שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 2 פברואר, 2012
מספר מינוי: 14253
מספרנו: 159.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשים, ה"ה אורי קרצ'מר ואבי קדם
באמצעות השמאי
מר יוסי זרניצקי
בדוא"ל office@sarnitzky.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי
מר ברוך דוד
bar_dav@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 38 בגוש 6910, חברון 12 תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 16.01.12 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש תכניות: 1680, ע', 2363, ג', 2710, 2720, "ע'1", תמ"א 38 ו-3440 בדרך של בקשה להיתר בנייה.

וכן אישור בקשה להקלות.

2. **תאריכים קובעים לשומה:**

25.12.81- 15 יום מפרסום אישור תכנית 1680 בילקוט הפרסומים.
13.12.85- 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.
28.04.94- 15 יום מפרסום אישור תכנית 2363 בילקוט הפרסומים.
06.05.94- 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.
18.07.97- 15 יום מפרסום אישור תכנית 2710 בילקוט הפרסומים.
16.12.98- 15 יום מפרסום אישור תכנית 2720 בילקוט הפרסומים.
02.04.03- 15 יום מפרסום אישור תכנית "ע'1" בילקוט הפרסומים.
02.06.05- 15 יום מפרסום אישור תמ"א 38 בילקוט הפרסומים.
25.05.06- 15 יום מפרסום אישור תכנית 3440 בילקוט הפרסומים.
30.12.09- מועד אישור ההקלות.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 17.01.12.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	בניין מגורים
גוש	6910
חלקה	38
שטח רשום (מ״ר)	547 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	חברון 12, תל אביב

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב חברון, במרכז העיר תל אביב.

רחוב חברון חד-סטרי, מחבר את רחוב אידלסון מדרום לרחוב טרומפלדור מצפון.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבניינים ותיקים בני 3-4 קומות, חלקם משופצים, וכן במספר מועט של בניינים חדישים.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון– מגרש ריק שבעורפו יח״ד חד קומתית, צמודת קרקע, ומעברו בית כנסת.

ממזרח– בניין מגורים בן 3 קומות.

ממערב– רחוב חברון מעברו בנין מגורים בן 3 קומות + חדר יציאה לגג.

מדרום– בניין מגורים בן 3 קומות.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית טרפז, שטחה הרשום 547 מ״ר. החלקה פונה בחזית מערבית בת כ-17.5 מ׳ לרחוב חברון, עומקה הממוצע כ-35 מ׳.

6.3 על החלקה בנוי בנין ותיק בן 2 קומות (משנות ה-30׳), בשטח כולל של כ- 500 מ״ר.

הכניסה לבנין מצידו הדרומי דרך שביל מרוצף גרנוליט.

בכל קומה 3 דירות. לדירות מרפסות שמרביתן סגורות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' 44, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 20.11.41.

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות II. הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה לקומה:	40%
מס' קומות:	3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף
מבנה עזר בחצר:	15 מ"ר (יילקח בחשבון באחוזי הבניה המותרים)

7.2 תכנית מס' 74, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

התכנית מאפשרת להקים על גג בנין בן 2 או 3 קומות, בתנאים מסוימים, תוספת בניה בשטח של 54 מ"ר. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

תוספת בניה כזאת תורשה אך ורק על גגות הבתים אשר בהם אינה קיימת קומת עמודים.

7.3 תכנית מס' 636, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 783 מיום 11.08.60.

התכנית מגבילה את תוספת הבניה לפי תכנית 74 לצרכי מגורים בלבד. כמו-כן לא תורשה בניית תוספת הבניה בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

7.4 תכנית מס' 755, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 1171 מיום 01.04.65.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה ובתנאים מסוימים.

"מצב חדש"

7.5 תכנית מס' 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח"ד בקומה העליונה.

7.6 תכנית מס' מ', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

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

להלן הוראות הבינוי למגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה, באזור דירות II לפי תכנית 44, ברחובות ברוחב 9 מ':

מקדם צפיפות:	50 מ"ר (11 דירות לחלקה זו)
אחוזי בניה בקומה:	45% כולל מרפסות
אחוזי בניה כוללים:	180%
מס' קומות מירבי:	5 + קומת עמודים מפולשת

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים קיימים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בבניה קיימת תותר תוספת 5% משטח המגרש לקומה. כן תותר תוספת קומה (בהליך של הקלה).

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ״ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:
ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.
ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

7.7 תכנית מס׳ ע׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ׳.

הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה בקווי בניין ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

7.8 תכנית מס׳ 2363, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4207 מיום 13.04.94.

ייעוד החלקה ל״אזור מגורים מיוחד״.

בכל בנייני המגורים החדשים:

תותר בנייה עד ל- 5 קומות מגורים בגובה כולל שלא יעלה על 15 מ׳, על קומת עמודים מפולשת.

הגודל הממוצע של כל יח״ד לא יקטן מ-85 מ״ר.

הועדה רשאית, כפוף לפרסום בהתאם לנדרש בחוק למתן הקלה, לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0, באחד הצדדים, בתנאי הסכמת בעלי שני המגרשים ובתנאי הגשת תכנית משותפת לשני המגרשים.

תותר בניית מרפסות הבולטות ב-1 מ׳ מקו בניין קדמי 5 מ׳, בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת וסך המרפסות החורגות מקו בנין קדמי לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. בכל מקרה, לא יותר קירוי המרפסות או סגירתן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:
ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

קומת עמודים מפולשת:

השטח הסגור בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין.
בקומת העמודים המפולשת יותרו השימושים-
מקומות חנייה לדיירי הבית; חדר למיכלי גז וחדר אשפה של הבניין; לובי כניסה לבניין; מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות עד 2.5 מ"ר ליח"ד ולא יותר מ-30 מ"ר בסה"כ; במקרים בהם פתרון החניה לבניין, כולו או בחלקו, הוא תת קרקעי, רשאית הוועדה להתיר הקמת יחידת מגורים אחת בקומה המפולשת, בשטח שאינו עולה על 25% מהיטל הבניין.

