהתאם לדרישת המבקש להכנת שומה מוקדמת לפי סעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 20/08/2025, שנערכה ע"י מר שביון רמי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 27/11/2025 לשומת המבקש מיום 28/10/2025.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 28/10/2025, שנערכה ע"י מר נתנאל וידר - שמאי מקרקעין ומר ארז כהן - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

תכנית	המועד הקובע[1]
תממ/153	21/09/1984
תממ/200	22/03/1988
תממ/200א'	06/09/1991
תממ/200/ב'	20/11/1996
תממ/מק/14	28/08/1997
תממ/מק/6	01/10/1997
תממ/341	20/05/2003
תממ/מק/122	04/08/2006
508-0265942	01/05/2015

[1] יום אישור התכנית + 15 יום.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע.
גוש	:	6492.
חלקה	:	27 (מס' ישן - 5).
שטח רשום של החלקה[2]	:	833 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב הרצפלד 23, קריית אונו.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 09/11/2025, שמאי הצדדים וויתרו על הגעתם לביקור.
הנכס הוצג ע"י בעל הזכויות.

6. דיון מקצועי

בתאריך 04/12/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

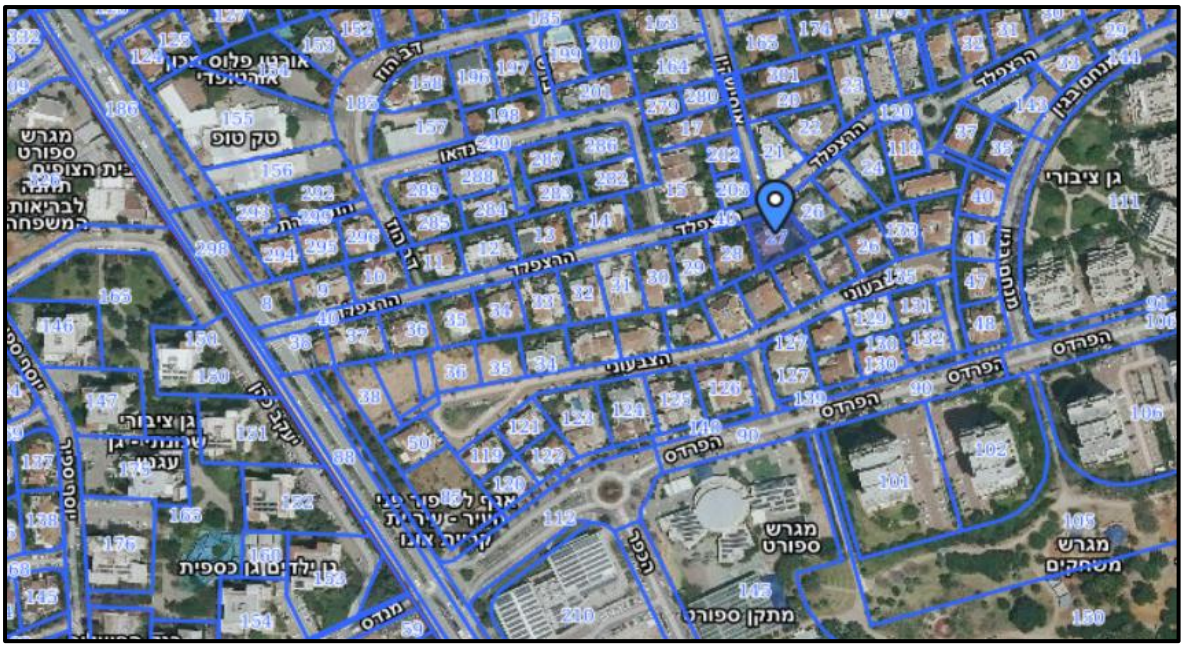
7.1. תיאור הסביבה:

הנכס מושא השומה ממוקם ברחוב הרצפלד, בשכונת "קריית אונו הוותיקה", בקריית אונו.
שכונת "קריית אונו הוותיקה" ממוקמת בסמיכות למרכז העיר וגובלת בשכונת "גני אילן" מצפון, שכונת "פרדס - רייספלד" מדרום, שכונת "קריית קריניצי" ממערב ושכונת "פסגות אונו" ממזרח.
רחוב הרצפלד הינו רחוב עירוני פנימי, ללא מוצא, בעל אופי שכונתי מובהק, המאופיין בחתך תנועה מקומי.
רחוב הרצפלד כולל נקודת יציאה לשדרות בן גוריון, המהווה את אחד מצירי התנועה העירוניים המרכזיים של קריית אונו.
הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע וותיקה לצד חדשה.
באזור קיימים מבני ציבור כגון: מגרש משחקים, גינה ציבורית, בתי ספר, גני ילדים וכיו"ב.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

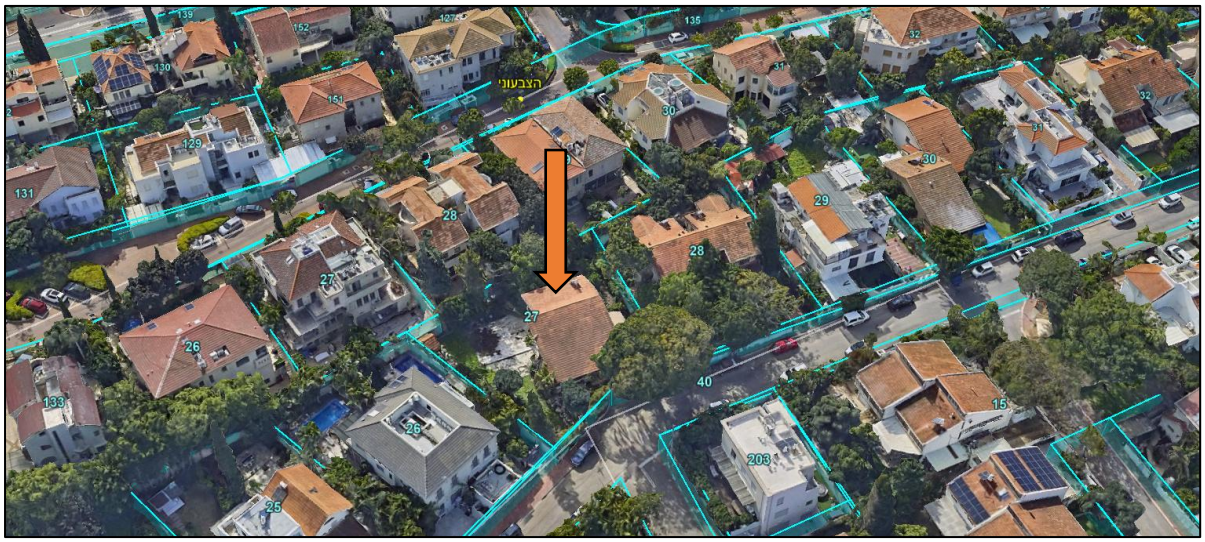
להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



7.2. תיאור החלקה/המגרש:

- חלקה 27 בשטח רשום של 833 מ"ר.
- שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון הנו 833 מ"ר, זאת בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (פלט אינטרנט).
- החלקה אינה רגולרית, דמוית טרפז עם בסיס עליון קעור בדומה לקודקוד משולש, שחזיתו הצפונית פונה לרחוב הרצפלד.

להלן איתור הנכס על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.3. <u>תיאור מבנה:</u>

- על החלקה, בחלקה המערבי, בנוי בית מגורים חד משפחתי מדורג הכולל שני מפלסים - קומת קרקע עליונה וקומת קרקע תחתונה.
- לבית המגורים גינה היקפית הכוללת מדשאה, עצי נוי וותיקים, שבילי גישה מרוצפים באבן טבעית ורחבה מקורה עם פינת ישיבה.

<u>להלן תמונת הנכס מיום הביקור בו:</u>



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

- מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 28/07/2025 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 27 (מספר ישן - 5) בגוש 6492, הינו 833 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם דרבי שאול, בשלמות.

8.2. הסכם רכישה היסטורי:

הוצג לעיוני, הסכם רכישה היסטורי מיום 28/07/1996, בין הגב' שטרנבלנץ חנה ת.ז. 736233 (להלן: "המוכרת") לבין מר דרבי שאול ת.ז. 7463343 (להלן" "הקונה"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המוכרת מצהירה בזה שהיא הבעל הרשום של המגרש הידוע בתור חלקה 27 בגוש 6492 (להלן המגרש).
- המוכרת מתחייבת בזה למכור את המגרש הנ"ל לקונה ולהעביר אותו על שם הקונה ו/או לפקודתו במשרד ספרי האחוזה לא יאוחר מאשר עד יום 20.08.1966 והקונה מסכים בזה לקנות את המגרש הנ"ל מאת המוכרת ומתחייב בזה לקבל את ההעברה במשרד ספרי האחוזה על שמו ו/או ע"ש מי שיצוו לכך תוך התקופה הנ"ל.
- המוכרת מצהירה בזה שהמגרש הנ"ל הנו חופשי מכל חוב שעבוד, משכנתא או עיקול כלשהוא והיא מתחייבת בזה כי במעמד ביצוע ההעברה יהיה המגרש באותו המצב.
- כל המיסים הממשלתיים והעירוניים החלים על המגרש עד ליום 31/03/1967 חלים על המוכרת ומיום זה ואילך יחולו מיסים ותשלומים אלה על הקונה, המוכרת מצהירה בזה שהיא שלמה בעד ביוב, כביש, תיעול וכו'. לפי קבלות שהוצגו לקונה.
- תמורת המגרש הנ"ל ותמורת יתר התחייבויותיהם של המוכרת בהתאם לחוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכרת את הסך של 20,000 (עשרים אלף לירות) באופן ובצורה המפורטת כדלקמן:
  סך של 500 (חמש מאות לירות) במעמד חתימת חוזה זה וחתימת המוכרת על חוזה זה מהווה אישור לקבלת הסך הנ"ל על ידה מאת הקונה.
  את היתרה - 19,500 (תשע עשר אלף וחמש מאות לירות) במעמד ייפוי כוח בלתי חוזר לעו"ד י. נקש לבצוע ההעברה או במעמד ביצוע ההעברה במשרד ספרי האחוזה.
- הקונה מצהיר בזה שהוא ראה ובדק את המגרש הנ"ל ומצא אותו מתאים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל ברירה המותרת לו לפי חוק.
- מסי העברה במשרד ספרי האחוזה חלים על הקונה. שכ"ט עו"ד בעד החוזה ובעד ההעברה חלים על הקונה. מס שבח מקרקעין באם יהיה יחול על המוכרת וישולם על ידה.
- במקרה ואחד הצדדים יפר חוזה זה ו/או תנאי יהיה חייב לשלם לצד השני את הסך של 2,500 (אלפים וחמש מאות לירות) בתור פיצויים קבועים ומוסכמים ומוערכים מראש ע"י שני הצדדים ללא כל צורך להוכיח בבית המשפט וזה נוסף לזכותו של כל צד לדרוש את ביצועו בעין של חוזה זה.
- שני הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח וקבלת התראות נוטריוניות בכל הנוגע לחוזה זה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[3]:

מצב קודם

9.1. תמ"מ 48, תג"פ/348

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 421 מיום 16/11/1950.

התכנית מסמנת את החלקה בייעוד אזור שטח לרפרצליה.

מצב חדש

9.2. תמ"מ/153

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3093 מיום 06/09/1984.

התכנית מסמנת את החלקה ביעוד אזור מגורים א'.

הוראות התכנית:

- גודל מגרש מינימלי: 400 מ"ר ליחידת דיור אחת, 600 מ"ר לבניית 2 יחידות דיור במבנה אחד.
- קומות: קומה אחת או קוטג'.
- אחוזי בנייה לקומה כולל מרפסות: 30% בית בן קומה אחת או 21% X 2 קומות וסה"כ 42% בשתי קומות.
- מבני עזר: 15 מ"ר ליח"ד, עבור מחסן, חדר הסקה/כביסה, חניה במידה ומשולבת במבנה. אסורה קומת עמודים מפולשת.
- חניה: סככת חניה פתוחה למכונית לכל יח"ד.
- קווי בניין: לחזית ולאחור - 5 מ', לצד - 3 מ' בחד קומתי, 4 מ' לקוטג'.
  סככת חניה, חצר משק ומחסן ניתן לבנות בקו אפס בכפוף להסכמת השכן הגובל.
- מקלט: תותר בניית מקלטים לפי תקן הג"א.

3. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.3. תמ"מ/200

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3534 מיום 07/03/1988.

התכנית מסמנת את החלקה ביעוד אזור מגורים א'.

הוראות התכנית:

- גודל מגרש מינימלי: 400 מ"ר ליחידת דיור אחת, 600 מ"ר לבניית 2 יחידות דיור צמודות בחלוקה אופקית או אנכית, 800 מ"ר לבניית 2 יחידות דיור צמודות, צמודות בחלקן או נפרדות במרחק של 6 מ' מינימום, 1200 מ"ר לבניית 3 יחידות דיור צמודות, צמודות בחלקן או נפרדות במרחק של 6 מ' מינימום.
- קומות: קומה אחת או קוטג'.
- אחוזי בנייה לקומה כולל מרפסות: 30% בית בן קומה אחת או 21% X 2 קומות וסה"כ 42% בשתי קומות, עם אפשרות להעביר 4% בין הקומות עד תכסית מירבית של 25%.
- מרתף: 50 מ"ר.
- מבני עזר: 15 מ"ר ליח"ד במידה ולא מוקם מרתף.
- חניה: 25 מ"ר בקומת קרקע או בקומת מרתף.
- מרפסות: לא תותר הקמת מרפסות גג. מותרות מרפסות לא מקורות מעל מפלס קומת קרקע.
- עליית גג: תותר יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג. שיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.
- רום הגג: בבית חד קומתי - 5.5 מ', בדו קומתי - 8 מ'.
- קווי בניין: לחזית ולאחור - 5 מ', לצד - 3 מ' בחד קומתי, 4 מ' לקוטג'.

9.4. תמ"מ/200א'

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3941 מיום 22/08/1991.

התכנית מסמנת את החלקה ביעוד אזור מגורים א'.

מטרת התכנית: קביעה חדשה לשטח מגרש מינימלי בתחום הנכלל בתכנית תמ"מ 200 ושינוי בהוראות הבנייה.

הוראות התכנית:

- שטח מגרש מינימלי ומס' יח"ד למגרש: במגרש ששטחו אינו קטן מ550 מ"ר תותרנה הקמת שתי יחידות דיור צמודות, בחלוקה אופקית או אנכית.
- עליות גג: תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עלית הגג. מותר לנצל את החלל מתחת לגג הרעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יפחת מ33% ולא תהיה סטיה ממגבלת הגובה. לא תותרנה הקלות בגובה המקסימלי של הגג.
- כל יתר תנאי תכנית תמ"מ/200 יישארו ללא שינוי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.5. <u>תמ"מ/219</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4096 מיום 01/04/1993.

התכנית מסמנת את החלקה ביעוד אזור מגורים א'.

מטרת התוכנית לקבוע באופן מפורש תנאי בכל התכניות התקפות והעתידיות כי לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר שהובטחו לדעת הוועדה התנאים המינימליים ההכרחיים מבחינת התשתית המאפשרים פיתוח האזור והוצאת ההיתרים.

9.6. <u>תמ"מ/200ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4454 מיום 05/11/1996.

התכנית מסמנת את החלקה ביעוד אזור מגורים א'.

<u>הוראות התכנית:</u>

<u>שטחים עיקריים</u>

- לבית בן קומה אחת 36%, לבית דו קומתי 24% לכל קומה עם אפשרות להעביר 6% מקומה לקומה ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 48%.
- הגדרת שטח לבניית עליית גג לבית בן קומה אחת עד 40 מ"ר ולבית דו קומתי עד 30 מ"ר.

<u>קביעת שטחי שירות</u>

- מרתף בשטח של עד 50 מ"ר בגבולות הקומה שמעליו או מבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר בקומת הקרקע ובתחום קווי הבניין.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה עזר מחוץ למבנה העיקרי הגובל על קו בניין 0, כאשר המבנה העיקרי קיים והוועדה שוכנעה שאין מקום להצמיד אליו מבנה שרות וזאת במסגרת שטחי השירות שנקבעו בסעיף 2.8. ב. ובכפוף להסכמת השכן.
- חניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע או המרתף או סככה לרכב בחזית המגרש. ניתן להקים את הסככה על קו בניין צדדי 0. חניה המהווה חלק מהמבנה גובהה לא יעלה על 2.2 מ'.
- מרחב מוגן בשטח 5 מ"ר נטו בתחום קווי הבניין.

<u>גג</u>

- הגג יהיה מרעפים על מרבית שטח הבניין.
- שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50% על פי קביעת הוועדה המקומית.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את צורת גג הרעפים.
- גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 3 מ' ממפלס הכניסה בבית חד קומתי ו-6 מ' מעל מפלס הכניסה בבית דו קומתי.

<u>עליות גג</u>

תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>גובה</u>

בבניין בן קומה אחת הגובה לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לקודקוד של גג הרעפים.

בבית דו קומתי <u>הגובה לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה</u>, מדוד כנ"ל.

גובה הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה ציר הכביש, אולם במקרה שבהם פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הוועדה לקבוע את הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעית.

הגובה מתייחס לבניינים עם גגות משופעים.

9.7 <u>תמ"מ/מק/14</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 34557 מיום 13/08/1997.

<u>הוראות התכנית:</u>

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות באזור מגורים א', במרפסות שאינן מקורות.
שטח הפרגולה עד 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, הכל לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.

9.8 <u>תמ"מ/מק/6</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4568 מיום 16/09/1997.

<u>מטרת התכנית</u> הינה קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה בבנייה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות בתחום מרחב התכנון.
בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי בשטח שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבנייה ולא יותר מ- 70 מ"ר בבתים צמודי קרקע ולא יותר מ- 200 מ"ר בבניינים רבי קומות.
לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להקמת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר בבנייה צמודת קרקע ו - 15 מ"ר בבניינים רבי קומות על חשבון שטחי השירות המותרים על פי תוכנית המתאר. שטחי בריכות השחייה לא יחושבו בשטחי הבנייה לצורך חישוב זכויות הבנייה המותרים באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבנייה המותרות. קווי הבניין לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבנייה המותרים בתוכנית בבנייה צמודת קרקע.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.9. <u>תמ"מ/מק/41</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5027 מיום 25/10/2001.

התכנית קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי בגגות משופעים, בינוי מרתפים, גדרות, חצרות אנגליות, פטיו, פרגולות, סככות לחניה, פילטרים לחשמל, בזק, טלפון וכבלים.

<u>מרתפים</u>

התכנית מתירה כניסה חיצונית למרתפים בתנאים הבאים:

- הכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה.
- יותר חדר מדרגות אחד בלבד ליחידת דיור. חדר המדרגות יקשר בין כל קומות המבנה.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 3 מ'.

<u>חצרות אנגליות</u>

הוועדה תהיה רשאית להתיר חצרות אנגליות למרתפים מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שרוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ', ועומקה לא יעלה על 1.5 מ', המדידה מתחתית התקרה של קומת הקרקע.

9.10. <u>תמ"מ/341</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5177 מיום 05/05/2003.

מטרות התכנית הן קביעת הוראות בנייה ושימושים מותרים להקמת מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע והגדלת השטחים המותרים לבנייה בקומת מרתף.

<u>הוראות התכנית</u>:

- שטח המרתף: תותר הקמת מרתף אחד מתחת למפלס הכניסה בתחום קונטור הקומה שמעליו, בשטח עיקרי ושירות ובסה"כ 120 מ"ר, הקטן מבין השניים.
- שימושים מותרים במרתף: יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים עפ"י ייעודי הקרקע המותרים באזורי הבנייה כמצוין בתכנית כגון: שירותים, מחסנים, חדרי מכונות וכן חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכת שחיה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה. יותרו שימושים למטרות שירות: מרחבים מוגנים או מקלטים. תותר חניית רכב.
- כניסה למרתף: תותר כניסה חיצונית למרתפים בתנאי שהכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה, יותר חדר מדרגות אחד בלבד ליחידת דיור, חדר המדרגות יקשר בן כל קומות המבנה.
- גובה המרתף: גובה המרתף מפני הרצפה ועד תחתית התקרה לא יעלה על 3 מ'.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.11. <u>תכנית קא/מק/122</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5557 מיום 20/07/2006.

מטרת התכנית שינוי וקביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי ללא שינוי בזכויות הבנייה המותרות.

התכנית מבטלת את החובה לבניית גגות רעפים ונותנת אפשרות לבניית בית עם גג שטוח, גג רעפים או שילוב של גג רעפים וגג שטוח.

<u>הוראות התכנית</u>:

<u>גגות</u>

- בבית עם גג שטוח, תותר הקמת חדר על הגג במרחק מינימלי של 1.5 מ' ממעקה הגג וללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבניית עליית גג. תותר מרפסת גג.
- בית עם גג רעפים משופע ,שיפוע הגג יהיה לפי חוק התכנון והבנייה, בסיס הגג לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה בבית דו קומתי ועל 3.5 מ' ממפלס הכניסה בבית חד קומתי, מתן אפשרות לבניית מרפסת גג.

<u>גבהים</u>

- בבית חד קומתי עם גג שטוח, ללא חדר על הגג, הגובה המותר לא יעלה על 4 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.
- בבית דו קומתי עם גג שטוח, ללא חדר על הגג, הגובה המותר לא יעלה על 8 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.
- בבית חד קומתי עם גג שטוח, הכולל חדר על הגג, גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.
- בבית דו קומתי עם גג שטוח, הכולל חדר על הגג, הגובה לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.
- בבית חד קומתי עם גג רעפים משופע, הגובה המותר לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.
- בבית דו קומתי עם גג רעפים משופע, הגובה המותר לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.

<u>מרפסות</u>

תותר הקמת מרפסת גג ותותר הקמת מרפסות לא מקורות במפלס קומה א' עפ"י חוק התו"ב.

<u>מרתפים</u>

תותר כניסה חיצונית למרתף, אין הגבלה לגובה קומת המרתף.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>פרגולות</u>

פרגולות בחצר הבית - שטח הפרגולה עד 15 מ״ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה לפי הגדול ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ״ר. ניתן להבליט הפרגולה מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לקו גבול המגרש. לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. גובהה המקסימלי לא יעלה על 3 מ׳.

- פרגולות במרפסות גג - שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ״ר או 1/3 משטח המרפסת, לפי הגדול.
- המרחק מהפרגולה למעקה לא יפחת מ- 1.2 מ׳ נטו.

<u>חניות</u>

- תותר הקמת חנייה מקורה עד קו המגרש לחזית ולצד, גובה החנייה לא יעלה על 3.2 מ׳.

<u>מחסנים</u>

תותר בניית מחסן בחצר ולא רק במרתף על חשבון שטחי שירות בתנאי ששטח המחסן לא יעלה על 8 מ״ר. ניתן לבנות את המחסן מחוץ לקו בניין צדדי ואחורי אך לא מחוץ לקו בניין קדמי, גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ׳.

