בס"ד

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

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

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

תאריך: 11.11.2024
מספר בקשה: 1782-2024
מספרנו: 7256

לכבוד

מר אליאב זכרוביץ
ע"י מר עומר שילה, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

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

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש 6625, חלקה 538 ; רחוב קהילת קייב 16, שכונת נאות אפקה א', תל אביב - יפו ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1782-2024 מיום 20.08.2024 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

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

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית ע1

הקלות

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית ע1	02.04.2003	₪ 28,743	₪ 6,375
הקלות	21.06.2023	₪ 889,711	₪ 237,743

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 06 בנובמבר נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

28 באוקטובר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

תוכנית ע/1	02.04.2003	(15 יום ממועד תחילת התוכנית)
הקלות	21.06.2023	(מועד אישור בקשה להיתר בניה)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

הנכס נשוא הדיון, מהווה מגרש עליו בניין מגורים ותיק המיועד להריסה ובניה מחדש

גוש	;	6625
חלקה	;	538
שטח חלקה רשום	;	807 מ״ר
מהות הנכס	;	בניין מגורים וותיק המיועד להריסה ובניה מחדש לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה
מיקום	;	רחוב קהילת קייב 16, שכונת נאות אפקה א׳, תל אביב - יפו
זכויות מוערכות	;	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר גדעון קרול

שומה נגדית של השמאי מר עומר שילה

תגובת שמאי המשיבה

העתק דרישת תשלום

צילום נסח רישום מקרקעין עדכני לתאריך 29.08.2024

מסמכי בית משותף

תוכנית הגשה להיתר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

נשוא הדיון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב קהילת קייב, שכונת נאות אפקה א', בחלק הצפון מזרחי של העיר תל אביב - יפו.

רחוב קהילת קייב מחבר בקצותיו בין רחוב שלונסקי מצפון ורחוב מבצע קדש מדרום, מעברו המערבי של הרחוב ממול לחלקה הנדונה מבני ציבור ביניהם בית ספר, בית אבות ומרכז ספורט.

סביבת הנכס מאופיינית ברובה במבני מגורים בעצימות בניה נמוכה ומבני ציבור.

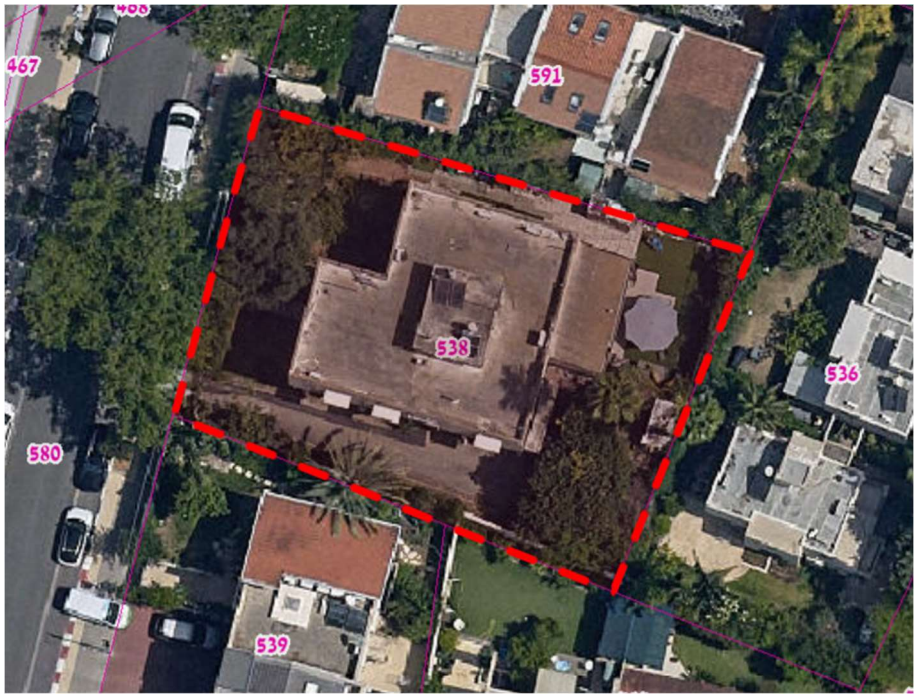
סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

החלקה והמבנה

בשטח רשום 807 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית וחזית מערבית באורך 20 מ' בקירוב (בהתאם למדידה גראפית מאתר המפות המשלתי).

על החלקה קיים בניין מגורים ותיק המכיל 2 יח"ד ורשום כבית משותף.

מפת תרשים חלקה מאתר GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני:</u>

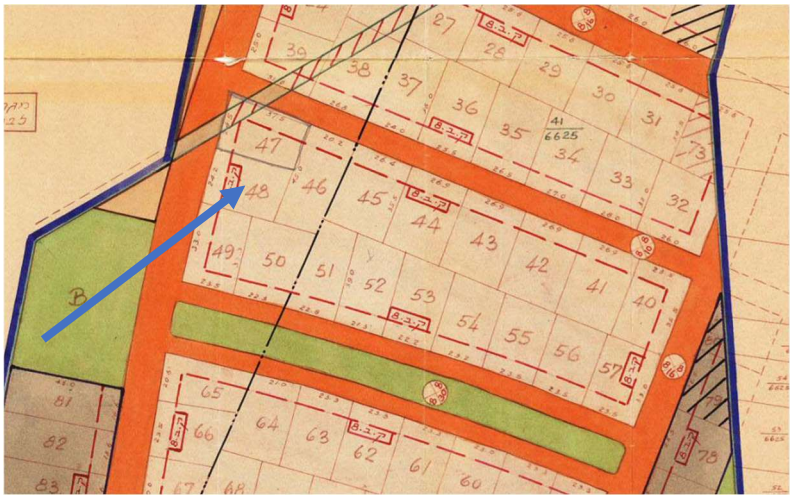
על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

מצב קודם:

תוכנית 291, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 270 מיום 08.01.1953

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 48 המסווג בייעוד "מגורים א/2"

עיקרי הוראות התוכנית: תקנות באזור מגורים א/2 מתאימות לתקנות התוכנית המפורטת "ל" שטחים מעבר לירקון. שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר



תוכנית 375, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 467 מיום 15.03.1956

עיקרי הוראות התוכנית: על כל מגרש של 700 ממ"ר מותר יהיה לבנות לא יותר מ 3 יחידות דיור ומספר יחידות לדונם נטו לא יעלה על 4.

תוכנית 1291, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1655 מיום 27.08.1970

עיקרי הוראות לאזור מגורים א/2:

גובה בניין 2 קומות, אחוזי בניה 20% בכל קומה, קווי בניה 4 מ' לצד ו 6 מ' לאחור

[1] התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית 1740, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2181 מיום 01.01.1976

עיקרי הוראות התוכנית:

התרת בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שגובהה לא יעלה על 2.3 מ׳ ותשמש רק למטרת חניה ובה לא תבוצע בניה פרט לגרעין.

לא תותר הקמת קומת עמודים בבניין שצריך להבנות בקיר משותף עם בניין קיים ללא קומת עמודים מפולשת ובמגרשים עליהם בונים דירות בשתי קומות (קוטג׳ים)

החניה תוסדר בכל מגרש לשביעות רצון מהנדס העיר

תוכנית מ׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3137 מיום 24.06.1982

בין מטרות התוכנית, לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית מוסיפה אחוזי בניה של קומה, בבניינים בהם אחוזי הבניה בקומה עד 38% תותר תוספת 7% בניה לקומה, בבניינים בהם אחוזי בניה לקומה 39% ו - 40% יוספו 5% בניה לקומה.

התוכנית קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומה במגרש בשטח מינימלי 500 מ״ר ובתנאי שאחוזי הבניה הכוללים והצפיפות לא יעלו על המותר לפי תוכנית החלה במקום, לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

מצב חדש:

תוכנית ע׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985

התוכנית מתירה בבתי דירות בניה של מרתף לפי גודל קומה טיפוסית, לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחק ילדים, בתנאי שרשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. תותר בניה של קומת מרתף נוספת לשימושי חניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית מ׳1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3810 מיום 01.11.1990

תיקון סעיף בתכנית מתאר ״מ״ הדנה בנושאי אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות וסגירתן כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי בניין.

תוכנית ג׳, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994

בין מטרות התוכנית, קביעת הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 ע״י : קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בנין המגורים. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים. קביעת הוראות בנייה לגגות משופעים ופרגולות. ביטול תכנית מתאר 1680.

לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים על גג הבניין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים ההנדסיים המשותפים לכל הבניין. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ׳. היקף הבניה המותרת על הגג לא יעלה על 50% משטח הגג.

חדר היציאה לגג ייבנה במרחק של לפחות 2 מ׳ מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים תהיה לפחות 1.2 מ׳.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

תוכנית 2710, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997

התוכנית מאפשרת הקמת מעלית בבניינים קיימים בתנאים

תוכנית ע׳1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 18.03.2003

תותר בניית שתי קומות מרתף, בנוסף תותר בניית 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים. תותר בניית קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0 מ׳) בתנאים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ - 4 מ׳, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונה נטו לא יהיה גדול מ 3.5 מ׳.

בקומות אלה יותרו ששטחי שירות כלליים כמפורט בטבלה. לא יותרו מגורים במרתף.

היתר בניה עפ״י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ 80% משטח המגרש יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים שייקבעו על ידי מהנדסה עיר

תוכנית ג׳1, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007

התוכנית מעדכנת את הוראות תוכנית ג׳. ביחס לחדרי גג התוכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר לדירה ותכסית בניה מרבית על הגג בשיעור 65%. בבניה חדשה יותר חדר גג בשטח תכסית 65% משטח הגג. פרגולות עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג. שטח הקומה העליונה לא יפחת מ 80% משטח הקומה שמתחתיה.

תמ״א 38 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

תמ״א 38, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.05.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.

עפ״י סעיף 11.1 בהוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

על בניינים ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר (עיקרי ושירות) - לא יחולו הוראות סעיף 11 (תוספות בניה).

הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ״י דין.

תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.

עפ״י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקווי הבניין עפ״י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ״י חוק.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

עפ״י סעיף 13.3 ,במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ״י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 1.11 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

עפ״י סעיף 13.4,במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ״י האמור בסעיף 2.11 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

תמ״א 38/1/א, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07 :

(שינוי מס׳ 1 לתמ״א 38)

עפ״י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ״י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3 ,13.4 בתמ״א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים :

״במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ״י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

וכן:

״במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ״י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו״.

תמ״א 2/38, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מתאריך 10.3.10:

שינוי לתמ״א 38 ולתמ״א 38/1/א.

התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.

בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות דיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:

א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו עפ״י אלו שנקבעו להרחבת דיור.

ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ״י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות הבניה עפ״י סעיפים 14-11 בתמ״א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי תכניות מפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ"א 3/38, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 6430 מיום 11.6.12.

התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה

ג. הקמת קומה חלקית על הגג

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה

כל אלה בתנאים הבאים:

סגירת ומילוי קומה מפולשת

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות תכנון ובניה

שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הגיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור מיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.

הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי״א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.

ניתן היתר מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ״א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ״א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ״א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש

תמ״א 38/3/א, פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 בילקוט פרסומים מספר 7400.

בין מטרות התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11. השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו ,יחושב על פי הפירוט הבא :

תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק .

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת .

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות .

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר .

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור .
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה .

- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה .

- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת .

- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה

- והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש .

- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש .

- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחי, המוצגים בנספח מס' 1 והונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

אדריכלי ותקני חניה. עפ"י סעיף 23 א': "אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. עפ"י סעיף 23 ב': "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 14,12,11 בתמ"א עפ"י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור".

תוכנית מתאר 5000, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016

תכנית מתאר כוללנית. בין מטרות התכנית, שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם. קידומה של תל אביב-יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר. יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ותעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה אל אופניים והליכה רגלית . הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית. מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

מסמך מדיניות 9086 - בחינת בקשות להיתר בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א'

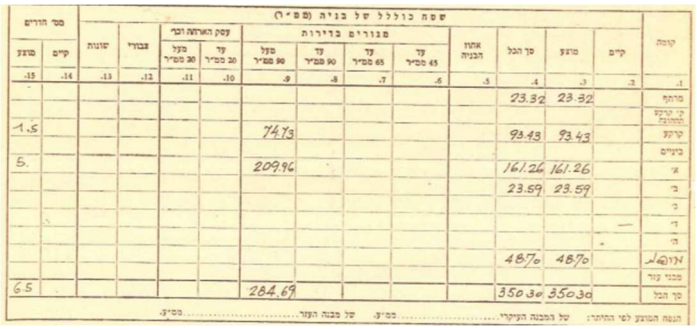
אזור תכנון צפון							
מתחם		הריסה ובניה תוספת בניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית תוספת קומות	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
						ד. חניה: • לא תותר חניה עילית. • לא תתאפשר גישה למרתפים מרחוב איינשטיין. • תידרש חתימה על זיקת הנאה למעבר רכב בין מרתפי החניה.
		תוספת בניה				בהתאם לנספח 5.3 למדיניות.
35	נאות אפקה א'	הריסה ובניה	ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר ב 18.11.2015	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר ב 18.11.2015	א. חניה בתת הקרקע בלבד. ב. בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.
		תוספת בניה	בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.			