יחס לתכניות תקפות:

תכנית "ע" חלה על תכנית זו.
תכנית 1680 חלה על תכנית זו.

7.9 תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח היטל מדרגות פנימיות) לכל דירה בקומה עליונה. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.10 תכנית מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.11 תכנית מס' 2720, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01.12.98.

תותר בנייה עד ל-5 קומות מגורים. גובה המבנה לא יעלה על 17.5 מ' מדוד מגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד למפלס הגג.

רשות הרישוי תהיה רשאית להתיר בניית מרפסות הבולטות עד 50% מהרווח בין קו הבניין הקדמי לבין קו המגרש, בתנאי ששטח המרפסות יהיה שווה לשטח המרפסות שמותר בתכניות הראשיות.
לא יותר קירוי המרפסות או סגירתן. לא יותרו מרפסות לסירוגין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12 תכנית מס' ח', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.
תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי של עד 120 מ"ר, הינו מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

7.13 תכנית מס' "ע'1", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הותרה בניית שתי קומות מרתף. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

7.14 תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה לצד תנאים למימוש תוספות בניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זאת חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-01.01.80, ו/או מבנים שאינם עומדים בת"י 413.

7.15 תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

ועדת המשנה בישיבתה מס' 2-09-0031 מיום 30.12.09[1] החליטה לאשר בקשה מס' 09-0978 שמהותה:

הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים.
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 6 קומות מגורים ובהן 20 יח"ד.
המרתפים כוללים: חדרי עזר, חניות.
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, מערכות, דירת גן.
על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה.
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מ', מערכות, דירת גן.

בנוסף, אושרו ההקלות כדלקמן:
הקמת הבניין בקיר משותף (קו בניין צדדי 0) בהסכמת בעלי שני המגרשים.
בנייה בחריגה של 10% בקו בניין צדדי (3.24 מ' במקום 3.6 מ').
בנייה בחריגה של 10% בקו בניין אחורי (4.5 מ' במקום 5 מ').
הקמת מרפסות בחזית האחורית עד ל-40% מהמרווח.
העברת שטחי בנייה למפלס חדרי יציאה לגג עד לתכסית של 50% משטח הגג.

[1] בתאריך 2.2.11 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להארכת תוקף ההחלטה עד ליום 30.12.11 בתנאי ההחלטה המקורית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הגבהת חדרי יציאה לגג- 2.7 מ׳ נטו ללא שינוי בגובה המותר (4 מ׳ כולל מתקנים טכניים).
ביטול נסיגת חדרי יציאה לגג בחזית האחורית.
הקמת מצללה מבטון.
ביטול מרפסות שירות.
תחנת עצירה למעלית במפלס חדרי יציאה לגג.

בין היתר, צוינו תנאים להיתר כדלקמן:

הצגת הסכמת בעל המגרש הגובל, חברון 14, לבנות בקיר משותף.
הקטנת מס׳ יח״ד עד ל-19 יח״ד, וכך ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ-85 בהתאם למותר.
הקטנת תכסית הבנייה על הגג עד לתכסית של 50% משטח הגג ותכסית הבנייה בקומת הקרקע עד ל-50% מהיטל הבניין.
תכנון המרפסות בחזית האחורית בנסיגה של 1.5 מ׳ מקיר המשותף.
הקטנת הגובה הכללי של חדרי יציאה לגג (כולל מתקנים טכניים) עד ל-4 מ׳ המותרים בלבד.
הקטנת שטח הדירה בקומת הקרקע עד ל-25% מהיטל הבניין בלבד.
הקטנת תכסית קומות המרתף עד ל-80% משטח המגרש.

בהתאם לתשריט שצורף לבקשה להיתר בנייה השטחים המבוקשים לבנייה הינם כדלקמן[2]:

קומה	שטח עיקרי למגורים במ״ר	שטחי שירות במ״ר					סה״כ שטחי הבניין במ״ר
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	החסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה״כ
מרתף			64.92	36.41	418.68	29.79	549.8
מרתף			20.11	14.1	485.8	29.79	549.8
קרקע	73.52	12	45.08			50.21	107.29
א	270.76	48					48
ב	282.76	36					36
ג	282.76	36					36
ד	282.76	36					36
ה	270.76	48					48
ח. על הגג	137.15					17.57	17.57
סה״כ	**1,600.47**	**216**	**130.11**	**50.51**	**904.48**	**127.36**	**1,428.46**

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט:

חלקה 38 בגוש 6910 בשטח 547 מ״ר.

הבעלויות:
קרצ׳מר אורי- 1/3
קדם אבי- 1/3
בלט עמוס- 1/6
בלט איתן- 1/18
בלט עמית- 1/18
בלט מיכל- 1/18

[2] יצויין כי תכנית הבקשה שהוצגה בפני כוללת 18 יח״ד ולא כפי שנקבע בהחלטת הועדה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקשים:

10.1.1 טענות כלליות:

יש להביא בחשבון מקדם מטרד בגין מיקום הנכס בסמוך לבית קברות.

מקדם דחייה- בשל העובדה כי זכויות הבנייה חושבו לפי 180% אשר מותנות בבנייה בקיר משותף ומחייבות תיאום והסכמת השכנים, יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 30%. בנוסף, יש להביא בחשבון מקדם דחייה בגין מושע ובנייה קיימת של 40% ובמצטבר מקדם דחייה של 0.3 בחישוב ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות. כתימוכין לגובה הדחייה ציין 2 שומות מכריעות.

10.1.2 תכנית 1680-

יש להביא בחשבון כי ביציאות לגג כלול פתח של חדר מדרגות אשר אמור לחבר בין שטח הדירה בקומה העליונה לבין חדר היציאה לגג. לפיכך, יש להפחית 5 מ״ר מכל חדר יציאה לגג כך שתיוותר תוספת של 18 מ״ר ליח״ד ו-54 מ״ר בסה״כ, אשר זהים לשטח שהותר ב״מצב קודם״, במסגרת תכנית 74. כתימוכין, ציין שומה מכרעת

בנוסף, בבנייה של חדרים על הגג יש הפסד של שטח ממ״ד.

