גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

22 בדצמבר 2014

תיק מס': 400-2014

לכבוד

אריה ופרחיה בר זאב	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י מיכל בר פרו - שמאית מקרקעין	ע"י שמואל פן - שמאי מקרקעין
shammba@hotmail.com	spenn@netvision.net.il

בענין אריה ופרחיה בר זאב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' קהילת לודג' 62, תל אביב

<u>חלקה 366/6 בגוש 6636</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 11.9.2014 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14.11.2014, בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתה של השמאית מיכל בר פרו מיום 18.5.2014.
- נסח רישום מקרקעין.
- תכנית בקשה להיתר מס' 838.
- הודעת שומה על היטל השבחה מיום 5.2.1987.
- תצלום אוויר של סביבת הנכס הנדון.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי שמואל פן מיום 9.2.2014.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 22.6.2014.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6636
חלקה:	366/6
שטח רשום:	22.5 מ"ר
כתובת:	רח' קהילת לודג' 62, תל אביב
סוג הנכס:	דירת מגורים
זכויות:	חכירה מרשות מקרקעי ישראל

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה א' בבנין בן שתי קומות (כולל קומת הקרקע) הנמצא ברחוב קהילת לודג' 62, בשכונת הדר יוסף בתל אביב

הנכס ידוע כחלקה 366/6 בגוש 6636, ששטחה הרשום הינו 22.5 מ"ר.

שכונת הדר יוסף הינה שכונה ותיקה הממוקמת בצפון תל אביב ממזרח לנתיבי איילון.

רחוב קהילת לודג' ממוקם בחלקה הדרום-מערבי של שכונת הדר יוסף, הרחוב הינו רחוב מעגלי המתפצל מרחוב הדר יוסף לכיוון מערב, סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד בניה צמודת קרקע של בניינים בני 2 קומות.

הדירה הנדונה נמצאת בקומה א' בחלקו המרכזי של בנין בן שתי קומות הכולל 8 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה), לדירה שני כיווני אוויר מזרח ומערב (לחזית ולעורף החלקה).

לחלקה צורת טרפז עם חזית צפון-מערבית לכיוון רחוב קהילת לודג' באורך של כ- 27 מ' ועומקה כ- 24 מ'.

לבנין גג בטון שטוח, גילו של הבנין כ- 60 שנים ומצבו הפיסי תואם את גילו.

במהלך השנים בוצעו בבנין הרחבות בניה, לרבות בדירה הנדונה.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

השומה מתייחסת לחלקם היחסי של הנישומים בדירה הנדונה (2/3 מהזכויות).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **254**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 321 מיום 26.11.1953, מסומנת החלקה הנדונה **כמגרש מס' 158** ששטחו 645 מ"ר **המיועד** ל**אזור מגורים א/2 – 2 קומות**.

להלן זכויות הבניה:

אחוזי בניה לקומה:	25%
מס' קומות:	2
קווי בנין:	צדדי 3 מ', אחורי 7 מ'.

- **<u>היתר בניה</u>**

עפ"י היתר בניה מס' 838 מיום 21.11.1954, אושרה בקשה להקמת בנין בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד בשטח של 99.2 מ"ר לקומה.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **2204**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3240 מיום 22.8.1985, כלולה החלקה הנדונה **באזור מגורים 4 קומות**.

כמו כן, התכנית מסמנת שני שבילים לביטול, האחד לאורך הצלע הדרום מערבית של החלקה והשני לאורך הצלע הצפון מזרחית של החלקה.

אזור מגורים 4 קומות מיועד לבניינים מטיפוס G, מבנים אלו מהווים בינוי חדש במקום מבנים קיימים דו קומתיים המיועדים להריסה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן זכויות הבניה:

			מס' יח"ד - תלוי בשטח המגרש		
קומה	**אחוזי בניה**	**קווי בנין**	**601 מ"ר - 701 מ"ר**	**700 מ"ר - 750 מ"ר**	**751 מ"ר - 800 מ"ר**
קרקע	במגרשים בשטח בין 601 - 800 מ"ר - 15%	קדמי - 7 מ', אחורי 8 מ'	-	-	-
קומה א'	45%	קדמי - 4 מ', אחורי 7 מ'	3	4	4
קומה ב'	40%	נסיגה בחזית קדמית - 2 מ', הבלטה לחזית אחורית - 0.6 מ'	3	4	4
קומה ג'	35%	נסיגה בחזית קדמית - 2 מ', הבלטה לחזית אחורית - 0.6 מ'	3	3	3
קומה ד'	30%	נסיגה בחזית קדמית - 2 מ', הבלטה לחזית אחורית - 0.6 מ'	3	3	4
קומת גג (מיועד לדירות בקומת ד' בלבד)	25%	נסיגה בחזית אחורית של 2 מ' מקו קומה ד' נסיגה מקו בנין בחזית צדדית ב' - 6.5 מ'			
מס' יח"ד			12	14	15

זכויות הבניה בקומת הגג מיועדות לדירות בקומה ד' בלבד.

הבנין יכלול מרפסות בלתי מקורות ושטח קומת קרקע מפולשת חלקית (למעט גרעין הבנין) שישמש לגינון, מתקני משחק וריצוף נדרש.

קומת הקרקע - תכלול חדר מדרגות, מעלית, חדר אשפה, מחסן ואפשרות למקלט על קרקעי. לא יותרו שימושים אחרים.
קומת המרתף - תשמש למבני עזר כגון מקלט וחדר הסקה. לא יתאפשר שימוש אחר בקומת המקלט.
גובה – עד 2.2 מ' פרט למקלט בהתאם לחוק.