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי:</u>

היתר בניה מס' 6 מיום 03.07.1970:

מהות: בניין מגורים בן 2 קומות ומקלט בקומה תחתונה



בקשה להיתר בניה 2-23-0010 אשר אושרה ביום 21.06.2023 (החלטה מס' 4):

מהות: בקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יחידות דיור והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יח"ד סה"כ

הקלות:

הבלטת מרפסת לחזית קדמית מערבית ב 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר 8.00 מ'

הבלטת מרפסת לחזית מזרחית ב 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר 6.00 מ'

הגבהת קומת עמודים מ 2.3 מ' המותרים ל 3.1 מ'

מבוקש פתרון חלופי להסדר 0.67 מקומות חניה חסרים למילוי דרשות התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח ח'.

שטחי בניה:

מבנה	הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות לשמוש מגורים מבוקש	מחקנים חדרים ומערכות סכניות לשמוש מגורים מבוקש	אחסנה לשמוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות ומדרגות לשמוש מגורים מבוקש	מעלית לשמוש מגורים מבוקש	חדר עגלות לשימוש מגורים מבוקש	לובי לשימוש מגורים מבוקש	שובי קירות 50 ס"מ ומעלה לשמוש מגורים מבוקש	שובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט לשימוש מגורים מבוקש	חניה/ חניון מקורה לשמוש מגורים מבוקש	שטח תת קרקעי נילווה מבוקש	מסתור כביסה/ מזגנים מבוקש
		±0.00 = +19.36													
1	מרתף -2	-5.70			37.8877	71.8411	14.3595	4.1266		11.9837	5.4851		452.9030	1.2597	
1	מרתף -1	-3.00			8.4892	37.5351	17.0612			22.4094	6.1713		459.1989	83.5157	
1	קרקע 0	0.00	152.8736		37.0733	11.8571	13.6328		4.4203	63.1321					
1	קומה 1	3.10	140.1248	28.9237			0.5812			12.2218		8.2171			5.2560
1	קומה 2	6.20	214.8591	37.8073			12.6440			12.7739		10.3510			6.7175
1	קומה 3	9.30	224.7440	28.6441			13.1312			12.4113		8.1669			6.7175
1	קומה 4	12.40	224.7440	28.6441			13.1312			12.4113		8.1669			
1	קומה 5	15.50	136.2117	18.5214			0.8946			8.6338		6.0150			
	מתחת לקרקע				46.38	109.38	31.42	4.13		34.39	11.66		912.10	84.78	
	מעל הקרקע		1093.56	142.54	37.07	11.86	54.02		4.42	121.58		40.92			18.69
	סה"כ		1093.56	142.54	83.45	121.23	85.44	4.13	4.42	155.98	11.66	40.92	912.10	84.78	18.69

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

עיקרי: סה״כ	עיקרי: % משטח המגרש	אסמכתא: תכנית ראשית/ אחר	שירות: סה״כ	שירות: % משטח המגרש	סה״כ קומה: עיקרי+שירות	סה״כ: עיקרי+שירות נוסף לא נכלל	סה״כ קומה: % משטח המגרש	סה״כ קומה: שטחים לא מקורים
		ע1	602.1093	74.61	602.1093	20.0811	74.61	
		ע1	637.5323	79.00	637.5323	20.0350	79.00	
152.8736	18.94	1291(291)(	130.1155	16.12	282.9891		35.07	
140.1248	17.36	1291(291)(	49.9438	6.19	190.0686		23.55	25.5115
214.8591	26.62	1291(291)(	78.8322	9.77	293.6913		36.39	49.9736
224.7440	27.85	תמ״א/38	69.0710	8.56	293.8150		36.41	49.8880
224.7440	27.85	תמ״א/38	69.0710	8.56	293.8150		36.41	49.8880
136.2117	16.88	ג1	34.0648	4.22	170.2765		21.10	112.1726
			1239.64		1239.64	40.12		
1093.56			431.10		1524.66			287.43
1093.56			1670.74		2764.30	40.12		287.43

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. משפטי[2]

10.1 נסחי רישום:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מרוכז מקוון שהוצג בפני עדכני ליום 29.08.2024, לחלקה 538 בגוש 6625, בשטח 807 מ״ר, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

תת חלקה 1

שטח בנוי רשום	;	131 מ״ר	
קומה	;	ראשונה ושניה	
חלק ברכוש משותף	;	67/139	
הצמדות	;	קרקע 27 מ״ר, קרקע 243 מ״ר וחלק הגג 71 מ״ר	
בעלויות	;	סיוון יעקב	1/2
		סיוון דבורה	1/2

תת חלקה 2

שטח בנוי רשום	;	98 מ״ר	
קומה	;	שניה	
חלק ברכוש משותף	;	72/139	
הצמדות	;	קרקע 27 מ״ר, קרקע 123 מ״ר, קרקע 58 מ״ר, קרקע 62 מ״ר וחלק גג 118 מ״ר	
בעלויות	;	זכרוביץ אליאב	1/2
		גנות זכרוביץ מירב	1/2
משכנתאות	;	לטובת בנק הפועלים בע״מ, דרגה ראשונה	

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/ או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

המימוש המבוקש בדרך של בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 והקלות

<u>שטח בניה לניצול מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38</u>:

בהתאם להחלטת וועדת ערר גב/5400/15א' וגב/5159/16א' **אקו סיטי אס.אל יזמות בניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, בבחינת ניצול שטחי הבניה יש להביא בחשבון בשלב ראשון את כל זכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' (לרבות זכויות שאינן פטורות) ובשלב השני לבחון את ניצול זכויות הבניה שטרם מומשו מכוח תוכניות בניין עיר מאושרות.

<u>תוכניות מפורטות</u>:

<u>תוכנית ע'</u>:

בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע לא הייתה כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבניה במרתף מתחת לבניין ולפיכך התוכנית אינה משביחה

<u>תוכנית מ/1</u>:

התוכנית אינה משביחה

<u>תוכנית 2710</u>:

במקרה נשוא החלטה זו התוכנית אינה משביחה

<u>תוכנית ע/1</u>:

התוכנית מאפשרת הקמת מרתף לשימושי חניה, מחסנים דירתיים והגבהת מרתף. גורמים עיקריים להשבחה במקרה הנדון:

מקומות חניה: בהתאם לתיקון 3א' להוראות תמ"א 38 הותרה תוספת שטחי בניה בתת הקרקע לצורך חניה ולכן אין חבות בהיטל השבחה בגין שטחים אלה

מחסנים: התוכנית מתירה הרחבת שטח מחסן מ 6 מ"ר (לפי תוכנית ע') ל- 12 מ"ר. ולכן הובא בחשבון שטח מחסנים בתוכנית הבקשה ששטחם מעבר ל 6 מ"ר.

הגבהת שטח מרתף נלווה: במצב הקודם תוכנית ע' אפשרה הצמדת שטח מרתף לדירות בקומת הקרקע בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' נטו. תוכנית ע'1 אפשרה הגבהת

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומת מרתף עד 4 מ' נטו. בהתחשב בבינוי המבוקש תרומת תוכנית זו מוערכת בשיעור 10% ביחס לתוכנית ע' לשטח המרתף שצמוד לדירות גן

ההשבחה מכוח התוכניות בהתאם למימושים קודמים בנכס חושבה ביחס ליח"ד אחת בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס

נתוני השוואה למועד הקובע 02.04.2003:

החלטת שמאית מכריעה רינת וייס רביב מיום 12.07.2018 ברחוב קהילת קייב, חלקה 590 בגוש 6625, בה נקבע שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪ למועד הקובע

תחשיב השבחה:

תכנית ע/1- מועד קובע 02/04/2003	
הגבהת שטח מרתף הנלווה	
מהות	**שטח במ"ר**
שטח מרתף נלווה מבוקש לדירות בקומת קרקע	84.78
מקדם השבחה	0.1
תוספת שטח אקי עבור מרתף נלווה לדירות בקומת קרקע	8.48
חלק לחישוב בהתייחס לדירה אחת (1/2)	50%
השבחה למ"ר אקי עבור הצמדת מרתף	4.24
מחסנים	
שטח מחסנים מבוקש בקומות מרתף	109.38
מס' מחסנים מבוקש במרתף	13
שטח מחסן מבוקש בממוצע	8.41
מחסנים יח"ד קיימות (A)	
שטח מחסן מבוקש בממוצע	8.41
מצב קודם- שטח מחסן ליח"ד	6
השבחה למ"ר	2.41
מקדם אקי למחסן	0.25
מס' יח"ד קיימות	2
חלק לחישוב בהתייחס לדירה אחת (1/2)	50%
השבחה ליח"ד הקיימות למ"ר אקי	0.6
מחסנים יח"ד מוצעות (B)	
שטח מחסן מבוקש בממוצע	8.41
מצב קודם- שטח מחסן ליח"ד	6
השבחה למ"ר	2.41
מקדם אקי למחסן	0.25
מס' יח"ד מוצעות לחישוב מחסנים	11
השבחה ליח"ד מוצעות למ"ר אקי	6.64
סה"כ השבחה למ"ר אקי עבור מחסנים - קיים +מוצע (A+B)	7.24
סיכום השבחה	
סה"כ השבחה למ"ר אקי	11.48
שווי/למ"ר מבונה	₪ 6,000
מקדם דחיה (n=15, i=6%)	41.7%
השבחה	₪ 28,743
היטל השבחה (50%)	₪ 14,371

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תוכנית ג' וג'1 :

בהתאם להחלטת וועדת ערר בעניין אקו סיטי ומאחר ולא מבוקשים שטחים מעבר למותר בתמ"א 38 התוכנית אינה משביחה

תמ"א 38 תיקון 3א' :

התוכנית מאפשרת תוספת 3 קומות מורחבות, כאשר 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה ועבור חצי הקומה הנוספת חל היטל בשיעור 25%

השמאי מציג תחשיב השבחה לפיו לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תיקון 3א' לתמ"א 38 במימוש המבוקש.

הקלות בניה :

נתוני השוואה למועד הקובע 21.06.2023 :

עסקאות לדירות מגורים המשקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 45,000 ₪ ובחילוץ מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 21,000 ₪.

עסקאות השוואה לדירות מגורים מהסביבה (עפ"י אתר רשות המיסים) :

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח חצר/מרפסת גג	שטח אדי במ"ר (*)	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר/בנוי מתואם
1	19/07/2023	6625/339	מבצע קדש 53	85	0	85	4	2 מ-5	2022	4,125,000 ₪	48,529 ₪
2	26/06/2023	6636/891	קהילת סדום 66	95	0	95	4	5 מ-6	2018	4,150,000 ₪	43,684 ₪
3	22/11/2022	6625/518	קהילת מאוריה 8	86	0	86	5	1 מ-5	2026	3,905,984 ₪	45,418 ₪
4	05/09/2022	6636/876	מהילת ורשה 69	102	0	102	5	5 מ-6	2017	5,100,000 ₪	50,000 ₪
5	14/02/2022	6625/518	קהילת מאדובה 8	134	0	134	5	2 מ-5	2024	5,405,850 ₪	44,376 ₪
6	24/01/2022	6625/518	קהילת מאדובה 8	134	0	134	5	3 מ-5	2024	5,300,000 ₪	43,507 ₪
7	23/01/2022	6625/518	קהילת מאדובה 8	138	0	138	5	2 מ-5	2024	5,665,850 ₪	43,568 ₪
8	18/01/2022	6625/518	קהילת מאדובה 8	176	0	139	5	2 מ-5	2024	5,665,850 ₪	45,549 ₪
9	24/10/2021	6625/518	קהילת מאדובה 8	118	89	118	5	2 מ-5	2024	5,665,850 ₪	44,819 ₪
10	05/12/2021	6625/518	קהילת מאדובה 8	86	0	86	3	1 מ-5	2026	3,500,000 ₪	40,802 ₪
11	19/09/2021	6625/518	קהילת מאדובה 8	119	140	140	5	2 מ-5	2024	5,400,000 ₪	43,514 ₪
											45,433 ₪
											45,500 ₪

החלטות שמאים מכריעים :

שמאי מכריע	גו"ח	מועד החלטה	כתובת	מועד קובע	שווי/מ"ר מבונה
בועז קוט	6625/1029	19/12/2023	מאיר אבינדור 3/שלונסקי אברהם 19	28/07/2021	₪ 20,000
בועז קוט	6625/982	19/12/2023	מאיר אבינדור 1/שלונסקי אברהם 21	28/07/2021	₪ 20,000
ארנון גולדברג	27/07/2023	6625/996	בני אפרים 234/אנכי 1	19/05/2021	₪ 18,000

הקלות בקווי בניין לגזוזטראות :

בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מרפסת בשטח 12 מ"ר ליח"ד לא תבוא במניין השטחים המותרים לבניה ותותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקוו בניין קדמי ולא תותר הבלטה מקוו בניין אחורי

בנשוא הדיון, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח המרפסות הדרום

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל' : 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מערביות ניתנות לניצול בתכנון אחר ללא חריגה מקווי הבניין ולכן ההשבחה תחושב רק ביחס לשיפור תכנון בשיעור של כ 20%. ואת שטח המרפסות הצפון מערביות לא ניתן היה לתכנון ללא ההקלה בקווי הבניין ולכן ההשבחה תחושב לשווי המלא של המרפסות החורגות מקווי הבניין למעט שטח של 1 מ״ר בקירוב אותו ניתן היה לנצל בתכנון שונה בתחום קווי הבניין עבורו תחושב ההשבחה רק לשיפור תכנון בשיעור 20%.