שווי שטח של 54 מ״ר בדירת הגג גבוה משווי של 3 יציאות לגג בשטח זהה.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין תכנית זו. כתימוכין ציין שתי שומות מכריעות.

10.1.3 תכנית 2363-

השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה כלל גם 197.97 מ״ר ממ״דים או חדרי מדרגות שאין להביאם בחשבון.

השטח המבונה נטו, ללא ממ״דים וחדרי מדרגות הינו 1,402.5 מ״ר[3].

לפיכך, מדובר על תוספת של 314.4 מ״ר בין שני מצבי התכנון.

בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה בגין כופר חנייה לפי $7,000 למקום חנייה * 7 יח״ד שהתווספו. כתימוכין, ציין 2 שומות מכריעות.

[3] על בסיס אישר מהנדס העיר לעניין תוספת ממ״דים לזכויות קיימות. כתימוכין, ציין 2 שומות מכריעות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

תוספת השטח-	314.4 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	$1,000[4]
סה״כ-	$314,400
בניכוי כופר חנייה-	($49,000)
ההשבחה לפני דחייה-	$265,400
מקדם דחייה-	0.3
ההשבחה-	$79,620 (₪ 239,576)

10.1.4 תכנית 2720-

חריגה בקווי הבניין של המרפסות הקדמיות הותרה בתב״ע 2363 ומשכך אין להביא בחשבון תוספת זו. כתימוכין, ציין מספר שומות מכריעות.

10.1.5 תכנית ״ע׳1״-

בהתאם להוראות תב״ע 2363 הותרה בניית 2 קומות מרתפים לחניה, בעת בניית קומת קרקע.

תכנית 2363 התירה גמישות תכנונית לבחירה של חניה עילית או לסירוגין, בניית דירה בקומת קרקע וכן מרתפים לחנייה.

שטחי המחסנים במרתפים הינם 50.51 מ״ר (כ-2.8 מ״ר ליח״ד), בעוד שלפי תכנית ״ע״ ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ״ר ליח״ד.

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית זו. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

10.1.6 הקלות-

המועד הקובע הינו 30.12.09 - מועד החלטת הוועדה לראשונה.

הקלה בגין מרפסות בחזית האחורית עד 40% מהמרווח- יש להביא בחשבון כי תוספת מרפסות הותרה ע״י שר הפנים בתקנות שנחתמו על ידו ולא חלה חבות בהיטל השבחה. בנוסף, מדובר במרפסות עורפיות הפונות לבניינים שכנים.

הקלה בגין הגבהת חדרי יציאה לגג לגובה של 2.7 מ׳ במקום 2.5 מ׳- משביחה בשיעור 5%.

הקלה בגין הקמת מצללה מבטון במקום מפלדה בחדר היציאה לגג- תב״ע ״ג״ התירה פרגולות מקונסטרוקציה קלה.

הקלה בגין ביטול מרפסות שירות- יש להביא בחשבון את שוליות שטח המרפסות.

[4] בהתאם לשומה מכרעת בסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הקלה בגין תחנת עצירה למעלית במפלס חדרי יציאה על הגג- יש להביא בחשבון כי מדובר בדירות דופלקס עם חיבור פנימי ביניהם.

תחשיב ההשבחה:

שווי למ״ר מבונה- 10,000 ₪[5]

מהות ההקלה	שטח	מקדם	שטח אקוו׳
הגבהת חדרי יציאה לגג	137.15 מ״ר	0.05	6.86 מ״ר
ביטול מרפסות שירות	49.5 מ״ר	0.1	4.95 מ״ר
תחנת מעלית לח. יציאה לגג	68.45 מ״ר	0.1	6.85 מ״ר
סה״כ ההשבחה בשטח אקוו׳			18.66 מ״ר
סה״כ ההשבחה			**186,600** ₪

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 טענה כללית:

הובא בחשבון מקדם לדחייה למימוש ולמושע של 0.75.

לעניין הדחייה, יש להביא בחשבון כי לוח הזמנים חופף וכי גם לשכן אינטרס כלכלי בבנייה בקיר משותף.

10.2.2 תכנית 1680-

בנוגע לטענת שמאי המבקשים לפיה ״במצב החדש״ מפסידים שטח ממ״ד, הרי שהיא לא רלוונטית למועד הקובע לתכנית זו.

תחשיב ההשבחה:

	מהות	שטח	מקדם	שטח אקוו׳
״מצב חדש״	3 חדרי יציאה לגג	69 מ״ר	1.5	103.5 מ״ר
״מצב קודם״	דירת גג	54 מ״ר	1	54 מ״ר
	מרפסות גג	168 מ״ר	0.15	25 מ״ר
	סה״כ			79 מ״ר
ההפרש				24.5 מ״ר
שווי למ״ר מבונה אקוו׳ (מגלם אובדן שטח מדרגות)				$360
מקדם הפחתה לדחייה למימוש				0.75
ההשבחה				**$6,615 (103.19 ₪)**

[5] ציין מספר נתוני שוק. כמו כן טען שיש להתחשב בשטח מרתפים גדול ובמכפילי חנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3 תכנית 2363-

כופר חנייה אינו רלוונטי, שכן מדובר בבניין חדש. גם "במצב קודם", לפי תכנית "מ", היה צורך במרתף חנייה.

תחשיב ההשבחה:

	מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
"מצב חדש"	שטח מבוקש בהתאם לבקשה להיתר בנייה (כולל חדרים על הגג, לא כולל ממ"דים ושטחי שירות אחרים)	1,600.47 מ"ר	1	1,600.47 מ"ר
"מצב קודם"	שטח לבנייה- 180% * 5 ק' (לא כולל חדר מדרגות)	984.6 מ"ר	1	984.6 מ"ר
	3 חדרי יציאה לגג	69 מ"ר	1.5	103.5 מ"ר
	סה"כ			1,088.1 מ"ר
ההפרש				512.37 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקוו'[6]				$1,250
מקדם הפחתה לדחייה למימוש ולמושע				0.75
ההשבחה				**$480,347 (₪ 1,450,648)**

10.2.4 תכנית 2720-

התכנית משפרת את התכנון האדריכלי ומאפשרת בניית מרפסות בחריגה של עד 50% מקו בניין קדמי.