המבנים ייבנו בקיר משותף כמסומן בתשריט, וללא הקמת גדרות.
כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בכל קומה בחזית הבנין ובליטות של 0.6 מ' מצידו האחורי של הבנין.

לא יינתן היתר בניה להרחבה אלא לאחר סילוק כל הבניה שאינה תואמת לתכנית זו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במקרים בהם בין שתי חלקות קיים היה שביל להולכי רגל אשר בוטל, יצטרף שטח השביל שבוטל בחלוקה שווה לשני המגרשים הגובלים בו.

תירשם זיקת הנאה, זכות מעבר, לחלקה 367 דרך חלקות 365 ו- 366.

הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות בתחום אזורים שתכנית זאת חלה עליהם.

- עפ"י תכנית **ע',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין. בבנין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.

הקמת מרתף בבנין איננה חובה אלא אם כן הועדה המקומית החליטה אחרת. בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע.
קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם. שטח המרתף יהיה לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים במרתף בבנייני מגורים בתי דירות – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרות כלליים לשרות הדיירים. יתרת השטח תותר לשימוש מחסנים לדיירי הבית בלבד ועד 6 מ"ר לדירה.
לא יורשו מגורים במרתף, מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

שטחי המרתף לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין.

- עפ"י תכנית **ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, תותר בניית חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות שאליהן הוצמדו החדרים ולא ממגדל המדרגות.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבנין.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בבניני מגורים כדלקמן:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ – 90% מהקומה שמתחת.
2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבנית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
4. בבנינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור.
5. בבנינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין.

תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת או דומיהם) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ – 1.2 מ'.

- החלטת ועדה מס' 177ב'-11 מיום 6.11.1996, תוספת שטחי שירות לצורך בליטות לתכנית מאושרת 2204.
אושרה תוספת שטחי שירות במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו, לשטח בקומת הכניסה לבנין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ- 0.5 מ' ולבליטות (גומחה או גבלית) שגובהן הפנימי אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ- 0.5 מ'.
אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

- עפ"י תכנית **תא/מק/2691**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997, מהווה שינוי לתכניות ההרחבות, לרבות תכנית 2204, ומטרתה שיפור יישום תכנית הרחבת הדיור ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית בתנאים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ב. מה"ע רשאי לדרוש בתכנית הקשה להיתר, הראשונה שתוצג לבנין להרחבה, להציג את הבנין כלולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.

ג. הבניה תתבצע הרצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.

ד. במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבנין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבנין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבנין הקיים תדרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.

ה. ההרחבות החדשות יותאמו לבניה הקיימת שאושרה בעבר, תוך תיאום אדריכלי עם אדריכל הרישוי.

ו. במקרה של סתירה בין קו ההרחבה המסומן בתשריט התכנית הראשית ו/או לקו ההרחבה בנספח הבנוי שלה, אם קיים, ו/או עם הרוזטה הקבועה בתשריט או קו בנין אחר, יכריע מה"ע איזהו הקו הקובע.

יחס לתכנית אחרות:
תכנית זו באה לשנות את תכניות ההרחבה התקפות, שפורטו לעיל בתכנית הראשית, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות, תכרענה הוראות תכנית זו.
תכניות מתאר מקומיות "ע", "ג" ו- "2550" חלות על שטח תכנית זו אלא אם נאמר אחרת בתכנית הראשית. הוראות תכנית זו יחולו על תכניות ההרחבה שתאושרנה בעתיד בתחום הקו הכחול של תכנית זו, אלא אם ייקבע בהן אחרת.

- עפ"י תכנית **ע'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.3.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם.

היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ – 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר בתחום המגרש או בסמוך לו.

בבתים צמודי קרקע היתר בניה ינתן למרתף בשטח תכסית קומת הקרקע, היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, בשאר הבניינים תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף.

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה בבתים צמודי קרקע ובקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים, ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים ובנוסף מחסנים במקומות שלא ניתן לנצלם כחניה או מתקנים טכניים זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה, המחסנים יהיו במסגרת השטח המותר למחסנים דירתיים או כרכוש משותף וירשמו כאלה בפנקס רישום המקרקעין.
מחסן דירתי יהיה עד 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבנין, כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד, במרתף שכזה יותרו גם שימושי משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
לא יותרו מגורים בקומות המרתף.

<u>הוראות מיוחדות למשרדים במרתפים בבנייני מגורים חדשים</u>
לא יותרו משרדים בקומות מרתף של בנייני מגורים חדשים שבהם אין דירות בקומת הקרקע.
בבנייני מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע, כל משרד בקומת המרתף יהיה צמוד לאחת מהדירות בקומת הקרקע הנמצאת מעליו, הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>הוראות כלליות למשרדים בקומות מרתף</u>

הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

רשימת השטחים הנלווים לכל סוגי הבניינים – חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים, מועדון עובדים וכד', בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

רשימת השטחים הנלווים למגורים – בתים עם דירות צמודות קרקע – בנוסף לאמור לעיל חדרי שרות משותפים לדיירי הבית (חדרי שרותים, מחסן תחזוקה וכד') שיסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף העליונה, לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

- עפ"י תכנית **תא/מק/2204א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201 מיום 1.7.2003, כלולה החלקה הנדונה באזור **מגורים ד'**.
התכנית משנה את הוראות תכנית 2204 לפי הפירוט שלהלן:
<u>ביחס להוראות המפורטות בנספח הבינוי שבתכנית הראשית</u>

א. יבוטלו הוראות בינוי לנושא "קווי בניה מינימליים לקומה" (דירוג המבנה) שטבלת זכויות הבניה בטיפוס G.
ב. יבוטלו הוראות המתייחסות להתפלגות יח"ד לקומות.
ג. יבוטלו הוראות לגבי אחוזי בניה מקסימליים לקומה.