הקלה להגבהת קומת העמודים:

ההקלה מהווה שיפור תכנוני ועיצובי, הגבהת הקומה יוצרת תחושת רווחה ותורמת ליוקרתיות הדירות. ההשבחה חושבה בשיעור 1.5% לכל תוספת 10 ס״מ מעבר ל 2.5 מ׳ מינימלי המאושר בתקנות ועד לגובה 3 מ׳.

תחשיב השבחה:

תקלות בניה- מועד קובע 21/06/2023			
הקלה להבלטת גזוזטראות מקו בנין			
הבלטת מרפסת לחזית קדמית - רחוב קהילת קייב (מעבר ל-1.2 מ׳) (*)			
שווי מלא למרפסות - A			
קומה	שטח במ״ר	מקדם אק׳	שטח אק׳
א׳	4.40	0.4	1.76
ב׳	4.40		1.76
ג׳	4.40		1.76
ד׳	4.40		1.76
שטח אק׳ במ״ר			7.05
שיפור תכנון - B			
קומה	שטח במ״ר	מקדם אק׳	שטח אק׳
א׳	3.97	0.4	1.59
ב׳	3.97		1.59
ג׳	3.97		1.59
ד׳	3.97		1.59
שטח אק׳ במ״ר			6.36
מקדם שיפור תכנון			20%
שטח אק׳ במ״ר			1.27
סה״כ שטח אק׳ במ״ר (A+B)			8.32
הבלטת מרפסת לחזית אחורית (*)			
קומה	שטח במ״ר	מקדם אק׳	שטח אק׳
ב׳	16.85	0.4	6.74
ג׳	16.94		6.78
ד׳	16.94		6.78
שטח אק׳ במ״ר			20.29
הגבהת קומת הגג			
שטח פלדלת מבוקש במ״ר	הפרש גובה מבוקש	מקדם השבחה 1.5% לכל 10 ס״מ	שטח אק׳
152.87	2.5 מ׳- 3.1 מ׳=	9%	13.76
סה״כ שטח אק׳ להקלה במ״ר			13.76
סיכום הקלות בניה			
סה״כ השבחה למ״ר אק׳			42.37
שווי/מ״ר מבונה			₪ 21,000
השבחה			**₪ 889,711**
היטל השבחה (50%)			**₪ 444,856**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאי המבקש

<u>תוכנית ע/1</u>:

השמאי מסכים כי שטח המרתף הנלווה המבוקש לדירות בקומת הקרקע הינו 84.78 מ״ר ומקדם ההשבחה בשיעור 25% כפי שקבע שמאי המשיבה

לעניין שטח המחסנים, שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח מחסן ממוצע ליח״ד 8.41 מ״ר (109.38 מ״ר / 13 יח״ד) ומחייב עבור שטח שמעל ל 6 מ״ר מחסן ליח״ד. להערכת שמאי המבקש חישוב זה יוצר עיוות בתחשיב ההשבחה כיוון שבפועל בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר קיימים רק 4 מחסנים בשטח גדול מ 6 מ״ר (מחסן 3 – 9.7 מ״ר, מחסן 6 – 7.62 מ״ר, מחסן 7 – 6.33 מ״ר ומחסן 9 – 9.17 מ״ר) ולכן יש להביא בחשבון השבחה בגין שטח העולה על 6 מ״ר של ארבעת המחסנים הנ״ל.

לעניין מקדם דחיה, נשוא הדיון נבנה בשנת 1970 וכנהוג בסביבת הנכס (ובהתאם לשומת הוועדה ברחוב קהילת ורשא 71) יש להביא אורך חיים כלכליים 60 שנה, מתקבל מקדם דחיה בשיעור 20.7% (27 שנים, 6%)

לעניין מקדם הפחתה למיקום, החלקה הנדונה סמוכה לבית ספר מקיף עם אינטנסיביות שימוש גבוה לאורך רוב שעות היום (כולל גם חוגים, משחקי ספורט ועוד) המהווה מטרד רעש קיצוני. השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור (גבע בלטר 5123/924 – 5.5%, שלומי יפה 3925 – 15% לבית ספר ו- 8% מבני ציבור אחרים). מהאמור מעריך השמאי מקדם הפחתה בשיעור 10%.

נתוני השוואה:

בשומה המכרעת של השמאית רינת וייס עליה הסתמך שמאי המשיבה ערכי השווי משקפים שווי מ״ר מבונה לבניה נמוכה (בינוי רביעיות וכד׳) ויש להביא בחשבון נתוני השוואה לדירות מגורים בבניה רוויה.

השמאי מציג סקירת נתוני מכר מתוך שומה מכרעת של השמאית רמה מאור בגוש/חלקה 6625/870-872 לדירות מגורים בבניה רוויה:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח רשום	שטח רישוי[101]	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ[102]
6625-871-042	8.4.2002	₪ 893,000	1975	72.0 מ"ר	86.4 מ"ר	₪ 10,336	₪ 8,834
6625-870-046	6.5.2002	₪ 823,480	1972	65.0 מ"ר	78.0 מ"ר	₪ 10,557	₪ 9,023
6625-870-029	25.8.2002	₪ 909,480	1969	54.0 מ"ר	64.8 מ"ר	₪ 14,035	₪ 11,894
6625-869-025	15.10.2002	₪ 850,402	1970	65.0 מ"ר	78.0 מ"ר	₪ 10,903	₪ 9,239
6625-869-038	7.11.2002	₪ 1,038,700	1982	63.0 מ"ר	75.6 מ"ר	₪ 13,739	₪ 11,644
6625-870-046	13.7.2003	₪ 822,800	1974	65.0 מ"ר	78.0 מ"ר	₪ 10,549	₪ 8,940
6625-871-036	5.8.2003	₪ 935,970	1969	72.0 מ"ר	86.4 מ"ר	₪ 10,833	₪ 9,180
6625-869-046	13.8.2003	₪ 976,800	1969	65.0 מ"ר	78.0 מ"ר	₪ 12,523	₪ 10,613
6625-870-039	20.11.2003	₪ 976,792	1980	65.0 מ"ר	78.0 מ"ר	₪ 12,523	₪ 10,613
6625-871-017	30.11.2003	₪ 854,016	1975	61.0 מ"ר	73.2 מ"ר	₪ 11,667	₪ 9,887
6625-869-039	15.12.2003	₪ 1,092,352	1969	65.0 מ"ר	78.0 מ"ר	₪ 14,005	₪ 11,868
6625-870-042	18.12.2003	₪ 845,340	1975	64.0 מ"ר	76.8 מ"ר	₪ 11,007	₪ 9,328
ממוצע	**12.4.2003**					**₪ 11,890**	**₪ 10,089**
בניכוי יזמות						1.15	₪ 8,773
בניכוי עלויות בנייה[103]						₪ 3,500	₪ 5,273
שווי מ"ר מבונה במעוגל							**₪ 5,300**

תחשיב השבחה:

<u>הגבהת שטח מרתף נלווה</u>	
השבחה במ"ר אקו' בגין הגבהת שטח מרתף נלווה בהתאם לשומת הוועדה	**4.24**
<u>מחסנים</u>	
שטח מחסן מספר 3 בהתאם לתכנית ההגשה	9.70
שטח מחסן מספר 6 בהתאם לתכנית ההגשה	7.62
שטח מחסן מספר 7 בהתאם לתכנית ההגשה	6.33
שטח מחסן מספר 9 בהתאם לתכנית ההגשה	9.17
סה"כ שטחי המחסנים שהינם בשטח מעל 6 מ"ר כל אחד	32.82
שטח המחסנים במצב קודם (6 מ"ר למחסן)	24.00
סה"כ השבחה של המחסנים במ"ר	8.82
מקדם השבחה - מחסנים	0.25
השבחה במ"ר אקו' למחסנים	**2.21**
סה"כ השבחה במ"ר אקו'	**6.45**
שווי למ"ר מבונה לדירות מגורים בבנייה רוויה	₪ 5,300
מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	0.90
מקדם דחיה (I=6%, N=27)	0.207
השבחה	₪ 6,375
היטל השבחה	**₪ 3,188**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סל זכויות תמ"א 38 ותוכניות בניין עיר:

השמאי מסכים עם זכויות הבניה המפורטות בשומת המשיבה:

שטח פטור מכוח תמ"א 38 + תוכניות בניין עיר ברוטו בהיקף 1,194.35 מ"ר

שטח עיקרי מבוקש כולל קומת הגג ושטחי שירות המחושבים כשטח עיקרי בהיקף 1,164.5 מ"ר.

ושטח מרפסות עורפיות

הקלות:

נתוני השוואה:

מס"ד	תאריך	גוש וחלקה	כתובת	תמורה ב-₪	חדרים	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח בנוי במ"ר	שטח מרפסת	שנת בנייה	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם
1	22/11/2022	6625-518-04	קהילת פדובה 8	₪ 3,905,984	3	1	86	86	14	2024	₪ 42,642
2	05/09/2022	6636-876	קהילת ורשה 69	₪ 5,100,000	5	5	102	106	12	2017	₪ 46,029
3	14/02/2022	6625-518	קהילת פדובה 8	₪ 5,405,850	5	2	134	134	20	2024	₪ 39,973
4	24/01/2022	6625-518	קהילת פדובה 8	₪ 5,300,000	5	3	134	134	20	2024	₪ 39,190
5	23/01/2022	6625-518	קהילת פדובה 8	₪ 5,465,850	5	2	138	138	20	2024	₪ 39,309
6	05/12/2021	6625-518	קהילת פדובה 8	₪ 3,500,000	3	1	86	86	14	2024	₪ 40,120

משקפות שווי מ"ר מבונה (לאחר חילוץ מע"מ, יזמות 20% ועלויות בניה 11,000 ₪) בסך 18,300 ₪.

החלטת שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6625/870-872, בה נקבע נכון למועד הקובע 11.08.2021 שווי מ"ר מבונה למגורים שאינו מגלם שווי מרפסות ומחסנים בסך 17,100 ₪

מקדם התכלות הקלות:

ההקלות צמודות היתר ומטבען הן "מתות" יחד עם הריסת הבניין. אי לכך, יש למעשה "לקצוב" את הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הנכס. במקרה של הריסת בניין עם הקלות ובנייתו מחדש עם אותן ההקלות, מחייבת ועדת התכנון והבניה בתשלום היטל השבחה בגין ההקלות, ולפיכך יוצרת הבדל מהותי בין שווין של זכויות בנייה המוקנות לצמיתות מכח תב"ע לבין זכויות בנייה זמניות המותרות מכח הקלה.

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעניין מקדם התכלות הקלות:

החלטת שמאי מכריע אלי כהן בגוש/חלקה 7142/62 :

" בדומה להכרעותיי הקודמות, אני סבור כי נכון להביא בחשבון במקרה הנדון מקדם

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התכלות למרכיב ההקלות. לקביעת משך החיים הכלכליים של מבנה יש להביא בחשבון שמקובל שלמבנה חדש ומודרני משך החיים הכלכליים הינו כ 60- שנים."

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם הקלה מתכלה	שיעור היוון	אורך חיים כלכליים (בשנים)
1	אלי כהן	תל ברוך 7, תל אביב יפו	6627/149	0.9		40
2	עומר סרחאן	מיזאן 11, תל אביב- יפו	6792/17	0.9		
3	מרדכי דדון	סגל שמוליק 13, תל אביב- יפו	6624/735	0.9	6%	39
4	חגית רבינסון	יואב 18, תל אביב- יפו	6335/163	0.9	6%	40
5	דוד טיגרמן	מיזאן 3א', תל אביב- יפו	6792/13	0.9	5%	45-50
7	יגאל יוסף	רמגר 28, תל אביב- יפו	6336/38	0.95		50
8	רינת וויס רביב	ברק 43, תל אביב- יפו	6336/367	0.95		
9	יעקב פז	בניהו 26, תל אביב- יפו	6335/81	0.93	7%	40

על בסיס האמור, השמאי מעריך כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין התקלות ההקלות 0.95 המגלם דחיה של 51 שנה בריבית 6%.