9.12. <u>תכנית 508-0265942</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7021 מיום 16/04/2015.

התכנית מתקנת את סעיף ב׳ בהוראות תוכנית תמ״מ/מק/14, כאשר היא מתירה בניית פרגולות גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד שאין ולא קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן. הפרגולה תוקם במרחק של 1.2 מ׳ ממעקה המרפסת הפתוחה, גובהה לא יעלה על 2.4 מ׳ מרצפת המרפסת שאינה מקורה.

9.13. <u>תכנית 508-0643635</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10815 מיום 20/09/2022.

תכנית מתאר כוללנית קריית אונו 2040.

מטרת התכנית התווית מסגרת תכנונית, מרחבית ופרוגרמתית שתאפשר צמיחה מאוזנת של העיר. חיזוק הקשרים בין אזורי הבנייה האינטנסיביים בהתחדשות עירונית ובראשם רחובות לוי אשכול ושלמה המלך ובשכונות החדשות לבין המרחב הסובב וליבת הישוב. צמצום חסמים לפיתוח אזורי התעסוקה הקיימים והמאושרים על מנת לתרום לחיזוק הבסיס הכלכלי של העיר. שמירה וטיפוח של ליבת היישוב הוותיק כפר אונו, גבעת ברכה, קראון וחיזוק הזהות המקומית. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות ניידות ונגישות בתחבורה ציבורית בהליכה ובאופניים בין כל רחבי העיר וממנה למוקדי הביקוש במרכז. קביעת עקרונות פיתוח סביבתיים. חיזוק הקשרים לערים ולרשויות שכנות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי:

מעיון בארכיב המקוון של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו נמצאו המסמכים כדלקמן:

- היתר בנייה 329 שניתן ביום 17/10/1966 להקמת בית מגורים פרטי וסככה למכוניות.
- היתר בנייה 2617 שניתן ביום 03/09/1973 לבניית תוספת חדר עבודה (סגירת קומת עמודים).
- היתר בנייה 5178 שניתן ביום 17/01/1988 לבנות בית מגורים דו קומתי ומרתף.

להלן שטחי הבנייה מתוך הגרמושקא כפי שפורטו ע"י שמאי המבקש:

החלק	שטח
מגורים, בית קיים (היתר)	115.38 מ"ר
חדר עבודה (גובה פנים 2.2 מ')	25.00 מ"ר
סככה למכונית	15.00 מ"ר
מקלט	17.50 מ"ר
מרפסות מקורות	11.49 מ"ר

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	המבקש
תמ"מ/153	₪ 16,904	₪ 6,151
תמ"מ/200	₪ 32,954	₪ 188
תמ"מ/200א'	₪ 7,560	-
תמ"מ/200ב'	₪ 112,968	₪ 60,908
תמ"מ/מק/14	₪ 25,500	-
תמ"מ/מק/6	₪ 20,400	-
תמ"מ/341	₪ 153,684	₪ 8,702
קא/מק/122	₪ 164,000	₪ 68,549
508-0265942	-	-

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.1. <u>עמדת המשיבה</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר שביון רמי:</u>

<u>תמ"מ/153 - מועד קובע 21/09/1984:</u>

- התכנית מתירה, בין היתר, בנייה של סה"כ 2 יחידות דיור, בית בן קומה אחת כולל מרפסות בהיקף 30% או 2 קומות X 21% = 42% ובנוסף לכל יח"ד מבנה עזר 15 מ"ר, סככת חניה פתוחה ומקלט לפי תקן הג"א. לטענת שמאי המשיבה עקב מיקום בית המגורים בצד המערבי והמרכזי של החלקה, משיקולי השימוש הטוב והיעיל (HBU) על מנת לנצל באופן מיטבי את הזכויות לבניית 2 יחידות דיור, יש להביא בחשבון עלויות הריסה ובנייה מחדש (בהתחשב, בין היתר, בפחת שנצבר) של חלק מקומת הקרקע שמעבר ל- 21% בנייה משטח מחצית החלקה.
- היות ומדובר בשכונה שבמועד אישור התכנית היה מקובל לנצל בה את מלוא זכויות הבנייה, אין כלל מקום להפחית לשוליות.
- שווי מ"ר מבונה אקווי' של 110 ₪/מ"ר, בהתבסס על נתוני שמאים מכריעים.
- במצב הקודם הובאה בחשבון חצר גרעינית עד לשטח של 300 מ"ר במקדם 0.25 וחצר שולית בשטח של 190 מ"ר במקדם 0.2.
- מקדם התאמה בינוי חדש על ישן לק"א 0.8.
- שווי מבנה עזר ושווי חניה מקורה צריך להיות תואם, על כן הובא בחשבון מקדם אקווי' 0.4.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב ההשבחה

השבחה עקב אישור תמ"מ/153

מצב קודם- היתרי בניה 17.10.1966 ו - 3.7.1973

החלק	אחוז	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוי (מ"ר אקוי)
מגורים, בית קיים (היתר)		115.38	1.00	115.38
חניה מקורה ומדרגות		15.68	0.40	6.27
מקלט		17.50	-	-
מרפסות מקורות		11.49	0.60	6.89
חדר עבודה (גובה פנים 2.2 מ')		25.00	0.60	15.00
סה"כ		185.05		
חצר גרעינית		300.00	0.25	75.00
חצר שולית		390.45	0.20	78.09
סה"כ חצר 833-115.38-15.68-11.49=		690.45		
סה"כ				296.64
שווי קרקע למ"ר אקוי				₪ 110
שווי קודם				₪ **32,630**

מצב חדש- תמ"מ/153

החלק	אחוז	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוי (מ"ר אקוי)
מגרש מערבי עם בית מגורים				
ק"ק	21%	87.47	1.00	87.47
ק"א (מקדם עלויות התאמה)	21%	87.47	0.80	69.97
מבנה עזר		15.00	0.40	6.00
סככה למכונית (2.5 ×5 =12.5 מ"ר)		12.50	0.40	5.00
חצר		301.54	0.25	75.38
סה"כ	42%			243.82
שווי קרקע למ"ר אקוי				₪ 110
סה"כ				₪ 26,820
עלות הריסה ובניה מחדש לצורך פינוי המגרש המזרחי =115.38-87.47		27.92	₪ 216	₪ -6,030
שווי מגרש מערבי				₪ **20,790**
מגרש מזרחי כריק ופנוי				
ק"ק	21%	87.47	1.00	87.47
ק"א	21%	87.47	1.00	87.47
מבנה עזר		15.00	0.40	6.00
סככה למכונית (2.5 ×5 =12.5 מ"ר)		12.50	0.40	5.00
חצר		301.54	0.25	75.38
סה"כ	42%			261.31
שווי קרקע למ"ר אקוי				₪ 110
שווי מגרש מזרחי				₪ **28,745**
סה"כ שווי חדש				₪ **49,535**

תחשיב ההשבחה	
שווי חדש	₪ 49,535
שווי קודם	₪ 32,630
השבחה	₪ **16,904**
היטל השבחה (50%)	₪ **8,452**
תאריך קובע	21.9.1984

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

תמ"מ/200 - מועד קובע 07/03/1988:

- תמ"מ/200 התירה, בין היתר העברת 4% מקומה לקומה בכפוף לתנאים, בניית מבנה עזר בשטח 15 מ"ר או מרתף בשטח כולל של 45 מ"ר, בניית עליית גג בגובה רום גג 5.5 מ' ממפלס הקומה שמתחת לעליית הגג ובניית סככת חניה לרכב בשטח 25 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה של 573 ₪, בהתבסס על נתוני שמאים מכריעים.
- גובה רום עליית הגג הנו 9 מ' ממפלס הכניסה, זאת בהתאם לתקנון התכנית.
- בבניית 2 בתים פרטיים על החלקה, כל אחד בשטח עיקרי של 175 מ"ר, כדאי לנצל את זכויות הבנייה לעליית הגג.
- יש להביא בחשבון מקדם מרתף ללא מגבלת גובה פנים של 0.5.
- אין להפעיל מקדם שוליות על מרתף היות וממילא מקדם המרתף מביא בחשבון את תוספת השטח של המרתף.
- יש להביא בחשבון תוספת מרתף בדחיה ושימוש ביניים במבנה עזר.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור תמ"מ/200

החלק	שטח (מ"ר)	מקדם	דחיה /עלויות התאמה	שטח אקו' (מ"ר אקו')
מצב חדש				
מגרש מערבי עם בית מגורים				
תוספת מרתף בדחיה (ללא מקלט)	45.00	0.50	0.2551	5.74
שימוש ביניים במבנה עזר	15.00	0.40	0.7449	4.47
תוספת חצר בדחיה לאחר שיהרס מבנה העזר	15.00	0.25	0.2551	0.96
תוספת עליית גג	30.00	0.60	0.80	14.40
תוספת חניה מקורה (12.5 מ"ר - 25 מ"ר = 12.5 מ"ר)	12.50	0.40	1.00	5.00
גריעת חצר עקב הגדלת חניה מקורה	(12.50)	0.25	1.00	(3.13)
סה"כ				27.44
מגרש מזרחי כריק ופנוי				
תוספת מרתף (ללא מקלט)	45.00	0.50	1.00	22.50
תוספת עליית גג	30.00	0.60	1.00	18.00
תוספת חניה מקורה (12.5 מ"ר - 25 מ"ר = 12.5 מ"ר)	12.50	0.40	1.00	5.00
גריעת חצר עקב הגדלת חניה מקורה	(12.50)	0.25	1.00	(3.13)
סה"כ				42.38
סה"כ מצב חדש				69.82
מצב קדם				
מבני עזר 2 × 15.00 =	30.00	0.40	1.00	12.00
תחשיב ההשבחה				
שטח אקו' מצב חדש	69.82			
שטח אקו' מצב קדם	12.00			
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	57.82			
שווי מ"ר אקו'	₪ 570			
השבחה	₪ 32,954			
היטל השבחה (50%)	₪ **16,477**			
תאריך קובע	22.3.1988			

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמ"מ/200א'- מועד קובע 22/08/1991:

- התכנית, התירה, בין היתר, בניית עליית גג בגובה רום גג 6.0 מ' ממפלס הקומה שמתחת לעליית הגג. דבר זה מאפשר בניית עלית גג גבוהה יותר ומרווחת יותר, לכן ההשבחה מחושבת לשתי עליות גג ממקדם 0.6 למקדם 0.7.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור תמ"מ/200 א'

החלק	שטח (מ"ר)	מקדם	דחיה /עלויות התאמה	שטח אקו' (מ"ר אקו')
מצב חדש				
עליית גג במגרש מערבי עם בית מגורים	30.00	0.70	0.80	16.80
עלית גג במגרש מזרחי כריק ופנוי	30.00	0.70	1.00	21.00
סה"כ מצב חדש				37.80
מצב קודם				
עליית גג במגרש מערבי עם בית מגורים	30.00	0.60	0.80	14.40
עלית גג במגרש מזרחי כריק ופנוי	30.00	0.60	1.00	18.00
סה"כ מצב קודם				32.40
תחשיב ההשבחה				
שטח אקו' מצב חדש	37.80			
שטח אקו' מצב קודם	32.40			
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	5.40			
שווי מ"ר אקו'	₪ 1,400			
השבחה	₪ 7,560			
היטל השבחה (50%)	₪ **3,780**			
תאריך קובע	6.9.1991			

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמ"מ/200ב'- מועד קובע 20/11/1996:

- התכנית התירה, בין היתר, הגדלת שטחי הבנייה לבית דו קומתי מ- 42% ל- 48%, מרחב מוגן בשטח 5 מ"ר נטו בתחום קווי הבניין ולא רק במרתף. כמו כן אפשרה התכנית בניית סככת חניה בשטח 30 מ"ר.
- מבחינת השימוש היעיל והטוב בנכס עדיף להתאים את הבניין הקיים בעלות מסוימת על מנת לאפשר את פיצול החלקה לשני מגרשים לבנייה ובכך למקסם את שווי המקרקעין.
- שווי מ"ר מבונה 2,550 ₪/מ"ר, בהתבסס על נתוני שמאים מכריעים.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור תמ"מ/200 ב'

החלק	שטח (מ"ר)	מקדם	דחיה /עלויות התאמה	שטח אקו' (מ"ר אקו')
מגרש מערבי עם בית מגורים				
תוספת שטח עיקרי 42% (-) 6% = 48%	24.99	1.00	0.80	19.99
גריעת חצר עקב תוספת שטח עיקרי (50% × 6%)	12.50	0.25	0.80	(2.50)
תוספת שטח מרתף עקב הוראות בניה למקלט	5.00	0.50	0.3769	0.94
תוספת לחניה מקורה (25 מ"ר - 30 מ"ר = 5 מ"ר)	5.00	0.40	1.00	2.00
גריעת חצר עקב תוספת שטח חניה מקורה	5.00	0.25	1.00	(1.25)
סה"כ				19.19
מגרש מזרחי כריק ופנוי				
תוספת שטח עיקרי 42% (-) 6% = 48%	24.99	1.00	1.00	24.99
גריעת חצר עקב תוספת שטח עיקרי (50% × 6%)	12.50	0.25	1.00	(3.12)
תוספת שטח מרתף עקב הוראות בניה למקלט	5.00	0.50	1.00	2.50
תוספת לחניה מקורה (25 מ"ר - 30 מ"ר = 5 מ"ר)	5.00	0.40	1.00	2.00
גריעת חצר עקב תוספת שטח חניה מקורה	5.00	0.25	1.00	(1.25)
סה"כ				25.12
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')				44.30
תחשיב ההשבחה				
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	44.30			
שווי מ"ר אקו'	₪ 2,550			
השבחה	₪ 112,968			
היטל השבחה (50%)	₪ **56,484**			
תאריך קובע	20.11.1996			

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמ"מ/מק/14- מועד קובע 28/08/1997:

- התכנית מתירה בניית פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר או חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, הכל לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.
- נכון למועד הקובע, הקמת פרגולה הייתה מחויבת בהיתר בנייה, ואילו תקנות התכנון והבנייה, תחילתן ביום 01/08/2014. היות והתכנית אושרה לפני תחילת התקנות משנת 2014, יש לגבות בגינה היטל השבחה.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור תמ"מ/מק/14			
	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו'
פרגולות 2 × 50 =	100.00	0.10	10.00
תחשיב ההשבחה			
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	10.00		
שווי מ"ר אקו'	₪ 2,550		
השבחה	₪ 25,500		
היטל השבחה	₪ **12,750**		
תאריך קובע	28.8.1997		

תמ"מ/מק/6- מועד קובע 01/10/1997:

- הזכות להקמת בריכה מאפשרת שיפור ניצול החצר, בהתחשב בשטחה הגדול בנכס.
- הובא בחשבון שטח בריכת שחיה בהיקף של 10% משטח כ"א מהמגרשים האפשריים, במעוגל 40 מ"ר לכל בריכת שחיה.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.10 (מקדם שווי לבריכה 0.35 פחות מקדם שווי לחצר 0.25).
- ערכי השווי בהתאם לתמ"מ/200/ב' עקב סמיכות המועדים.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור תמ"מ/מק/6			
	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו'
בריכות 2 × 40 =	80.00	0.10	8.00
תחשיב ההשבחה			
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	8.00		
שווי מ"ר אקו'	₪ 2,550		
השבחה	₪ 20,400		
היטל השבחה	₪ **10,200**		
תאריך קובע	1.10.1997		

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמ"מ/341 - מועד קובע 20/05/2003:

- התכנית מאפשרת בניית מרתף בקונטור ק"ק ובשטח של עד 120 מ"ר ליח"ד והוסיפה שימושים למרתף.
- שווי מ"ר מבונה הנו 3,350 ₪/מ"ר, זאת בהתבסס על נתוני שמאים מכריעים.
- הובא בחשבון מקדם אקווי' לשטח המרתף של 0.5.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור תמ"מ/341				
החלק	שטח (מ"ר)	מקדם	דחיה /עלויות התאמה	שטח אקו' (מ"ר אקו')
מצב חדש				
מגרש מערבי עם בית מגורים 24%	99.96	0.55	0.5303	29.16
מגרש מזרחי כריק ופנוי 24%	99.96	0.55	1.00	54.98
סה"כ מצב חדש				84.13
מצב קודם				
מגרש מערבי עם בית מגורים	50.00	0.50	0.5303	13.26
מגרש מזרחי כריק ופנוי	50.00	0.50	1.00	25.00
סה"כ מצב חדש				38.26
תחשיב ההשבחה				
שטח אקו' חדש (מ"ר אקו')	84.13			
שטח אקו' קודם (מ"ר אקו')	38.26			
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	45.88			
שווי מ"ר אקו'	₪ 3,350			
השבחה	₪ 153,684			
היטל השבחה (50%)	₪ **76,842**			
תאריך קובע	20.5.2003			

תכנית קא/מק/122 מועד קובע 20/05/2003:

- התכנית מאפשרת, בין היתר, בניית חדר גג ומרפסת גג במקום עליית גג, כניסה חיצונית למרתף ומחסן בחצר בשטח 8 מ"ר.

הובאו בחשבון מקדמי שווי לחדר הגג 1 ומרפסת גג 0.15, זאת בהתאם לנתוני שמאים מכריעים.

שווי מ"ר מבונה של 3,600 ₪/מ"ר, בהתבסס על נתוני שמאים מכריעים.

הובא בחשבון במצב החדש מקדם מרתף של 0.55.

ניתן לבנות מחסן בחצר ולא רק במרתף על חשבון שטחי השירות המותרים. לכן יש להביא בחשבון השבחה בגין תוספת מחסן בחצר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב ההשבחה:

השבחה עקב אישור קא/מק/122				
החלק	שטח (מ"ר)	מקדם	דחיה /עלויות התאמה	שטח אקו' (מ"ר אקו')
מצב חדש				
מגרש מערבי עם בית מגורים				
מרתף (24%) בהתחשב בכניסה נפרדת ובשטח הבית	99.96	0.60	0.6139	36.82
חדר יציאה לגג	30.00	1.00	0.80	24.00
מרפסת גג	69.96	0.15	0.80	8.40
מחסן	8.00	0.40	1.00	3.20
סה"כ				72.42
מגרש מזרחי כריק ופנוי				
מרתף (24%)	99.96	0.60	1.00	59.98
חדר יציאה לגג	30.00	1.00	1.00	30.00
מרפסת גג	69.96	0.15	1.00	10.49
מחסן	8.00	0.40	1.00	3.20
סה"כ				103.67
סה"כ מצב חדש				176.09
מצב קודם				
מגרש מערבי עם בית מגורים				
מרתף (30%)	99.96	0.55	0.6139	33.75
עליית גג	30.00	0.70	0.8000	16.80
חצר (בשטח מחסן לפי קא/מק/122)	8.00	0.25	1.00	2.00
סה"כ				52.55
מגרש מזרחי כריק ופנוי				
מרתף (24%)	99.96	0.55	1.00	54.98
עליית גג	30.00	0.70	1.00	21.00
חצר (בשטח מחסן לפי קא/מק/122)	8.00	0.25	1.00	2.00
סה"כ				77.98
סה"כ מצב קודם				130.53
תחשיב ההשבחה				
שטח אקו' חדש (מ"ר אקו')	176.09			
שטח אקו' קודם (מ"ר אקו')	130.53			
תוספת שטח אקו' (מ"ר אקו')	45.56			
שווי מ"ר אקו'	₪ 3,600			
השבחה	₪ 164,000			
היטל השבחה (50%)	**₪ 82,000**			
תאריך קובע	4.8.2006			

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר נתנאל וידר ומר ארז כהן:</u>

<u>תמ"מ/153:</u>

- **מצב קודם** עפ"י היתר בנייה מספר 19830042 מיום 03/09/1973, להלן השטחים הבנויים ושטח החצר במצב הקודם:

החלק	שטח
מגורים, בית קיים (היתר)	115.38 מ"ר
חדר עבודה (גובה פנים 2.2 מ')	25.00 מ"ר
סככה למכונית	15.00 מ"ר
מקלט	17.50 מ"ר
מרפסות מקורות	11.49 מ"ר
חצר	691.13 מ"ר

- **במצב החדש**, בבית הבנוי נוצלו כבר 18.23% מהזכויות בנייה לקומת הקרקע, לפיכך, ניצול הזכויות היעיל הינו להשלים ל- 21% בקומת הקרקע (כ- 21 מ"ר) ולהגדיל לקומה נוספת של 21% ליח"ד הקיימת. לא ניתן להקים יחידת דיור נוספת במגרש ללא הריסת המבנה הקיים. בהתחשב בגילו ובמצבו הפיזי של הבית הנוכחי (בית בן 20 שנה), וכן באופי הבינוי הסביבתי, שבו מרבית הבתים בשכונה הינם חד משפחתיים, הרי שהאפשרות למימוש זכויות נוספות הינה הגדלת הבית הקיים בקומה נוספת.
- להלן התייחסות שמאים מכריעים לסוגיה זו:

בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאי המכריע מר מרדכי דדון הדן בחלקה 51 בגוש 6493 (רחוב כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45, שכ' קריית אונו הוותיקה), (עמ' 16) להכרעה:

> *"במקרה הנדון התוכנית מוסיפה זכויות בנייה לבניית קומה נוספת, מבנה עזר וסככת חניה. קיבלתי את עמדת המשיבה, לפיה נכון למועד הקובע השימוש המיטבי בנכס הינו תוספת בנייה למבנה הקיים, קרי, ניצולן של זכויות הבנייה איננו מחייב את הריסתו של המבנה הקיים, לפיכך, לא תובא בחשבון דחיה לניצולן של זכויות הבנייה, עם זאת, הבנייה הרווחת באזור (נכון למועד הקובע) <u>הינה של בתים חד קומתיים</u>, בהתאם לכך, יובא בחשבון מקדם שוליות בסך של 0.85 לקומה א' ומקדם התאמה בסך של 0.75 בגין בינוי חדש על ישן".*

<u>הגדלת הזכויות למגורים בקומת הקרקע בשומה מכרעת זו הינה של 21.43 מ"ר (בדומה לשטח הנכס נשוא השומה).</u>

בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור הדנה בחלקה 146 בגוש 6492 (רחוב דב הוז 10, שכ' קריית אונו הוותיקה) אין מחלוקת בין הצדדים כי המימוש המיטבי כולל מבנה דו קומתי בשיעור 42% משטח החלקה. גם עפ"י תחשיבה השימוש היעיל והטוב הינו יח"ד אחת בבית דו קומתי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן קביעת מועד תום החיים הכלכליים של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	תום החיים הכלכליים של הנכס
מוטי דיאמנט	בלינסון 17	6493/401	50 שנה
אמנון נזרי	טרומפלדור 18	6493/137	50 שנה
ארז כהן	רמז 14	6493/8	50 שנה
בועז קוט	מלצ"ט 15	6493/297	50 שנה
רמה מאור	דב הוז 10	6492/146	50 שנה
דורית פריאל	יצחק שדה 11	6493/68	50 שנה
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	50 שנה
גיל הרצברג	דב הוז 32	6492/296	50 שנה
אלי כהן	הפלמ"ח 3	6492/68	50 שנה

בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור הדנה בחלקה 146 בגוש 6492 (רחוב דב הוז 10 , שכ' קריית אונו הוותיקה), גיל הנכס דומה לגיל הנכס בנכס נשוא השומה (היתר בנייה משנת 1966). **(סעיף 13.3) "בפסיקות רבות של שמאים מכריעים נקבע כי אורך החיים הכלכליים של בית מגורים צמוד קרקע בסביבת הנכס הוא כ-50 שנה".**

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה, משך החיים הכלכליים של הנכס הינו 50 שנה.
הנכס נבנה עפ"י היתר בנייה בשנת 1966, כלומר תום החיים הכלכליים של הנכס הינו בשנת 2016.