תותר בניה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף עד גבול המגרש.

התכסית המקסימלית לקומה תהיה עד 50% משטח המגרש.

יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג".

תותרנה בקשות להעברת שטח חדרי היציאה לגג לקומות תחתונות בתנאי פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

קווי בנין – קדמי – 4 מ', קדמי הפונה לשטח ציבורי פתוח – 1.5 מ', אחורי – 5.5 מ', צדדי – 4 מ' או 0 לפי תכנית 2204.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

יותרו שטחי שירות שהוחלט עליהם במסגרת הוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) תשנ"ב, 1992, החלטת הועדה המקומית בפרוטוקול 115ב' החלטה מס' 2 מיום 6.4.1994.

- עפ"י תכנית **תא/3440**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5526 מיום 10.5.2006, נקבעו הוראות בדבר איחוד דירות כדלקמן:

ביחס לשטחי שרות – שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה יחשבו כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת, שטחים עיקריים אלו יהיו, במידת הצורך, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים על פי התכניות התקפות.

ביחס לשטחים הנובעים מתכניות "ג" ו- "ע1" – ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים על פי תכנית ג' על שינוייה בהתאם למס' יח"ד המקוריות (על פי היתר), ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליח"ד המאוחדת.

שטחן של דירות שאוחדו יכול לעלות על גודל השטח שנקבע בתכנית לדירה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

- עפ"י תכנית **תא/מק/3569**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5557 מיום 20.7.2006, כלולה החלקה הנדונה **באזור מגורים ד'.**
התכנית מסמנת בחזית החלקה לאורך רחוב קהילת לודג', רצועת שטח בעומק של 5 מ' בתחום החלקה, המיועדת לזיקת הנאה להולכי רגל, כמו כן התכנית מסמנת בסמוך לאורך צפון-מזרח החלקה ובסמוך לאורך דרום-מערב החלקה רצועות שטח המיועדות לשטח להשלמה.

תותר תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים בשיעור של 16% משטח המגרש אותם ניתן היה לקבל בהקלה, שטח עיקרי מינימלי ממוצע ליח"ד בכל בנין לא יפחת מ- 70 מ"ר.

תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה ולא כולל חדרי יציאה לגג.
הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבנין בעת הוצאת היתרי בניה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתכנית זו או למימוש חדרי יציאה לגג.
יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג", הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד שטחי חדרי יציאה לגג כדירה או דירות בקומת הגג, מס' חדרי יציאה לגג בכל בנין יחושבו לפי מס' הדירות בקומה טיפוסית.
מס' יח"ד בחלקה 366 יהיה 20.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

קו הבנין לרח' קהילת לודג' יהיה 5 מ'.
המרווח בין בניינים לא יפחת מ- 6 מ', יותרו מרפסות מעבר לקו הבנין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן, גובה קומת הכניסה לבנין לא יעלה על 4.5 מ'.

תקן החניה המינימלי יהיה 1 מקום חניה עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו- 1.5 מקום חניה עבור דירות ששטחן מעל 90 מ"ר, החניה תהיה תת קרקעית, תותר חניה עילית עבור חניית אורחים בלבד.

רחוב קהילת לודג' יורחב ע"י צירוף רצועה ברוחב של 5 מ' מהחלקות הסמוכות לרחוב מעבר לתוואי הדרך הסטטוטורי שרוחבו 12 מ', רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל אופניים, חניה, תאורה ותשתיות עירוניות תת קרקעיות, תירשם זיקת הנאה לציבור.

שטחי חלקות השבילים שבוטלו בתכנית 2204 יחולקו באופן שווה בין 2 החלקות הסמוכות להן ויהוו השלמה להן.

חלקות שבילים שבוטלו	חלקות סמוכות
503	364, 366
504	366, 368

זכויות הבניה יחושבו משטח החלקות ושטחי השבילים במידה וצורפו אליהם בתכניות הראשיות.

- עפ"י תכנית **ג'1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007 נקבעו הוראות בניה על הגג כדלקמן:

<u>חדר יציאה לגג</u>
הותרה בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבנין.

גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת החזיתות בבנין, משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

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

למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה, סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

ביחס לעליות גג נקבע כי בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.
המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
בקוטג'ים ובבנינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות, שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בנין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף.

לא תותר כל בנייה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג בבניינים בהם קיימות דירות על הגג.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

פרגולות

הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (לפי הגדול).

7. **המצב המשפטי**

נסח רישום מקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 22.12.2013 רשומה תת חלקה 6 בחלקה 366 בגוש 6636 כדירה בקומה שניה ששטחה הרשום 22.5 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 2/16.

בבעלות - **קרן קיימת לישראל**.

שטח החלקה 645 מ"ר.

זכות חכירה רשומה לטובת:

גוטמן משה	1/3
בר זאב אריה	**1/6**
בר זאב פרחיה	**1/6**
בר זאב אריה	**1/6**
בר זאב פרחיה	**1/6**

הערה: השומה מתייחסת לזכויות של בר זאב פרחיה ובר זאב אריה.