<u>הקלה להגבהת קומת עמודים</u>:

שמאי המבקש מפנה לדברי שמאית מכריעה רמה מאור (רחוב קהילת פבדובה 19,21):

"צודק שמאי המבקשת כי בהתאם לתקנות נקבע גובה מזערי של 2.5 מ'. לפיכך, הוראות התמ"א מגבילות את גובה הקומה המינימלי אך אינה מתייחסת לגובה המקסימלי, ביתר שאת במסלול הריסה ובניה מחדש, ולכן הבינוי שאושר היה ניתן לאשרו גם לולא אושרה ההקלה וזאת מכוח תמ"א 38. בהתאם לבדיקתי את הבקשה להיתר גובה קומת הקרקע לא עולה על 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) ולכן יפים דברי השמאי המכריע ארנון גולדברג ברחוב בני אפרים 234, אליו מפנה שמאי המבקשת, ביחס לסוגיה זו, כדלקמן: הגם שההנחיות המרחביות אינן בבחינת חיקוק, הרי שלאור זאת שתמ"א 38 הינה תכנית המשתרעת על כלל שטח מדינת ישראל, והוראותיה הקונקרטיות מתגבשות במועד ההיתר ובכפוף לשק"ד של הוועדה המקומית, כאמור בפרק ג' להוראות התמ"א, סבורני כי במקרה הנדון בו לא קיימת הוראה מגבילה בתכנית או בתקנות לגבי הגובה, יש להתבסס על שיקול הדעת של המשיבה ובין היתר על הנחיותיה העירוניות בקשר לגובה. להבנתי, על רקע הגובה המינימלי שנקבע בתקנות של 2.5 מ' נטו לשטח עיקרי, וככל שלא הייתה מתבקשת במקרה הנדון בניה בקומת העמודים בגובה העולה על 3.5מ' ברוטו, כאמור בהנחיות המרחביות, לא הייתה נדרשת הקלה בגובה קומה זו. לאור האמור ובהתחשב כי מדובר בגובה קומה סביר, שאינו חריג בהתאם להיתרי בניה בסביבה לא קיימת השבחה עבור אישור ההקלה הנדונה."

ולהחלטת שמאי מכריע יעקב פז ברחוב הירדן 55 ת"א- יפו:

"עפ"י הוראות התמ"א סגירת ומילוי של קומה מפולשת יהיה בתנאי שגובה הקומה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ״י תקנות התכנון והבניה. על פי תקנות התכנון והבניה)בקשה להיתר, תנאיו ואגרות(גובה קומה לא יפחת מ- 2.5מ׳, אין מגבלת מקסימום בתקנות .במקרה הנדון, הקומה המפולשת משמשת למגורים, בהתאם להוראות החוק ולתקנות נדרש להתאימה לגובה של קומת מגורים טיפוסית. גובה שאר הקומות בבניין, שבגינם לא נדרשה השבחה, הינו 2.7 מ׳, לפיכך ,החריגה המתקבלת מהקומות הטיפוסיות הינה של כ- 10 ס״מ. כמו כן, מעיון בתשריט היתר בניה מס ׳ 1127מיום) 21.12.2006 מפורט בהרחבה בפרק הרישוי(, עולה כי עפ״י חתך צד ב-ב, גובה קומת הקרקע וקומה א׳ בבניין הקיים הינו 2.8 מ׳, לאור האמור לעיל, אני סבור כי הקלה לתוספת הגובה המיוחסת לקומת הקרקע אינה משביחה.״

לכן היות ולא ניתן לאשר את גובה קומת העמודים בהתאם להוראות התמ״א (במקרה בו הגובה אינו עולה על 3.5 מ׳ כמפורט לעיל) אין להביא בחשבון השבחה בגין ההקלה להגבהת קומת העמודים בנכס הנדון

השמאי מציין כי בהתאם לתוכנית ההיתר גובה קומת העמודים הקיימת 2.7 מ׳ ולכן במידה והיה צורך לחשב את ההשבחה בגין הגבהת הקומה יש להביא בחשבון הפרש גובה בין 3.1 מ׳ ל -2.7 מ׳

<u>הקלות בהבלטת גזוזטראות</u>:

שמאי המבקש מפנה פס״ד ביהמ״ש המחוזי בת״א עמ״נ 18063-05-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ ואח׳** (ניתן ביום 11.12.2022), בה נקבע כי ככל וסל הזכויות של התמ״א אינו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים ללא צורך בהקלה נוספת וכאשר חלק משטחי המרפסות מעבר לסל זכויות התמ״א נדרשת הקלה בקווי בניין ואותו החלק היחסי אינו יכול להנות מהפטור. והובהר כי קווי הבניין המקלים מכח תמ״א 38 יחולו על כל חלקי הבקשה להיתר שיאושרו מכוח סל זכויות התמ״א לרבות מרפסות, מאידך ככל שזכויות הבניה למרפסות מאושרות מכוח מקור אחר כגון תקנות קווי הבניין המקלים לא יחולו.

לפיכך, לצורך קביעת קווי הבניין לחלופת שווי הפטור ״לו היה ניתן ההיתר מכוח תמ״א 38״, יובאו בחשבון קווי הבניין של הבקשה להיתר, בתנאי שניתן ״לצבוע״ את שטח המרפסות כזכויות תמ״א, ובתנאי נוסף שקווי הבניין בבקשה להיתר כולל מרפסות אינם חורגים מקווי הבניין המותרים לפי התמ״א .

בהתאם לכל האמור לעיל, אין להביא בחשבון השבחה בגין שטחי המרפסות אשר כלולות בסך שטחי התמ״א הפטורים מהיטל השבחה. לעניין זה, הובא בחשבון קיזוז

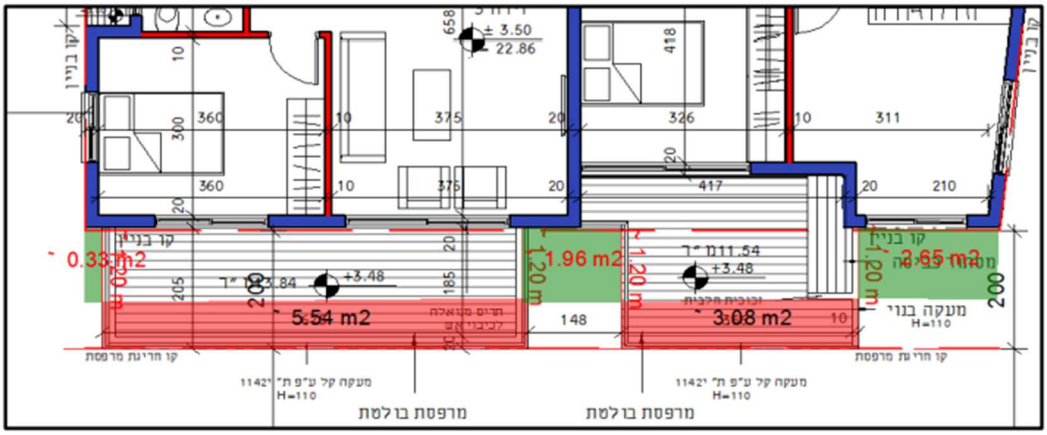
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

של חלק משטחי המרפסות העורפיות בגין שטחי התמ"א אשר לא נוצלו.

<u>הקלה בקוו בניין מרפסות חזיתיות</u>:

יש להפריד בין שטחי מרפסות אשר ניתנות לניצול במסגרת חריגה מכוח תקנות עד 1.2 מ' מקוו בניין חזיתי לעומת שטח אשר לא ניתן היה לנצל במצב הקודם עבורו תחושב השבחה לשווי המלא

השמאי מציג מדידה גראפית מתוכנית הבקשה להיתר:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה:

הקלות בניה			
סה"כ שטח פטור מתמ"א 38 + תב"ע			1,194.35
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בטופס 1, כולל קומת גג ושטחי שירות שיש לחשב כשטח עיקרי			1,164.50
שטח עודף הזכאי לפטור מהיטל השבחה A			**29.85**
הבלטת מרפסת לחזית אחורית			
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
קומה ב'			16.85
קומה ג'			16.94
קומה ד'			16.94
סה"כ שטח הבלטת מרפסות לחזית אחורית B			**50.73**
שטח חייב בהיטל השבחה בקיזוז שטח עוד הזכאי לפטור מהיטל השבחה B-A			20.88
מקדם אקו' למרפסות			0.40
שטח אקו' במ"ר			**8.35**
שיפור תכנון הקלה להבלטת גזוזטרא חזית קדמית (עד ל-1.2 מ' מקו הבניין)			
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח מרפסות במסגרת שיפור תכנון			
קומה א'	4.94	0.4	1.976
קומה ב'	4.94	0.4	1.976
קומה ג'	4.94	0.4	1.976
קומה ד'	4.94	0.4	1.976
שטח אקו' של מרפסות במסגרת שיפור תכנון			7.904
מקדם שיפור תכנון			0.1
סה"כ שטח אקו' של מרפסות במסגרת שיפור תכנון			**0.79**
הבלטת מרפסות - הקלה להבלטת גזוזטרא חזית קדמית (מעבר ל-1.2 מ')			
קומה א'	3.68	0.4	1.472
קומה ב'	3.68	0.4	1.472
קומה ג'	3.68	0.4	1.472
קומה ד'	3.68	0.4	1.472
סה"כ שטח אקו' של מרפסות			**5.888**
סה"כ שטח אקו' להקלה במ"ר			**15.03**
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 18,500
מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור			0.90
מקדם הקלה מתכלה			0.95
השבחה			₪ 237,743
היטל השבחה			**₪ 118,872**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 תגובת שמאי המשיבה

<u>הפחתה למיקום</u>:

אין להביא בחשבון הפחתה לרכיב זה, עירוב השימושים מהווה טרנד מוביל בפרט בעיר ת״א ואינו פוגע בשווי הנכס והינו חלק מהתפיסה האורבנית להעשרת המרחב הציבורי וקרבה לעירוב שימושים מהווה יתרון ולא חיסרון. השמאי מפנה להחלטת שמאי מכריע דוד דדון בגוש/חלקה 6213/819 בה נקבע השמאי כי מאחר וקיימים יתרונות וחסרונות בעלי משקל זהה אינו סבור שיש לבצע הפחתה קונקרטית בשל קרבה למבני ציבור, השמאי ציין כי מערכות חינוך איכותיות יכולות להוביל לעלייה במחירי המקרקעין בעיר על ידי מיתוגה כעיר יוקרתית

מעבר לאמור שומת ההשבחה מתבססת על קביעת שמאית מכריעה רינת וייס בגוש/חלקה 6625/590 לנכס סמוך לנשוא הדיון ובסמיכות למבני הציבור וככל וקיימת השפעה היא מגולמת בערכי השווי

<u>תוכנית ע׳1</u>:

תוכנית ע׳1 מגדילה שטח מחסן ליחידה 12 מ״ר לעומת 6 מ״ר. זכויות הבניה המוקנות בתוכניות ע׳ וע׳1 אינן זכויות מצרפיות והינן זכויות אשר מיוחסות באופן פרטני לכל מחסן, בענייננו שטח מחסן ליח״ד מבוקש מעבר לשטח מחסן מותר ליח״ד במצב קודם. שטח מחסן מבוקש במצב החדש בממוצע הוא 8.41 מ״ר ליח״ד, מכאן שההשבחה היא 2.41 מ״ר ליח״ד.

השמאי מציין כי גישת התחשיב נערכה על הצד הזהיר והשמרני למועד אישורה של תוכנית ע׳1 ולא למועד אישורה החלטת הוועדה (כך גם נהג השמאי המכריע יהודה פלד בגוש/חלקה 7223/77).

לעניין מקדם הדחיה, שמאי המבקש מתבסס על מקדם דחיה אשר הובא בחשבון בשומת וועדה אשר נערכה ברחוב קהילת ורשה 71 שהינו נכס בעל מאפייני סביבה, תכנון, רישוי וקניין שונים.

במועד הקובע הנכס הבנוי בהיקף 271 מ״ר נטו בקירוב ויתרת זכויות לא מנוצלות מכוח תוכניות ע1, מ׳ וג׳1. סביבת הנכס עם רמת מחירים וביקושים טובה והריסת מבנים גם לפני סיום חייהם הכלכליים אינה תופעה נדירה. דחיה לתקופה של 15 שנים מהמועד הקובע מבטאת אורך חיים כלכליים של כ 50 שנה שהינו נתון סביר.