- להלן החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	שווי למ"ר מבונה למועד הקובע
אריה אריאל	וולך 23	6492/190	100 ₪
אמנון נזרי	הפלמ"ח 4	6492/62	100 ₪
ארז כהן	רמז 14	6493/8	100 ₪
שמואל רוזנברג	רמז 18	6493/10	100 ₪
נורית ג'רבי	סוקולוב 13	6493/26	100 ₪
אריה אריאל	טרומפלדור 2	6493/145	100 ₪
מוטי דיאמנט	גולומב 9	6495/30	100 ₪
מוטי דיאמנט	רמז 9	6493/44	100 ₪
אריה אריאל	גולומב 4	6495/47	100 ₪
ניקי פרימו	הרצל 28	6494/251	102 ₪
שמואל רוזנברג	רמז 18	6493/10	100 ₪
נורית ג'רבי	סוקולוב 13	6493/26	100 ₪
שמואל רוזנברג	ז'בוטינסקי 2	6494/238	100 ₪

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה ובהינתן היקף זכויות הבנייה במגרש שבנדון, שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 100 ₪ למ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן החלטות למקדם לחצר של שמאים מכריעים למועד הקובע:

בשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור הדנה בחלקה 146 בגוש 6492 (רחוב דב הוז 10, שכ' קריית אונו הוותיקה), חושב כל שטח החצר במקדם אקו' של 0.25.

בשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאי המכריע מר מרדכי דדון הדנה בחלקה 51 בגוש 6493 (רחוב כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45 שכ' קריית אונו הוותיקה), חושב כל שטח החצר במקדם אקו' של 0.25.

- להלן סיכום החלטות מקדם התאמה לבינוי ישן על חדש ושוליות של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	בינוי חדש על ישן קומה קרקע	בינוי חדש על ישן קומה א'	שוליות
מרדכי דדון	כצנלסון 59	6493/51	0.75	0.75	0.85
רמה מאור	דב הוז 10	6492/146	0.8	0.6	0.9
אלי כהן	הפלמ"ח 3	6492/68	0.8	0.8	0.8

בשלושת הנכסים בשומות המכריעות המוצגות לעיל, השטח הגרעיני הינו בין 110 מ"ר ל-130 מ"ר (בממוצע 120 מ"ר).

סך כל זכויות הבנייה העיקריות הינן בהיקף של 253-210 מ"ר (בממוצע 235 מ"ר).

בנכס נשוא השומה סך זכויות הבנייה העיקריות הינן **כ-350 מ"ר**, כ-50% יותר מבשומות המכריעות.

לפיכך ראוי לקבוע מקדם שוליות לנכס הנדון של 0.8.

בהתאם לשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור הדנה בחלקה 146 בגוש 6492 (רחוב דב הוז 10, שכ' קריית אונו הוותיקה):

"(סעיף 13.3)...יש לערוך הבחנה ביחס לזכויות בנייה זמינות הניתנות לניצול ובהתחשב במקדם הפחתה עבור התאמת בינוי חדש על קיים...ביחס לרכיבי ההשבחה שאינם זמינים כגון תוספת שטח מרתף ליחידה הקיימת, תינתן הפחתה המשקפת את הדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס וניצול הזכויות.
תימוכין לעמדתי אני מוצאת בשומה המכרעת של אלי כהן בגו"ח 6492/68 ברחוב הפלמ"ח 3 ובשומת הוועדה המקומית אליה מפנה שמאי המבקש ברחוב הנשיא 32".
(סעיף 14.3) "לאחר שקראתי את הוראות התכנית ובחנתי את מיקום המבנה ע"ג החלקה, לא מצאתי כי קיימת מניעה לנצל את יתרת זכויות הבנייה ולכן יובאו בחשבון בכפוף לעלויות התאמה של בינוי חדש על קיים וכפי שהכרעתי בסע"ק 13.3. .."

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

"לתוספת זכויות בנייה בנכסים בנויים יש להביא בחשבון עלויות בנייה נוספות הקשורות בהתאמה הנדרשת של תוספת הבנייה למבנה הקיים. שיעור עלויות ההתאמה במבנה צמוד קרקע נקבע בהתאם לגילו ולמצבו הפיזי של הנכס. ככל שהמבנה ותיק יותר וככל שממילא נדרש שיפוץ יסודי, הוצאות אלה יוכרו בשומת היטל השבחה בשיעורים הולכים ופוחתים.

אני סבורה כי התייקרות עלויות הבנייה בגין בינוי חדש ע"ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבנייה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר. בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, התייקרות עלות הבנייה בקומת הקרקע מוערכת על ידי בשיעור של כ- 10% מעלות בנייה מלאה ובקומה א' בשיעור של כ- 20% מעלות בנייה מלאה ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבנייה הבסיסית מתבטאת בהעמסת כ- 21.6 ₪ לכל מ"ר בנייה של תוספת זכויות בנייה בקומת הקרקע, המהווה מקדם התאמה בשיעור של כ- 80% משווי הקרקע ובהעמסת כ- 43 ₪ לכל מ"ר בנייה של תוספת זכויות בנייה בקומה א' המהווה מקדם התאמה בשיעור של כ- 60% משווי הקרקע".

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה מקדם בינוי ישן על חדש הינו בקומת קרקע 0.8 ובקומה א' 0.6 ומקדם שוליות 0.8.

- להלן החלטות לסככה למכוניות של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	מקדם סככה למכונית
מרדכי דדון	כצנלסון 59	6493/51	0.35
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	0.35

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה מקדם חניה הינו 0.35.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב מצב חדש:

מצב חדש -הרחבת בית מגורים קיים (42% זכויות בניה)						
החלק	ז"ב	שטח	מקדם	בינוי חדש על ישן	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי בית קיים (עפ"י היתר)	13.85%	115.38 מ"ר	1	1	0.8	92.30 מ"ר
חדר עבודה	3.00%	25.00 מ"ר	0.6	1	0.8	12.00 מ"ר
מקלט		17.50 מ"ר				
מרפסות מקורות	1.38%	11.49 מ"ר	0.6	1	0.8	5.52 מ"ר
תוספת ז"ב קומת קרקע (עד 21%)	2.77%	23.06 מ"ר	1	0.8	0.8	14.76 מ"ר
תוספת למגורים בקומה א'(21%)	21.00%	174.93 מ"ר	1	0.6	0.8	83.97 מ"ר
סככה למכונית		15.00 מ"ר	0.35	1	1	5.25 מ"ר
מבנה עזר		15.00 מ"ר	0.4	1	1	6.00 מ"ר
חצר		628.07 מ"ר	0.25	1	1	157.02 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש						**376.81 מ"ר**

תחשיב מצב קודם:

מצב קודם - היתר בניה מס' 19830042 מיום 03/09/1973			
החלק	שטח	מקדם	שטח אקו'
מגורים, בית קיים (היתר)	115.38 מ"ר	1	115.38 מ"ר
סככה למכונית	15.00 מ"ר	0.35	5.25 מ"ר
מקלט	17.50 מ"ר		
מרפסות מקורות	11.49 מ"ר	0.6	6.89 מ"ר
חדר עבודה (גובה פנים 2.2 מ')	25.00 מ"ר	0.6	15.00 מ"ר
חצר	691.13 מ"ר	0.25	172.78 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**315.31 מ"ר**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו' חדש	376.81 מ"ר
שטח אקו קודם	315.31 מ"ר
השבחה	61.51 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	100 ₪
השבחה	6,151 ₪
היטל השבחה (50%)	**3,075 ₪**
תאריך קובע	**21/09/1984**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תמ"מ/200:</u>

- להלן החלטות לשווי מ"ר מבונה של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	הפלמ"ח 4	6492/62	500 ₪
ארז כהן	רמז 14	6493/8	500 ₪
מוטי דיאמנט	רמז 9	6493/44	500 ₪
אריה אריאל	הס 9	6494/161	520 ₪
שמואל רוזנברג	רמז 18	6493/10	500 ₪

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 500 ₪ למ"ר.

- להלן הוראות התכנית הנוגעות לעליית הגג ביחס לנכס הבנוי:

בנכס הנדון, עפ"י החתך בתכנית היתר הבנייה, מפלס הכניסה לבית נמצא בגובה של כ-63.6 מטרים מעל פני הים, ורוב שטח הבית בנוי כיום במפלס עליון מעט יותר שגובה רצפתו כ-64.8 מטרים.
גובה התקרה בקומת הקרקע (הקומה הקיימת) הוא כ-2.5 מטרים נטו, כלומר מהרצפה עד התקרה עצמה, מבלי לכלול את עובי הרצפה והתקרה. עובי תקרת הבטון והריצוף שמעליה עפ"י החתך הינה בגובה של 30 ס"מ נוספים. לכן, אם תתווסף קומה נוספת מעל המפלס העליון הקיים, מפלס הרצפה של הקומה החדשה יהיה בערך בגובה של 67.6 מ' (64.8+2.5+0.3).
תכנית תמ"מ/200 מגבילה את גובה פסגת גג הרעפים ל-5.5 מ' מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג, ובמקביל מגבילה את גובה הבניין הכולל ל-8 מ' ממפלס הכניסה. בחינת המבנה הקיים מעלה כי מפלס הרצפה של הקומה העליונה מצוי בגובה של כ-67.6 מ', בעוד שמפלס הכניסה הוא 63.6 מ'. משמעות הדבר היא כי גובה המבנה המרבי המותר (8.0 מ' ממפלס הכניסה) עומד על 71.6 מ', כך שהגובה המותר והאפשרי מעל הבנוי הקיים מעל רצפת הקומה העליונה הוא כ-4 מ' בלבד. בתוך מרווח זה נדרש לכלול גם את עובי התקרה/הרצפה (כ-0.3 מ') ואת חלל עליית הגג עצמה. מתוך כך נותר לקומה א' גובה של 1.9 מ' בלבד (4-0.3-1.8).
לכן, גם כאשר נבחנת האפשרות להקים עליית גג לפי תכנית 200 - היא אינה ישימה בפועל, והזכויות הנובעות מהוראה זו הן תיאורטיות בלבד. במצב זה יש אף מקום ליישם מקדם הפחתה לקומה העליונה לאור גובה הקומה המזערי והפגיעה בשימושיות ובערך הכלכלי של השטח.
לאור כל האמור לעיל, הבינוי הסביר במקרה זה, במיוחד לאור היקף זכויות הבנייה הגבוה בבית **(350 מ"ר ללא עליית הגג!)** השימוש היעיל והטוב הינו קומה א' בגובה ראוי מלא ומעליה רעפים (3.7 מ' מרצפה עד רום הרעפים), ללא עליית גג. משכך, **עליית הגג בתכנית זו אינה משביחה**.
ככל שטענתי זו לא תתקבל, יש לתת מקדם שוליות לשטח זה וכן מקדמי הפחתה נוספים לקומה א' בשל גובה מזערי ואובדן שטח פונקציונאלי עבור מדרגות לעליית הגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן החלטות למקדם מרתף של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	מקדם מרתף
רמה מאור	דב הוז 10	6492/146	0.4
דורית פריאל	יצחק שדה 11	6493/68	0.4
מרדכי דדון	כצנלסון 59	6493/51	0.45

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה מקדם מרתף הינו 0.4.

- להלן החלטות לשוליות של שמאים מכריעים למועד הקובע:

בשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגוש 6492 חלקה 146 ברחוב דב הוז 10,קריית אונו, (סעיף 15.3.3) "בהמשך להכרעתי במדרגת ההשבחה לתמ"מ/ 153, בהתחשב בהיקף היחידה בשטח של כ- 253 מ"ר תובא בחשבון הפחתה עבור שוליות בשיעור של 0.9 עבור תוספת השטחים במרתף ועליית הגג."

בנכס הנדון סך זכויות הבנייה העיקריות הינן **כ-350 מ"ר**, כ-40% יותר מבשומה הנ"ל, **לפיכך ראוי לקבוע מקדם שוליות לנכס הנדון של 0.8.**

- חניה - תותר הקמת מוסך לחניית רכב בקומת הקרקע או בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר בנוסף לאחוזי הבנייה.

- להלן בחינת השימוש היעיל והטוב - הקמת מרתף אל מול הקמת מבנה עזר:

יותר <u>מבנה עזר</u> בשטח של 15 מ"ר ליח"ד או <u>מרתף</u> בשטח כולל של 50 מ"ר בנוסף לאחוזי הבנייה. שטח המרתף יכלול שטח מקלט מינימלי.

<u>מרתף</u> כהגדרתו בתוכנית - חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או לפחות 1.5 מ' ממנו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו הנמוך ביניהם, ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-0.7 מ' מהמפלסים על פני הקרקע הסובב אותו או פני הרחוב הגובלים אתו לפי הנמוך שביניהם.

- להלן חישוב שטח אקוויי לניצול מרתף בדחיה:

על מנת לבנות מרתף תת קרקעי יש להרוס את מבנה הבית בקיים, כלומר לחכות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. במקרה זה ניתן לנצל את מבנה העזר בשימוש ביניים.

החלק	שטח	מקדם	ריבית	שנה	דחיה	שוליות	שטח אקו'
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים	45 מ"ר	0.4	6%	28	0.20	0.80	2.82 מ"ר
שימוש ביניים במבנה עזר (בגריעת חצר)	15 מ"ר	0.4	6%	28	0.80	1	4.83 מ"ר
גריעת חצר עקב שימוש ביניים במבנה עזר	15 מ"ר	-0.25	6%	28	0.80	1	3.00- מ"ר
תוספת חצר בדחיה לאחר שיהרס מבנה עזר	15 מ"ר	0.25	6%	28	0.20	1	0.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו' דחוי							**5.38 מ"ר**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ להלן חישוב שטח אקווי' לתוספת מבנה העזר:

החלק	שטח	מקדם	עלויות התאמה	שוליות	שטח אקו'
מבנה עזר	15 מ"ר	0.4	1	1	6.00 מ"ר
גריעת חצר עקב הקמת מבנה עזר	-15 מ"ר	0.25	1	1	-3.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					**2.25 מ"ר**

עפ"י השימוש היעיל והטוב תוספת מרתף בדחיה עדיפה לרבות שימוש ביניים במבנה עזר.

➢ להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב מצב קודם:

מצב קודם -תמ"מ/153						
החלק	ז"ב	שטח	מקדם	בינוי חדש על ישן	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי בית קיים (עפ"י היתר)	13.85%	115.38 מ"ר	1	1	0.8	92.30 מ"ר
חדר עבודה	3.00%	25.00 מ"ר	0.6	1	0.8	12.00 מ"ר
מקלט		17.50 מ"ר				
מרפסות מקורות	1.38%	11.49 מ"ר	0.6	1	0.8	5.52 מ"ר
תוספת ז"ב קומת קרקע (עד 21%)	2.77%	23.06 מ"ר	1	0.8	0.8	14.76 מ"ר
תוספת למגורים בקומה א'(21%)	21.00%	174.93 מ"ר	1	0.6	0.8	83.97 מ"ר
סככה למכונית		15.00 מ"ר	0.35	1	1	5.25 מ"ר
מבנה עזר		15.00 מ"ר	0.4	1	1	6.00 מ"ר
חצר		653.07 מ"ר	0.25	1	1	163.27 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם						**383.06 מ"ר**

תחשיב מצב חדש:

מצב חדש - תמ"מ/200							
החלק	שטח	מקדם	ריבית	שנה	דחיה/ בינוי חדש על ישן	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי בית קיים (עפ"י היתר)	115.38 מ"ר	1			1	0.8	92.30 מ"ר
חדר עבודה	25.00 מ"ר	0.6			1	0.8	12.00 מ"ר
מקלט	17.50 מ"ר						
מרפסות מקורות	11.49 מ"ר	0.6			1	0.8	5.52 מ"ר
תוספת ז"ב קומת קרקע (עד 21%)	23.06 מ"ר	1			0.8	0.8	14.76 מ"ר
תוספת למגורים בקומה א'(21%)	174.93 מ"ר	1			0.6	0.8	83.97 מ"ר
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים	45.0 מ"ר	0.4	6%	28	0.20	0.80	2.82 מ"ר
שימוש ביניים במבנה עזר	15.0 מ"ר	0.4	6%	28	0.80	1.00	4.83 מ"ר
גריעת חצר עקב שימוש ביניים במבנה עזר	15.0 מ"ר	-0.25	6%	28	0.80	1.00	-3.00 מ"ר
תוספת חצר בדחיה לאחר שיהרס מבנה עזר	15.0 מ"ר	0.25	6%	28	0.20	1.00	0.73 מ"ר
הגדלת חניה מקורה ל25 מ"ר	25.0 מ"ר	0.35					8.75 מ"ר
חצר	643.07 מ"ר	0.25					160.77 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש							**383.44 מ"ר**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו' מצב חדש	383.44 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם	383.06 מ"ר
תוספת שטח אקו'	0.38 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	500 ₪
השבחה	188 ₪
היטל השבחה (50%)	**94 ₪**
תאריך קובע	**22/03/1988**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תמ"מ/200א':</u>

- עפ"י תכנית קודמת, תמ"מ/200 (סעיף 8 [8]) בבניין בן קומה אחת הגובה לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הכניסה. **בבית דו קומתי הגובה לא יעלה על 8.0 מ' ממפלס הכניסה.**

השימוש היעיל והטוב כאמור לעיל הינו הבית הבנוי, הרחבתו בכ-21 מ"ר בקומת הקרקע ותוספת קומה עליונה נוספת. דהיינו, הגובה המותר במצב הקודם הינו 8 מ' ממפלס הכניסה.

במקרה הנדון, מאחר שמפלס הרצפה של קומה א' מעל הקומה הקיימת כבר מתוכנן בגובה של כ-67.6 מ', ומפלס הכניסה בגובה 63.6 מ', בשל מגבלת גובה של 8 מ' ממפלס הכניסה, הרי שגם לאחר אישור תכנית 200א' נותר הגובה הכולל המותר זהה לתכנית תמ"מ/200 - 71.6 מ'.

לפיכך, תוספת של 0.5 מ' לעליית הגג אינה ניתנת למימוש בפועל, שכן היא חורגת מהמגבלה הכוללת של גובה הבניין.

למעשה, מדובר בתוספת "על הנייר" בלבד, שאינה מאפשרת תכנון ישים של עליית גג שמישה או תוספת שטח אפקטיבי כלשהו.

לפיכך, הוראות תכנית 200א' **אינן משנות באופן אפקטיבי את זכויות הבנייה בפועל**, אינן מוסיפות זכויות חדשות לניצול, ואינן יוצרות השבחה ממשית למקרקעין.

לכן הזכות להגבהת חלל הגג **<u>אינה משביחה</u>** במקרה זה.

- כב' השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 6492 חלקה 68 ברחוב הפלמ"ח 3, קריית אונו, קבע כי לאור העובדה שגובה המבנה הכולל נותר ללא שינוי, <u>לא חלה השבחה בגין אישור התכנית</u>.

גם השמאי המכריע מר יעקב פז בשומתו המכרעת לנכס בגוש 6492 חלקה 279 (לנדאו 9) קבע בהחלטתו כי התכנית אינה משביחה.

- להלן החלטות לגבי עלית גג של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	שטח	מקדם
מרדכי דדון	כצנלסון 59	6493/51	30 מ"ר	0.7
רמה מאור	דב הוז 10	6492/146	30 מ"ר	0.7
יעקב פז	דב הוז 9	6492 / 196	30 מ"ר	0.7
דורית פריאל	יצחק שדה 11	6493 / 68	30 מ"ר	0.6
אמנון נזרי	טרומפלדור 18	6493 / 137	30 מ"ר	0.6
אמנון נזרי	הפלמ"ח 4	6492 / 62	30 מ"ר	0.6
מנחם מלוכנא	החשמל 30	6492/274	30 מ"ר	0.6

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה מובא בחשבון שטח עלית הגג הינו 30 מ"ר במקדם 0.6.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תמ"מ/200ב':</u>

- התכנית מאפשרת הגדלת זכויות הבנייה לבית הקיים לשיעור של 24% לכל קומה (תוספת של כ-25 מ"ר, המהווים כ-3% לכל קומה), בדחיה עד לתום אורך החיים הכלכלי של הנכס.

כמו כן, התכנית מאפשרת הגדלת שטח החניה בצמוד למבנה, תוך קיזוז שטח מחצר המגרש, וכן מאפשרת הגדלת שטח הממ"ד במרתף, אשר מימוש זכויותיו נדחה אף הוא עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

כמו כן התכנית קובעת כי בבית דו קומתי הגובה לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה, ולפיכך התכנית מאפשרת הקמת עליית גג בשטח של 30 מ"ר לבית דו קומתי.