חוזה מכר

עפ"י חוזה מיום 31.12.2013 בין בר זאב אריה ופרחיה (להלן "המוכר") לבין משה גוטמן (להלן "הקונה") נמכרו מלוא זכויותיהם של בר זאב אריה ופרחיה בנכס הנדון (2/3 מהזכויות בנכס הנדון).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- אישור תכנית 2204- לתאריך קובע 6.9.1985.
- אישור תכנית ע' - לתאריך קובע 13.12.1985.
- אישור תכנית ג'- לתאריך קובע 5.2.1994.
- אישור תכנית תא/מק/2691- לתאריך קובע 26.2.1997.
- אישור תכנית ע'1- לתאריך קובע 2.4.2003.
- אישור תכנית תא/מק/2204א- לתאריך קובע 16.7.2003.
- אישור תכנית תא/3440- לתאריך קובע 25.5.2006.
- אישור תכנית תא/מק/3569- לתאריך קובע 4.8.2006.
- אישור תכנית ג'1- לתאריך קובע 4.9.2007.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאית המבקש
2204	1,790 ₪	אין השבחה
ע'	אין השבחה	אין השבחה
ג'	אין השבחה	אין השבחה
ע'1	1,300 ₪	אין השבחה
תא/מק/2204א	7,098 ₪	14,275.34 ₪
תא/3440	אין השבחה	אין השבחה
תא/מק/3569	76,926 ₪	23,761.74 ₪
ג'1	8,226 ₪	18,550 ₪

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין תכנית 2204 (6.9.1985)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית התירה הקמת 12 יח"ד בשטח ברוטו של 94 מ"ר ליח"ד.

ההשבחה נקבעה עפ"י שומה מיום 8 בינואר 1987.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שטח ברוטו ליח"ד במצב החדש במ"ר		94
מס' יח"ד מיוחס לנכס הנדון		1.5
שטח מיוחס לנכס הנדון במ"ר		141
שטח דירה פטור		94
שטח לחיוב		47
השבחה עפ"י שומה מיום 8.1.1987	₪ 10,739	
שטח מיוחס לנכס הנדון במ"ר	141	
השבחה למ"ר	₪ 76	
שטח לחיוב	47	
הפחתה בהתבסס על שומות מוסכמות באזור	0.75	
החלק בזכויות	0.67	
השבחה	**₪ 1,790**	

עמדת שמאית המבקש

בתיק הבנין קיימת דרישת תשלום היטל השבחה, בגין אישור תכנית 2204 אשר הוצאה לעמידר. הסכום נקבע עפ"י לוח איזון שהוצג ע"י הועדה המקומית ומתייחס לכל הבנין. אי לכך, אין מקום לגבות שוב היטל השבחה בגין תכנית זו מאת מוכרים.

עפ"י התכנית הותרה הקמת 12 יח"ד בחלקה. בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף, לדירה זכות להקמת 1.5 יח"ד. לפי שטח דירה של 94 מ"ר, לדירה הנדונה זכויות של 141.09 מ"ר. השימוש הטוב והיעיל הינו הקמת 8 יח"ד חדשות בהתחשב בפטור הרי שבגין אישור תכנית 2204 **אין השבחה**.

הכרעה

מצב קודם – שטח הדירה הקיימת הינו 22.5 מ"ר.

עפ"י תכנית 254 זכויות הבניה הינן 50% משטח החלקה, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף לדירה הנדונה זכויות להקמת יח"ד אחת בשטח 40.3 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש – עפ"י תכנית 2204 זכויות הבניה הינן 175% להקמת 12 יח"ד בסה"כ, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף לדירה הנדונה זכויות להקמת 1.5 יח"ד, שטח יח"ד אחת הינו כ- 94 מ"ר.
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי זכויות הבניה מחושבות ביחס לשטח החלקה הרשום 645 מ"ר.

להלן השוואה בין שני המצבים התכנוניים:

	מצב קודם	**מצב חדש**
זכויות בניה	50%	175%
שטח במ"ר	322.5	1128.75
מס' יח"ד	8	12
שטח יח"ד במ"ר	40.31	94.06
מס' יח"ד לדירה הנדונה	1.00	1.50
שטח מיוחס ליח"ד הנדונה	40.3	141.1

הוצגה בפני הודעת שומה בגין חלקה 366/7 בגוש 6636 הממוענת לחב' עמידר שנערכה ביום 5.7.1987 ע"ס 10,739 ₪ לדירה, המבוססת על לוח שומה.
ככל הנראה השובר מתייחס ליחידת דיור סמוכה. לא הוצג בפני לוח השומה.
כמו כן לא הוכח כי שובר התשלום מתייחס לדירה הנדונה ולא הוכח כי הוא שולם.

שמאית המשיבה ביצעה הפחתות בגין הסכמות מקובלות, אינני יכולה לאמץ את ההפחתות ללא הצדקה שמאית.

בנסיבות האמורות ובשל חוסר הוודאות אני סבורה כי עלי לערוך חישוב השבחה עצמאי על סמך הנתונים שעומדים לפני וטענות הצדדים.

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>
במצב הקודם - השימוש הטוב והיעיל הינו הרחבת המבנה הקיים עד לניצול מלוא זכויות הבניה.
במצב החדש - בהתחשב בגילו של המבנה במועד הקובע (כ- 30 שנה), בהיקף הנמוך של השטח הבנוי ונוכח השיעור הגדול של זכויות הבניה במצב החדש, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה והקמת מבנה חדש תחתיו.
אין אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה במסגרת הרחבת בניה בשל הצורך בהקמת קומת עמודים.
מאחר והמבנה הינו בבעלות רבים ובצורך להרוס את כל המבנה הקיים יש להביא בחשבון דחיה עד להתארגנות לפינוי הקיים ובינוי החדש, חלוקה של זכויות הבניה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בין הבעלים השונים בחלקה וכיו"ב, לפיכך תובא בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור של 6% לשנה.