לעניין ערכי השווי, החלטת שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6625/870-872

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עליה התבסס שמאי המבקש ממוקמת ברחוב שלונסקי המהווה עורק תחבורה ראשי לעומת הנכס נשוא חוות הדעת ולכן יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשיעור 10%, כמו כן מדובר בבנייני מגורים הכוללים 32 יח"ד כל בניין לעומת נשוא הדיון המהווה בית מגורים דו משפחתי עם הצמדות של חצר וגג ולכן יש להביא התאמה בשיעור 30% בין בניה רוויה לבניה פרטית, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 7,400 ₪.

<u>הקלות</u>:

<u>הקלה להגבהת קומת עמודים</u>:

המחלוקת היא על עצם החיוב ולכן משפנו הנישומים לשמאי מכריע הם גילו דעתם שהם מכירים בעצם החבות וחולקים רק על גובה החיוב. מפנה לקביעת בית משפט מחוזי בעת"מ 36735-05-13 **אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון חיפה**:

"...צודקת המשיבה בכך כי הפנייה לשמאי מכריע בהתאם להוראות החקיקה כפי שהובאה לעיל מלמדת על ההכרה בעצם החיוב ועל כן הצעת העותרת לפנות לשמאי מכריע מלמדת על הכרתה בדבר עצם החיוב בהיטל השבחה, ולפיכך, המחלוקת בין הצדדים נותרה אך לעניין גובה החיוב"

החלטה נוספת של בית משפט מחוזי בעמ"נ 41051-10-15 **נאות מזרחי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:**

"... בענייננו, פנייתה של המערערת לשמאי המכריע משמעה כי נכון למועד הפניה לא חלקה המערערת על עצם חיובה בתשלום היטל ההשבחה, אלא רק על גובה החיוב. לעובדה שוועת ערר אכן התייחסה לקביעותיו של השמאי המכריע, לעניין עצם החיוב בהיטל השבחה, אין ולא כלום עם ויתורה של המערערת על טענת חיובה בהיטל ההשבחה."

ולכן מקומה של הטענה הוא בוועדת הערר רישוי

התאם להחלטות וועדות ערר, אין מקום להתיר לנישום להעלות לראשונה טענות בדבר הצורך בהקלה במסגרת השגה על חיוב בהיטל השבחה

מפנה לקביעת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 66717-06-20 קרין רובינשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א:

"..כבר במועד מתן החלטת המשיבה בבקשה להיתר, המערערים ידעו כי בגין אישור ההקלה יידרש מהם לשלם היטל השבחה עבורה. לו המערערים היו מעוניינים לחלוק על

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כך, היה עליהם לעשות זאת עוד במועד זה. למערערים אושרה הקלה בשיעור 6% ועליהם לשלם היטל השבחה עבור הקלה זו, בהתאם להוראות הדין. אם המערערים סברו כי הם לא נדרשו להקלה בשיעור זה לשם בניית ביתם, היה עליהם לפנות לוועדת הערר לרישוי בדרישה להפחתת ההקלה, וראו האמור בעמ' 2 ... "ככלל, עמדתנו היא מקום שבו מעלה נישום טענה לפיה הוא היה זכאי לקבלת הזכויות שניתנו בהקלה... ללא צורך בהקלה, הרי שעליו להעלות טענות אלה בפני הוועדה המקומית, ולתקן בהתאם לצורך הבקשה למתן היתר"... טענתם של המערערים אינה כלפי שיעור ההיטל אלא כלפי שיעור ההקלה שאושרה להם. דרך המלך אפוא היא הגשת ערר לוועדת הערר לרישוי, ולא הגשת ערר על היטל השבחה."

השמאי מפנה לעררים נוספים בעניין זה, ערר (ת"א) 85011/14 **בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ערר (ת"א) 85002/14 **גינזבורג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** ועוד.

לסיכום, כיוון שלא הוגש ערר רישוי על החלטת וועדת המשנה, אין מקום לדון בטענות הנישומים כנגד עצם הנחיצות בהקלה במסגרת הליך שמאי מכריע. ואין זה ראוי ששמאי מכריע יידרש לשאלה האם היה נדרש בכלל הליך של הקלה ובכך יעקוף את וועדת הערר רישוי. וההקלות שאושרו היו נדרשות ונחוצות.

תוכנית 1740 קובעת קומת עמודים בגובה 2.3 מ' נטו לשימושי חניה בלבד. ולכן נדרשת הקלה להגבהת קומת עמודים מ 2.3 מ' נטו ל 3.1 מ' נטו להקמת שטחים משותפים ודירות בקומת הקרקע.

סעיף 10.1 לתמ"א 38, קובע כי תותר חריגה מגובה הבניין המותר על פי התוכנית החלה על המבנה, רק כאשר החריגה נחוצה ל צורך חיזוק המבנה.

בניגוד לנטען בשומה הנגדית, תמ"א 38 לא מבטלת את מגבלת הגובה של קומת העמודים, אלא מתירה תוספת שטחים למילוי קומת העמודים, בהתאם לשימושים המותרים לפי התוכנית התקפה. להיפך, תמ"א 38 לא יכולה לשנות את הבינוי והשימושים לפי התוכנית התקפה, אלא היא "מתלבשת" על הבינוי והשימושים בהתאם לתוכניות התקפות.

כך בעררים (ת"א) 85219/16, 85220/16 **יצחקי חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נקבע כי הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה אינה חוסה תחת הפטור מכוח תמ"א 38 וההקלה נדרשת גם במקרה שלא ניתנו התמריצים המרביים מכוח תמ"א 38.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בערר (ת"א) 85046/17 **עופרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נקבע כי הקלה מתכנית ג' להגבהת גובה קומת הגג אינה חוסה תחת פטור תמ"א 38

עוד בהקשר זה, טענת שמאי המבקשים מתבססת על הכרעתה של השמאית המכרעת רמה מאור מרחוב קהילת פאדובה 19-21 . על שומה זו, ובין היתר על אופן ההתייחסות להקלה להגבהת קומת עמודים, הגישה הועדה המקומית ערר.

סעיף 11.1.1 לתמ"א 38 קובע כי גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות, ולכן לא ניתן מכוח תמ"א 38 להגביה את גובה קומת הקרקע מעבר לגובה המזערי בתקנות (2.5 מ' נטו), אלא נדרשת הקלה.

מקדם ההשבחה בשיעור 1.5% לכל 10 ס"מ אשר הובא בשומת ההשבחה תואם להחלטות שמאים מכריעים ;(ארז כהן 6636/706, ערן ירקוני 6636/571, בועז קוט 6623/611)

לעניין טענת שמאי המבקשים כי ככל ויש לחשב את ההשבחה עבור ההקלה בגובה קומת עמודים, יש לחשבה עבור ההפרש שבין 3.1 מ' (מבוקש) ל2.7- מ' (גובה קומה בהיתר), מדובר בטענת רישוי, ולכן בהתאם לאמור לעיל ראוי היה שתטען בדרך של הגשת ערר רישוי, ולא כמקצה שיפורים בדרך של הליך שמאי מכריע.

על החלקה הנדונה חלה תכנית 1291 אשר מאפשרת בנית 2 קומות מעל קומת עמודים, בפועל הבינוי בהיתר כולל קומת קרקע למגורים חלקית וקומה א' מעליה ואינו ממצה את כלל הקומות המותרות עפ"י המצב התכנוני ומשעה שהמבנה הנדון נהרס ובמקומו נבנה מבנה חדש הממצה את כלל הקומות המותרות עפ"י תב"ע, הרי שקומת הקרקע היא קומת עמודים מפולשת שאינה לצורך שימוש מגורים וגובה הקומה והשימושים בה נקבעו בהתאם לתוכנית 1740 בלבד.

לאור האמור יש לדחות את עמדת המבקשים ויש לחשב את ההשבחה עבור הגבהת קומת עמודים מגובה 5 2. מ' ועד 1 3. מ'.

<u>הקלה בהבלטת מרפסות</u> :

לעניין המחלוקת בגין ניכוי שטח עודף לפטור מהיטל השבחה ביחס למרפסות בחזית אחורית ובמקדם שיפור תכנון ביחס למרפסות בחזית הקדמית.

שמאי המבקשים מתבסס על פס"ד פרמינגר וטוען כי מאחר וקיימת יתרת זכויות בניה לניצול מכח תמ"א 38, ניתן לקזז חלק משטחי המרפסות העורפיות בגין שטחי התמ"א אשר לא נוצלו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המקור החוקי לבניית מרפסות הינו מכוח תקנות חישוב שטחים, שם נקבעה האפשרות לבניית מרפסות בהיקף של 12 מ״ר כפול מספר יחידות הדיור.

כך גם נקבע בהחלטות רבות של ועדת הערר הנכבדה, הן לגבי היתרים מכוח תמ״א 38 בהחלטות אלו, קבעה ועדת הערר כי תמ״א 38 איננה מקנה שטחים למרפסות והן נבנות מכוח תקנות חישוב שטחים ואין בהן שום אלמנט חיזוקי לבניין ולכן אינן פטורות. ראו ערר (ת״א) **גינזבורג נ׳ וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ערר (ת״א) 8516/0818 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ מגשימים נכסים בע״מ**, ערר (ת״א) 8629/0619 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ קטי ששון** ועוד.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור על פס״ד פרמינגר אשר תלויה ועומדת בבית המשפט העליון.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בהתאם להלכה המחייבת מפי בית המשפט העליון, הזכויות מכוח של תמ״א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות, אלא נתונות לשיקול דעת פרטני במקרה הקונקרטי. לאור כך, אך ורק הזכויות המאושרות מכוחה של תמ״א 38 הופכות לזכויות מוקנות. אך ורק סל הזכויות מכוחה של תמ״א 38 אשר ניתן במסגרת היתר בניה הינו סל זכויות מוקנה המשמש כתמריץ כלכלי לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ואילו יתר הזכויות מתוך סל הזכויות המקסימלי, אשר אינן ניתנות במסגרת היתר הבניה נותרות למעשה זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון כחלק מהזכויות הממומשות מכוחה של תמ״א 38 בהיתר הבניה , ומשכך לא ניתן לנצלן בדרך אחרת. הלכה למעשה, אין משמעות לסל זכויות בלתי מנוצל במסגרת בקשה להיתר מכוחה של תמ״א 38 ובוודאי שאין לניידו ולהחילו על זכויות אשר מקורן אינו בתמ״א 38. מכאן שקביעתו של בית המשפט קמא בפסק הדין פרמינגר לפיה לאור קיומו של זכויות בלתי מנוצל מכוחה של תמ״א 38 ניתן למנות כחלק מסל הזכויות את הזכויות להקמת המרפסות ולעשות שימוש בקווי הבניין המוקטנים מכוחה של תמ״א 38, אף ללא פרסום הקלה, ולקבוע כי חל פטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחים אלו כאילו היו שטחים מכוחה של תמ״א 38 שגויה ויש לדחותה.

לפי סעיף 11 להוראות תמ״א 38 חריגה מקווי הבניין הרגילים (הקבועים בתוכניות תקפות) מותרת רק כאשר היא נדרשת באופן פרטני לגבי המבנה הקיים הנתון על מנת לאפשר (פיזית) את הרחבת הקומות הקיימות. לא מדובר בהטבה או הקלה בפני עצמה, אלא בהקלה נלווית הניתנת אם וכאשר היא דרושה הלכה למעשה ובמידה וההקטנה אינה דרושה אזי היא לא תינתן.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהתאם להחלטת הועדה, ותוכנית הבקשה להיתר קווי הבניין המוקטנים עפ״י תמ״א 38 (2- מ׳ לחזית ו-3 מ׳ לאחור) אינם מבוקשים ולכן פס״ד פרמינגר אינו רלוונטי במקרה זה. לאור האמור אין להביא בחשבון ניכוי שטח עודף לפטור מהיטל השבחה ביחס למרפסות בחזית אחורית.

מקדם שיפור תכנון בשיעור 10% אותה הביא בחשבון שמאי המבקש אינו משקף את ההשבחה של שיפור מיקום המרפסת המבוקשת ביחס להיכן שהיה ניתן למקם אותה במצב הקודם (ע״י הבלטה מותרת של עד 1.2 מ״). במצב הקודם, ניתן היה ל״מתוח״ את המרפסות ולהקים את שטח המרפסות המבוקשות בעומק של 1.2 מ׳ בתכנון פחות מיטבי (אי רגולריות) מתכנון המרפסות שהתבקשו בהקלה, בתכנון הקודם הביקוש ואינטנסיביות השימוש במרפסת הייתה פוחתת.

בעניין זה מפנה השמאי להחלטת וועדת ערר 81001/0123 **לוי השקעות ובנין בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** בה נקבע, בין היתר ״נדרשת הצגה של חלופה תכנונית אמיתית המלמדת על כך שהזכויות יכולות היו להתקבל גם בתחום קווי הבניין״

חלופה תכנונית אחרת מאשר הבינוי המבוקש, נופלת מהתכנון המוצע ועל כן מקדם שיפור תכנון של 20% מבטא את הפער בין מצבי התכנון בצורה נכונה.