בתגובה לטענת שמאי המבקשים כי החריגה הותרה עוד בתכנית 2363, טען כי אם הייתה מותרת, לא היה צורך בתכנית זו, וככל שהותרה בתכנית 2363, אזי יש לחשב את ההשבחה בגין חריגת המרפסות בקביעת ההשבחה לתכנית 2363.

תחשיב ההשבחה:

	מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
התרומה	מרפסות חורגות בחזית (8.2 מ"ר * 5 ק')	41 מ"ר	0.2	8.2 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקוו'				$1,350
מקדם הפחתה לדחייה למימוש ולמושע				0.75
ההשבחה				**$8,302 (₪ 34,636)**

[6] ציין מספר שומות מכריעות בסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.5 תכנית "ע'1"-

בתגובה לטענת שמאי המבקשים לפיה הותרה הקמת מרתפים עוד בתכנית 2363, טען כי הוראותיה התייחסו לתכנית "ע" שהייתה בתוקף אז והתכנית כלל לא קבעה הוראות למרתפים. בנוסף טען, כי ככל שהטענה תתברר כנכונה, אזי יש לחשב את ההשבחה בגינה נכון למועד תכנית 2363.

תחשיב ההשבחה:

	מהות	**שטח**	**שווי למ"ר**	**שטח אקוו'**
"מצב חדש"	מרתף עליון	549.8 מ"ר	$350	$192,430
	מרתף תחתון	549.8 מ"ר	$400	$219,920
	סה"כ	1,099.6 מ"ר		$412,350
"מצב קודם"	מרתף (547 מ"ר * 45%)	246.15 מ"ר	$300	$73,845
ההפרש בשווי				$338,505
מקדם הפחתה לדחייה למימוש ולמושע				0.75
ההשבחה				**$253,879 (₪ 1,185,868)**

10.2.6 הקלות-

המועד הקובע הינו 2.2.11 - מועד החלטת הוועדה להארכת תוקף ההחלטה הראשונה.

ההקלות בדבר הקמת בניין בקיר משותף (קו בניין צדדי 0) בהסכמת בעלי שני המגרשים, בנייה בחריגה מקו בניין צדדי ואחורי (עד 10%) והעברת שטחי בנייה למפלס חדרי היציאה על הגג עד לתכסית של 50% משטח הגג, מגולמות בחישוב זכויות הבנייה עפ"י תכנית 2363.

ההקלה בגין מרפסות בחזית האחורית עד 40% מהמרווח מאפשרת בניית מרפסות פתוחות ומקורות. סה"כ שטח חורג כ-60 מ"ר (כ-12 מ"ר *5 ק'). בתגובה לטענת שמאי המבקשים לפיה מרפסות הותרו בהתאם לתקנות, טען כי אין מחלוקת והחיוב הינו רק בגין החריגה בקו הבניין.

ההקלה בגין הגבהת חדרי יציאה לגג לגובה של 2.7 מ' במקום 2.5 מ' משפרת את איכות המגורים בקומה.

ההקלה בגין ביטול נסיגת חדרי יציאה על הגג בחזית האחורית, אינה מנוצלת.

ההקלה בגין הקמת מצללה מבטון במקום מפלדה בחדר היציאה לגג המערבי הינה בשטח של כ- 32 מ"ר.

ההקלה בגין ביטול מרפסות שירות- צירופן לשטח עיקרי של מרפסות שירות לפי 3 מ"ר ליח"ד עבור 9 יח"ד גדולות מ-80 מ"ר ו-2 מ"ר ליח"ד עבור 9 יח"ד קטנות מ-80 מ"ר. סה"כ השטח 49.5 מ"ר.

ההקלה בגין תחנת עצירה למעלית במפלס חדרי יציאה על הגג משפרת את הנגישות למפלס קומת הגג עבור הדירה המערבית (מס' 15). שטח חדר יציאה על הגג 68.4 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

שווי למ״ר מבונה אקוו׳- 15,000 ₪[7]

מהות ההקלה	שטח	מקדם	שטח אקוו׳	סה״כ שווי
מרפסות אחוריות החורגות מקו בניין	60 מ״ר	0.1	6 מ״ר	90,000 ₪
הגבהת חדרי יציאה לגג	137.15 מ״ר	0.05	6.85 מ״ר	102,750 ₪
פרגולה מבטון	32 מ״ר	--	--	32,000 ₪
ביטול מרפסות שירות	49.5 מ״ר	0.1	4.95 מ״ר	74,250 ₪
תחנת מעלית לח. יציאה לגג	68.45 מ״ר	0.1	6.84 מ״ר	102,600 ₪
סה״כ ההשבחה				**401,600** ₪

10.3 להלן תמצית המחלוקות בין הצדדים:

מהות	שמאי המבקשים	שמאי המשיבה
מקדם דחייה	0.3	0.75
תכנית 1680	יש להפחית 5 מ״ר מכל חדר יציאה לגג בגין מדרגות כך שיוותר שטח של 54 מ״ר אשר זהה לשטח שהותר ״במצב קודם״. בבנייה של חדרים על הגג במקום דירה יש הפסד של שטח ממ״ד. אין השבחה	שטח ב״מצב חדש״- 69 מ״ר שטח ב״מצב קודם״- 54 מ״ר שווי מ״ר מבונה- 360$- מגלם אובדן שטח מדרגות מקדם חדר על הגג- 1.5 מקדם למרפסת גג- 0.15 נכון למועד הקובע, אין רלוונטיות לממ״ד. ההשבחה- 6,615$ (103.19 ₪)
תכנית 2363	השטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה כלל 197.97 מ״ר בגין ממ״דים וחדרי מדרגות שאין להביאם בחשבון. השטח האקוו׳ ״במצב חדש״- 1,402.5 מ״ר יש להביא בחשבון כופר חנייה בגין 7 יח״ד שהתווספו ולנכות 49,000$. שטח אקוו׳ ״במצב קודם״- 1,088.1 מ״ר ההפרש בשטח אקוו׳- 314.4 מ״ר שווי למ״ר מבונה- 1,000$ ההשבחה- 79,620$ (239.576 ₪)	שטח אקוו׳ ב״מצב חדש״ כולל חדרים על הגג, לא כולל ממ״דים ושטחי שירות אחרים- 1,600.47 מ״ר שטח אקוו׳ ב״מצב קודם״, לא כולל חדר מדרגות- 1,088.1 מ״ר (984.6 מ״ר בקומות + 69 מ״ר חדרים על הגג לפי מקדם 1.5) ההפרש בשטח אקוו׳- 512.37 מ״ר שווי למ״ר מבונה- 1,250$ ההשבחה- 480,347$ (1,450,648 ₪)