<u>פטור</u>

לבעלי הדירה הנדונה זכויות בהיקף של 1/8 מכלל הזכויות דהיינו זכויות ל – 1.5 יח"ד בשטח כולל של 141 מ"ר .

שמאית המשיבה ערכה את תחשיב ההשבחה עפ"י הנחיות הועדה בהתחשב בפטור ליח"ד אחת בשטח 94 מ"ר עפ"י שטח יח"ד ממוצעת.
לטענת שמאית המבקש יש להביא בחשבון פטור בגין יחידת דיור בשטח 140 מ"ר מאחר והשימוש הטוב והיעיל הינו הקמת 8 יח"ד בשטח ממוצע של 141 מ"ר.

מאחר וחישוב ההשבחה מבוצע במסגרת מכר, אין וודאות לגבי גודל הדירה שתתקבל בסופו של יום ולפיכך יש להעריך מהו השימוש הטוב והיעיל בנכס וכתוצאה מכך לקבוע את גודל הדירה שסביר שתתקבל.
בהתחשב באופי הסביבה ובמועד הקובע אני מעריכה כי יש כדאיות לבנות 12 יח"ד בשטח ממוצע של 94 מ"ר ליח"ד. ולפיכך הפטור יחושב ביחס לשטח יח"ד ממוצעת.

<u>ערכי שווי</u>

עפ"י המחירים בבטאון מקרקעין וערכם, גליון צ"ד מדצמבר 1985, מחיר קרקע לחדר באזור בינוני בתל אביב הינו $7,000 - $10,000. שווי מ"ר מבונה הינו 350 $/מ"ר.

תחשיב השבחה:

<u>מצב קודם</u>

	שטח במ"ר	שווי הבנוי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
שטח קיים (בנוי)	22.5	$ 170	$ 350	1	$ 11,700
זכויות בלתי מנוצלות	17.81		$ 350	1	$ 6,234
סה"כ שווי מצב קודם					**$ 17,934**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ
יח"ד ראשונה	94.06	$ 350	0.417	$ 13,737
50% מיח"ד נוספת	47.03	$ 350	0.417	$ 6,869
סה"כ שווי מצב חדש				**$ 20,606**

השבחה מלאה (ללא פטור)	**$ 2,671**
החלק שאיננו פטור - (0.5/1.5)	33%
סה"כ השבחה בגין שטח שאינו פטור	$ 890
שער דולר	₪ 1.495
החלק בזכויות	67%
סה"כ	**₪ 887**

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ע (13.12.1985)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להקמת מרתפים.

הכרעה

בהתחשב בעובדה כי הזכויות במסגרת תכנית ע' הינן כמרתף לשימושים משותפים של מחסנים וחניה אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה**.

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית ג' (5.2.1994)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג, הבינוי שנקבע בתכנית 2204 הינו מדורג ואינו מאפשר ניצול חדרי היציאה לגג לפי תכנית ג'.

הכרעה

תכנית ג' קובעת זכויות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לחדר. בתכנית נקבע כי לא תותר בנית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת וכן התכנית לא חלה במקרה של תכנית הכוללת עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור.

לאור הבינוי שנקבע במסגרת תכנית 2204 הכוללת הוראות עיצוב ארכיטקטוני וקומה עליונה חלקית זכויות הבניה מכח תכנית ג' אינן מוקנות לנכס הנדון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.4. **<u>השבחה בגין תכנית תא/מק/2691 (26.2.1997)</u>**

הכרעה

בתכנית נקבע לגבי תכניות הרחבה שונות ברחבי העיר, לרבות בתכנית 2204, כי הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים. כמו כן נקבע כי הבניה תתבצע הרצף מלמטה כלפי מעלה.

בהתחשב בהיקף זכויות הבניה במגרש אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ובניית מבנה חדש.
התכנית מקנה גמישות מסוימת בניצול זכויות הבניה אולם מאחר והתכנית איננה משנה את סך זכויות הבניה תרומתה לשווי המקרקעין זניחה.

10.5. **<u>השבחה בגין תכנית ע'1 (2.4.2003)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

בין יתר ההוראות למרתפים, נקבע כי שטחי המחסנים הדירתיים יוגדלו ל- 12 מ"ר וכן הותרה הצמדת מרתפים לדירות הגן. ההשבחה חושבה לאפשרות להגדלת המחסנים.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

תוספת זכויות לבניית מחסן לכל יח"ד במ"ר	6	
מס' יח"ד מיוחס לנכס הנדון	1.5	
שווי מ"ר מבונה	1,000	$
מקדם שטח מחסן במרתף	0.25	
מקדם דחיה (N=10, I=6%)	0.558	
שער הדולר	4.671	₪
סה"כ	5,844	₪
שטח מיוחס לנכס הנדון במ"ר	141	
השבחה למ"ר	41	₪
שטח לחיוב	47	
החלק בזכויות	0.67	
השבחה	**1,300**	**₪**

עמדת שמאית המבקש

התכנית מאפשרת, בין היתר, הקמת מחסנים דירתיים בקומת המרתף בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו ליח"ד. בהתחשב בחלק היחסי של המבקש בזכויות הבניה, הרי ששטח המחסן כלול בשטח פטור עד 140 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המבקש:

מס' יח"ד	12
החלק של הנכס הנדון בחלקה	0.125
החלק בזכויות של הנישומים	0.66
סה"כ	0.99
הפחתת מחסן פטור	0.99
שטח לחיוב	**0**

הכרעה

בתכנית ע'1 נקבעו הוראות בניה למרתפים, בין היתר הותרה הקמת מחסן בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד.