<u>מקדם התכללות הקלה</u>:

במסגרת הבקשה להיתר מבוקש להרוס את הבניין הנדון במסגרת פרויקט תמ״א 38 ולהקים 15 יח״ד, התכנון המבוקש מנצל את כלל זכויות הבניה בתוספת זכויות בניה מכוח תמ״א 38 והקלות בניה.

להערכת שמאי המשיבה משך החיים הכלכליים של מבנה חדש בבניה מודרנית בסביבה הוא למעלה מ 60 שנים המבטא מקדם היוון לתום החיים כלכליים שולי וזניח

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהריסה ובניה מחדש ו/או מגרש ריק בהן נקבע כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכללות הקלות.

<u>ערכי שווי למועד אישור ההקלות</u>:

השמאי מפנה לקביעת שמאי המבקש לשווי מ״ר מבונה בסך 18,300 ₪ לאחר חילוץ מע״מ, יזמות 20% ועלויות בניה בסך 11,000 ₪/מ״ר, שווי זה משקף שווי מ״ר בנוי בסך 41,130 ₪. בהתאם לניתוח העסקאות שווי זה אינו מגלם שווי מרפסות.

מאחר ובפרויקט הנדון מתוכננות דירות עם מרפסות ומחסנים אזי יש לגלם שווי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מרפסות בשווי מ״ר מבונה.

שימוש בשווי/מ״ר מבונה מגלם מרפסת בחישוב ההשבחה להבלטת מרפסות מקו בנין הוא עניין שגרתי ונפוץ בכלל השומות המכריעות בהן נמצא כי הקלה זו מהווה פעולה תכנונית משביחה.

ככל שיש להתבסס על שווי/מ״ר מבונה אקו׳ כפי שנקט שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון בהתאם גם את ההשבחה שנובעת מתוספת המחסנים והמרפסות ליח״ד החדשות שנוספו עקב אישורה של תמ״א 38.

שטח דירה ממוצעת בניתוח עסקאות השוואה בשומת המבקשים כ 114 מ״ר, בעוד ששטח דירה ממוצעת בפרויקט (ללא דירות פנטהאוז) כ- 85 מ״ר. לאור כך יש לדירות בפרויקט הנדון יתרון לגודל ביחס לעסקאות השוואה ויש לבצע התאמה לשטח דירה ממוצעת בפרויקט הנדון.

המועד הקובע 21/06/2023, בעוד שמאי המבקשים מביא בחשבון עסקאות השוואה משנים 2021-2022 ללא התאמה לזמן

שמאי המשיבה מציג ניתוח עסקאות ההשוואה משומת המבקש לאחר התאמות:

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח בנוי	מס׳ חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ״ר/בנוי	התאמה לזמן	התאמה לגודל	תמורה למ״ר/בנוי מותאם
1	22/11/2022	6625/528/4	קהילת פאדובה 8	86	3	1	2024	₪ 3,905,984	₪ 45,418	1.04	1	₪ 47,235
2	05/09/2022	6636/876	קהילת ורשה 69	102	5	5	2017	₪ 5,100,000	₪ 50,000	1.07	1.08	₪ 57,600
3	14/02/2022	6625/518	קהילת פאדובה 8	134	5	2	2024	₪ 5,405,850	₪ 40,342	1.08	1.15	₪ 50,105
4	24/01/2022	6625/518	קהילת פאדובה 8	134	5	3	2024	₪ 5,300,000	₪ 39,552	1.08	1.15	₪ 49,124
5	23/01/2022	6625/518	קהילת פאדובה 8	138	5	2	2024	₪ 5,465,850	₪ 39,608	1.08	1.15	₪ 49,193
6	05/12/2021	6625/518	קהילת פאדובה 8	86	3	1	2024	₪ 3,500,000	₪ 40,698	1.08	1	₪ 43,953
שווי/למ״ר בנוי בממוצע												₪ 49,535
שווי/למ״ר בנוי במעוגל												**₪ 50,000**
ניכוי מע״מ - 17%												₪ 42,735
ניכוי יזמות - 20%												₪ 35,613
ניכוי עלויות בניה												-₪ 11,000
שווי/למ״ר בנוי בממוצע												₪ 24,613
שווי/למ״ר מבונה במעוגל												**₪ 24,600**

בהחלטת שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6625/870-872 עליה מתבסס שמאי המבקש, נקבע שווי מ״ר מבונה שאינו מגלם מחסן ומרפסת 17,100 ₪, ושווי מ״ר מובנה בסך 19,000 ₪ המגלם מחסן ומרפסת. לשווי זה יש לבצע התאמה למיקום 10% בגין סמיכות לכביש סואן והתאמה לבינוי k10% בניה רוויה לעומת בניית בוטיק בנשוא הדיון. מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 24,700 ₪.

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה בהתאמות לנשוא הדיון (קהילת פאבדובה 8 ואברהם שלונסקי 21)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. טבלה מסכמת עיקרי הפערים בין הצדדים

		עמדת המשיבה	עמדת המבקש
הפחתה בגין קרבה למבני ציבור		--	0.9
תוכנית ע/1	שווי מ״ר מבונה	₪ 6,000	₪ 5,300
	הגבהת מרתף	השבחה 4.24 מר״א	השבחה 4.24 מר״א
	תוספת שטח מחסנים	2.41 מ״ר ליח״ד	8.82 מ״ר
	מקדם דחיה למימוש	0.417 (15 שנים, 6%)	0.207 (27 שנים, 6%)
הקלות	שווי מ״ר מבונה	₪ 21,000	₪ 18,500
	מקדם התכלות הקלות	---	0.95
	הבלטת מרפסות לחזית קדמית	7.05 מ״ר השבחה בשווי מלא 6.36 מ״ר השבחה בגין שיפור תכנון	7.904 מ״ר השבחה בשווי מ״ר 5.888 מ״ר השבחה בגין שיפור תכנון
	הבלטת מרפסות לחזית אחורית	20.29 מ״ר	20.88 מ״ר
	הגבהת קומת עמודים	1.5% השבחה לכל 10 ס״מ מעל לגובה 2.5 מ׳ עד 3 מ׳	אין השבחה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

13.1 הפחתה בגין קרבה למבני ציבור

שמאי המבקש מעריך כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בנכס בגין קרבה למבני ציבור. השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעניין מקדם הפחתה לקרבה למבני ציבור (מפורט בהרחבה בסעיף 11.2)

שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למיקום ויתכן ואף קיים יתרון לעירוב שימושים התורם לשווי הנכס, יחד עם זאת מציין כי התבסס על החלטת שמאים מכריעה רינת וייס בגוש/חלקה הגובל גם כן במתחם מבני הציבור (גוש/חלקה 6625/590)

החלטה:

מעברו המערבי של רחוב קהילת קייב, ממול נשוא ההחלטה קיימים מבני ציבור או מעין ציבוריים בשימושים שונים, ביניהם, בית ספר, בית אבות, מגרש ספורט. תרשים סביבת הנכס להמחשה:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בחנתי החלטות שמאים מכריעים אשר צוינו על ידי שמאי המבקש ואיתרתי החלטות נוספות של שמאים מכריעים.

החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור:

בהחלטת בשמאית במכריעה רינת וייס בגוש/חלקה 6625/590, רחוב קהילת קייב לא הובא בחשבון הפחתה ונקבע שווי מ״ר מבונה המגלם את רכיב ההפחתה למיקום הנכס

בהחלטת שמאית מכריעה אורית גלן בגוש/חלקה 6625/677 ברחוב בני אפרים (מצד מערב למבני הציבור) הובאה בחשבון הפחתה למיקום בגין קרבה למבני ציבור וכביש סואן (בני אפרים) 30%.

החלטת שמאי מכריע יעקב פז גוש/חלקה 7655/166, לחלקה סמוכה למתחם מבני ציבור עם שימושי בית ספר ומגרש כדורסל הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה לשב״צ.

החלטת שמאית מכריעה שושי שרביט גוש/חלקה 7655/62, לחלקה צמודה למגרש כדורגל עירוני, השמאית הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין רכיב זה.

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 7655/233 בעיר רעננה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5%-10% בגין קרבה למבני ציבור בשימושים דומים כמו בנשוא ההחלטה, ביניהם בית ספר ומגרש כדורסל.

מקדם הפחתה בשיעור 10% ככלל סביר ואף תואם החלטות שמאים מכריעים בבחינת רכיב ההפרעה בגין קרבה למבני ציבור הנובע בין היתר, מעומסי רעש ותנועה בחלק משעות היום. בין הנכס נשוא ההחלטה לשטח למבני ציבור מפרידה דרך.

בהתחשב בכביש המפריד, במרחק שבין נשוא ההחלטה למבני הציבור הקרובים ובשימושים בהם, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור 5%-10% ביחס לעסקאות בנכסים שאינם בסמיכות דומה 0בתחשיבי הבאתי בחשבון שיעור הפחתה ממוצעת של 7.5% בקירוב).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13.2 תוכנית ע/1 - מועד קובע 02/04/2003:

שמאי הצדדים מסכימים כי ההשבחה בגין שיפור תכנון לשטח מרתף במצב חדש מוצמד למגורים בקומת קרקע במקדם השבחה 0.25 לעומת מצב קודם, בהיקף שטח של 84.78 מ״ר מבוקש.

קיימת מחלוקת לעניין ערכי שווי, שטח תוספת מחסנים ומקדם הדחיה למימוש עד לתום חייו הכלכליים של הבניין.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה 6,000 ₪ על סמך החלטת שמאית מכריעה רינת ווייס ברחוב קהילת קייב 20 (גוש/חלקה 6625/590)

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה 5,300 ₪ על סמך סקר עסקאות מהחלטת שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6625/870-872 (שווי מ״ר בנוי 11,890 ₪, לאחר חילוץ מע״מ, יזמות 1.15, עלויות בניה 3,500 ₪), מציין כי יש להביא בחשבון שווי מ״ר בבניה רוויה ולא בבניה נמוכה (רביעיות וכדו׳) כפי שהובא בחשבון בהחלטת שמאית מכריעה רינת וייס עליה נסמך שמאי המשיבה.

החלטה:

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע:

החלטת שמאית מכריעה רינת וייס בגוש/חלקה 6625/590, רחוב קהילת קייב, נכון למועד הקובע הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪ לנכס המהווה דירת גן עם מרתף צמוד (הנכס ממול למתחם מבניה הציבור), השמאית מתבססת על עסקאות השוואה לקוטג׳ים (לא צוינו העסקאות) ועל החלטות שמאים מכריעים. שווי זה מגלם קרבה למבני ציבור.

החלטת שמאית מכריעה דורית פריאל בגוש/חלקה 6625/596, קהילת פאדובה, נכון למועד הקובע הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 6,400 ₪, מתבססת על החלטה קודמת בגוש/חלקה 6625/526 (לא אותרה על ידי ההחלטה באתר הממשלתי). לאחר התאמה בגין קרבה למבני ציבור שווי מ״ר מבונה 5,920 ₪

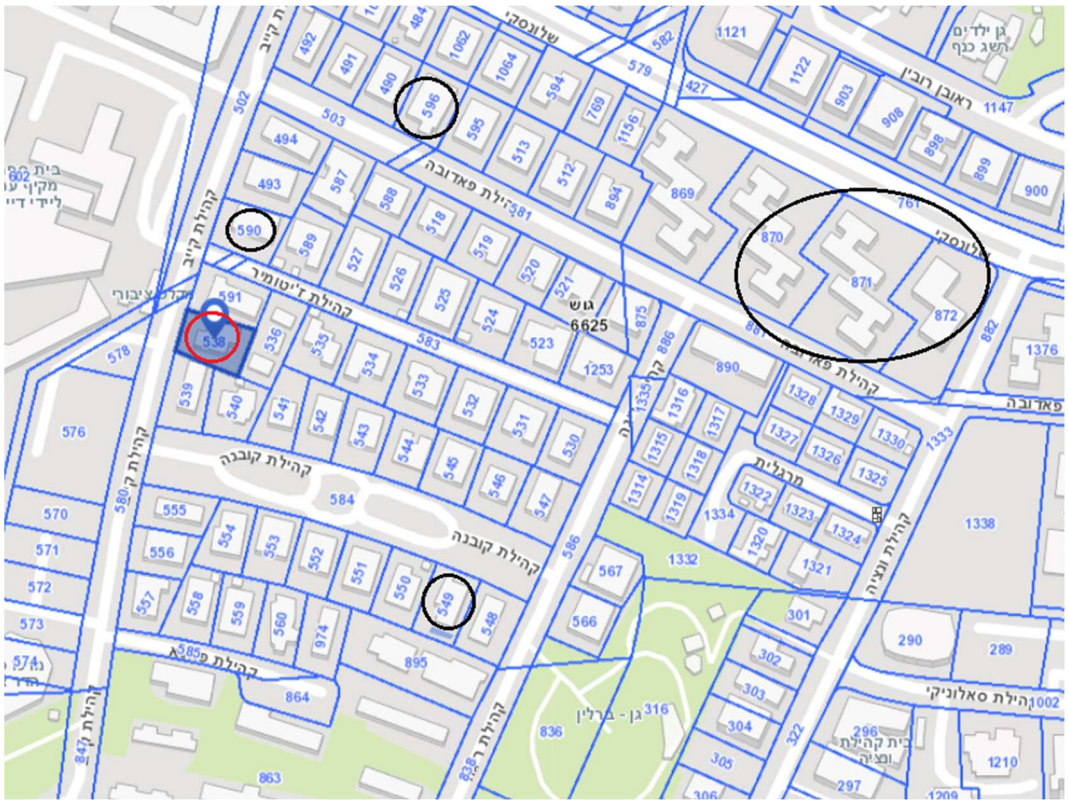
החלטת שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה 6625/870-872, רחוב קהילת פאדובה, נכון למועד הקובע הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 5,300 ₪ לבניה רוויה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

של בנייני מגורים בני 4 קומות וכ- 32 יח"ד בבניין (לפני הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א), השמאית מתבססת על נתוני השוואה לדירות בבנייני מגורים בבניה רוויה התואם למאפייני הנכס בהחלטתה. מכיוון שניתוח השווי מתוך בניה רוויה עם צפיפות גבוהה שאינה תואמת את הנכס נשוא דיון זה, הובא בשקלול במקדם נמוך יותר מאשר שתי ההחלטות האחרות (ראו להלן).