- להלן החלטות לשווי מ"ר מבונה של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	רמז 14	6493/8	2,400 ₪
שמואל רוזנברג	רמז 18	6493/10	2,400 ₪
אריה אריאל	טרומפלדור 2	6493/145	2,450 ₪
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	2,250 ₪
אמנון נזרי	הפלמ"ח 4	6492/62	2,275 ₪

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 2,350 ₪ למ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן תחשיב השבחה:

תחשיב מצב קודם:

מצב קודם - תמ"מ/200							
החלק	שטח	מקדם	ריבית	שנה	דחיה/ בינוי חדש על ישן	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי בית קיים (עפ"י היתר)	115.38 מ"ר	1			1	0.8	92.30 מ"ר
חדר עבודה	25.00 מ"ר	0.6			1	0.8	12.00 מ"ר
מקלט	17.50 מ"ר						
מרפסות מקורות	11.49 מ"ר	0.6			1	0.8	5.52 מ"ר
תוספת ז"ב קומת קרקע (עד 21%)	23.06 מ"ר	1			0.8	0.8	14.76 מ"ר
תוספת למגורים בקומה א'(21%)	174.93 מ"ר	1			0.6	0.8	83.97 מ"ר
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים	45.0 מ"ר	0.4	6%	20	0.31	0.80	4.49 מ"ר
שימוש ביניים במבנה עזר	15.0 מ"ר	0.4	6%	20	0.69	1.00	4.13 מ"ר
גריעת חצר עקב שימוש ביניים במבנה עזר	15.0 מ"ר	-0.25	6%	20	0.80	1.00	-3.00 מ"ר
תוספת חצר בדחיה לאחר שיהרס מבנה עזר	15.0 מ"ר	0.25	6%	20	0.31	1.00	1.17 מ"ר
הגדלת חניה מקורה ל25 מ"ר	25.0 מ"ר	0.35					8.75 מ"ר
חצר	658.07 מ"ר	0.25					164.52 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם							**388.60 מ"ר**

תחשיב מצב חדש:

מצב חדש -תמ"מ 200 ב' -הרחבת בית מגורים קיים (48% זכויות בניה)								
החלק	ז"ב	שטח	מקדם	בינוי חדש על ישן/ריבית	שנה	דחיה	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי בית קיים (עפ"י היתר)	13.85%	115.38 מ"ר	1	1			0.8	92.30 מ"ר
חדר עבודה	3.00%	25.00 מ"ר	0.6	1			0.8	12.00 מ"ר
מקלט		17.50 מ"ר						
מרפסות מקורות	1.38%	11.49 מ"ר	0.6	1			0.8	5.52 מ"ר
תוספת ז"ב קומת קרקע (עד 21%)	2.77%	23.06 מ"ר	1	0.8			0.8	14.76 מ"ר
תוספת למגורים בקומה א'(21%)	21.00%	174.93 מ"ר	1	0.6			0.8	83.97 מ"ר
עלית גג		30 מ"ר	0.6				0.8	14.40 מ"ר
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים		45 מ"ר	0.4	6%	20	0.31	0.80	4.49 מ"ר
שימוש ביניים במבנה עזר		15 מ"ר	0.4	6%	20	0.69	1.00	4.13 מ"ר
גריעת חצר עקב שימוש ביניים במבנה עזר		15.0 מ"ר	-0.25	6%	20	0.80	1.00	-3.00 מ"ר
תוספת חצר בדחיה לאחר שיהרס מבנה עזר		15.0 מ"ר	0.25	6%	20	0.31	1.00	1.17 מ"ר
תוספת ז"ב קומת קרקע (עד 24%)	3.00%	24.99 מ"ר	1	6%	20	0.31	0.8	6.23 מ"ר
תוספת למגורים בקומה א'(24%)	3.00%	24.99 מ"ר	1	6%	20	0.31	0.8	6.23 מ"ר
הגדלת חניה ל30 מ"ר		30 מ"ר	0.35				1	10.50 מ"ר
תוספת ממ"ד במרתף (בדחיה עד תום החיים הכלכליים)		5 מ"ר	0.4	6%	20	0.31	0.80	0.50 מ"ר
גריעת חצר עקב הרחבת זכויות הבניה (בדחיה)		-24.99 מ"ר	0.25	6%	20	0.31	1	-1.95 מ"ר
חצר		653.07 מ"ר	0.25				1	163.27 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש								**414.52 מ"ר**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו' מצב חדש	**414.52 מ"ר**
שטח אקו' מצב קודם	**388.60 מ"ר**
תוספת שטח אקו'	25.92 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	₪ 2,350
השבחה	₪ 60,908
היטל השבחה (50%)	**₪ 30,454**
תאריך קובע	**05/11/1996**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תמ"מ/מק/14:</u>

- התכנית מתירה בנית פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים מהסביבה אין השבחה בגין תכנית זאת.
- בהכרעת השמאי מכריע מר אלי כהן בגוש 6492 חלקה 68 (רחוב הפלמ"ח 3,קרית אונו) (סעיף 10.9) "בהתאם לתיקון תשע"ג-2013 לתקנות התכנון והבנייה) חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית והיתרים, תשנ"ב - 1992 נקבע כי: "על אף האמור בתקנת משנה 4 (א), לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

1. היא הקומה בחצר, בגג, במרפסת או במרפסת גג.
2. שטח המצללה 50 מ"ר או 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, לפי הגדול יותר.
3. עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה 2 יבוא השטח העודף במניין שטחי השרות.

בהתאם לאמור לעיל, התוכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר למותר מכוח התקנות.
לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו <u>כי התכנית אינה משביחה</u>".

- בהכרעת השמאי מכריע מר אריה אריאל בגוש 6492 חלקה 190 (רחוב וולך 23 פינת המגינים 1 קריית אונו) (עמוד 7) " הצדדים מסכימים כי תכניות תמ"מ מק/14 (פרגולות) ותמ"מ מק/ 41 (הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי) <u>אינן משביחות</u>, כיוון שניתן לבנות שטחים אלו לפי תקנות התכנון והבנייה. אני מצטרף להסכמות הצדדים, אולם מהטעמים שלהלן: קירוי חצר או מרפסת בפרגולה, המותירה מטבעה חלל פתוח, אינו יוצר שטח מבונה מובהק או השבחה מעבר למצב השטח כחצר או מרפסת. תכנית בינוי מסדירה שטחי בנייה קיימים ללא תוספת, למעט הטבה בתכנון המרתף, אשר תיבדק במקרה הנדון לאור מצב הבינוי הקיים.
- להלן החלטות של שמאים מכריעים מהסביבה למועד הקובע בהם לא חויבה השבחה בגין תכנית זו:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	הכרעה
יעקב פז	לנדאו 9	6492/279	לא חלה השבחה
גיל הרצברג	דב הוז 32	6492/296	לא חלה השבחה
אלי כהן	הפלמ"ח 3	6492/68	לא חלה השבחה
רמה מאור	דב הוז 10	6492/146	לא חלה השבחה
אריה אריאל	וולך 23	6492/190	לא חלה השבחה
מרדכי דדון	כצנלסון 59	6493/51	לא חלה השבחה
משה נדם	השלושה 6	6492/80	לא חלה השבחה
שלומי יפה	וולך 14	6492/246	לא חלה השבחה
דורית פריאל	יצחק שדה 11	6493/68	לא חלה השבחה
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	לא חלה השבחה
אמנון ניזרי	טרומפלדור 18	6493/137	לא חלה השבחה

בהסתמך על הכרעת שמאים מכריעים מהסביבה, אין השבחה בגין תכנית זו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תמ"מ/מק/614:</u>

- בהכרעת השמאי מכריע מר אלי כהן בגוש 6492 חלקה 68 (רחוב הפלמ"ח 3,קרית אונו) (סעיף 8.2.4) **"נכון למועד הקובע לא היה נהוג לבנות בריכות שחיה. לאור זאת, מתקבל כי השווי לקרקע להקמת בריכת שחיה במועד הקובע אינו עולה על שווי הקרקע כחצר מגורים".**
- בהכרעת השמאי מכריע מר אריה אריאל בגוש 6492 חלקה 190 (רחוב וולך 23 פינת המגינים 1 קריית אונו) (עמוד 7) **"אני מקבל כי תכנית תמ"מ/מק/6 (בריכות שחיה) <u>אינה משביחה</u> כיוון שפוגעת בפונקציונאליות החצר".**
- להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה למועד הקובע בהם לא חויבה השבחה בגין תכנית זו:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	הכרעה
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	לא חלה השבחה
יצחק ברמן	וולך 2	6492/175	לא חלה השבחה
יצחק ברמן	דב הוז 24	6492/153	לא חלה השבחה
משה נדם	השלושה 6	6492/80	לא חלה השבחה
רמה מאור	דב הוז 10	6492/146	לא חלה השבחה
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	לא חלה השבחה
גיל הרצברג	דב הוז 32	6492/296	לא חלה השבחה
אלי כהן	הפלמ"ח 3	6492/68	לא חלה השבחה
אמנון ניזרי	טרומפלדור 18	6493/137	לא חלה השבחה
יעקב פז	לנדאו 9	6492/279	לא חלה השבחה
שלומי יפה	וולך 14	6492/246	לא חלה השבחה
דורית פריאל	יצחק שדה 11	6493/68	לא חלה השבחה

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה, אין השבחה בגין תכנית זו.

<u>תמ"מ/341:</u>

- מכוח הוראות התכנית קיימת אפשרות להרחבת שטח המרתף עד ל- 120 מ"ר, אולם מימוש זכויות אלו אפשרי רק בתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים, שכן הקמת מרתף בהיקף זה מחייבת חפירה מתחת למבנה, חיזוק יסודות או הריסה מלאה של הבית. אורך החיים הכלכליים של מבנה המגורים הינו כ- 50 שנה. מאחר שהיתר הבנייה המקורי ניתן בשנת 1966, הרי שבמועד אישור התכנית בשנת 2003 נותרו כ- 13 שנים עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.
- להלן החלטות לשווי מ"ר מבונה של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	הכרעה
רמה מאור	ברנר 41	6495/522	₪ 2,860
משה נדם	השלושה 6	6492/80	₪ 3,000
שושי שרביט	הרצל 63	6495/560	₪ 2,860
גבע בלטר	ביאליק 4	6495/642	₪ 3,100
נורית ג'רבי	הרצל 73	6495/231	₪ 2,860
שמואל רוזנברג	רמז 18	6493/10	₪ 2,725
נורית ג'רבי	סוקולוב 13	6493/26	₪ 3,000

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה שווי מ״ר מבונה אקווי׳ הינו 2,900 ₪.

- להלן החלטות של שמאים מכריעים מהסביבה בעניין שוליות המרתף:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	מקדם הפחתה לשוליות המרתף
אלי כהן	הפלמ״ח 3	6492/68	0.8, לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר
גיל הרצברג	דב הוז 32	6492/296	0.8, לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר
יעקב פז	דב הוז 9	6492/196	0.8, לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר
נורית ג׳רבי	וולך 24	6492/52	0.8, לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר
יצחק ברמן	וולך 2	6492/175	0.8, לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר
משה נדם	השלושה 6	6492/80	0.8, לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה מקדם הפחתה לשוליות המרתף הינו 0.8 לשטח מרתף העולה על 50 מ״ר.

- להלן תחשיב השבחה:

מצב קודם							
החלק	**שטח**	**מקדם**	**ריבית**	**שנה**	**דחיה**	**שוליות**	**שטח אקו׳**
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים	50 מ״ר	0.4	6%	13	0.47	1.0	9.38 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם	**50 מ״ר**						**9.38 מ״ר**
מצב חדש							
החלק	**שטח**	**מקדם**	**ריבית**	**שנה**	**דחיה**	**שוליות**	**שטח אקו׳**
הרחבת מרתף ל-120 מ״ר	120 מ״ר	0.4	6%	13	0.47	0.8	18.00 מ״ר
סה״כ מצב חדש	**120 מ״ר**						**18.00 מ״ר**

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו׳ מצב חדש	18.00 מ״ר
שטח אקו׳ מצב קודם	9.38 מ״ר
תוספת שטח אקו׳	8.63 מ״ר
שווי מ״ר אקו׳	₪ 2,900
השבחה	₪ 25,017
היטל השבחה (50%)	**₪ 12,509**
תאריך קובע	**20/05/2003**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית קא/מק/122:</u>

- מהות ההשבחה: תכנית קא/מק/122 שאושרה בשנת 2006 מבטלת את החובה לבניית גגות רעפים ונותנת אפשרות לבניית חדר על הגג ומרפסת גג, ללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבנייה בעליית הגג. כמו כן התכנית מתירה <u>כניסה חיצונית למרתף</u> ומבטלת את הגבלת גובה קומת המרתף וכן מאפשרת <u>בניית מחסן בחצר</u> בשטח 8 מ"ר ע"ח שטחי השירות.
התכנית **אינה** מוסיפה שטחים.
- להלן החלטות לבניית חדר על הגג של שמאים מכריעים למועד הקובע:

בהכרעת השמאי המכריע מר מרדכי דדון גוש 6493 חלקה 51 (רחוב כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45, קריית אונו) (עמוד 36) *"<u>בעניין חדר יציאה לגג</u>, התוכנית מאפשרת בניית גגות שטוחים וחדרי יציאה לגג ומרפסת גג, לעומת עליות גג הכלואות בגגות משופעים במסגרת המצב הקודם. <u>בעניין מרפסת הגג</u>, מניסיוננו כשמאים עולה כי <u>קיימת עדיפות ברורה לשטח חצר על פני שטח מרפסת גג בצמודי קרקע</u>, תרומת שטח מרפסת הגג אינטנסיבית פחות משטח החצר המרכזת אליה את עיקר פעילות הפנאי. יחד עם זאת, ניתן לראות את החשיבות לשטחים הפתוחים הנמצאים בבית המגורים, וכי דווקא ההפרדה בין קומת הקרקע עם החצר לקומת הגג עם מרפסת הגג הינו מצרך נחוץ לפעילות בתוך הבית, מרפסת הגג מהווה שטח פתוח בעל פרטיות אשר משמשת את חדר היציאה לגג, בו לרוב מתגוררים הילדים הבוגרים של דיירי הבית. בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב בכך כי למרפסת הגג קיימת תועלת נפרדת משטח החצר, והינה באה בנוסף על שטח החצר (כעין "חצר שולית"), לטעמי, מקדמי ההתאמה אשר הובאו ע"י המשיבה הינם במתחם הסבירות, לפיכך, <u>חדר יציאה לגג יובא במקדם 1 ומרפסת הגג במקדם 0.15</u>."*

בהכרעת השמאי המכריע מר יעקב פז גוש 6492 חלקה 196 (רחוב דב הוז 9, קריית אונו) (סעיף 11.8) *"בחנתי את הוראות התכנית, מטרתה הוא שינוי וקביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי. התכנית מבטלת את החובה לבנות גגות רעפים ומאפשרת בניית בית עם גג שטוח, גג רעפים או שילוב של גג רעפים עם גג שטוח. על פי הוראות התכנית, בבית עם גג שטוח תותר הקמת חדר על הגג ללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבניית עליית גג וכמו כן תותר מרפסת גג, אני סבור כי <u>המקדם הראוי לחדר גג הינו 1 ואילו המקדם למרפסות הגג בהתייחס לשטח החצרות ביח"ד צמוד קרקע ושוליות הינו 0.15</u>"*.

- להלן החלטות לשווי מ"ר מבונה של שמאים מכריעים למועד הקובע:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גוש/חלקה	הכרעה
ארז כהן	רמז 14	6493/8	₪ 3,200
מוטי דיאמנט	ז'בוטינסקי 47	6495/364	₪ 3,100
אמנון ניזרי	הפלמ"ח 4	6492/62	₪ 3,200
שושי שרביט	הרצל 63	6495/560	₪ 2,775

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה שווי מ"ר מבונה אקווי' הינו 3,100 ₪.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן החלטות לתרומת הכניסה החיצונית למרתף של שמאים מכריעים למועד הקובע:

בהכרעת השמאית המכריעה גב' רמה מאור בגוש 6492 חלקה 146 (רחוב דב הוז 10, קרית אונו) (סעיף 21.3.1) *"אני מאמצת את הסכמת הצדדים ביחס לתרומת הכניסה החיצונית למרתף בשיעור של 5%..."*.

בהכרעת השמאי המכריע מר מרדכי דדון גוש 6493 חלקה 51 (רחוב כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45, קריית אונו),(עמ' 36) *"לטעמי, יש להביא בחשבון מקדם התאמה כתוספת לשימושים נוספים בסך של 5% על מקדם ההתאמה למרתף"*.

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה מקדם כניסה נפרדת למרתף במצב החדש הינו 0.45 (לעומת מקדם אקו' של 0.4 במצב הקודם).

- להלן החלטות לגבי מחסן בחצר של שמאים מכריעים למועד הקובע:

בהכרעת השמאית המכריעה גב' רמה מאור בגוש 6492 חלקה 146 (רחוב דב הוז 10 קריית אונו) (סעיף 21.3.1) "בנוגע לתוספת מחסן בחצר, התכנית מתירה מחסן בחצר בשטח של עד 8 מ"ר ע"ח שטחי השירות. מבחינה שערכתי עולה כי קיימת עדיפות לניצול הזכויות למחסן במרתף ולא ע"ח שטח החצר, לפיכך לא חושבה השבחה בגין רכיב זה".

בהכרעת השמאי המכריע מר מרדכי דדון גוש 6493 חלקה 51 (רחוב כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45, קריית אונו) וכן בהכרעת השמאי המכריע אלי כהן גוש 6492 חלקה 68 (רחוב הפלמ"ח 3 קריית אונו) לא נלקח בתחשיב שטח המחסן.

בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים מהסביבה לא חושב מחסן בחצר.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מאחר שמימוש הזכויות במרתף הינן דחויות ב- 10 שנים, סביר שגם בניית חדר הגג (ומרפסתו) ידחו ב- 10 שנים. אחרת, משמעות הדבר היא בנייה זמנית של חדר על הגג ל- 10 שנים בלבד, הריסתו ובנייתו מחדש.

מצב קודם							
החלק	**שטח**	**מקדם**	**ריבית**	**שנה**	**דחיה**	**שוליות**	**שטח אקו'**
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים	120 מ"ר	0.4	6%	10	0.56	0.8	21.44 מ"ר
מצב חדש							
החלק	**שטח**	**מקדם**	**ריבית**	**שנה**	**דחיה**	**שוליות**	**שטח אקו'**
מרתף בדחיה עד תום החיים הכלכליים	120 מ"ר	0.45	6%	10	0.56	0.8	24.12 מ"ר
חדר גג	30 מ"ר	1	6%	10	0.56	0.8	13.40 מ"ר
מרפסת גג	90 מ"ר	0.15	6%	10	0.56	0.8	6.03 מ"ר
סה"כ מצב חדש							**43.55 מ"ר**

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו' מצב חדש	43.55 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם	21.44 מ"ר
תוספת שטח אקו'	22.11 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	₪ 3,100
השבחה	₪ 68,549
היטל השבחה (50%)	**₪ 34,274**
תאריך קובע	04/08/2006

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית 508-0265942 :</u>

- התוכנית מתקנת את סעיף ב' בהוראות תוכנית תמ"מ/מק/ 14 ,כאשר היא מתירה בניית פרגולות גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד שאין ולא קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן. הפרגולה תוקם במרחק 1.2 מ' ממעקה המרפסת הפתוחה, גובהה לא יעלה על 2.4 מ' מרצפת המרפסת שאינה מקורה.

עפ"י תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים פטורים מהיתר),תשע"ד 2014, תחילתן ביום 1/08/2014 (התקנות הותקנו בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה תשע"ד 2014 עפ"י סעיף 145 ג' לחוק התו"ב). **בתכנית זו, קיבלתי את שומת הוועדה לפיה בגין תכנית 508-0265942 אין לגבות היטל השבחה.**

<u>התייחסות לשומת המשיבה :</u>

- <u>כללי :</u>

שמאי המשיבה ביסס את ערכי השווי לזכויות הבנייה על שומה מכרעת יחידה שנערכה על ידי השמאית המכריעה גב' רמה מאור בגוש 6492 חלקה 146, ברחוב דב הוז 10 בקריית אונו, מבלי לערוך בחינה השוואתית רחבה או לבצע התאמות נדרשות למאפיינים הפיזיים והתכנוניים של הנכס נשוא השומה. הסתמכות על שומה אחת בלבד, המתייחסת לנכס שונה בגודלו, במיקומו ובצורתו, מהווה גישה מצומצמת שאינה מבוססת על תשתית נתונים מספקת ועלולה להוביל לקביעת היטל השבחה שאינו משקף מס אמת.

מיקומו של המבנה הקיים וצורתו הא-רגולרית וחלוקתו הפנימית מגבילות את האפשרות לניצול מלא של זכויות הבנייה, ובפרט את האפשרות להקים שתי יחידות דיור עצמאיות. בהתאם לעקרונות המקצועיים ולפסיקה השמאית, יש לבסס את ערכי השווי על מדגם רחב של שומות מכריעות רלוונטיות מאותו אזור ובתנאים תכנוניים דומים, תוך ביצוע התאמות ספציפיות למאפייני הנכס הנדון, ולא על מקור יחיד שאינו משקף את מכלול הנתונים הרלוונטיים.

- <u>תמ"מ/153 :</u>

- שומת המשיבה נסמכה על מימוש **באופן תיאורטי של זכויות התכנית**, לרבות תרחיש של <u>הריסת חלק **(27.92 מ"ר)**</u> מן המבנה הקיים לצורך פיצול החלקה לשתי יחידות דיור. תרחיש זה מייצג אפשרות תכנונית תיאורטית בלבד, אשר **אינה משקפת היתכנות מעשית סבירה למימוש הזכויות בנכס.** הריסה ובנייה מחדש של חלק מהמבנה, לצורך פינוי שטח לבנית יחידה נוספת, אינה ריאלית. בפועל, הריסת חלק מן המבנה הקיים בשטח של 27.92 מ"ר לצורך בניית מבנה נוסף צמוד <u>אינה ניתנת ליישום</u>.

שמאי המשיבה לא התחשב באפשרות הבנייה הריאלית הכוללת בין היתר, חלוקה פנימית של הפונקציות השונות בבית המגורים, מיקומם של פתחים, עלויות התאמה לכלל הבית הבנוי ה"נותר" וכן כאמור מיקום הבית הבנוי במגרש.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- שמאי המשיבה בתחשיבו חישב באופן תיאורטי לחלוטין "הריסת" 27.92 מ"ר מהבית קיים בכדי לבנות יחידה תאורטית נוספת של 87 מ"ר בקומת הקרקע לבניית שתי קומות (הריסה של כ-20% מהבית הקיים):

חלק הבית הקרוב לחלק המגרש הפנוי מבנייה (הפונה לצד המזרחי) הינו הסלון בשטח של 21 מ"ר וחדרי השינה בבית. הריסת סלון הבית וחלק מחדרי השינה בו והותרת בית עם מטבח בלבד וחדר שינה אחד או חדר וחצי - לא סביר לחלוטין ולא עומד במבחן השוק.

- אי החלת מקדם שוליות בהתאם להכרעה שמאית: בשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור (עליה נסמך בבלעדיות שמאי המשיבה) בגוש 6492 חלקה 146 ברחוב דב הוז 10,קריית אונו (סעיף 14.3.6) נקבע במפורש **כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.9** לצורך חישוב שווי זכויות הבנייה במצב החדש. בהכרעתה כתבה השמאית המכריעה הגב' רמה מאור "**בהתחשב בשטחי הבנייה במצב חדש... תובא בחשבון הפחתה עבור שוליות בשיעור של 0.9**".

על אף קביעה ברורה זו, **שמאי המשיבה,** אשר ביסס את ערכי השווי לזכויות הבנייה על אותה שומה מכרעת, **לא יישם את מקדם השוליות של 0.9** כנקבע במפורש בהכרעה, ובכך **סטה מן האמור בשומה שעליה הסתמך** ובכך נוצרה הערכת יתר של כ-10% בשווי זכויות הבנייה.

- להלן צילום בתוך תחשיב המצב החדש בשומה מכרעת זו:

מצב חדש					
מהות	שטח	מקדם שווי	בינוי חדש על ישן	שוליות	שטח אקוו'
מגורים קיים	110.26	1	1	0.9	99.23
יתרת זכויות ק.ק	16.37	1	0.8	0.9	11.79
יתרת זכויות קומה א	126.63	1	0.6	0.9	68.38
מבנה עזר	15	0.5	1	1	7.50
חניה	25	0.35	1	1	8.75
חצר גרעינית	250	0.25	1	1	62.50
חצר שולית	186.37	0.20	1	1	37.27
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש					295.42
שטח אקוו' להשבחה					65.62
שווי מ"ר מבונה					110 ₪
השבחה					**7,219 ₪**
היטל השבחה					**3,609 ₪**

- שמאים מקדמי שוליות שונים נקבעו ע"י שמאים מכריעים רבים לתכנית זו. כאמור לעיל בנכס נשוא השומה, מקדם השוליות במקרה שבנדון צריך להיות אף משמעותי יותר.
- לאור זאת, ולאור תחשיבים וההסברים המוצגים לעיל, השימוש היעיל והטוב לתכנית, הינו הרחבת הבית הקיים עד ל-42% זכויות בנייה בשתי קומות.