במצב הקודם הותרה הקמת מחסנים במרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד עפ"י תכנית ע'.

אני מקבלת את עמדת שמאית המבקש לפיה שטח המחסן נמנה במנין שטח פטור של 140 מ"ר. לפיכך בגין הגדלת הזכויות במחסן ביחידת דיור אחת קיים פטור מהיטל השבחה.

לפיכך תחושב ההשבחה ביחס להגדלת הזכויות במחסן ב – 6 מ"ר במחצית היחידה השניה שאינה זכאית לפטור, וזאת בדחיה של 10 שנים עד להתארגנות הדיירים לניצול הזכויות.

להלן עסקאות מכר בדירות במבנים דומים (עם זכויות של 175% לפי דגם G):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה	שטח בנוי	מחיר	בניכוי יזמות וע.בניה	שטח אקוויולנטי	שווי מ"ר מבונה
17/02/2002	6636	370/2	קהילת לודג'	631.6	26 מ"ר	₪ 648,340	₪ 539,467	89 מ"ר	₪ 6,087
11/03/2002	6636	425/1	קהילת לודג'	591.0	42 מ"ר	₪ 736,912	₪ 575,821	91 מ"ר	₪ 6,346
21/03/2002	6636	454/8	קהילת לודג'	643.0	27 מ"ר	₪ 602,550	₪ 492,857	90 מ"ר	₪ 5,448
25/04/2002	6636	452/8	קהילת לודג'	668.0	27 מ"ר	₪ 581,077	₪ 472,407	94 מ"ר	₪ 5,051
12/12/2002	6636	426/5	קהילת לודג'	588.0	27 מ"ר	₪ 606,710	₪ 496,819	84 מ"ר	₪ 5,932
11/02/2003	6636	444/5	קהילת לודג'	678.0	27 מ"ר	₪ 510,510	₪ 405,200	95 מ"ר	₪ 4,277

בהתאם לעסקאות לעיל שווי מ"ר מבונה הינו **5,000 ₪.**

תחשיב השבחה:

תוספת שטח מחסן במ"ר	6	
מקדם מחסן	0.30	
החלק ביח"ד הנוספת	50%	
החלק בזכויות	67%	
מקדם דחיה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	5,000	₪
השבחה	**1,675**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.6. **<u>השבחה בגין תכנית תא/מק/2204א (16.7.2003)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מבטלת את הבינוי בדירוג שנקבע בתכנית 2204, ולמעשה איפשרה את הקמתם של חדרי היציאה לגג שהוקנו בתכנית ג'.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מס' חדרי יציאה לגג	3	
מס' יח"ד קיימות	8	
החלק בחדרי היציאה לגג מיוחס לנכס הנדון	0.38	
מס' יח"ד מיוחס לנכס הנדון	1.5	
שטח חדר יציאה לגג	23	
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000	
מקדם דחיה (N=10, I=6%)	0.558	
שער הדולר	₪ 4.425	
החלק בזכויות	0.67	
ההשבחה ללא פטור	₪ 21,296	
מ"ר מיוחס לנכס הנדון	141	
השבחה למ"ר	₪ 151	
שטח לחיוב	47	
השבחה	**₪ 7,098**	

עמדת שמאית המבקש

התכנית מבטלת חלק מהוראות תכנית 2204 ולמעשה מאפשרת את הקמתם של חדרי היציאה לגג בהתאם לתכנית ג'.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המבקש:

מס' יח"ד במפלס העליון	3	
שטח חדר יציאה לגג במ"ר	23	
סה"כ שטח חדרי היציאה לגג	69	
מס' דירות קיימות	8	
שטח יחסי לדירה	8.625	
החלק בזכויות של הנישומים	0.67	
סה"כ	5.74	
שטח יחסי לפטור (עב"ס יחס 1/1.5)	3.82	
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,737	
השבחה	**₪ 14,275.34**	

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

תכנית 2204א' מבטלת את הבינוי המדורג שנקבע בתכנית 2204 ומאפשרת את הקמתם של חדרי היציאה לגג עפ"י תכנית ג'.

ההשבחה תחושב בגין חלק יחסי בזכויות בניה להקמת 3 חדרי יציאה לגג.

שווי מ"ר מבונה של 5,000 כפי שנקבע לגבי תכנית ע'1 לעיל.

תובא בחשבון דחיה של 10 שנים עד להתארגנות הדיירים לניצול הזכויות.

מאחר ומדובר בחישוב השבחה במכר אין וודאות כי חדרי היציאה לגג ייוחסו לבעלי הזכויות ול"דירת הפטור" לפיכך לא ניתן לייחס פטור לבעלי הזכויות בדירה הנדונה.