החלטת שמאי מכריע יצחק ברמן בגוש/חלקה 6625/549, נכון למועד הקובע הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,946 ₪ (1,800 $) לנכס המהווה מבנה חד משפחתי בהתאם להסכמת הצדדים לא הוצגו עסקאות בהחלטה. לא הובאה בחשבון בשקלול שווי כיוון שמהווה מוצר טוב יותר מנשוא ההחלטה.

מפת תרשים מיקום החלטות ביחס לנשוא הדיון:



תחשיב ההשבחה נערך בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס. בנכס הנדון, במצב התכנוני הקודם מותרת בניה של 3 יח"ד. ולכן שווי מ"ר מבונה נכון שיהיה מבוסס בעיקר על נתוני השוואה למבני מגורים בעצימות בניה נמוכה בדומה לנשוא ההחלטה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

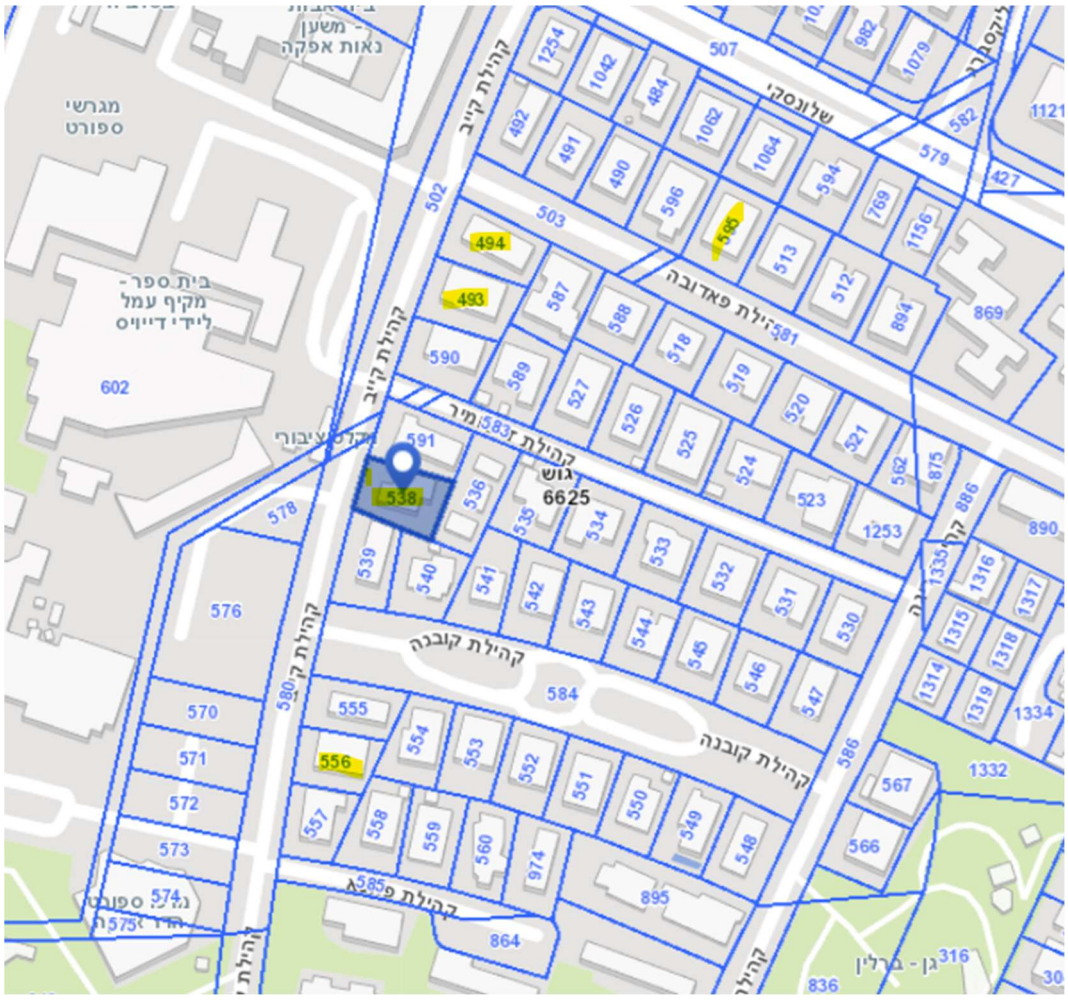
יחד עם זאת, בסביבה הקרובה לנשוא ההחלטה קיימים נכסי מקרקעין וותיקים בעצימות בניה נמוכה (1-4 יח"ד) הכוללים יתרת זכויות בניה לא מנוצלות ומאפייני בינוי שונים (קוטג', דו משפחתי, דירות גן/גג וכו) שעלולים לגרום להטיות בניתוח השווי בגישת החילוץ.

בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אשר נבדקו על ידי (מפורט לעיל) נקבעו ערכי שווי אולם לא הוצג ניתוח של עסקאות השוואה.

מניתוח עסקאות השוואה לנכסים דומים בסביבה הקרובה עולה כלהלן:

תאריך	גוש/חלקה	רחוב	תמורה		שנת בניה	שטח חלקה	מס' דירות	שטח מדווח	שווי מר"א	
31/03/2004	6625/494/5	קהילת פבדובה	1,720,640	₪	1979	936	3	151	5,461	₪
24/11/2004	6625/493/4	קהילת קייב	1,645,000	₪	1990	933	4	110	6,309	₪
20/09/2004	6625/595/4	קהילת פאבדובה	2,306,170	₪	1983	938	4	222	5,566	₪
23/06/2004	6625/556/3	קהילת קייב	2,655,590	₪	1978	739	3	234	6,682	₪

מיקום נתוני ההשוואה ביחס לנשוא הדיון:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הערות:

העסקאות בעלות מאפייני בינוי שונים ומצב פיזי שונה, קיים קושי בקביעת היקף השטחים מכיוון שהחלקות כוללות מספר יחידות, כמו כן אין וודאות לשווי הבנוי ומצב הפיזי של המבנים נכון למועד עריכת העסקאות, ניתוח השווי עלול לגרור הטיות ולפיכך נתוני עסקאות אלה הובאו בחשבון תוקף נמוך.

העסקאות סמוכות לנשוא הדיון ובעלות מאפייני מיקום דומים (קרבה למבני ציבור) למעט עסקה בחלקה 595.

בחילוץ שווי הקרקע הבאתי בחשבון שיעור מע״מ (בהתאם למועד של כל אחת מהעסקאות), רווח יזמי שחוק ועלויות בניה מופחתות בהתחשב במאפייני כל אחת מהעסקאות.

בהתחשב במכלול מאפייניו המיוחדים של הנכס נשוא ההחלטה, התאמה בגין קרבה למבני ציבור ביחס לעסקאות שאינן מושפעות מרכיב זה, מספר דירות במבנה, שנת הבניה (נכון למועד עריכת העסקה) ומתן תוקף נמוך לעסקת קיצון, הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל המשתקף מעסקאות אלה בסך 5,800 ₪.

<u>נתוני השוואה לדירות מגורים בבניה רוויה בחלקה 1251 הגובלת במתחם מבני הציבור, בין התאריכים 01/2003-01/2006</u>:

פרויקט של שני בנייני מגורים בגובה 9 קומות מעל לקומת קרקע וקומת גג

ממוקם על רחוב שלונסקי פינת רחוב בני אפרים, מהווים רחובות ראשיים וגובל עם מתחם מבני הציבור מכיוון צפון

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
006625-1251-012-00	28/12/2005	1,470,720	2005	120	3.5	3	12,256
006625-1251-043-00	25/12/2005	1,145,500	2004	90	3	1	12,728
006625-1251-009-00	19/12/2005	1,190,540	2005	90	3	2	13,228
006625-1251-041-00	30/10/2005	1,345,890	2005	70	3	1	19,227
006625-1212-003-00	31/08/2005	1,404,772	2001	108	4	1	13,007
006625-1251-019-00	29/08/2005	1,913,229	2005	130	5	5	14,717
006625-1251-003-00	12/07/2005	1,234,980	2005	90	3	1	13,722
006625-1251-027-00	03/07/2005	1,700,880	2005	100	4	7	17,009
006625-1251-007-00	14/06/2005	1,173,960	2005	90	3	2	13,044
006625-1251-008-00	05/06/2005	1,232,000	2005	90	3	2	13,689
006625-1251-045-00	21/03/2005	1,252,220	2005	80	3	2	15,653
006625-1251-048-00	23/12/2004	1,172,070	2004	80	3	2	14,651
006625-1251-058-00	29/11/2004	1,674,093	2005	100	4	5	16,741
006625-1251-053-00	04/11/2004	1,446,250	2004	130	3.5	4	11,125
006625-1251-061-00	09/09/2004	1,598,920	2004	100	4	6	15,989
006625-1251-062-00	09/09/2004	1,891,680	2004	130	5	6	14,551
006625-1251-050-00	02/09/2004	1,623,240	2004	100	4	3	16,232
006625-1251-011-00	11/08/2004	1,315,150	2005	100	3.5	3	13,152
006625-1251-046-00	06/05/2004	1,280,440	2004	75	3	2	17,073
006625-1251-065-00	11/02/2004	1,676,268	2004	110	4	7	15,239

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הערות:

לא הבאתי בחשבון עסקאות מכר דירות גג.

העסקאות ממוקמות בקרבה למתחם מבני הציבור (מכיוון צפון)

העסקאות ממוקמות על רחוב שלונסקי פינת רחוב בני אפשרים המהווים כבישי ראשיים

נתוני ההשוואה בנויים בצפיפות גבוהה ביחס לנשוא ההחלטה

לאחר התאמה למיקום בגין קרבה לכביש ראשי וללא רכיב ההפרעה למבני ציבור, התאמה לשווי בבניה רוויה לעומת שווי בבניה בעצימות נמוכה והתאמה למצב הפיזי (גיל הבניינים חדש לעומת נשוא הדיון) הבאתי בחשבון שווי מ״ר בנוי מתואם בסך 13,700 ₪.

בחילוץ מע״מ, בהתאם למועד העסקאות.

מיום	שיעור המע"מ
01/01/1993	17.0%
15/06/2002	18.0%
01/03/**2004**	17.0%
15/09/2005	16.5%

רווח יזמי 15% (תואם החלטת הח״מ בגוש/חלקה 7226/16) ועלות בניה בסך 4,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך מקורב של 5,600 ₪.

הבאתי בחשבון הטיות אפשריות בגישת החילוץ.

סיכום ושקלול ערכי השווי:

ממוצע משוקלל של החלטות שמאים מכריעים לנכסים דומים (40%)	5,800 ₪
שווי מ״ר מבונה מחילוץ מבנים וותיקים דומים לנשוא ההחלטה (40%)	5,800 ₪
שווי מ״ר מבונה בחילוץ מדירות מגורים חדשות בבניה רוויה (20%)	5,600 ₪

מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל בסך 5,730 ₪ במעוגל.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

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

מקדם דחיה:

שמאי המשיבה נוקט במקדם דחיה 0.417 (15 שנים, 6% היוון)

שמאי המבקש נוקט במקדם דחיה 0.207 (27 שנים, 6% היוון), משקף אורך חיים כלכליים 60 שנה (משנת הקמת המבנה 1970)

החלטה:

קיים פער מהותי בין מקדמי הדחיה של שמאי הצדדים, הנובע מהעובדה ששמאי המשיבה מעריך יתרת חיים כלכליים של הנכס במועד הקובע של 15 שנים ולעומתו שמאי המבקש טוען ליתרת חיים כלכליים של 27 שנה במועד הקובע.