[7] הציג מספר נתוני שוק לדירות בנויות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מהות	שמאי המבקשים	שמאי המשיבה
תכנית 2720	חריגה בקווי הבניין של המרפסות הקדמיות הותרה בתב"ע 2363. אין השבחה	שטח מרפסות חורגות בחזית- 41 מ"ר מקדם אקוו' לחריגה מקו בניין- 0.2 שווי למ"ר מבונה- $1,350 ההשבחה- $8,302 (₪ 34,636)
תכנית ע'1	בהתאם להוראות תב"ע 2363 הותרה בניית 2 קומות מרתפים לחניה, בעת בניית קומת קרקע. שטחי המחסנים במרתפים הינם 50.51 מ"ר (כ-2.8 מ"ר ליח"ד), בעוד שלפי תכנית "ע" ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. אין השבחה	שטח מבוקש ל-2 קומות מרתפים ב"מצב חדש"- 1,099.6 מ"ר שווי מ"ר מרתף עליון- $350 שווי מ"ר מרתף תחתון- $400 שטח למרתף ב"מצב קודם"- 246.15 מ"ר שווי מ"ר מרתף- $300 ההשבחה- $253,879 (₪ 1,185,868)
הקלות	המועד הקובע- 30.12.09 שווי מ"ר מבונה- 10,000 ₪ מרפסות בחזית אחורית עד 40% מהמרווח הותרו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. אין השבחה בגין ס' זה. שטח שהובא בחשבן בגין הגבהת חדרי יציאה לגג- 137.15 ; מקדם 0.05 שטח פרגולה מבטון- 32 מ"ר ; אין השבחה בגין ס' זה. שטח שהובא בחשבון בגין ביטול מרפסות שירות- 49.5 מ"ר ; מקדם 0.1 שטח שהובא בחשבון בגין תחנת מעלית לח.יציאה לגג- 68.45 ; מקדם 0.1 ההשבחה- 186,600 ₪	המועד הקובע- 2.2.11 שווי מ"ר מבונה- 15,000 ₪ שטח מרפסות אחוריות החורגות מקו בניין – 60 מ"ר ; מקדם – 0.1 שטח שהובא בחשבן בגין הגבהת חדרי יציאה לגג- 137.15 ; מקדם 0.05 שטח פרגולה מבטון- 32 מ"ר ; התרומה לפי – 1,000 ₪ / מ"ר שטח שהובא בחשבון בגין ביטול מרפסות שירות- 49.5 מ"ר ; מקדם 0.1 שטח שהובא בחשבון בגין תחנת מעלית לח.יציאה לגג- 68.45 ; מקדם 0.1 ההשבחה- 401,600 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

הכרעה בדבר שווי מ״ר אקוו׳ בתכניות השונות תפורט בס׳ 13 להלן.

11.1 טענות כלליות:

מסיור שערכתי בנכס שבנדון עולה כי בינו לבין בית הקברות ממוקמים שתי חלקות ורחוב טרומפלדור. לדעתי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום בסמוך לבית קברות (ככל שמיקום כזה מהווה מטרד).

דחייה - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.75, לעומתו, שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.3. הנני מקבלת את טענת שמאי המשיבה לפיה הפרמטרים שהובאו בחשבון ע״י שמאי המבקשים בחישוב מקדם הדחייה חופפים בלוחות הזמנים בעת מימוש הזכויות ואין להביאם במצטבר.

לאור היקף הבנייה הקיימת וגילה, ריבוי הבעלויות ובנייה בקיר משותף הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.7 (משקף דחייה של כ-7 שנים).

11.2 תכנית 1680:

שמאי המבקשים טען כי יש לנכות חדרי מדרגות בחדרי היציאה לגג ולפיכך לא נוסף שטח לעומת מה שהותר ״במצב קודם״. בנוסף, בעת בניית חדרים על הגג יש הפסד בשטח ממ״ד.

מכיוון שבהתאם לתכניות ב״מצב קודם״ לא נוצלו מלוא זכויות הבנייה וניתן לבנות קומה נוספת, אין לנכות משטח חדרי יציאה לגג של 69 מ״ר שטח חדר מדרגות, שכן המדובר בבניה חדשה שאינה מעל שטח קיים ותרומת חלל המדרגות מגולמת בשווי. חדרי היציאה לגג כשלעצמם נמכרים כחדרים בשטח 23 מ״ר.

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת על ידי כשטח עיקרי ובנוסף לו מחושבת תרומת מרפסת הגג, במקדם 0.3.

נכון למועד הקובע, לא הייתה דרישה בתקנות לבניית ממ״ד ולפיכך אין לקבל את טענת שמאי המבקשים.

11.3 תכנית 2363:

״מצב קודם״

בהתאם לתכניות הרלוונטיות ניתן לבנות 180% בנייה ו-11 יח״ד ב-5 קומות מעל קומה מפולשת + חדר יציאה לגג.

אחוזי הבנייה כוללים חדרי מדרגות בשטח 12 מ״ר לקומה * 4 קומות בהתאם לתכנית מ׳ שאינם סחירים ולפיכך יש לנכותם מחישוב השטחים.