תחשיב השבחה:

מס' חדרי יציאה לגג	3
שטח חדר יציאה לגג	23
מקדם חדר יציאה לגג	1.3
החלק היחסי ברכוש המשותף	0.125
מקדם דחיה	0.558
החלק בזכויות בדירה	67%
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
השבחה	**₪ 20,870**

10.7. **<u>השבחה בגין תכנית תא/מק/3569 (4.8.2006)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הגדילה את זכויות הבניה, מס' יחידות הדיור, מס' הקומות, אפשרה הקמת דירות גן והצמדת מרתפים אליהן.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>

סוג השטח	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח דירות	12	94 ברוטו	1	1,129
מחסנים במרתף	12	12	0.25	48
חדרי יציאה לגג	3	23	1.5	104
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב קודם				**1,281**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

סוג השטח	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח דירות	20	70 נטו	1	1,400
חצר בדירת גן	2	100	0.25	50
מחסנים במרתף	20	12	0.25	60
מרתף צמוד לדירת גן	2	80	0.35	56
חדרי יציאה לגג	3	23	1.7	117
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב חדש				**1,683**

שטח מבונה אקווי' מצב חדש	1,683
שטח מבונה אקווי' מצב קודם	1,281
הפרש	403
שווי מ"ר מבונה	$ 800
הפחתה למושע ודחיה	0.65
השבחה לכל החלקה	$ 209,560
החלק של הנכס הנדון בחלקה	0.125
החלק בזכויות	0.67
שער הדולר	₪ 4.405
השבחה	**₪ 76,926**

עמדת שמאית המבקש

התכנית מוסיפה זכויות בניה אותן היה ניתן לבקש בהליך הקלה. בחלקה סה"כ זכויות בניה של 191% שטחים עיקריים. התכנית קובעת כי במגרש הנדון ניתן לבנות 20 יח"ד ב- 7 קומות מעל קומת הכניסה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המבקש:

מצב קודם

סוג השטח	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי	175%	1,128.75	1	1,129
דירת גג	65%	146.73	1.3	191
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב קודם				**1,319.5**

מצב חדש

סוג השטח	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	175%	1,128.75	1	1,129
עיקרי בהקלה	16%	103.20	0.6	62
דירת גג	65%	146.73	1.3	191
סה"כ שטח מבונה אקווי' - מצב חדש				**1,381**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שטח מבונה אקווי' מצב חדש	1,381.42	
שטח מבונה אקווי' מצב קודם	1,319.50	
הפרש	61.92	
מקדם דחיה (N=10, I=5%)	0.614	
החלק של הנכס הנדון בחלקה	0.125	
החלק בזכויות של הנישומים	0.67	
שווי מ"ר מבונה	7,500	₪
השבחה	**23,762**	**₪**

הכרעה

מטרת התכנית הינה שיפור תנאים למימוש "פינוי בינוי" ברח' קהילת לודג'.
התכנית מוסיפה זכויות בניה, מגדילה את מס' יחידות הדיור וכיו"ב.

ההשבחה תחושב בגין הגדלת מס' יחידות הדיור בחלקה ל- 20 יח"ד ובהתאמה הגדלת מס' המחסנים במרתף, כמו כן תחושב השבחה בגין הצמדת מרתפים לדירות הגן ובגין האפשרות לאיחוד של חדרי היציאה לגג לדירת גג.

כמו כן תחושב ההשבחה בגין תוספת 16%. אני סבורה כי בחישוב השווי במצב הקודם, אין להביא בחשבון את הפוטנציאל לאשר הקלות בשיעור של 16%, שכן אין מדובר בזכויות מוקנות אלא נתונות לשיקול דעת הוועדה.

בהתחשב באופי הסביבה אני סבורה כי בגין הצורך בהקמת מרתפי חניה אין תרומה שלילית לשווי הקרקע. עם זאת, למען הזהירות לא תחושב השבחה בגין יצירת דירות גן אשר יאזן את הסיכון בגין ההוראה המחייבת הקמת מרתפי חניה.

ההשבחה תחושב בדחיה של 6 שנים בשיעור של 6% לשנה עד למימוש זכויות הבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

שמאי הצדדים לא הציגו נתוני השוואה.

להלן ניתוח עסקאות למכירת דירות חדשות בסביבה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח בנוי	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
30/01/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	4	2006	3.5	80 מ"ר	₪ 1,180,000	₪ 14,750
13/02/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	4	2006	3.5	85 מ"ר	₪ 1,194,000	₪ 14,047
21/03/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	3	2006	3.5	80 מ"ר	₪ 1,175,000	₪ 14,688
26/06/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	5מ6	2006	3.5	100 מ"ר	₪ 1,190,000	₪ 11,900
14/11/2006	6636	514	קהילת ורשה 37	2מ5	2002	3.0	90 מ"ר	₪ 1,114,880	₪ 12,388
25/12/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	4מ6	2007	3.5	110 מ"ר	₪ 1,168,850	₪ 10,626
28/12/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	5מ6	2007	3.5	110 מ"ר	₪ 1,181,265	₪ 10,739
04/01/2007	6636	352	קהילת ורשה 73	3מ6	2007	3.0	90 מ"ר	₪ 1,080,000	₪ 12,000
18/01/2007	6636	418	בן זבארה 4	6מ6	2000	4.0	100 מ"ר	₪ 1,301,000	₪ 13,010
06/12/2006	6636	352	קהילת ורשה 73	4	2007	3.5	110 מ"ר	₪ 1,168,000	₪ 10,618
25/03/2007	6636	514	קהילת ורשה 37	קרקע	2005	4.0	89 מ"ר	₪ 1,257,300	₪ 14,127
21/05/2007	6636	352	קהילת ורשה 73	1מ6	2007	3.0	90 מ"ר	₪ 1,075,000	₪ 11,944
25/06/2007	6636	352	קהילת ורשה 73	1מ5	2007	3.0	90 מ"ר	₪ 1,040,000	₪ 11,556
02/08/2007	6636	763	אש שלום 13	12מ8	2001	4.0	115 מ"ר	₪ 1,460,000	₪ 12,696
02/08/2007	6636	215	קהילת ורשה 25	1מ6	2002	4.0	100 מ"ר	₪ 1,410,000	₪ 14,100
10/06/2007	6636	418	בן זבארה 4	1מ6	2004	4.0	90 מ"ר	₪ 1,229,000	₪ 13,656

שווי מ"ר בנוי ממוצע		₪ 12,678
מע"מ	15.5%	₪ 10,976
יזמות	20%	₪ 9,147
עלות בניה		₪ 4,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 5,147

בהתאם לעסקאות שווי מ"ר מבונה מוערך בכ – 5,000 ₪.