➢ תמ"מ/200:

- אי-ישימות בניית עלית גג

תוספת עליית הגג לפי הוראות התכנית אינה יוצרת השבחה לנכס. הוראות התכנית מגבילות את הגובה הכולל של הבניין ואת גובה הגג ביחס למפלס הכניסה, כך שהמרווח שנותר בין הבינוי הקיים לבין הגובה המרבי המותר אינו מאפשר תכנון של חלל עליית גג שמיש מעל המבנה. בנסיבות אלו, מדובר בזכויות תיאורטיות בלבד שאינן ניתנות למימוש בפועל, ולכן אין לראות בהן מקור להשבחה של המקרקעין. על אף זאת, שמאי המשיבה כלל את רכיב עליית הגג בחישוב ההשבחה מבלי להתחשב במגבלה זו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- אי החלת מקדם שוליות לעלית הגג ולמרתף בהתאם להכרעה שמאית

בשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגוש 6492 חלקה 146 ברחוב דב הוז 10,קריית אונו (סעיף 15.3.5) נקבע במפורש "**בהמשך להכרעתי במדרגת ההשבחה לתמ"מ/153, בהתחשב בהיקף היחידה בשטח של כ- 253 מ"ר. תובא בחשבון הפחתה עבור שוליות בשיעור של 0.9 עבור תוספת השטחים במרתף ועליית הגג.**" על אף קביעה ברורה זו, **שמאי המשיבה**, אשר ביסס את ערכי השווי לזכויות הבנייה על אותה שומה מכרעת, **לא יישם את מקדם השוליות של 0.9** כנקבע במפורש בהכרעה, ובכך **סטה מן האמור בשומה שעליה הסתמך** והעריך הערכת יתר של כ־10% בשווי זכויות הבנייה. כאמור לעיל בנכס נשוא השומה, מקדם השוליות במקרה שבנדון צריך להיות אף משמעותי יותר.

- אי החלת מקדם מרתף בהתאם להכרעה שמאית

בשומה מכרעת אשר נערכה ע"י כב' השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגוש 6492 חלקה 146 ברחוב דב הוז 10,קריית אונו (סעיף 15.3.1) בסעיף מרתף "**... בהתאם להכרעתי בסע"ק 13.3, תום החיים הכלכליים של הנכס מוערך בשנת 2005, לפיכך תובא בחשבון דחיה למשך 17 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם 0.37. לאור השימושים המותרים במרתף והגובה המותר אני מקבלת את הסכמת הצדדים למקדם שווי למרתף בשיעור של 0.4**". על אף קביעה ברורה זו, **שמאי המשיבה**, אשר ביסס את ערכי השווי לזכויות הבנייה על אותה שומה מכרעת, **השתמש במקדם 0.5**, ובכך **סטה מן האמור בשומה שעליה הסתמך.**

- להלן צילום בתוך תחשיב המצב החדש בשומה מכרעת של רמה מאור (6492/146):

מצב חדש					
מהות	שטח	מקדם שווי	בינוי חדש על ישן/ דחיה	שוליות	שטח אקוו'
אחוזי בניה					42%
תכסית					21%
מגורים קיים	110.26	1	1	0.9	99.2
יתרת זכויות ק.ק	16.37	1	0.84	0.9	12.4
יתרת זכויות	126.63	1	0.68	0.9	77.5
עליית גג	30	0.7	0.68	0.9	12.9
מרתף	50	0.4	0.37	0.9	6.7
חניה	25	0.35	1	1	8.8

➢ תמ"מ/200א':

תוספת עליית הגג שנקבעה בתכנית אינה יוצרת השבחה למקרקעין. ההוראה המאפשרת הגבהה של כחצי מטר לחלל הגג אינה ניתנת ליישום בפועל, מאחר שהיא חורגת מהמגבלה הכוללת של גובה המבנה. למעשה, מדובר בזכות תכנונית תאורטית בלבד, שאינה מאפשרת תכנון של חלל עליית גג שמיש בגובה מינימלי נדרש של כ-1.8 מטר. בהתאם לכך, הוראות התכנית אינן משנות את זכויות הבנייה בפועל ואינן מוסיפות זכויות ברות ניצול. על אף מגבלה זו, שמאי המשיבה חישב את ההשבחה מבלי להתחשב במצב התכנוני בפועל.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תכנית מק/14:

- בהתאם לתיקון תשע"ג-2013 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), תשנ"ב-1992, **שטח מצללה העומד בתנאי התקנות אינו נחשב כשטח מקורה ואינו מובא במניין שטחי הבנייה**. משכך, אין לראות בפרגולות תוספת בנייה המשביחה את הנכס מבחינה תכנונית או כלכלית.

בנוסף, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים מהסביבה, לא נכללה השבחה בגין פרגולות ולכן **אין להביא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.**

- ערכי שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה התייחס לערכי שווי מ"ר מבונה בהתאם לתכנית **תמ"מ/200ב,** עקב סמיכות המועדים, וקבע שווי של **2,550** ₪ **למ"ר אקו**. עם זאת, כפי **שהובאו לעיל, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים לתכנית תמ"מ/200ב' בנכסים סמוכים, השווי הראוי למ"ר מבונה אקו' באזור הינו כ- 2,350** ₪ **למ"ר**.

➢ תכנית מק/6:

- נכון למועד הקובע, **הקמת בריכות שחייה במגרשים פרטיים לא הייתה רכיב בנייה שכיח או מקובל באזור** וכל כן אין לראות בהיתר להקמתן כתוספת ערך מהותית לקרקע מעבר לשוויה כחצר מגורים.

בנוסף, בהתאם לשומות מכריעות שניתנו באיזור, האפשרות להקמת בריכת שחייה אינה נחשבת להשבחה תכנונית בפועל, ולכן **אין להביא בחשבון השבחה בגין תכנית זו.**

ככל שטענתי לא תתקבל, באומדן שווי תרומת הבריכה יש להתייחס לשיקולים הבאים:

- ערכי שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה התייחס לערכי שווי מ"ר מבונה בהתאם לתכנית **תמ"מ/200ב,** עקב סמיכות המועדים, וקבע שווי של **2,550** ₪ **למ"ר אקו**. עם זאת, כפי **שהובאו לעיל, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים לתכנית תמ"מ/200ב' בנכסים סמוכים, השווי הראוי למ"ר מבונה אקו' באזור הינו כ-2,350** ₪ **למ"ר**.

- גם אם נניח שקיימת השבחה מסוימת בגין האפשרות להקמת בריכת שחייה, הרי שאין הצדקה לייחוס השבחה מלאה (100%) כפי שעשה שמאי המשיבה.

בעמ"נ 64094-01-24 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' גל ואח'[4] מיום 13/03/2025, אשר דן בתכניות ג'1, ע'1 ו-2754 בתל אביב ("תכנית הבריכות"), בית המשפט לענייני מנהליים קיבל את הערעורים בחלקם ופסק בגין תכנית הבריכות - לעת מימוש זכויות במכר, ישולמו 60% בלבד מהיטל ההשבחה, ואילו יתרת 40% תשולם רק עם הוצאת היתר הבנייה, ככל שיינתן בפועל.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אף שערעור מנהלי זה אינו בתחומי הנכס נשוא השומה, העקרונות שנקבעו בו, לפיהם גם במקומות בהם בריכת שחייה יוצרת השבחה, היא אינה יוצרת השבחה מלאה במועד אישור התכנית - נכונים גם לענייננו. בהתאם לכך, גם בנכס הנדון בכל מקרה אין הצדקה לייחס לבריכת השחייה השבחה מלאה, ויש להביא את רכיב זה, לכל היותר, בחלקיות או במועד דחוי, בהתאם לסבירות המימוש בפועל.

➢ <u>תמ"מ/122</u>:

- התכנית לא יצרה תוספת של שטחים עיקריים, אלא רק <u>שינויים בבינוי</u> ובכללם האפשרות להקמת גג שטוח וחדר יציאה לגג. בפועל, ברוב החלקות באזור הוותיק של קריית אונו, זכויות אלה לא מומשו, ולא נבנו חדרי יציאה לגג.

  בנסיבות אלו, יש לחשב את הזכויות למימוש חדר בגג כזכויות נדחות עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, בדומה לאופן ההתייחסות לזכויות המרתף. לא ניתן ליישם מצב שבו זכויות המרתף מובאות בדחיה בעוד שזכויות חדר הגג נחשבות זמינות, שכן אין היתכנות כלכלית להקמת חדר זמני על הגג, הריסתו ובנייתו מחדש בפרק זמן קצר.
- מחסן בחצר: ע"פ שומות מכריעות, ההעדפה היא לניצול המחסן במרתף ולא בחצר, ולכן אין השבחה.

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקש:</u>

<u>תמ"מ/153</u>

עקב מיקום בית המגורים בצד המערבי והמרכזי של החלקה, משיקולי השימוש הטוב והיעיל (HBU) על מנת לנצל באופן מיטבי את הזכויות לבניית 2 יחידות דיור, הבאתי בחשבון עלויות הריסה ובנייה מחדש (בהתחשב, בין היתר, בפחת שנצבר) של חלק מקומת הקרקע שמעבר ל-21% בנייה משטח מחצית החלקה.

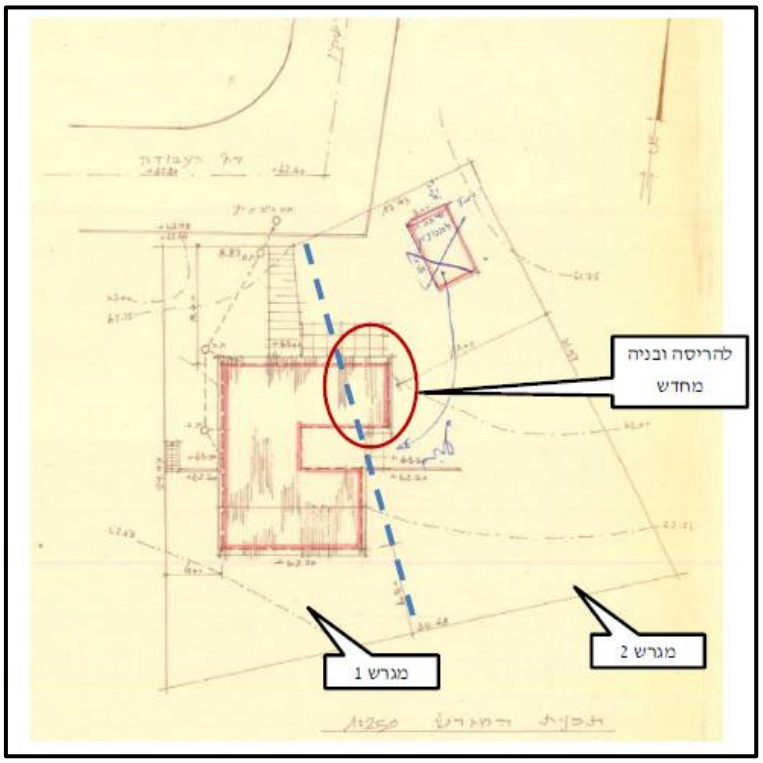
בבסיס הגישה עומד עקרון של חלוקת מגרש לשני מגרשים סימטריים בקרוב, בדומה לחלקה הצמודה ממזרח 6492/26 (שם בנו 2 קוטג'ים בקיר משותף עם בריכות שחייה) ובדומה לחלקה הצמודה ממערב 6492/28 שם בנו בסמוך למועד אישור תמ"מ 153/ (1984) שני קוטג'ים בקיר משותף במלוא זכויות הבנייה לפי תמ"מ 153.

כיום מבקשים לבנות בקוטג' המערבי בריכת שחיה ומגדילים את הקוטג' הקיים.

אציין כי קומת הקרקע הינה בשטח 115.38 מ"ר + מרפסות מקורות 11.49 מ"ר ובסה"כ 126.87 מ"ר, 15.23% מהחלקה ולא 18.23% לטענת שמאי המבקש.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן חלוקה רעיונית של החלקה להמחשה:



לעניין ציטוט בשומת המבקש משומה מכרעת בחלקה 6493/51 כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45 של השמאי המכריע מרדכי דדון, יש לציין כי מדובר בחלקה קטנה יחסית ששטחה הרשום 570 מ"ר.
עד מועד אישור תמ"מ 200/א' (22.8.1991) לא ניתן היה לבנות על החלקה 2 בתי מגורים.
לכן, לא ניתן להקיש משומה זו לנכס נשוא השומה.

לעניין ציטוט משומה מכרעת בחלקה 6492/146 דב הוז 10 של השמאית המכריעה רמה מאור, יש לציין כי מדובר בחלקה קטנה יחסית של 603 מ"ר. עד מועד אישור תמ"מ 200/א' (22.8.1991) לא ניתן היה לבנות על החלקה 2 בתי מגורים. לכן, לא ניתן להקיש משומה זו לנכס נשוא השומה.

בהתייחס לסע' 11.1.3 בשומת המבקש:

מבחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס, שהינו כלל בסיסי בשומת שווי מקרקעין והשבחה, עדיף היה להתאים את הבניין הקיים בעלות מסוימת (כפי שהובא בחוות דעתי) על מנת לאפשר את פיצול החלקה לשני מגרשים לבנייה ובכך למקסם את שווי המקרקעין. שטח החלקה נשוא השומה גדול יחסית (833 מ"ר).
לטעמי אין מקום לציטוטים בשומת המבקש משומות מכריעות בנכסים אשר שונים מהותית מהנכס נשוא השומה ולטענה כי יש כביכול לדחות את ניצול זכויות הבנייה לשנים רבות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>בהתייחס לסע' 11.1.4 בשומת המבקש:</u>

לעניין שווי קרקע למ"ר מבונה $100, לטענת שמאי המבקש, לדעתי הוא נמוך מדי.

להלן מספר השוואות:

- רמה מאור, 6492/146 דב הוז 10 ק"א - $110 למ"ר.
- דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א - $110 (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות והנכס גובל בחזית מערבית בדרך בן גוריון הראשית והרועשת).
- ארז כהן, 6493/8 רמז 14 ק"א - $100 למ"ר (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות ורח' רמז דו סטרי עם תנועת אוטובוסים ערה, לכן יש להוסיף לשווי לפחות 10%, דהיינו $110 למ"ר).
- מרדכי דדון, 6493/51 כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45 ק"א - $110 למ"ר.

ממוצע: $110 למ"ר.

<u>בהתייחס לסע' 11.1.5 בשומת המבקש:</u>

- במצב הקודם הבאתי בחשבון חצר גרעינית 300 מ"ר במקדם 0.25 וחצר שולית 190 מ"ר במקדם 0.2.
- במצב החדש הבאתי בחשבון לכל מגרש מקדם חצר 0.25 כמקובל.
- לעניין חלקה 6492/146 דב הוז 10 של השמאית המכריעה רמה מאור, יש לציין כי מדובר בחלקה קטנה יחסית של 603 מ"ר. כנ"ל כאמור לעניין חלקה 6493/51.

<u>בהתייחס לסע' 11.1.6 בשומת המבקש -מקדם שוליות:</u>

לעניין מקדם שוליות 0.8 עלי לציין כי בסביבת הנכס, בהתבסס על החלקה הצמודה ממערב, 6492/28 נוצלו כל זכויות הבנייה לפי תמ"מ 153. שטח החלקה ממערב עליה נבנו 2 קוטגים בקיר משותף, 859 מ"ר, דומה לשטח החלקה נשוא השומה 833 מ"ר. היות ומדובר בשכונה שבמועד אישור תמ"מ/153 היה מקובל לנצל בה את מלוא זכויות הבנייה, אין כלל מקום להפחית לשוליות.

כמו כן אציין כי מדובר בשכונה במיקום אחד הטובים בקרית אונו ולכן קיים ביקוש לשטחי בנייה גדולים.

בשומה מכרעת של ארז כהן 6493/8 רמז 14 ק"א הובא בחשבון מקדם שוליות רק לשטחים עיקריים מעל 200 מ"ר ליח"ד. הנכס נשוא שומה זו במיקום עדיף (רח' רמז דו סטרי עם אוטובוסים) ולכן יש להביא בחשבון שוליות רק לשטח עיקרי העודף משמעותית מעל 200 מ"ר עיקרי ליח"ד.

<u>בהתייחס לסע' 11.1.7 בשומת המבקש:</u>

בהתייחס לתחשיב השווי החדש לפי תכנית תמ"מ/153 עלי לציין שמאי המשיבה הורידו באופן מלאכותי את שווי הזכויות כדלקמן:

- חדר עבודה נשאר בשווי מוגבל 0.6. עדיף לנצל הזכויות כשטח עיקרי בקומות ק"ק וק"א.
- כנ"ל לגבי מרפסות מקורות 11.49 מ"ר.
- שווי מבנה עזר ושווי חניה מקורה צריך להיות תואם - 0.4.
- כאשר בונים 2 בתי מגורים (כמו בנכסים הגובלים ממזרח וממערב) אין להפחית עבור שוליות.
- מקדם התאמה לבנייה ק"א לדעתי 0.8 ולא 0.6.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעניין תחשיב שווי במצב הקודם:

עיקר ההבדל בין השומות נובע משוליות החצר בשטח שמעל 300 מ"ר בחוות דעתי, בעוד ששמאי המבקש טוען כי כל החצר הגדולה יחסית הינה לפי אותו מקדם שווי 0.25.

<u>תמ"מ/200</u>

<u>בהתייחס לסע' 11.2.1 (הראשון) בשומת המבקש - שווי קרקע למ"ר מבונה:</u>

לעניין שווי קרקע למ"ר מבונה $500, לטענת שמאי המבקש, לדעתי הוא נמוך מדי. להלן מספר השוואות משמאים מכריעים:

- רמה מאור, 6492/146 דב הוז 10 ק"א - $570 למ"ר.
- דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א - $610 (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות והנכס גובל בחזית מערבית בדרך בן גוריון הראשית והרועשת ולכן הפחיתה מזה לפי מקדם 0.92).
- ארז כהן, 6493/8 רמז 14 ק"א - $500 למ"ר (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות ורח' רמז דו סטרי עם תנועת אוטובוסים ערה, לכן יש להוסיף לשווי לפחות 10%, דהיינו $550 למ"ר).
- מרדכי דדון, 6493/51 כצנלסון 59 ק"א - $560 למ"ר.

ממוצע: $573 למ"ר.

<u>בהתייחס לסע' 11.2.1 (השני) בשומת המבקש - הוראות התכנית לעניין גובה עליית הגג:</u>

הגובה המרבי של עליית הגג הינו 9 מ' ולא 8 מ' לכן טענות שמאי המבקש לעניין גובה עליית הגג - שגויות ויש לדחותן. עלית הגג בתכנית זו משביחה.

בנוסף, אין ממש בטענת שמאי המבקש כי לא כדאי לבנות עליית גג בבית של 350 מ"ר (42% משטח החלקה), היות ולדעתי כדאי היה לבנות על החלקה 2 בתים פרטיים, כל אחד בשטח עיקרי של 175 מ"ר, כמו בחלקות הגובלות הן ממזרח והן ממערב, כפי שפורט לעיל. במקרה כזה כדאי לנצל את זכויות הבנייה לעליות גג. קיימת טעות נגררת בשומת המבקש היות וזכויות הבנייה בחלקה הן ל-2 יח"ד ולא ליח"ד אחת. כתוצאה מטעות זו, שמאי המבקש השמיטו במצב החדש מרתף ומבנה עזר.

<u>בהתייחס לסע' 11.2.2 בשומת המבקש - מקדם שוליות:</u>

אין להפעיל מקדם שוליות על מרתף היות וממילא מקדם המרתף כבר מביא בחשבון את תוספת השטח של המרתף.

בהתייחס לשומה המכריעה של רמה מאור דב הוז 10 ק"א 6492/146 שם השטח העיקרי לפי הציטוט 253 מ"ר.

אצלנו: 833 מ"ר קרקע X 1/2 X 42% = 175 מ"ר עיקרי ליח"ד.

לכן, גם לשיטתה אין להפחית לשוליות.

לא זו אף זו, אם נבחן את היקף השטחים שנבנו בחלקה הצמודה ממערב, תת חלקה 6492/28/2 המערבית שם בנו בסמוך למועד אישור תמ"מ/153 (1984) שני קוטגי'ים בקיר משותף במלוא זכויות הבנייה לפי תמ"מ/153, דהיינו על מחצית חלקה בשטח 429.50 מ"ר בנו עפ"י רישיון בנייה מס' 4551 מיום 7.10.1984:

מרתף כ- 50 מ"ר + קומת קרקע כ- 94 מ"ר + קומה א' כ- 86 מ"ר.

אין להביא בחשבון שוליות לפחות עד שטח זה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טוענים שמאי המבקש כי בנכס הנדון זכויות בנייה עיקריות של 350 מ"ר, ברם מדובר בזכויות בנייה ל-2 יח"ד, כל אחת בשטח 175 מ"ר.
בשומת דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א מקדם מרתף 0.4 ומקדם עליית גג 0.7 ללא הפחתה לשוליות. שטח עיקרי 188 מ"ר, מקדם התאמה לבניית ק"א - 0.8 (עמ' 12-13).

<u>תמ"מ/200א'</u>

תמ"מ/200א' קבעה שרום גג הרעפים לא יעלה על 6.0 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג, לעומת המצב הקודם תמ"מ/200 שקבעה שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת לגג הרעפים.
דבר זה מאפשר בניית עליית גג גבוהה יותר ומרווחת יותר, ולכן ההשבחה מחושבת לשתי עליות גג ממקדם 0.6 למקדם 0.7.
בניגוד לטענת שמאי המבקש תוספת גובה 0.5 בהחלט ניתנת למימוש בפועל.
שמאי המבקש לא פרטו את נימוקי השמאים המכריעים שכבודם במקומו מונח, אלי כהן ויעקב פז, לכן לא ניתן להתייחס להחלטותיהם.
יש לציין כי בשומת אלי כהן, 6492/68 רח' הפלמ"ח 3, שמאי המשיבה תמיר שדה ושמאי המבקש משה פרחי לא שמו השבחה בגין תכנית זו. לכן גם השמאי המכריע לא התייחס לתכנית.
לטעמי נפלה טעות בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז 6492/279 רח' לנדאו 9 היות וגובה רום הבית המרבי 9 מ' ולא 8 מ' (סע' 11.1 עמ' 17).