השטח האקוו׳-	
בנייה בקומות (180% * 547 מ״ר)-	984.6 מ״ר
ניכוי ח.מדרגות-	(48 מ״ר)
ח. יציאה לגג (3 יח״ד * 23 מ״ר)-	69 מ״ר
מרפסות גג (127.92 מ״ר * 0.3)-	<u>38.376 מ״ר</u>
סה״כ שטח אקוו׳ ״במצב קודם״-	1,043.976 מ״ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

התכנית הינה נפחית. בהתאם לבקשה להיתר בנייה השטח העיקרי המבוקש בקומות, כולל חדרי יציאה לגג, לא כולל ממ"דים, אולם כולל חדרי מדרגות שיש לנכותן. השטח העיקרי כולל חדרי מדרגות הינו 1,600.47 מ"ר ובניכוי 150.34 מ"ר שטחי מדרגות בקומות א'-ה' אשר נכלל בשטח זה מתקבל שטח סחיר של 1,450.13 מ"ר.

בנוסף, יש להביא בחשבון מרפסות גג בשטח של כ-127 מ"ר במקדם 0.3 (סה"כ כ-38 מ"ר אקוו')

בנוסף, התכנית מאפשרת חריגה של עד 1 מ' מקו בניין קדמי לצורך מרפסות. השטח שחורג ב- 1 מ' ומבוקש לניצול הינו 42.5 מ"ר. על פי תקנות חישוב אחוזי בניה משנת 1992 ניתן להקים מרפסות פתוחות, אולם לא הוגדר כי ניתן להקימן בחריגה מקווי בניין. לפיכך הובאו בחשבון שטחים אלה במקדם 0.2, כקביעת שמאי המשיבה.

השטח האקוו' ב"מצב חדש"-
1,450.13 מ"ר בקומות + 38 מ"ר אקוו' מרפסות גג + 8.5 מ"ר אקוו' מרפסות בקומות- 1,496.63 מ"ר אקוו'

אין להביא בחשבון כופר חנייה בגין תוספת 7 יח"ד שכן מדובר בבנייה חדשה וניתן לבנות במרתף.

הפער בשטח אקוו' בין שני מצבי התכנון- 452.654 מ"ר

11.4 תכנית 2720 :

כאמור לעיל, תכנית 2363 אפשרה בניית מרפסות הבולטות ב-1 מ' מקו בניין קדמי 5 מ'.

תכנית 2720 אפשרה בניית מרפסות הבולטות עד 50% מהמרווח בין קו הבניין הקדמי לבין קו המגרש ולפיכך שטחי המרפסות שניתן להקים גדולות יותר.

בהתאם לבקשה להיתר בנייה, בקומות א-ה קיימת בליטה בעומק של 2 מ'. מכיוון שמחצית משטח המרפסות החורגות הובאה בחישוב ההשבחה לתכנית 2363 כאמור לעיל הרי שיש להביא בחשבון את תוספת השטח מכח תכנית זו שמסתכמת ב-42.5 מ"ר. מקדם שטחי המרפסות שהובאו בחשבון הינו 0.5, המבטא תוספת מרפסות "יש מאין". התרומה בשטח אקוו' 21.25 מ"ר.

11.5 תכנית "ע'1" :

"מצב קודם"-

שמאי המבקשים טען כי בהתאם לתכנית 2363 ניתן היה לבנות 2 קומות מרתפים. מעיון בהוראות תכנית 2363 לא מצאתי כי נקבעו הוראות לבנייה ב-2 קומות מרתף. יתרה מזו, בתקנון התכנית צוין כי הוראות תכנית "ע" חלות עליה. ההוראות בתכנית אליהן הפנה שמאי המבקשים רלוונטיות למקרה של בנייה למגורים בקומת הקרקע, אולם, גם שם לא התאפשרה בניית 2 קומות מרתפים, למעט במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לפיכך, בהתאם להוראות תכנית ע' ניתן היה לבנות קומת מרתף אחת לפי גודל קומה טיפוסית ובגובה 2.2 מ'. דהיינו, 288.97 מ"ר (כמבוקש בהיתר הבנייה בניכוי חדר מדרגות). שטח זה כולל מחסנים בגודל של עד 6 מ"ר ליח"ד ומתקנים טכניים.
המקדם שהובא בחשבון לאור גובה המרתף והשימושים 0.2.

"מצב חדש"-

בהתאם לבקשה להיתר בנייה מבוקשים השטחים כדלקמן:

מרתף עליון- 520 מ"ר (שטח מרתף כולל בניכוי חדר מדרגות).
מרתף תחתון- 520 מ"ר (שטח מרתף כולל בניכוי חדר מדרגות).

מבדיקת תכנית ההגשה, המחסנים המבוקשים אינם חורגים מ-6 מ"ר למחסן.

המקדם שהובא בחשבון בקומת המרתף העליונה 0.235 (מגלם הגבהה ממוצעת של 2.575 מ' במקום 2.2 מ') ובקומת המרתף התחתונה 0.25.

הפער בשטח אקוו' בין שני מצבי התכנון- 194.406 מ"ר

11.6 הקלות:

שמאי המבקשים טען כי המועד הקובע הינו 30.12.09, המועד הראשון בו אושרו ההקלות ע"י ועדת המשנה. לעומתו טען שמאי המשיבה כי המועד הקובע מאוחר יותר, בהתאם להחלטה המאריכה את אישור הבקשה.

בהחלטה מיום 02.02.11 אושרה הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה מיום 30.12.09. לא נדרש פרסום בשנית להקלות המבוקשות ולפיכך הובא בחשבון מועד אישור ההקלה לראשונה, דהיינו 30.12.09 הוא המועד בו התגבשה ההשבחה בנכס הנדון.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ההשבחה בגין ההקלות בנוגע להקמת הבניין בקיר משותף (קו בניין צדדי 0) בהסכמת בעלי שני המגרשים, בנייה בחריגה של 10% בקו בניין צדדי (3.24 מ' במקום 3.6 מ'), בנייה בחריגה של 10% בקו בניין אחורי (4.5 מ' במקום 5 מ') והעברת שטחי בנייה למפלס חדרי יציאה לגג עד לתכסית של 50% משטח הגג, מגולמת בהשבחה שחושבה לתכנית 2363.