תחשיב השבחה:

מצב קודם

	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
עיקרי	175%	1,128.75	1	1,128.75
חדרי יציאה לגג	23	69	1.3	89.70
מחסנים במרתף	12	144	0.3	43.20
סה"כ שטח אקוויולנטי				1,261.65

מצב חדש

סוג השטח	אחוזי בני	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף צמוד לדירות גן		100	0.5	50
עיקרי	191%	1,231.95	1	1,232
דירת גג		69	1.5	104
מחסנים במרתף	12	240	0.3	72
סה"כ שטח אקוויולנטי				**1,457**

הפרש	**195.80**
מקדם דחיה	0.705
החלק ברכוש המשותף	0.125
החלק בזכויות בדירה	67%
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
השבחה	**₪ 57,513**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית תא/ג1 (4.9.2007)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין הגדלת תכסית הבניה בקומת הגג.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>		
שטח חדרי יציאה לגג במ"ר		23
מס' חדרי יציאה לגג		3
מקדם חדר יציאה לגג		1.7
שטח מבונה אקווי' במ"ר - מצב קודם		**117**
<u>מצב חדש</u>		
שטח החלקה הנדונה במ"ר		645
תכסית קומה ממוצעת		25%
תכסית קומה ממוצעת במ"ר		161.25
תכסית לדירת גג		65%
שטח ברוטו במ"ר לדירת גג		105
יחס ברוטו נטו		1.2
שטח נטו במ"ר לדירת גג		87
מקדם שווי לפנטהאוז		1.7
שטח מבונה אקווי' במ"ר - מצב חדש		148
הפחתת שטח מבונה - מצב קודם		-117
תוספת שטח מבונה אקווי'		31
שווי מ"ר מבונה	$	1,100
השבחה לכל החלקה	$	34,100
מקדם דחיה (N=6, I=6%)		0.7
החלק של הנכס הנדון בחלקה		0.125
החלק בזכויות		0.67
שער הדולר	₪	4.137
השבחה	**₪**	**8,226**

עמדת שמאית המבקש

עפ"י התכנית בבניינים חדשים ניתן יהיה לצרף את שטח חדרי הגג לדירת הגג כך שסך כל הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

ההשבחה חושבה לחלק השטח שאינו כלול בפטור עד 140 מ"ר.

עפ"י שומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא (6636/345/1) שווי מ"ר מבונה הינו 7,000 ש"ח.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאית המבקש:

<u>מצב קודם</u>	
מס' חדרי יציאה לגג	3
שטח חדר יציאה לגג	23
סה"כ שטח חדרי היציאה לגג	69
<u>מצב חדש</u>	
שטח עיקרי בקומות (175%)	1,128.75
שטח קומה טיפוסית	225.75
אחוזי בניה בקומת הגג	65%
סה"כ שטח בקומת הגג	146.73
הפחתת שטח מצב קודם	-69
תוספת שטח בקומת הגג	77.73

סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
תוספת שטח בקומת הגג	77.73	1.3	101.05
הפסד מרפסת	-77.73	0.3	-23.20
תוספת שטח מבונה אקווי'			**77.85**

תוספת שטח מבונה אקווי'	77.85	
החלק של הנכס הנדון בחלקה	0.125	
החלק בזכויות של הנישומים	0.67	
שטח מיוחס לנישומים	6.48	
שטח בהתאם לפטור	4.32	
מקדם דחיה (N=10, I=5%)	0.614	
סה"כ	2.65	
שווי מ"ר מבונה	7,000	₪
השבחה	**18,550**	**₪**

הכרעה

במצב קודם ניתן לבנות בגג דירת גג שאוחדה משטח חדרי יציאה לגג.

במצב החדש תכנית ג'1 מאפשרת בניה של דירת גג בהיקף של 65% משטח הגג.

בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה, אני מקבלת את עמדתה כי שטח דירת הגג שניתן לבנות במצב החדש הינו 87 מ"ר.

כאמור, אין וודאות כי שטחי הבניה בגג ישמשו להרחבת הדירה הנדונה ולפיכך לא יחושב פטור בגין שטחים אלה.

ההשבחה תחושב בדחיה של 6 שנים בשיעור של 6% לשנה עד למימוש זכויות הבניה.

שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪ כפי שנקבע לעיל בסעיף 10.7 דלעיל.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה:

	שטח דירת גג	מקדם	שטח אקוויולנטי
מצב קודם	69	1.5	103.5
מצב חדש	87	1.5	130.5

הפרש		27.0
מקדם דחיה		0.70
החלק ברכוש המשותף		0.125
החלק בזכויות בדירה		67%
שווי מ"ר מבונה	₪	5,000
השבחה	**₪**	**7,931**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

1. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2204	6.9.1985	₪ 887	₪ 444
ע'	12.12.1985	אין השבחה	
ג'	5.2.1994	אין השבחה	
ע'1	2.4.2003	₪ 1,675	₪ 838
2204א'	16.7.2003	₪ 20,870	₪ 10,435
3569	4.8.2006	₪ 57,513	₪ 28,757
ג'1	4.9.2007	₪ 7,931	₪ 3,965

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com