<u>תמ"מ/200ב'</u>

מבחינת השימוש הטוב והיעיל בנכס, שהינו כלל בסיסי בשומת שווי מקרקעין והשבחה, עדיף היה להתאים את הבניין הקיים בעלות מסוימת (כפי שהובא בחוות דעתי) על מנת לאפשר את פיצול החלקה לשני מגרשים לבנייה ובכך למקסם את שווי המקרקעין.
איני מקבל את גישת שמאי המבקש הטוענת כי יש לדחות את זכויות הבנייה שנוספו.

<u>בהתייחס לסע' 11.4.1 (הראשון) לשומת המבקש:</u>

לעניין שווי קרקע למ"ר מבונה 2,350 $, לטענת שמאי המבקש, לדעתי הוא נמוך מדי.
להלן מספר השוואות משמאים מכריעים:

- רמה מאור, 6492/146 דב הוז 10 ק"א - 2,550$ למ"ר.
- דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א - 2,850$ (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות והנכס גובל בחזית מערבית בדרך בן גוריון הראשית והרועשת ולכן הפחיתה מזה לפי מקדם 0.92).
- ארז כהן, 6493/8 רמז 14 ק"א - 2,400$ למ"ר (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות ורח' רמז דו סטרי עם תנועת אוטובוסים ערה, לכן יש להוסיף לשווי לפחות 10%, דהיינו 2,640$ למ"ר).
- מרדכי דדון, 6493/51 כצנלסון 59 ק"א - 2,500$ למ"ר.

ממוצע: 2,635$ למ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהתייחס לסע' 11.4.1 (השני) לשומת המבקש:

- בשומת דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א, מקדם עליית גג 0.7.
- בשומת מרדכי דדון, 6493/51 כצנלסון 59 ק"א מקדם עליית גג 0.7.
- בשומת ארז כהן, 6493/8 רמז 14 ק"א מקדם עליית גג 0.75.
- בשומת רמה מאור, 6492/146 דב הוז 10 ק"א, מקדם עליית גג 0.7.

יש להביא בחשבון במצב החדש 2 עליות גג, 2 מרתפים, בניגוד לשומת המבקש בה עליית גג אחת ומרתף אחד.

<u>תמ"מ/מק/14 - פרגולות</u>

בהסתמך על השומה המכרעת של מרדכי דדון, 6493/51 תמ"מ/מ"ק/14 מיום 28.8.1997 הייתה מחויבת בהיתר בנייה היות ואושרה לפני תחילת התקנות משנת 2014.

<u>תמ"מ/מק/6</u>

בניגוד לטענות שמאי המבקש, המפנה למספר שומות מכריעות, השמאי המכריע ארז כהן בשומה 6493/8/1 רח' רמז 14 ק"א (כאמור נכס במיקום פחות טוב מנשוא השומה), הכריע כדלקמן:

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין | **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

7.7.3 <u>הכרעה</u>

- הזכות להקמת בריכה מאפשרת שיפור ניצול החצר, במיוחד לאור שטחה הגדול בנכס הנדון ולכן מצאתי כי התכנית משביחה.
- הובא בחשבון שטח בריכה סביר של 30 מ"ר ליח"ד.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.10 (מקדם שווי לבריכה 0.35 פחות מקדם שווי לחצר 0.25).
- בשל סמיכות המועד הקובע של תכנית זו לתכנית הקודמת (תממ 200ב') הובא בחשבון שווי זהה בסך ₪ 2,400 למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית תממ/מק/6 ליום 01/10/1997	
שטח בריכה	30 מ"ר
מקדם השבחה מעבר לחצר	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,400
השבחה	**₪ 7,200**

בנוסף, אם נבחן את התצ"א בעמ' 5 לשומת המשיבה נראה מספר בריכות שחיה בנכסים גובלים.
לא זו אף זו בנכס הגובל ממערב 6492/28/2 הרצפלד 21 א' ק"א, הגישו כעת בקשה להיתר הכוללת בריכת שחיה.

<u>תמ"מ/מק/6</u>

מתעלם שמאי המבקש בטעות, מהעובדה שבחלקה ניתן לבנות 2 בתי מגורים ולכן ניתן לבנות 2 מרתפים:

במגרש המערבי עם בית המגורים בדחיה ובמגרש המזרחי מרתף זמין לבנייה, ללא דחיה.
שמאי המבקש בטעות העריך רק מרתף אחד בחלקה במקום 2.
מקדם 0.4 למרתף בשומת המבקש לדעתי נמוך מדי היות ויש להביא בחשבון כי תמ"מ/341 הוסיפה שימושים במרתף לרבות חדרי כושר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יחסית למצב הקודם מקדם השווי צריך להיות גבוה יותר מאשר במצב הקודם.
להלן מספר השוואות משומות מכריעות:

- רמה מאור, 6492/146 דב הוז 10 ק"א - 3,350$ למ"ר.
- דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א - 3,500$ (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות והנכס גובל בחזית מערבית בדרך בן גוריון הראשית והרועשת ולכן הפחיתה מזה לפי מקדם 0.92).
- ארז כהן, 6493/8 רמז 14 ק"א - 3,200$ למ"ר (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות ורח' רמז דו סטרי עם תנועת אוטובוסים ערה, לכן יש להוסיף לשווי לפחות 10%, דהיינו 3,520 $/מ"ר).
- מרדכי דדון, 6493/51 כצנלסון 59 ק"א - 3,220 $/מ"ר.

ממוצע: 3,397 $/מ"ר.

<u>קא//מק/122</u>

בחלקה ניתן לבנות 2 בתי מגורים ולכן ניתן לבנות 2 מרתפים, 2 מחסנים בחצר ו-2 חדרי גג.
שמאי המבקש בטעות העריך רק מרתף אחד ורק חדר גג אחד בחלקה.

<u>בהתייחס לסע' 11.8.2 לשומת המבקש:</u>

להלן מספר השוואות משומות מכריעות:

- רמה מאור, 6492/146 דב הוז 10 ק"א - 3,600 $/מ"ר.
- דורית פריאל, 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א - 3,800 $/מ"ר (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות והנכס גובל בחזית מערבית בדרך בן גוריון הראשית והרועשת ולכן הפחיתה מזה לפי מקדם 0.92).
- ארז כהן, 6493/8 רמז 14 ק"א - 3,300 $/מ"ר (מיקום נחות יחסית לנשוא השומה היות ורח' רמז דו סטרי עם תנועת אוטובוסים ערה, לכן יש להוסיף לשווי לפחות 10%, דהיינו 3,600 $/מ"ר).
- מרדכי דדון, 6493/51 כצנלסון 59 ק"א - 3,430 $/מ"ר.

ממוצע: 3,615 $/מ"ר.

<u>בהתייחס לסע' 11.8.3 לשומת המבקש:</u>

מקובל עלי שמקדם מרתף במצב החדש גבוה ב-0.05 מהמצב הקודם.

<u>בהתייחס לסע' 11.8.3 לשומת המבקש - מחסן בחצר</u>

ניתן לבנות מחסן בחצר, ולא רק במרתף על חשבון שטחי השירות המותרים, אלא בנוסף אליהם.
לכן יש להביא בחשבון השבחה בגין תוספת מחסן בחצר.
השמאי המכריע ארז כהן 6493/8 רמז 14 ק"א הביא בחשבון במצב החדש מחסן בשטח 8 מ"ר במקדם שווי 0.5 (ראה עמ' 33 לחוות דעתו).

<u>בהתייחס לסע' 12.1 לשומת המבקש:</u>

השומה המכרעת עליה התבססה שומת המשיבה ממילא הביאה בחשבון נתונים משומות מכריעות רבות. לעניין צורת המגרש כפי שהצגתי בתשריט לעיל, נותר מגרש רחב ידיים לניצול זכויות הבנייה בצד המזרחי של החלקה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>בהתייחס לסע' 12.2 לשומת המבקש - תמ"מ/153:</u>

אין כל מניעה לנצל את זכויות הבנייה במגרש ל-2 בתי מגורים.

לעניין טענת שמאי המבקש, כביכול אי החלת מקדם שוליות בהתאם להכרעה שמאית של רמה מאור בגו"ח 6492/146 דב הוז 10 ק"א - מוכחש.

בסע' 14.3.3 בשומה המכרעת של רמה מאור (ולא 14.3.6 לפי שומת המבקש) היא אימצה לעניין השוליות את תחשיבי שמאי המשיבה גיא עמית ודחתה את תחשיבי שמאי המבקש משה סעד, ללא כל פירוט או נימוק. לכן הקביעה בשומת רמה מאור לעניין השוליות לא מנומקת ולא יכולה להוות אסמכתא בנושא השוליות.

בסע' 14.3.4 הביאה בחשבון השמאית המכריעה רמה מאור מקדם אקו' 0.25 לחצר גרעינית 250 מ"ר ומקדם אקו' 0.2 לחצר שולית.

לעניין טענת שמאי המבקש כי השימוש הטוב והיעיל לתכנית הינו הרחבת הבית הקיים עד ל-42% זכויות בנייה בשתי קומות - עדיף לחלק את המגרש לשני מגרשים ולנצל את זכויות הבנייה בשני בתי מגורים.

<u>בהתייחס לסע' 12.3 לשומת המבקש - תמ"מ/200:</u>

ניתן לבנות עליית גג.

מקדם השוליות 0.9 לא הוסבר בשומה המכרעת של רמה מאור (אומץ משומת המשיבה) ולכן אינו מחייב. כנ"ל לגבי החלת מקדם השוליות על מקדמי מרתף ועליית גג. אציין כי שמאי המבקש "מטיפים" לאימוץ מקדמי שוליות בשומת רמה מאור (שכאמור אינם מוסברים ואינם מנומקים), אך בבואם להעריך שווי קרקע למ"ר מבונה ($570 בשומת רמה מאור) הם משום מה מעדיפים שומות מכריעות אחרות וטוענים שהשווי הינו $500 למ"ר בלבד. כך גם בערכי שווי בתכניות אחרות.

<u>בהתייחס לסע' 12.5 לשומת המבקש - תמ"מ/מק/14 - פרגולות:</u>

לפי סע' 12ז' עמ' 15 להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון 6493/51 רח' כצנלסון 59 פינת יצחק שדה 45 ק"א המסבירה באופן ברור מדוע יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תמ"מ/מק/14 - פרגולות.

לעניין ערכי השווי אימצתי את הערכים בשומת רמה מאור - ב 6492/146 דב הוז 10 - נכס הסמוך לנשוא השומה, בהתאם לתכנית תמ"מ 200/ ב' שאושרה סמוך למועד אישור תמ"מ/מק/14.

<u>בהתייחס לסע' 12.6 לשומת המבקש - תמ"מ/מק/6 בריכות שחיה:</u>

עפ"י פסק דין עמ"נ 64094-01-24 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' גל ואח', יבחנו נושאים שונים העולים מפסק הדין. במאמר מוסגר אציין כי בשנים האחרונות הוגשו ומוגשות בקרית אונו בקשות רבות להיתר הכוללות בריכת שחיה, גם במגרשים קטנים בהרבה ובמקומות פחות יוקרתיים מנשוא השומה.

לעניין ערכי השווי אימצתי את הערכים בשומת רמה מאור - ב 6492/146 דב הוז 10 - נכס הסמוך לנשוא השומה, בהתאם לתכנית תמ"מ/200ב' שאושרה סמוך למועד אישור תמ"מ/מק/6.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>בהתייחס לסע' 12.7 לשומת המבקש - תמ"מ/מק/122 - חדרי גג, מרתפים עם כניסה חיצונית ומחסנים בחצר:</u>

בקרית אונו בנו ובונים חדרי יציאה לגג או מנצלים את הזכויות לבניית חדרי גג בקומות קרקע ו-א' במסגרת הקלות. זכויות לבניית 30 מ"ר עיקרי חדר גג לפי מקדם 1.0 אינן זכויות בנייה מבוטלות וגם שוויין אינו מבוטל.

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקש, מר נתנאל וידר</u>

המחלוקת העיקרית כאן הינה האם במועד הקובע של התוכנית המקורית השימוש היעיל והטוב היה יצירת 2 מגרשים או מגרש נפרד לניצול הזכויות, אנו טוענים שלא.

במועד הקובע של התוכנית הראשונה בשנת 1984 היה בית יוקרתי שהיה בנוי על מרכז החלקה הנהנה מחצר יפה, אמנם הוא בנוי במפלסים אך זה קומה 1 מבחינת ההיתר, ישנה חלוקה למפלסים.

הבית בנוי במפלס אחד בקומת הקרקע כפי שגם מחושב בהיתר.

במועד התוכנית 1984 הוא לא היה ראוי להריסה, בית מאוד איכותי הנבנה ברמה מאוד גבוהה בחלקה גדולה. שמאי המשיבה שלח בתגובתו תשריט, אשר בו הוא טוען כי גם אם נכון כי הבית כמעט במרכז אז כדי לייצר שני מגרשים יש צורך להרוס חלק מהמבנה (נטען 27 מ"ר) אך תוך הסתכלות על המבנה צריך להרוס את כל המבנה ולא רק חלק.

זוהי לא הריסה של החלק ששמאי המשיבה סימן בתשריט אלא יותר מכך. תשומת לב השמאי המכריע לעניין זה. מכוח טענה של שמאי המשיבה ניתן להבין כי יש צורך אף בהריסת כל הבית.

כדי להרוס את מה ששמאי המשיבה מבקש יש צורך להרוס את הסלון, חדר שינה 1 במפלס העליון, לא משאירים בית במצב כזה.

להרוס את הבית זה לא השימוש הטוב והיעיל נכון למועד של שנת 1984.

שמאי המשיבה ציין את שני החלקות הסמוכות שיש בהם בתים דו משפחתיים, חלקה מס' 28 קיבלה מראש היתר בשנת 1981 למחצית מדו משפחתי ובשנת 2025 קיבלה היתר לתוספת שטחים בקומת קרקע ובקומה א' ותוספת בריכה, על החלקה הזו מראש תוכנן מראש דו משפחתי ועל החלקה שלנו תוכנן מראש חד משפחתי. חלקה מס' 26 אשר ציין שמאי המשיבה קיבלה היתר בשנת 2013 להריסה ובנייה מחדש של יחידה מערבית, זוהי הריסה של כל הבית במועד מאוחר יותר ולא הריסה חלקית.

לא מצאנו אף דוגמא להריסת חלקית של מבנה.

<u>לעניין מקדם שוליות:</u>

יש שוליות מאחר ויש המון מ"ר. אין צורך להפחית שוליות לשטחי החצר.

חדר העבודה לא נחשב כמרתף.

בעמוד 4 בתגובתו של המשיבה נרשם כי חדר עבודה נשאר בשווי של 0.6 ולכן עדיף לנצל את הזכויות כשטח עיקרי בקומת הקרקע, משמע שמאי המשיבה מכיר בכך שזה ניצול זכויות בקומת הקרקע. שמאי המשיבה טען כי יש להרוס את חדר העבודה, אנו טוענים כי זה לא סביר להרוס חדר עבודה בנוי בן 18 שנה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין תוכנית תממ/200:</u>

גובה הרום הינו 8 מ'. ישנו את שומת דוד טיגרמן בגו"ח 6492/139 בסעיף 7.3 בעמוד 4 בשומתו כותב כי זה 8 מ' ובנוסף בשומת אריה אריאל בגו"ח 6492/190 בעמוד 5 לשומתו.

נוסף על כך, מצאנו היתרי בנייה שהוצאו מכוח התוכנית הזו בגוש 6492 חלקה 18 היתר שניתן בשנת 1988 וגובה רום הבניין הינו 8 מ'. העלות השולית בהגבהה מ-8 מ' ל-9 מ' אם היה ניתן היה נבנה.

בנוסף, וגם אם נניח שזה 9 מ' - לא ניתן לבנות עליית גג בגלל המגבלת שיפוע, כי מגבלת השיפוע היא ששיפוע הגג לא יפחת מ- 33%. ביצענו תחשיב שגם אם היה 9 מ' אז המגבלה של עליית גג אם לוקחים 1.8 מ' (זה המינימום של עליית גג) אז הזווית שנוצרת כאן הינה 10.2 מעלות שזה בעצם 18%, כאן המגבלה הינה 33%.

לפי החישוב שעשינו כדי לעמוד ב33% עליית הגג צריכה להיות מינימום בגובה של 2.74 מ' מה שמתיר לקומה השניה 2.26 מ' שזה פחות מגובה מינימלי שהינו 2.50, משמע גם אם היה 9 מ' אין אפשרות לבנות עליית גג. שמאי המשיבה כתב בתגובה כי חסר מבנה עזר ומרתף בחישוב השטחים במצב החדש בתוכנית תממ/200, אך זה לא חסר ומה שעשינו הוא מרתף בדחיה ושימוש ביניים במבנה עזר ולעמדתנו יש 1 כזה.

נעשתה טעות בשומה וסה"כ שטח אקוויוולנטי אמור להיות 376.81 מ"ר במצב הקודם לתוכנית תמ"מ/200.

<u>לעניין תממ/מק/14- תוכנית הפרגולות:</u>

ישנן מס' שומות מכריעות וגם שמאי המשיבה אשר לא חייבו בגין הפרגולות.

<u>לעניין בריכות השחיה:</u>

כאשר מסתכלים בתצ"א רואים 2 בריכות שחיה בשכונה הצמודות לשכונה שלנו, זה נדיר למצוא ואף הבריכות שישנם הם חדשות.

המועד הקובע של התכנית הינו 1997 ורק עכשיו ממשים את הקמת הבריכות.

שמאים מכריעים קבעו כי אין השבחה בגין הבריכה.

<u>לעניין מק/122:</u>

שמאי המשיבה טוען בתגובתו כי ניתן לבנות מחסן בחצר ולא רק במרתף על חשבון שטחי שירות המותרים אלא בנוסף אליהם.

המחסן בחצר לדעתנו לא תורם לשווי.

שמאים מכריעים ציטטו כי לרוב משתמשים במחסן בשטח המרתף ולא בשטח החצר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שמאי המשיבה, מר רמי שביון:</u>

<u>לעניין האפשרות חלוקה והריסה של הבניין הקיים:</u>

יש 2 אופציות:

אופציה 1- נעשתה לחומרה עם הוועדה המקומית, שאפשר להשאיר חלקים מהבניין עם חלוקה "ישרה".

אופציה 2- כמו שעשיתי בשומתי והיא ללכת על חלוקה סימטרית של המגרש ל-2 מגרשים.

יש צורך להתחשב בכך כי היה ניתן להגיע בזמנו להגדלת שווי גבוה יותר.

הכמות מ"ר האקווי' בשומתי מגיעה לשטח האקווי' יותר גבוה לתוכנית 153 ואילך, לכן זהו השימוש הטוב והיעיל. הבית נמצא ברובו בצד ולא במרכז.

<u>לעניין המרתף:</u>

כאשר אני מסתכל בתשריט רשום למטה תוכנית מרתף, לכן זוהי תוכנית מרתף.

יש מרתפים בגלל השיפועים של המגרש.

<u>לעניין תוכנית תממ/200:</u>

הפונטים בתקנון התוכנית לא ברורים. הגובה לטענתי הוא 9 מ'.

לפי שומת השמאית המכריעה רמה מאור, גו"ח 6492/146 דב הוז 10 ק"א, סע' 6.3 עמ' 6, לפי תמ"מ/200 גובה גג קודקוד עליון בבית דו קומתי מדוד ממפלס הכניסה 9.0 מ'.

לפי שומת השמאית המכריעה דורית פריאל, גו"ח 6493/68 יצחק שדה 11 ק"א, סע' 8.4 עמ' 5, לפי תמ"מ/200 גובה גג קודקוד עליון בבית דו קומתי מדוד ממפלס הכניסה 9.0 מ'.

לפי שומת השמאי המכריע מרדכי דדון, גו"ח 6493/51 כצנלסון 58ק"א, עמ' 6, לפי תמ"מ/200 גובה גג קודקוד עליון בבית דו קומתי מדוד ממפלס הכניסה 9.0 מ'.

ניתן לפטור שיפועים לכל מיני דרכים ולא ברור לפי התקנון של התב"ע לאן השיפועים הולכים.

בכל מקרה יש צורך להרוס חלק מהגג כדי לבנות וזה מגולם במקדם 0.8.

<u>לעניין הפרגולות:</u>

נכון כפי שטוען שמאי המבקש כי לא חייבו בעבר על פרגולות. לפי שומת דוד דדון אשר נימק מדוע כן ניתן לקחת היטלי השבחה על פרגולות, כאשר מאז אני מחייב היטלי השבחה על כך.

<u>לעניין בריכות שחיה:</u>

מבקשים הרבה היתרים להקמת בריכות שחיה ברחוב עם הקלה בקו בניין יותר בשנים האחרונות.

<u>לעניין הטענה של שמאי המבקש: 60% - 40% לתוכנית הבריכות של תל אביב:</u>

בסעיף 10.1 בתוכנית הבריכות צוטט פסק הדין בערר שאכן תואם את התוכנית של הבריכות בתל אביב מאחר והבנייה אינה ודאית כי יכול להיות כי השכנים יתנגדו לבריכת שחיה. במקרה שלנו אין את זה מאחר ואם זה נכנס בקווי בניין הזכויות מוקנות ובתל אביב זה לא מוקנה אלא מותנה. לכן פסק דין זה לא רלוונטי בקריית אונו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין מחסן בחצר תוכנית מק/22:</u>

מחסן בחצר בבית צמוד קרקע הינו אפקטיבי.

במרתף זה על חשבון שטחי השירות המותרים, 8 מ"ר הם בנוסף לשטחי השירות.