בנוגע ליתר ההקלות:

מהות ההקלה	ההכרעה	התרומה בשטח אקוו'
הקמת מרפסות בחזית האחורית עד ל-40% מהמרווח	שטח מרפסות אחוריות חורגות - 60 מ"ר; מקדם שטחי המרפסות - 0.5, המבטא תוספת מרפסות "יש מאין"	30 מ"ר
הגבהת חדרי יציאה לגג ל- 2.7 מ' נטו	מקובלת הסכמת הצדדים לפיה השטח 137.15 והמקדם 0.05	6.857 מ"ר
ביטול נסיגת חדרי יציאה לגג בחזית אחורית	מקובלת הסכמת הצדדים לפיה קיימת נסיגה וההקלה לא מנוצלת	--
מצללה מבטון	אין השבחה בגין הקלה זו. ניתן היה לקרות בעץ או במתכת ב"במצב קודם" ולאור עלות ההקמה התרומה לא השתנתה	--
ביטול מרפסות שירות	השטח שבוטל מגולם בהשבחה שחושבה לתכנית 2363.	--
תחנת עצירה למעלית במפלס חדרי יציאה לגג	מקובלת הסכמת הצדדים לפיה השטח המושפע- 68.45 והמקדם 0.1	6.845 מ"ר
סה"כ תרומה בשטח אקוו'		**43.702 מ"ר**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

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

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות וההקלות כאמור בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב חברון בתל אביב.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 המבנה הקיים, שטחו ומצבו הפיזי.

12.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"החדש" בהתאם למימוש המבוקש.

12.3.5 הצדדים הסכימו כי תכניות ע', ג', מ', 2710, ח', תמ"א 38 ו-3440 אינן משביחות. בחנתי הוראות תכניות אלו ולא מצאתי כי קיימת השבחה בגינן.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות ולאישור ההקלה לראשונה.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית 1680 (25.12.81):

נתוני שוק:

לפי נתוני "מקרקעין וערכם", גיליון מס' 87 מחודש אוקטובר 1981, שווי חדר בעיר תל אביב הינו (המחירים מתייחסים לסוף ספטמבר 1981):

מיקום טוב:	140,000 – 160,000 שקל (צפון העיר)
מיקום בינוני:	100,000 – 120,000 שקל (שיכון בבלי, רמת אביב, תכנית ל')
שכונות נחשלות:	40,000 – 50,000 שקל

בהתאם למיקום הנכס הנדון אני קובעת שווי של 120,000 שקל לחדר (120 ₪), או 4.8 ₪ למ"ר (לפי 25 מ"ר לחדר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חישוב שטח אקוו' לתרומת תכנית 1680 לשווי המקרקעין:

חישוב שטח אקוו' ב"מצב קודם":

שטח לבנייה בגג- 54 מ"ר
מרפסת גג- 160 מ"ר (בניכוי ח.מדרגות) * מקדם 0.3= 48 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו' ב"מצב קודם"- 102 מ"ר

חישוב שטח אקוו' ב"מצב חדש":

שטח לבנייה בגג- 69 מ"ר (23 מ"ר * 3 חדרים)
מרפסת גג- 149.8 מ"ר * מקדם 0.3= 44.94 מ"ר אקוו'
סה"כ שטח אקוו' ב"מצב קודם"- 113.94 מ"ר

חישוב ההשבחה:

הפער בשטח אקוו'- 11.94 מ"ר
שווי מ"ר אקוו'- 4.8 ₪
מקדם דחייה- 0.7

ההשבחה- 40.12 ₪

13.2 תכנית 2363 (28.04.94):

בחנתי את נתוני השוק הבאים:

על פי בטאון "מקרקעין וערכם" לשנת 1991 שווי קל"ח בבניה רוויה בת"א במרכז העיר הינו בגבולות $15,000-$20,000, דהיינו $600-$800 למ"ר קרקע מבונה.

בתאריך 01.05.95 ברחוב מלצ'ט 47 נמכר גג בשטח 170 מ"ר עם זכויות לשתי קומות וחדרי יציאה לגג תמורת $350,000 + היטל השבחה. ניתוח עסקה זו המביא בחשבון היטל השבחה בשיעור 30% ממחיר העסקה ושטח אקוויוולנטי של 170 מ"ר * 2 קומות + 46 מ"ר חדרי יציאה לגג + מרפסת גג 124 מ"ר במקדם 0.5 ובסה"כ 448 מ"ר, מביא לתוצאה של $1,015/מ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי.

בהתאמה למועד הקובע (שנת 1995 הייתה שנת שיא), לבנייה חדשה ולמיקום הנכס הנדון הובא בחשבון שווי של $1,100 למ"ר קרקע מבונה אקוו'.

חישוב ההשבחה:

כאמור בסעיף 11.3 לעיל הפער בשטח אקוו' בין שני מצבי התכנון- 452.654 מ"ר
מקדם דחייה- 0.7

ההשבחה- $348,544
ההשבחה ב-₪ (1$= 3.009 ₪)- 1,048,768 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.3 תכנית 2720 (16.12.98):

פירוט עסקאות בדירות בנויות (נתונים משע"מ).

תאריך מכר	פרטי מקרקעין	שטח בנוי	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
15.1.98	דירת 2.5 ח', ק' 3, פינסקר 11. בניין משנת 1935	65 מ"ר	716,600 ₪	11,024 ₪
5.2.98	דירת 3 ח', ק' 1, המליץ 6. בניין חדש משנת 1998	75 מ"ר	841,300 ₪	11,217 ₪
4.3.98	דירת 2 ח', ק' 4, פינסקר 17. בניין משנת 1994	43 מ"ר	608,260 ₪	14,145 ₪
29.3.98	דירת 3 ח', ק' 3, פינסקר 22. בניין חדש משנת 1998	60 מ"ר	860,400 ₪	14,340 ₪
27.5.98	דירת 2 ח', ק' 2, פינסקר 22. בניין חדש משנת 1998	50 מ"ר	604,240 ₪	12,084 ₪
8.6.98	דירת 4 ח', ק' 2, המליץ 6. בניין חדש משנת 1998	120 מ"ר	1,368,000 ₪	11,400 ₪
30.6.98	דירת 4 ח', ק' 1, טשרניחובסקי 30. בניין משנת 1960	79 מ"ר	840,000 ₪	10,632 ₪
14.7.98	דירת 3 ח', ק' 2, פינסקר 22. בניין חדש משנת 1998	75 מ"ר	951,340 ₪	12,685 ₪
16.8.98	דירת 3 ח', ק' 1, פינסקר 22. בניין חדש משנת 1998	70 מ"ר	820,000 ₪	11,714 ₪
6.10.98	דירת 3 ח', ק' 2, פינסקר 22. בניין חדש משנת 1998	70 מ"ר	935,000 ₪	13,357 ₪
19.11.98	דירת 2 ח', ק' 1, אידלסון 16. בניין משנת 1930	53 מ"ר	603,055 ₪	11,378 ₪

בנוסף בתאריך 26.07.99 נמכר מגרש ברחוב לסל 8 (6902/81) בשטח 430 מ"ר נטו ל-8 יח"ד בשטח עיקרי של 746 מ"ר תמורת $1,200,000, בחלוקה לשטח אקוו' של 814 מ"ר (מביא בחשבון פוטנציאל להקלות ומרפסת גג) מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה $1,474.

לאור מיקום הנכס הנדון ובהתאמה למועד הקובע הנני מקבלת את אומדן שמאי המשיבה ל-$1,350 מ"ר קרקע מבונה אקוו'.

חישוב ההשבחה:

כאמור בסעיף 11.4 לעיל, התרומה בשטח אקוו'- 21.25 מ"ר
מקדם דחייה- 0.7

ההשבחה- $20,081
ההשבחה ב-₪ ($1= 4.172 ₪)- 83,778 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.4 תכנית "ע'1" (02.04.03):

לא אותרו עסקאות סמוכות בקרקע לפיכך נבחנו עסקאות בדירות בנויות (נתונים משע"מ).

תאריך מכר	פרטי מקרקעין	שטח בנוי	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
5.8.02	דירת 4 ח', ק' 1, הס 30. בניין חדש משנת 2001	96 מ"ר	$243,541	$2,536
15.8.02	דירת 2 ח', ק' 3, חובבי ציון 9. בניין משנת 1955	46 מ"ר	$156,000	$3,391
3.9.02	דירת 4 ח', ק' 3, טשרניחובסקי 24. בניין משנת 1950	80 מ"ר	$211,998	$2,650
9.10.02	דירת 3.5 ח', ק' 4, חובבי ציון 3. בניין משנת 1973	77 מ"ר	$247,500	$3,214
10.11.02	דירת 4 ח', ק' 1, בר כוכבא 5. בניין חדש משנת 2001	100 מ"ר	$285,000	$2,850
15.11.02	דירת 2 ח', ק' 3, ברנשטיין כהן 4. בניין משנת 1949	50 מ"ר	$145,124	$2,900
31.12.02	דירת 3.5 ח', ק' 2, טשרניחובסקי 30. בניין משנת 1935	79 מ"ר	$230,000	$2,911
9.1.03	דירת 1.5 ח', ק' 2, חובבי ציון 9. בניין משנת 1955	46 מ"ר	$119,000	$2,586
13.1.03	דירת 2 ח', ק' 1, המליץ 5. בניין משנת 1935	47 מ"ר	$130,000	$2,765
16.1.03	דירת 2 ח', ק' 1, ברנשטיין כהן 6. בניין משנת 1960	43 מ"ר	$155,000	$3,605
12.3.03	דירת 3 ח', ק' 2, הס 3. בניין משנת 1976	53 מ"ר	$159,460	$3,009
ממוצע				**$2,947**

בחילוץ משווי דירות, בהתאמה למיקום ולמועד הקובע מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה אקוו' 1,100$.

חישוב ההשבחה:

כאמור בסעיף 11.5 לעיל, הפער בשטח אקוו' בין שני מצבי התכנון- 194.406 מ"ר
מקדם דחייה- 0.7

ההשבחה- $149,693
ההשבחה ב-₪ ($1= **4.671** **₪)- 699,216 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.5 הקלות (30.12.09):

נתוני שוק משע"מ:

תאריך מכר	פרטי מקרקעין	מחיר מכירה	שטח מבונה אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'
29.07.07	מגרש ריק בשטח 356.22 מ"ר, בפינסקר 34. ניתן לבנות 5 קומות מגורים + ח. יציאה לגג	10,370,400 ₪	1,157 מ"ר	8,964 ₪
22.09.09	מגרש בשטח 543 מ"ר, עליו מבנה להריסה בחובבי ציון 5, 5 א'. ניתן לבנות 5 קומות מגורים + ח.יציאה לגג	16,800,000 ₪	1,412 מ"ר	11,899 ₪
10.11.09	מגרש בשטח 359.39 מ"ר, בפינסקר 36, עליו מבנה להריסה. ניתן לבנות 5 קומות מגורים + ח.יציאה לגג	12,100,000 ₪	1,157 מ"ר	10,459 ₪
סה"כ בממוצע				**10,440** ₪

בהתאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס שבנדון הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה אקוו'.

חישוב ההשבחה:

כאמור בסעיף 11.6 לעיל, תרומת ההקלות בשטח אקוו'- 43.702 מ"ר

ההשבחה- 480,722 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
1680	₪ 40.12	₪ 20.06	25.12.81
ע'	0	0	13.12.85
2363	₪ 1,048,768	₪ 524,384	28.04.94
ג'	0	0	06.05.94
2710	0	0	18.07.97
2720	₪ 83,778	₪ 41,889	16.12.98
ע'1	₪ 699,216	₪ 349,608	02.04.03
תמ"א 38	0	0	02.06.05
3440	0	0	25.05.06
הקלות	₪ 480,722	₪ 240,361	30.12.09

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 52506
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net