13. <u>סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים לעניין מספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

תכנית	מחלוקת	שמאי משיבה	שמאי מבקש
תממ/153	השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע	בניית 2 יחידות דיור, תוך מתן עלויות הריסה ובניה מחדש של חלק מקומת הקרקע שמעבר ל- 21% משטח מחצית החלקה.	הרחבת הבית הקיים עד ל- 42% זכויות בניה בשתי קומות.
	מקדם שוליות	נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס היה מקובל לנצל את מלוא זכויות הבניה, על כן אין מקום להפחית לשוליות.	0.8.
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	110 ₪/מ"ר.	100 ₪/מ"ר.
	שטח חצר שולית	הובאה בחשבון חצר שולית לשטח החצר שמעבר ל- 300 מ"ר, במקדם אקווי' 0.2.	יש לחשב את כל שטח החצר במקדם אקווי' של 0.25.
תמ"מ/200	שווי מ"ר מבונה	573 ₪/מ"ר.	500 ₪/מ"ר.
	היתכנות מעשית לבניית עליית גג	בבניית 2 יח"ד על החלקה, יש כדאיות בניצול זכויות הבניה לעליית הגג.	האפשרות להקים עליית גג עפ"י תכנית זו אינה ישימה בפועל והזכויות הן תאורטיות בלבד. ככל וניתן להקים עליית גג יש לתת מקדם שוליות לשטח זה וכן מקדמי הפחתה נוספים לקומה אי בשל גובה מזערי ואובדן שטח פונקציונאלי עבור מדרגות לעליית הגג.
	מקדם אקווי' למרתף	0.5.	0.4.
תמ"מ/200א'	היתכנות מעשית לבניית עליית גג	התכנית מאפשרת עליית גג גבוהה יותר ומרווחת יותר, לכן ההשבחה מחושבת לשתי עליות גג.	תוספת של 0.5 מ' לעליית הגג אינה ניתנת למימוש בפועל, שכן היא חורגת מהמגבלה הכוללת של גובה הבניין.
	מקדם אקווי' עליית גג	0.7.	0.6.
תמ"מ/200ב'	שווי מ"ר מבונה	2,550 ₪/מ"ר.	2,350 ₪/מ"ר.
תמ"מ/מק/14	חבות בהיטל השבחה	התכנית הייתה מחויבת בהיתר בניה היות ואושרה לפני תחילת התקנות משנת 2014, לכן יש לגבות בגינה היטל השבחה.	אין לגבות בגין תכנית זו היטל השבחה, זאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
תמ"מ/מק/6	חבות בהיטל השבחה בגין תוספת בריכת שחיה	הקמת בריכת שחיה מאפשרת שיפור וניצול החצר.	אין לגבות בגין תכנית זו היטל השבחה, זאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
תמ"מ/341	מקדם אקווי' מרתף בשני מצבי התכנון	מקדם אקווי' למרתף במצב הקודם - 0.5. מקדם אקווי' למרתף במצב החדש - 0.55.	מקדם אקווי' למרתף של 0.4 בשני מצבי התכנון.
	מקדם שוליות למרתף	אין להפעיל מקדם שוליות על מרתף היות וממילא מקדם המרתף מביא בחשבון את תוספת השטח של המרתף.	0.8.
	שווי מ"ר מבונה	3,350 ₪/מ"ר.	2,900 ₪/מ"ר.
קא/מק/122	שווי מ"ר מבונה אקווי'	3,600 ₪/מ"ר	3,100 ₪/מ"ר.
	ניצול הזכויות המיטבי למחסן	ניתן לבנות מחסן בחצר ולא רק במרתף, על חשבון שטחי השירות המותרים. יש להביא בחשבון השבחה בגין תוספת מחסן בחצר.	לא חושב מחסן בחצר, זאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1. מיקום הנכס ברחוב הרצפלד 23 בגו"ח 6492/27, שכונת קריית אונו הוותיקה, קריית אונו.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. דיון והכרעה:

א. **תמ"מ/153**

השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע

לגישת שמאי המשיבה, השימוש היעיל והמיטבי במקרקעין, במועד הקובע, הינו מימוש זכויות הבנייה בדרך של הקמת שתי יחידות דיור נפרדות.

בהתאם לגישה זו, הובאו בחשבון עלויות הריסה ובנייה מחדש של חלק מקומת הקרקע הקיימת שמעבר ל- 21% משטח מחצית החלקה וזאת לשם התאמת הנכס לתכנון המוצע ולניצול מיטבי של הזכויות התכנוניות.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי השימוש היעיל והטוב במקרקעין אינו מחייב הריסה ו/או פיצול ליחידות דיור נפרדות, אלא מתבטא בהרחבת בית המגורים הקיים, תוך ניצול זכויות הבנייה המאושרות עד לשיעור של 42% בשתי קומות. לשיטתו, חלופה זו משקפת מימוש סביר, יעיל וכלכלי של הזכויות, בהתחשב במצב הבינוי הקיים. עוד נטען כי נכון למועד הקובע, דפוס פעולה זה - קרי, הרחבת מבנה מגורים קיים, חלף הריסה ובנייה ומחדש לצורך תוספת יחידת דיור - היה מקובל ושכיח באזור נכון למועד הקובע ומשכך יש לראות בחלופה זו את השימוש המיטבי בנכס נכון למועד הקובע.

החלטה

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, בחוות הדעת ובנספחיהן, סבורני, כי נכון למועד הקובע השימוש היעיל והמיטבי במקרקעין הנו מימוש זכויות הבנייה בדרך של הקמת שתי יחידות דיור נפרדות, ואסביר:

בחינת השימוש היעיל והמיטבי בנכס נעשית על פי מבחן **אובייקטיבי**, המושתת על ארבע אבני יסוד: חוקיות, אפשרות פיזית, היתכנות כלכלית ומקסום ערך. המבחן אינו בוחן את רצונו **הסובייקטיבי** של בעל המקרקעין הספציפי ואף לא את העדפותיו האישיות, אלא את השימוש אשר קונה מרצון היה בוחר בו בשוק חופשי, בהינתן מלוא הזכויות הזמינות והכדאיות הכלכלית במועד הקובע.

במועד הקובע, הזכויות המאפשרות הקמת שתי יחידות דיור נפרדות על המקרקעין היו זמינות, תקפות וברות מימוש.

באשר לטענת שמאי המבקש, שכיחות דפוס בנייה מסוים בסביבת הנכס, כגון הרחבת מבנה מגורים קיים, אינה יוצרת מגבלה ו/או גורעת מהזכויות התכנוניות המוקנות. בחירתם של חלק מבעלי הנכסים בסביבה להרחיב את בתיהם משקפת שיקולים פרטניים. הימנעות ממימוש זכויות זמינות אינה שוללת את קיומן ואינה מפחיתה מערכן הכלכלי. שווי השוק נגזר מפוטנציאל המקרקעין ומהאפשרויות הגלומות בהם ולא מהשימוש שבוצע הלכה למעשה. משכך, אין בנסיבות אלו כדי לגרוע מן המבחן האובייקטיבי אשר לפיו נקבע השימוש היעיל והמיטבי, אשר אינו נגזר מדפוסי התנהלות נקודתיים אלא ממיצוי מלוא הפוטנציאל התכנוני והכלכלי הגלום בנכס. הערכת השווי נשענת על השאלה מהו השימוש המגלם את מיצוי הפוטנציאל התכנוני והכלכלי של המקרקעין, כפי שקונה מרצון ומוכר מרצון היו רואים אותו במועד הקובע. הקמת שתי יחידות דיור נפרדות מגלמת פוטנציאל שיווקי עצמאי לכל יחידה ומייצרת ערך מצרפי העולה על חלופת הרחבת יחידה אחת בלבד.

לאור האמור דלעיל, אני סבור כי השימוש היעל וטוב הינו הקמת שתי יחידות דיור נפרדות תוך מתן עלויות התאמה ועלויות הריסה של חלק מבית המגורים הקיים, זאת בהתאם לעמדת המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מקדם שוליות

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין האם יש לתת מקדם הפחתה לשוליות במצב החדש.
לדידו של שמאי המשיבה, נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס היה מקובל לנצל את מלוא זכויות הבנייה, על כן אין מקום להפחית לשוליות.
לדידו של שמאי המבקש יש להביא מקדם שוליות של 0.8 במצב התכנוני החדש.

החלטה

במקרה דנן, עסקינן בהיקף זכויות בנייה של כ- 175 מ"ר לכל יחידת דיור, הפרוסות על פני שתי קומות.
בבחינתי את היקף זכויות זה, בהשוואה לתכנון והביצוע המקובלים באזור הנדון, עולה כי אין המדובר בשטח חריג ו/או עודף ביחס להיקף הבנייה המקובל ליחידות צמודות קרקע ו/או דו - משפחתיות בסביבת הנכס.
לאור האמור לעיל ולאחר בחינת מכלול הנתונים, היקף הבנייה האמור מצוי בגדר המימוש הסביר וסבורני כי אינו יוצר עודף תכנוני.
אשר על כן, מצאתי לנכון כי אין מקום ליתן מקדם הפחתה לשוליות להיקף זכויות הבנייה כאמור, במסגרת החלטה זו.

שווי מ"ר מבונה אקווי'

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 110 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.
שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 100 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

החלטה

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו שומות מכריעות מסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד ההכרעה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	6/9/1984	110 ₪
2	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אנו	29/10/2023	6/9/1984	110 ₪
3	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	19/12/2019	6/9/1984	110 ₪
4	יצחק ברמן	6492/175	וולך 2, קרית אונו	16/10/2016	6/9/1984	120 ₪
5	יצחק ברמן	6492/153	דב הוז 24, קרית אונו	17/04/2014	6/9/1984	110 ₪
6	אמנון נזרי	6492/62	הפלמ"ח 4, קרית אונו	27/04/2011	6/9/1984	100 ₪
7	משה נדם	6492/80	השלושה 6, קרית אונו	17/06/2013	6/9/1984	100 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 110 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שטח חצר שולית</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם האקווי' הראוי לחישוב שווי שטח החצר.
לדידו של שמאי המשיבה, יש להבחין בין שטח החצר העיקרי לבין יתרת שטח החצר העולה על 300 מ"ר, כאשר לשיטתו, יש להביא בחשבון בגין השטח העודף מקדם אקווי' של חצר שולית בשיעור 0.2.

מנגד, לדידו של שמאי המבקש, אין מקום לבצע הבחנה כאמור ויש לחשב את מלוא שטח החצר במקדם אקווי' אחיד בשיעור 0.25.

<u>החלטה</u>

במצב הקודם, שטח החצר המיוחס ליחידת הדיר עומד על 690.45 מ"ר.
סבורני כי מדובר בשטח חצר נרחב, המצדיק הבחנה בין שטח חצר עיקרית לבין שטח חצר שולית.

במצב החדש, מרגע שהתכנית מאפשרת הקמת שתי יחידות דיור, שטח החצר המיוחס לכל יחידת דיור עומד על כ- 300 מ"ר.

בהתחשב בהיקף שטח החצר במצב הקודם, אשר עומד על 690.45 מ"ר ליח"ד כאמור, מצאתי לנכון לאמץ את עמדת שמאי המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון שטח חצר עיקרית בהיקף של 300 מ"ר, כאשר יתרת השטח תובא בחשבון כחצר שולית.

בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ, נקבע מקדם אקווי' לחצר עיקרית בשיעור 0.25 ולחצר שולית מקדם בשיעור 0.15.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. **<u>תמ"מ/200</u>**

<u>שווי מ"ר מבונה אקווי'</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 573 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 500 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

<u>החלטה</u>

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו שומות מכריעות מסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה	שווי מ"ר מבונה
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	570 ₪
2	אייל יצחקי	6493/391	כצנלסון 32, קרית אונו	3/11/2021	570 ₪
3	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אונו	29/10/2023	570 ₪
4	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	19/12/2019	570 ₪
5	יצחק ברמן	6492/153	דב הוז 24, קרית אונו	17/04/2014	550 ₪
6	אמנון ניזרי	6492/62	הפלמ"ח 4, קרית אונו	27/04/2011	500 ₪
7	משה נדם	6492/80	השלושה 6, קרית אונו	17/06/2013	550 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 550 ₪.

<u>היתכנות מעשית לבניית עלית גג</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להיתכנות המעשית של מימוש זכויות הבנייה לעליית גג מכוח התכנית.

לדידו של שמאי המשיבה, מקום בו מתאפשרת הקמת שתי יח"ד בחלקה, קיימת כדאיות כלכלית ותכנונית בניצול זכויות הבנייה לעליית הגג ולפיכך, יש להביא בחשבון זכויות אלו.

מנגד, לדידו של שמאי המבקש, היות ותמ"מ/2000 מגבילה את גובה הבניין הכולל ל- 8 מ' ממפלס הכניסה האפשרות להקמת עליית גג מכוח התכנית אינה ישימה הלכה למעשה ועל כן מדובר בזכויות תכנונית תאורטיות בלבד. לשיטתו, ככל שיימצא כי ניתן להביא זכויות אלו בחשבון, הרי שיש להחיל עליהן מקדם שוליות ומקדמי הפחתה נוספים לקומה א', בין היתר בשל מגבלות גובה מינימלי וכן בשל אובדן שטח פונקציונאלי הנדרש לצורך הקמת גרם מדרגות המוביל לעלית הגג.

<u>החלטה</u>

מעיון בהוראות תמ"מ/200, עולה, בין היתר, כדלקמן:

> *"בבניין בן קומה אחת הגובה **לא יעלה על 5.50 מ' ממפלס הכניסה**. מדוד עד לקודקוד של גג הרעפים. **בבית דו קומתי הגובה לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה, מדוד כנ"ל.** גובה הכניסה לא יעלה על 1 מ' מגובה ציר הכביש, אולם במקום שבו פני הקרקע הגבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הוועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעי. הגובה מתייחס לבניינים עם גגות משופעים" **(ההדגשה אינה במקור).***

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

זאת ועוד, בבחינת היתכנות ניצול זכויות הבנייה לעליית הגג, עיינתי בהוראות התכנית וכן בתכנית הבית. מן השרטוט עולה כי הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג ועד תחילת הגג הינו כ- 2.5 מ', כאשר בהתאם להוראות התכנית גובה רום הגג המרבי עומד על 5.5 מ' מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג. בנסיבות אלו מתקבל גובה מירבי בחלל עליית הגג של כ- 3 מ'.

בהינתן שיפוע גג של 33%, מתקבל כי בחלק ניכר משטח עליית הגג מתקיים גובה פנוי העולה על 1.80 מ', המהווה גובה מינימלי מקובל לשטח פונקציונאלי למגורים.

משכך, מצאתי כי אין מדובר בזכויות בנייה תאורטיות בלבד, אלא בזכויות אשר קיימת היתכנות תכנונית למימושן.

לאור האמור לעיל ובהמשך לקביעתי לעיל כי השימוש היעיל והמיטבי במקרקעין הנו הקמת שתי יחידות דיור נפרדות על החלקה, מצאתי לקבל את עמדת המשיבה שלפיה במסגרת חלופה תכנונית זו קיימת היתכנות ואף כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבנייה בעליית הגג.

<u>מקדם אקווי' לשטח המרתף</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם האקווי' הראוי לחישוב שווי המרתף.
לדידו של שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון מקדם אקווי' למרתף בשיעור 0.5.
ואילו, לדידו של שמאי המבקש יש להביא בחשבון מקדם אקווי' למרתף בשיעור של 0.4.

<u>החלטה</u>

להלן שומות מכריעות לעניין זה:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024
2	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אנו	29/10/2023
3	גיל הרצברג	6492/296	דב הוז 32, קרית אונו	29/09/2022

לפיכך מצאתי לנכון ליתן <u>כאן</u> מקדם אקווי' 0.45 בגין שטח המרתף.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. **תמ"מ/200א'**

היתכנות מעשית לבנית עליית גג

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להיתכנות המעשית לבניית עליית גג בהתאם להוראות התכנית.

לדידו של שמאי המשיבה, התכנית מאפשרת הקמת עליית גג גבוהה ומרווחת יותר ולפיכך ההשבחה חושבה בגין שתי עליות גג, תוך העלאת מקדם אקווי' מ- 0.6 ל- 0.7.

מנגד, לדידו של שמאי המבקש, תוספת הגובה של 0.5 מ' לעליית הגג אינה ניתנת למימוש בפועל, שכן מימושה יביא לחריגה ממגבלת הגובה הכוללת של הבניין.

החלטה

לאחר שעיינתי בהוראות התכנית ובחתך הנכס מתוך תכנית ההיתר, עולה כי גם לאחר תוספת הגובה המוצעת לעליית הגג, הגובה הכולל של המבנה נשאר מתחת למגבלת הגובה הקבועה בתכנית.
לפיכך, תוספת הגובה לעליית הגג ניתנת למימוש מבחינה תכנונית ואינה חורגת מהמגבלות הקיימות.
כמו כן, ערכי השווי הובאו בהתאם לעמדת המשיבה.

מקדם אקווי' עלית גג

הצדדים חלוקים בדעתם לגבי שיעור המקדם האקווי' הראוי לעליית גג.

שמאי המשיבה סבור כי יש להחיל מקדם אקווי' בשיעור 0.7.
בעוד שמאי המבקש סבור כי יש להחיל מקדם אקווי' בשיעור 0.6.

החלטה

לצורך הכרעה בסוגייה שלפניי, מצאתי לנכון לסקור החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס לעניין המקדם האקווי' הראוי לעלית גג, להלן:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה	מקדם אקווי'
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	0.7
2	גיל הרצברג	6492/296	דב הוז 32, קרית אונו	29/09/2022	0.7
3	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	1/8/2021	0.7
4	יצחק ברמן	6492/175	וולך 2, קרית אונו	16/10/2016	0.7
5	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אנו	29/10/2023	0.7

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי לנכון להחיל מקדם אקווי' לעליית גג בשיעור של 0.7, זאת בהתאם לעמדת המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ד. **<u>תמ"מ/200ב'</u>**

<u>שווי מ"ר מבונה אקווי'</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 2,550 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 2,350 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

<u>החלטה</u>

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו שומות מכריעות מסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה	שווי מ"ר מבונה
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	2,550 ₪
2	נורית ג'רבי	6493/26	סוקולוב 13, קרית אונו	16/07/2015	2,550 ₪
3	אייל יצחקי	6493/391	כצנלסון 32, קרית אונו	3/11/2021	2,550 ₪
4	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אונו	29/10/2023	2,600 ₪
5	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	1/8/2021	2,550 ₪
6	יצחק ברמן	6492/153	דב הוז 24, קרית אונו	17/04/2014	2,700 ₪
7	יצחק ברמן	6492/175	וולך 2, קרית אונו	16/10/2016	2,850 ₪
8	אמנון ניזרי	6492/62	הפלמ"ח 4, קרית אונו	27/04/2011	2,275 ₪
9	משה נדם	6492/80	השלושה 6, קרית אונו	17/06/2013	2,500 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 2,550 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ה. **<u>תמ"מ/מק/14</u>**

<u>חבות בהיטל השבחה</u>

הצדדים חלוקים בדעתם בנוגע לחבות בהיטל השבחה הנובעת מהתכנית הנדונה.

שמאי המשיבה סבור כי התכנית מחייבת בתשלום היטל השבחה, בהינתן כי אושרה טרם כניסתן לתוקף של תקנות התכנון והבנייה ומשכך - במועד הקובע נדרש היתר בנייה לבניית פרגולה.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי אין לחייב היטל השבחה בגין תכנית זו וזאת מן הטעם כי התקנות האמורות מקנות זכויות להקמת פרגולה ללא צורך בהיתר וכן בהסתמך על הכרעות קודמות של שמאים מכריעים במקרים דומים.

<u>החלטה</u>

מעיון בהוראות התכנית, עולה, בין היתר, כי התכנית מאפשרת בניית פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, לפי הגדול מבניהם וזאת בתנאי ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.

מעיון בתקנון התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד - 2014, עולה כדלקמן:

"תחילתן של תקנות אלה ביום ה באב התשע"ד (1 באוגוסט 2014)".

בעת בחינת רצף האירועים הכרונולוגי החל על המקרקעין עולה כי המועד הקובע לתמ"מ/מק/14 הנו **טרם** כניסתם לתוקף של תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד -2014.

נוכח האמור לעיל ובהתחשב בכך שהמועד הקובע לתמ"מ/מ"ק/14 הנו 28.08.1997, בעוד תחילתן של התקנות הנו היום 01.08.2024, הרי שבמועד הקובע חלה חובה לקבל היתר בנייה לצורך הקמת פרגולה.

לפיכך, הקמת פרגולה באותה עת חייבה היתר בנייה ומכאן שיש להחיל היטל השבחה בגין תכנית זו, זאת בהתאם לעמדת המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ו. **<u>תמ"מ/מק/6</u>**

<u>חבות בהיטל השבחה בגין תוספת בריכת שחיה</u>

הצדדים חלוקים בדעתם באשר לחבות בהיטל השבחה הנובעת מהאפשרות להקמת בריכת שחיה.

שמאי המשיבה סבור כי הקמת בריכת שחיה תורמת לשיפור וניצול מיטבי של שטח החצר ומשכך יש בה להשביח את המקרקעין ולחייב בהיטל השבחה.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי אין מקום לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו, זאת בהסתמך על החלטות קודמות של שמאים מכריעים.

<u>החלטה</u>

ראשית, אני סבור כי נכון למועד הקובע לא היה נהוג להקים בריכות שחייה בתחומי מגרשים למגורים וכי מדובר בשימוש אשר לא היה נפוץ במועד זה.

לצורך החלטה בסוגיה זו, מצאתי לנכון להפנות להחלטתו של כב' השמאי המכריע, מר משה נדם, בגו"ח 6492/80, ברחוב השלושה בקרית אונו, אשר במסגרת החלטתו דן בסוגיה:

> *"... אני בדעה כי במועד הקובע, לאור טכנולוגיות הבנייה ועלותן, אין כדאיות כלכלית להקמת בריכות שחיה במגרשים קטנים כדוגמת הנכס הנדון (כ- 500 מ"ר ליח"ד). לפיכך, אני סבור כי אין השבחה בגין אישור התכנית לנכס הנדון. לעניין זה אציין כי בשנים האחרונות לאור השיפור בטכנולוגיות הבנייה קיים ביקוש לבניית בריכות שחיה גם במגרשים קטנים אך אין בכך בכדי להעיד על המצב אשר שרר בשוק הנדל"ן במועד הקובע לשומה, קרי בשנת 1997".*

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני השוק במועד הקובע, מצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקש, לפיה נכון למועד הקובע לא היה נהוג להקים בריכות שחיה בתחום מגרשי מגורים. **לפיכך, סבורני כי אין חבות בהיטל השבחה בגין האפשרות להוספת בריכת שחיה בשטח החצר במועד הקובע.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ז. **<u>תמ"מ/341</u>**

<u>מקדם אקווי' למרתף בשני מצבי התכנון</u>

שמאי הצדדים חלוקים בדעתם באשר למקדם השווי הראוי לייחס לשטחי המרתף בשני מצבי התכנון.

לדידו של שמאי המשיבה, תמ"מ/341 הרחיבה את מגוון השימושים האפשריים במפלס המרתף ומשכך יש בכך כדי לשפר את תרומתו הכלכלית של שטח זה. בהתאם לעמדתו, יש ליחס למרתף במצב התכנוני הקודם מקדם שווי של 0.5 ואילו במצב התכנוני החדש מקדם שווי של 0.55.

מנגד, שמאי המבקש סבור כי אין בהרחבת השימושים כדי להצדיק שינוי במקדם השווי. לפיכך, לשיטתו יש לייחס למרתף מקדם שווי של 0.4 וזאת באופן זהה בשני מצבי התכנון.

<u>החלטה</u>

מעיון בהוראות התכנית עולה בין היתר, כי התכנית מאפשרת הרחבה של שטח קומת המרתף וכן הרחבה של מגוון השימושים המותרים בפלס זה.

בנסיבות אלו, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה יש מקום להביא בחשבון מקדמי שווי שונים לשטחי המרתף בשני מצבי התכנון וזאת נוכח השיפור התכנוני הגלום במצב החדש.

לצורך קביעת מקדמי השווי הראויים, עיינתי בהחלטות של שמאים מכריעים שניתנו ביחס לנכסים בסביבת הנכס, כדלקמן:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה	מקדם אקווי' מצב קודם	מקדם אקווי' מצב חדש
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	0.4	
2	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	0.45	0.5
3	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אנו	29/10/2023	0.45	0.5
4	גיל הרצברג	6492/296	דב הוז 32, קרית אונו	29/09/2022	0.45	0.5
5	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	1/8/2021	0.4	0.5

מעיון בהחלטות הנ"ל, עולה כי מקדם השווי הממוצע שנקבע לשטחי מרתף עומד על 0.45 במצב התכנוני הקודם ועל כ- 0.5 במצב התכנוני החדש.

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון במסגרת שומה זו מקדם שווי למרתף בשיעור של 0.45 במצב התכנוני הקודם (בדומה להחלטתי מעלה) ומקדם שווי של 0.5 במצב התכנוני החדש.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם שוליות לשטח המרתף</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשאלת תחולת מקדם שוליות על שטח המרתף.
לגישת שמאי המשיבה, אין מקום להחיל מקדם שוליות נוסף על שטח המרתף, שכן מקדם השווי המיוחס לשטחי המרתף מביא בחשבון מלכתחילה את תוספת השטח של המרתף. לפיכך, לשיטתו, החלת מקדם שוליות נוסף על שטח המרתף תביא להפחתה כפולה שאינה מוצדקת.
מנגד, לשיטת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.8 לשטח המרתף.

<u>החלטה</u>

לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, אינני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה המקדם האקווי' שנקבע לשטח המרתף כולל בתוכו גם מקדם שוליות ואסביר.
לגישתי, מקדם אקווי' המיוחס לשטח המרתף נועד לשקף את תרומת שוויו של שטח המרתף ביחס לשטח העיקרי בבית וזאת נוכח מאפייניו התכנונים והשימושים המוגבלים של שטח זה. מקדם זה מבטא את היחס המקובל בין שטחי המרתף לשטחים העיקריים כאמור ואינו נגזר בהכרח מהיקף השטח הכולל של המרתף. משכך, מקדם זה עשוי להיות מיושם הן ביחס לשטח מרתף גדול והן ביחס לשטח מרתף קטן.
לפיכך אינני סבור כי יש לראות במקדם האקווי' למרתף כמגלם בתוכו את סוגית השוליות.

לצורך החלטה בסוגייה שלפניי, מצאתי לנכון לסקור החלטות של שמאים מכריעים לעניין תחולת מקדם שוליות על שטחי מרתף, להלן:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה	מקדם אקווי'	הערות
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	0.9	בהתחשב בהיקף היחידה בשטח של כ- 253 מ"ר הובאה בחשבון הפחתה של 0.9 עבור תוספת השטחים במרתף ובעליית הגג.
2	אלי כהן	6492/68	הפלמ"ח 3, קרית אונו	29/10/2023	0.8	לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר
3	גיל הרצברג	6492/296	דב הוז 32, קרית אונו	29/09/2022	0.8	לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר
4	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	1/8/2021	0.8	לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר
5	נורית גירבי	6492/52	וולך 24, קרית אונו	10/6/2018	0.8	לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר
6	יצחק ברמן	6492/175	וולך 2, קרית אונו	16/10/2016	0.8	לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר
7	משה נדם	6492/80	השלושה 6, קרית אונו	17/06/2013	0.8	לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר

לאור האמור לעיל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי לנכון להחיל מקדם שוליות בשיעור של 0.8 על שטח המרתף העולה על 50 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי מ"ר מבונה אקווי'

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 3,350 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 2,900 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

החלטה

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר מבונה נסקרו שומות מכריעות מסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון:

מס"ד	שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד פרסום השומה	שווי מ"ר מבונה
1	מוטי דיאמנט	6493/401	בלינסון 10, קרית אונו	16/09/2024	3,350 ₪
2	מנחם מלוכנא	6493/377	בלינסון 14, קרית אונו	19/07/2011	3,500 ₪
3	ארז כהן	6493/8	רמז 14, קרית אונו	19/02/2018	3,500 ₪
4	בועז קוט	6493/69	יצחק שדה 9, קרית אונו	13/06/2017	3,200 ₪
5	דורית פריאל	6493/68	יצחק שדה 11, קרית אונו	22/06/2016	3,200 ₪
6	שמואל רוזנברג	6493/10	רמז 18, קרית אונו	26/11/2015	3,500 ₪
7	נורית ג'רבי	6493/26	סוקולוב 13, קרית אונו	16/07/2015	2,725 ₪
8	יעקב פז	6492/279	לנדאו 9, קרית אונו	17/02/2021	3,350 ₪
9	יעקב פז	6492/196	דב הוז 9, קרית אונו	1/8/2021	3,350 ₪
10	יצחק ברמן	6492/153	דב הוז 24, קרית אונו	17/04/2014	3,250 ₪
11	גיל הרצברג	6492/296	דב הוז 32, קרית אונו	29/09/2022	3,250 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר מבונה של 3,300 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ח. **<u>תכנית קא/מק/122</u>**

בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר לשווי מ״ר מבונה אקווי׳.

לצד זאת, הצדדים מסכימים כי מקדם ההשבחה למרתף בגין התכנית הינו 5%.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי לאמץ את הסכמתם לעניין מקדם ההשבחה למרתף בשיעור 5%.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 0.5 במצב הקודם ושל 0.55 במצב החדש, וזאת בהתאם להחלטתי מעלה.

<u>שווי מ״ר מבונה אקווי׳</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך 3,600 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע שווי מ״ר מבונה אקווי׳ בסך 3,100 ₪, תוך התייחסות לשומות מכריעות.

<u>החלטה</u>

לצורך בחינת אומדן שווי מ״ר מבונה נסקרו שומות מכריעות מסביבת הנכס, אשר נמצאו רלוונטיות לנכס הנדון:

מס״ד	שם שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד פרסום השומה	שווי מ״ר מבונה
1	רמה מאור	6492/146	דב הוז 10, קרית אונו	16/09/2024	3,600 ₪
2	יעקב פז	6492/196	דוב הוז 9, קרית אונו	1/8/2021	3,600 ₪
3	אליי כהן	6492/68	הפלמ״ח 3, קרית אונו	29/10/2023	3,700 ₪
4	גיל הרצברג	6492/296	דב הוז 32, קרית אונו	29/09/2022	3,450 ₪
5	יעקב פז	6492/279	לנדאו 9, קרית אונו	17/02/2021	3,600 ₪
6	יצחק ברמן	6492/153	דב הוז 24, קרית אונו	17/04/2014	3,450 ₪
7	משה נדם	6492/80	השלושה 6, קרית אונו	17/06/2013	3,500 ₪

לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון ליתן שווי מ״ר מבונה של 3,500 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>ניצול הזכויות המיטבי למחסן</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למיקום המחסן שיש להביא בחשבון במסגרת בחינת ניצול הזכויות המיטבי.

לדידו של שמאי המשיבה, קיימת כדאיות להקמת המחסן בשטח החצר ומשכך יש להביא אפשרות זו בחשבון.
מנגד, לדידו של שמאי המבקש, יש להביא בחשבון הקמת מחסן במרתף המבנה ולא בשטח החצר, זאת תוך הסתמכות על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

<u>החלטה</u>

מעיון בהוראות התכנית עולה, בין היתר, כי התכנית מתירה הקמת מחסן בשטח של עד 8 מ״ר וזאת על חשבון שטחי השירות המותרים במגרש.
ואולם, בבחינת אופן מימוש הזכויות בנכס, מצאתי כי קיימת עדיפות תכנונית לניצול זכויות שטח השירות לצורך הקמת המחסן בקומת המרתף וזאת מבלי לגרוע משטח החצר.
לפיכך, סבורני כי אין להביא רכיב זה בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

תכנית	מחלוקת	שמאי משיבה	שמאי מבקש	החלטה
תממ/153	השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע	בניית 2 יחידות דיור, תוך מתן עלויות הריסה ובניה מחדש של חלק מקומת הקרקע שמעבר ל- 21% משטח מחצית החלקה.	הרחבת הבית הקיים עד ל- 42% זכויות בניה בשתי קומות.	הקמת שתי יחידות דיור נפרדות תוך מתן עלויות התאמה ועלויות הריסה של חלק מבית המגורים הקיים, זאת בהתאם לעמדת המשיבה.
	מקדם שוליות	נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס היה מקובל לצל את מלוא זכויות הבניה, על כן אין מקום להפחית לשוליות.	0.8.	אין מקום ליתן מקדם הפחתה לשוליות להיקף זכויות בניה זה.
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	110 ₪/מ"ר.	100 ₪/מ"ר.	110 ₪/מ"ר.
	שטח חצר שולית	הובאה בחשבון חצר שולית לשטח החצר שמעבר ל- 300 מ"ר, במקדם אקווי' 0.2.	יש לחשב את כל שטח החצר במקדם אקווי' של 0.25.	הובאה בחשבון חצר שולית לשטח החצר שמעבר ל- 300 מ"ר, במקדם אקווי' 0.15.
תמ"מ/200	שווי מ"ר מבונה	573 ₪/מ"ר.	500 ₪/מ"ר.	550 ₪/מ"ר.
	היתכנות מעשית לבניית עליית גג	בבניית 2 יח"ד על החלקה, יש כדאיות בניצול זכויות הבניה לעליית הגג.	האפשרות להקים עליית גג עפ"י תכנית זו אינה ישימה בפועל והזכויות הן תאורטיות בלבד. ככל וניתן להקים עליית גג יש לתת מקדם שוליות לשטח זה וכן מקדמי הפחתה נוספים לקומה אי בשל גובה מזערי ואובדן שטח פונקציונאלי עבור מדרגות לעליית הגג.	יש כדאיות בניצול זכויות הבניה לעליית הגג.
	מקדם אקווי' למרתף	0.5.	0.4.	0.45.
תמ"מ/200א'	היתכנות מעשית לבניית עליית גג	התכנית מאפשרת עליית גג גבוהה יותר ומרווחת יותר, לכן ההשבחה מחושבת לשתי עליות גג.	תוספת של 0.5 מ' לעליית הגג אינה ניתנת למימוש בפועל, שכן היא חורגת מהמגבלה הכוללת של גובה הבניין.	תוספת הגובה לעליית הגג ניתנת למימוש מבחינה תכנונית ואינה חורגת מהמגבלות הקיימות.
	מקדם אקווי' עליית גג	0.7.	0.6.	0.7.
תמ"מ/200ב'	שווי מ"ר מבונה	2,550 ₪/מ"ר.	2,350 ₪/מ"ר.	2,550 ₪/מ"ר.
תמ"מ/מק/14	חבות בהיטל השבחה	התכנית הייתה מחויבת בהיתר בניה היות ואושרה לפני תחילת התקנות משנת 2014, לכן יש לגבות בגינה היטל השבחה.	אין לגבות בגין תכנית זו היטל השבחה, זאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
תמ"מ/מק/6	חבות בהיטל השבחה בגין תוספת בריכת שחיה	הקמת בריכת שחיה מאפשרת שיפור וניצול החצר.	אין לגבות בגין תכנית זו היטל השבחה, זאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש.
תמ"מ/341	מקדם אקווי' מרתף בשני מצבי התכנון	מקדם אקווי' למרתף במצב הקודם - 0.5. מקדם אקווי' למרתף במצב החדש - 0.55.	מקדם אקווי' למרתף של 0.4 בשני מצבי התכנון.	מקדם אקווי' למרתף במצב הקודם - 0.45. מקדם אקווי' למרתף במצב החדש - 0.5.
	מקדם שוליות למרתף	אין להפעיל מקדם שוליות על מרתף היות ומימלא מקדם המרתף מביא בחשבון את תוספת השטח של המרתף.	0.8.	יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח המרתף העולה על 50 מ"ר בשיעור 0.8.
	שווי מ"ר מבונה	3,350 ₪/מ"ר.	2,900 ₪/מ"ר.	3,300 ₪/מ"ר.
קא/מק/122	שווי מ"ר מבונה אקווי'	3,600 ₪/מ"ר	3,100 ₪/מ"ר.	3,500 ₪/מ"ר.
	ניצול הזכויות המיטבי למחסן	ניתן לבנות מחסן בחצר ולא רק במרתף, על חשבון שטחי השירות המותרים. יש להביא בחשבון השבחה בגין תוספת מחסן בחצר.	לא חושב מחסן בחצר, זאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.	קיימת עדיפות לניצול הזכויות למחסן בשטח המרתף.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תמ"מ/153:

מצב קודם - היתר בניה					
מהות		שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
בית מגורים קיים בהיתר		115.38	1.00	1.00	115.38
חניה מקורה ומדרגות		15.68	0.35	1.00	5.49
מקלט		17.50	-	1.00	0.00
מרפסות מקורות		11.49	0.60	1.00	6.89
חדר עבודה		25.00	0.60	1.00	15.00
חצר גרעינית		300.00	0.25	1.00	75.00
חצר שולית		390.45	0.15	1.00	58.57
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר					276.33
שווי מ"ר מבונה בש"ח					₪ 110
סה"כ שווי המצב הקודם, בש"ח					₪ 30,396.25
מצב חדש - תמ"מ/153					
מגרש מערבי עם בית מגורים					
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק"ק	21%	87.47	1.00	0.80	69.97
ק"א	21%	87.47	1.00	0.80	69.97
מבנה עזר		15.00	0.40	1.00	6.00
סככה למכוניות		12.50	0.35	1.00	4.38
חצר		301.54	0.25	1.00	75.38
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					225.70
שווי מ"ר מבונה בש"ח					₪ 110
סה"כ שווי המגרש המערבי, בש"ח (טרם הפחתה בגין עלויות הריסה)					₪ 24,827.30
עלויות הריסה ובניה מחדש לצורך פינוי המגרש המזרחי (27.92 מ"ר)					₪ 6,030.72
סה"כ שווי המגרש המערבי, בש"ח (לאחר הפחתה בגין עלויות הריסה)					₪ 18,796.58
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)					
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק"ק	21%	87.47	1.00	1.00	87.47
ק"א	21%	87.47	1.00	1.00	87.47
מבנה עזר		15.00	0.40	1.00	6.00
סככה למכוניות		12.50	0.35	1.00	4.38
חצר		301.54	0.25	1.00	75.38
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר					260.69
שווי מ"ר מבונה בש"ח					₪ 110
סה"כ שווי המגרש המזרחי, בש"ח					₪ 28,675.76
סה"כ שווי המצב החדש, בש"ח (מגרש מזרחי + מגרש מערבי)					₪ 47,472.35
ההשבחה, בש"ח					**₪ 17,076**
היטל השבחה (50%), בש"ח					**₪ 8,538**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תמ"מ/200:

מצב קודם - תמ"מ/153						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק"ק	21%	87.47	1.00	0.80	1.00	69.97
ק"א	21%	87.47	1.00	0.80	1.00	69.97
מבנה עזר		15.00	0.40	1.00	1.00	6.00
סככה למכוניות		12.50	0.35	1.00	1.00	4.38
חצר		301.54	0.25	1.00	1.00	75.38
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר - מגרש מערבי						225.70
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק"ק	21%	87.47	1.00	1.00	1.00	87.47
ק"א	21%	87.47	1.00	1.00	1.00	87.47
מבנה עזר		15.00	0.40	1.00	1.00	6.00
סככה למכוניות		12.50	0.35	1.00	1.00	4.38
חצר		301.54	0.25	1.00	1.00	75.38
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר - מגרש מזרחי						260.69
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						**486.39**
מצב חדש - תמ"מ/200						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק"ק	21%	87.47	1.00	0.80	1.00	69.97
ק"א	21%	87.47	1.00	0.80	1.00	69.97
עלית גג		30.00	0.60	0.80	1.00	14.40
מרתף (בדחיה לתום החיים הכלכלים)		45.00	0.45	1.00	0.20	3.96
שימוש ביניים במבנה עזר		15.00	0.40	1.00	0.80	4.83
סככה למכוניות		25.00	0.35	1.00	1.00	8.75
תוספת חצר בדחיה בתום השימוש ביניים		15.00	0.25	1.00	0.20	0.73
חצר		289.04	0.25	1.00	1.00	72.26
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר - מגרש מערבי						244.87
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
ק"ק	21%	87.47	1.00	1.00	1.00	87.47
ק"א	21%	87.47	1.00	1.00	1.00	87.47
עלית גג		30.00	0.60	1.00	1.00	18.00
מרתף		45.00	0.45	1.00	1.00	20.25
סככה למכוניות		25.00	0.35	1.00	1.00	8.75
חצר		304.04	0.25	1.00	1.00	76.01
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר - מגרש מזרחי						297.94
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש, במ"ר (מגרש מזרחי + מגרש מערבי)						**542.81**
ההשבחה במ"ר אקווי'						56.42
שווי מ"ר מבונה אקווי', בש"ח						₪ 550
ההשבחה, בש"ח						**₪ 31,032**
היטל השבחה (50%), בש"ח						**₪ 15,516**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תמ"מ/200א':

מצב קודם - תמ"מ/200						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי במ"ר
עלית גג		30.00	0.60	0.80	1.00	14.40
סה"כ שטח אקווי במצב הקודם במ"ר - מגרש מערבי						14.40
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
עלית גג		30.00	0.60	1.00	1.00	18.00
סה"כ שטח אקווי במצב הקודם במ"ר - מגרש מזרחי						18.00
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						**32.40**
מצב חדש- תמ"מ/200א'						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי במ"ר
עלית גג		30.00	0.70	0.80	1.00	16.80
סה"כ שטח אקווי במצב הקודם במ"ר - מגרש מערבי						16.80
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
עלית גג		30.00	0.70	1.00	1.00	21.00
סה"כ שטח אקווי במצב הקודם במ"ר - מגרש מזרחי						21.00
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						**37.80**
ההשבחה במ"ר אקווי'						5.40
שווי מ"ר מבונה אקווי', בש"ח						₪ 1,400
ההשבחה, בש"ח						**₪ 7,560**
היטל השבחה (50%), בש"ח						**₪ 3,780**

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תמ"מ/200ב':

מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי במ"ר
תוספת שטח עיקרי	6%	24.99	1.00	0.80	1.00	19.99
אובדן חצר עקב הרחבת ק"ק + תוספת חניה מקורה		-17.50	0.25	1.00	1.00	-4.37
תוספת שטח מרתף		5.00	0.45	1.00	0.31	0.70
תוספת שטח לחניה מקורה		5.00	0.35	1.00	1.00	1.75
סה"כ תוספת שטח אקווי' - מגרש מערבי						**18.07**
מגרש מזרחי						
מהות	זכויות בניה באחוזים	שטח במ"ר	מקדם אקווי	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקווי במ"ר
תוספת שטח עיקרי	6%	24.99	1.00	1.00	1.00	24.99
אובדן חצר עקב הרחבת ק"ק + תוספת חניה מקורה		-17.50	0.25	1.00	1.00	-4.37
תוספת שטח מרתף		5.00	0.45	1.00	1.00	2.25
תוספת שטח לחניה מקורה		5.00	0.35	1.00	1.00	1.75
סה"כ תוספת שטח אקווי' - מגרש מזרחי						**24.62**
סה"כ השבחה במ"ר אקווי' - (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						**42.69**
שווי מ"ר מבונה אקווי', בש"ח						₪ 2,550
ההשבחה, בש"ח						**₪ 108,849**
היטל השבחה (50%), בש"ח						**₪ 54,424.5**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תמ"מ/מק/14:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
פרגולות	100.00	0.10	1.00	10.00
שווי מ"ר מבונה אקווי', בש"ח				₪ 2,550
ההשבחה, בש"ח				**₪ 25,500**
היטל השבחה (50%), בש"ח				**₪ 12,750**

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תמ"מ/341:

מצב קודם - תמ"מ/200ב'					
מגרש מערבי עם בית מגורים					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף	50	0.45	1.00	0.47	1.00	10.55
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר - מגרש מערבי						10.55
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף	50	0.45	1.00	1.00	1.00	22.50
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר - מגרש מזרחי						22.50
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						33.05
מצב חדש- תמ"מ/341						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף עיקרי	50.00	0.50	1.00	0.47	1.00	11.72
שטח מרתף שולי	49.96	0.50	1.00	0.47	0.80	9.37
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר - מגרש מערבי						21.09
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף עיקרי	50.00	0.50	1.00	1.00	1.00	25.00
שטח מרתף שולי	49.96	0.50	1.00	1.00	0.80	19.98
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר - מגרש מזרחי						44.98
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						66.07
ההשבחה במ"ר אקווי'						33.03
שווי מ"ר מבונה אקווי', בש"ח						₪ 3,300
ההשבחה, בש"ח						**₪ 108,984**
היטל השבחה (50%), בש"ח						**₪ 54,492**

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב היטל השבחה בגין מימוש זכויות מכוח תכנית קא/מק/122:

מצב קודם- תמ"מ/341						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף עיקרי	50.00	0.50	1.00	0.56	1.00	13.96
שטח מרתף שולי	49.96	0.50	1.00	0.56	0.80	11.16
עלית גג	30.00	0.70	0.80	1.00	1.00	16.80
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר - מגרש מערבי						41.92
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף עיקרי	50.00	0.50	1.00	1.00	1.00	25.00
שטח מרתף שולי	49.96	0.50	1.00	1.00	0.80	19.98
עלית גג	30	0.70	1.00	1.00	1.00	21.00
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר - מגרש מזרחי						65.98
סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						107.90
מצב חדש - תכנית קא/מק/122						
מגרש מערבי עם בית מגורים						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף עיקרי	50.00	0.55	1.00	0.56	1.00	15.36
שטח מרתף שולי	49.96	0.55	1.00	0.56	0.80	12.27
חדר יציאה לגג	30.00	1.00	0.80	1.00	1.00	24.00
מרפסת גג	69.96	0.15	0.80	1.00	1.00	8.40
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר - מגרש מערבי						60.03
מגרש מזרחי (ריק ופנוי)						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם דחיה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח מרתף עיקרי	50.00	0.55	1.00	1.00	1.00	27.50
שטח מרתף שולי	49.96	0.55	1.00	1.00	0.80	21.98
חדר יציאה לגג	30	1.00	1.00	1.00	1.00	30.00
מרפסת גג	69.96	0.15	1.00	1.00	1.00	10.49
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר - מגרש מזרחי						89.98
סה"כ שטח אקווי' במצב החדש במ"ר (מגרש מערבי + מגרש מזרחי)						150.00
ההשבחה במ"ר אקווי'						42.10
שווי מ"ר מבונה אקווי', בש"ח						₪ 3,500
ההשבחה, בש"ח						**147,348** ₪
היטל השבחה (50%), בש"ח						**73,674** ₪

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, גוש 6492 חלקה 27, בגין מימוש בדרך של הסכם אופציה למכר, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"מ/153	21/09/1984	₪ 17,076	₪ 8,538
תמ"מ/200	22/03/1988	₪ 31,032	₪ 15,516
תמ"מ/200א'	09/06/1991	₪ 7,560	₪ 3,780
תמ"מ/200ב'	20/11/1996	₪ 108,849	₪ 54,424.5
תמ"מ/מק/14	28/08/1997	₪ 25,500	₪ 12,750
תמ"מ/מק/6	10/01/1997	-	-
תמ"מ/341	20/05/2003	₪ 108,984	₪ 54,492
קא/מק/122	08/04/2006	₪ 147,348	₪ 73,674
508-0265942	01/05/2015	-	-

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין וע"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com