במועד הקובע לתוכנית קיים בניין מגורים וותיק.

היתר בניין מקורי ניתן בתאריך 07/1970 (ראו פרק רישוי)

מכאן, שבמועד הקובע גיל הבניין כ- 33 שנים.

תקופת החיים הכלכליים של הנכס אינה קשורה רק במצבו של הנכס להתקיים באופן יעיל מבחינה פיזית. היא קשורה גם בהתנהגות השוק ביחס לתקופות בו השוק מעניק לשיפוצו של הנכס תועלת מעבר לעלות הקמתו מחדש. עקרון זה נבחן, בין היתר, גם באופי האזור, הבינוי בסביבה, הרקע הסוציו-אקונומי ותכונות המבנה. החלטתם של בעלי הנכס להותירו מעל או מתחת למשך תוחלת חייו, יכולה לנבוע גם משיקולים סובייקטיביים, אפשרויות מימוש, צורך במימוש וכד'.

בהחלטה קודמת של הח"מ בגוש/חלקה 6336/479, למבנה דו משפחתי בעיר ת"א, הובא בחשבון תקופת חיים כלכליים 50 שנים בקירוב.

בהחלטה קודמת של הח"מ בגוש/חלקה 6144/585, לדירת מגורים בבניין המכיל 4 יח"ד בעיר ת"א, הובא בחשבון תקופת חיים כלכליים 59 שנים.

נשוא הדיון מהווה מבנה המכיל 2 יח"ד בבינוי דו קומתי מעל לקומת מקלט.

בשים לב למכלול מאפייני הנכס המיוחדים, אופי האוכלוסייה בסביבה ומצבו הפיזי והתכנוני, אני אומד מקדם הדחיה בשיעור 0.3118 (20 שנים, שיעור היוון 6%). שהם מהווים אורך חיים כלכליים במקורב בין 50-55 שנים משנת 1970.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח תוספת מחסנים:

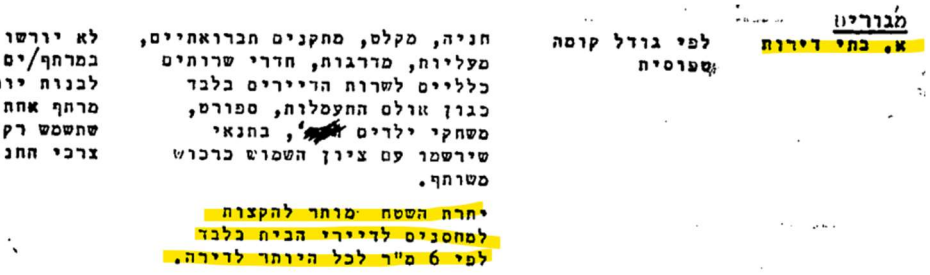
שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב החדש שטח מחסן ממוצע ליח״ד 8.41 מ״ר (כלל שטח המחסנים המבוקש/מספר יח״ד) בניכוי 6 מ״ר ליח״ד שהיה מותר במצב הקודם. השמאי מציין כי אם נלך לפי גישת שמאי המבקש נגיע להשבחה גבוה יותר.

שמאי המבקש מציין כי קיימים רק 4 מחסנים החורגים משטח 6 מ״ר ומביא בחשבון שטחים אלה

שמאי הצדדים מסכימים למקדם שווי מחסנים בשיעור 0.25.

החלטה:

במצב התכנוני הקודם תוכנית ע׳ התירה הקמת מחסנים דירתיים בשטח 6 מ״ר ליח״ד, להלן קטע רלוונטי מתקנון התוכנית:



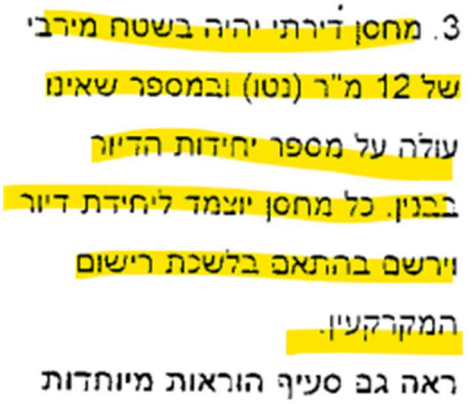
מגורים
א. בתי דירות לפי גודל קומה שטח עיקרי

חניה, מקלט, מחסנים חברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כלליים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים [redacted], בחנאי שירשמו עם צירן השטוח כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף/ים, מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בחנאי שתשמש רק את צרכי החנייה.

תוכנית ע׳1 מאפשרת הגדלת שטח מחסן ליח״ד עד 12 מ״ר, להלן קטע רלוונטי מתקנון התוכנית:



3. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבנין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

ראה גם סעיף הוראות מיוחדות

מלשון כתיבת תוכנית ע׳ ניראה כי כוונת התוכנית ששטח המחסן יהיה בחישוב של 6 מ״ר לכל היותר ליח״ד ולא שטח מחסנים כולל לפי 6 מ״ר בהכפלה למספר יחידות הדיור ולפי חלוקה רצונית של המתכנן וכך גם לגבי תוכנית ע׳1.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

משכך, ההשבחה תחושב רק ביחס לשטח מחסנים העולה על 6 מ״ר ולא לפי חישוב שטח מחסנים כולל מבוקש בחלוקה למספר יחידות

קיימת אי הסכמה בין הצדדים לעניין שטחי המחסנים.

שטח מחסנים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניה:

קומה	מספר מחסן	שטח במ״ר	שטח חורג מ 6 מ״ר
קרקע	1	3.89	--
	2	5.63	--
מרתף 1-	3	9.7	3.7
	4	5.42	--
	5	4.55	--
	6	7.62	1.62
	7	6.33	0.33
מרתף 2-	8	3.91	--
	9	9.17	3.17
	10	3.95	--
	11	3.08	--
	12	1.79	--
	13	5.69	--
	14	9.3	3.3
	15	5.97	--
סה״כ שטח מחסנים מעבר ל 6 מ״ר מותר במצב קודם			**12.12 מ״ר**

לגישת שמאי המבקש, שטח המחסנים מעבר ל 6 מ״ר הוא 12.12 מ״ר שהוא גדול מהשטח שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

דירה אחת נמכרה לאחר המועד הקובע לתוכנית ע/1 ונקודת המוצא ששולם היטל השבחה בגין ע/1 ובכל מקרה אין לחייב את הקונה שלאחר אישור תוכנית זו. במשטח המחסנים המבוקש הופחת 6 מ״ר מכל מחסן שעולה על שטח זה. מכיוון שלא ברור איזה מחסן מוקצה (או יוקצה) לאותה דירה שחל לגביה מימוש בהמשך, וקיים ספק ביחס לשטח ההפחתה, ככל שקיים (אם ההקצאה לאותה יחידה היא למחסן שמעבר ל 6 מ״ר) אימצתי את השטח שחישב שמאי המשיבה בהיותו זהיר (שהגיע לתוצאה דומה לו הייתי מקצה את המחסן הגדול ביותר לאותה היחידה). השטח שהובא בחשבון 28.96 מ״ר

מקדם שווי מחסן דירתי:

מקדם שווי למחסנים בשיעור 0.25 מצוי בטווח הסביר והנמוך של קשת המקדמים. מקדם זה הובא בחשבון גם בהחלטת שמאית מכריעה רמה מאור בגוש/חלקה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6625/870-872 בבניה רוויה המסתכמת על החלטות שמאים מכריעים בסביבה אשר נעות בין 20%-30%. הגם שלהערכתי מדובר בהערכה זהירה, בהתחשב בכך שהמקדם נמצא בטווח הסביר של קשת המקדמים, בהסכמת הצדדים והחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ומכלול מאפייני הנכס נשוא ההחלטה, הבאתי בחשבון מקדם 0.25 כהסכמת הצדדים.

הגבהת מרתף צמוד לדירות מגורים בקומת הקרקע:

שמאי הצדדים מסכימים למקדם השבחה 0.1.

החלטה:

תוכנית ע/1 מאפשרת כניסה נפרדת למרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, מרחיבה את השימושים המותרים במרתף ומאפשרת בניה של קומת מרתף עד גובה 4 מ׳ נטו (מפני הרצפה ועד לתחתית התקרה).

במצב התכנוני הקודם לפי תוכנית ע׳ גובה קומת המרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ׳.

ההשבחה מורכבת ממספר מרכיבים: תוספת גובה, הרחבת שימושים ואפשרות לכניסה נפרדת חיצונית בעת שימוש משרד.

באומדן מקדם הגבהת תקרה, יש להביא בחשבון האם הגבהת התקרה נמצאת בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ׳ נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ׳ שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה.

ביחס להגבהה, חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי תוספת נפח למבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה הגדלת נפח תגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

במקרה של שינויים ששני המצבים בתחום התקן או שניהם מחוצה לו, התועלת התפקודית בעקבות תוספת נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות. במקרה כזה יש להעניק מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם שטח גובה 2.20 (מקדם שירות לדוגמא מחסן) למקדם גובה אשר לגביו נקבע שהוא מעל הגובה המינימלי הדרוש לו היה משמש שטח עיקרי למגורים (מותר במצב חדש 4 מ׳). מכאן שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח אינה רק בתחושת רווחה אלא שיפור ממשי בשימוש ועל כן מקדם תועלת הניצול גבוהה. הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.3 מתוצאת החלוקה הנפחית (1 - 4/2.2 * 0.3) וסה״כ מקדם 0.24. מקדם שווי לשטח מרתף 0.4 מתקבל מקדם מקורב של 0.096 כלומר מקדם מרתף 0.5 בקירוב.

השבחה למרתף בעקבות השינויים שיצרה תוכנית תא/ע/1 לעומת תוכנית תא/ע׳ לתוספת נפח (גובה), שימושים וכניסה נפרדת נעים בגבולות מקורבים של 0.1-0.15.

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם השבחה לתוכנית בסביבה הקרובה:

שמאית מכריעה רינת וייס, גוש/חלקה 6625/806, מקדם השבחה 0.1

שמאי מכריע עומר סרחאן, גוש/חלקה 6625/778, מקדם השבחה 0.1

בהחלטות קודמות של הח״מ הובא בחשבון מקדם 0.1-0.2 להשבחה בין שווי מרתף במצב חדש לפי תוכנית ע׳/1 לעומת שווי מרתף לפי תוכנית ע׳. (ראו לדוגמא החלטת הח״מ בגו״ח 6625/649 מבנה דו משפחתי - 0.15, החלטה בגו״ח 7226/16 מבנה המיועד להריסה ובניה מחדש מכוח תמ״א 38 - 0.2, החלטה בגו״ח 6336/473 - מבנה דו משפחתי 0.1 כהסכמת הצדדים)

להערכתי, בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בתוספת שימושים, ואפשרות לכניסה חיצונית למרתף מקדם ההשבחה עליו הסכימו הצדדים של 0.1 נמוך אולם אינו חורג מהטווח הסביר. מכיוון שמקדם זה לא עמד בפני המחלוקת ומכיוון שאינו חורג ממתחם הסבירות, למרות האמור, אני מקבל את הסכמת הצדדים לקביעת מקדם השבחה של 0.1.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב השבחה:

הגבהת מרתף	
שטח מרתף נלווה לדירות בקומת הקרקע (מבוקש)	84.78
מקדם השבחה	0.10
תוספת שטח אקו'	8.48
חלק יחסי בהשבחה (יחידה אחת)	0.50
השבחה במר"א להגבהת מרתף	**4.24**
תוספת שטח מחסנים	
שטח מחסנים חייב בהיטל השבחה	28.96
מקדם שווי מחסנים	0.25
השבחה במר"א לתוספת שטח מחסנים	**7.24**
סה"כ השבחה במר"א לתוכנית ע'1	**11.48**
מקדם דחיה (20 שנים, 6% היוון)	0.312
השבחה במר"א בדחיה	**3.58**
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 5,730
השבחה	₪ **20,509**

13.3 הקלות - מועד קובע 21.06.2023

התכלות הקלות

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם התכלות הקלות בשיעור 0.95

שמאי המשיבה מעריך כי מדובר במבנה המיועד להריסה ובניה מחדש ולכן מקדם התכלות ההקלות זניח ואין להביאו בחשבון. השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים התומכות בעמדה זו.

החלטה:

היתר בניה תקף למועד תקופת חייו של הבניין הנשען על אותו היתר, הקלות שהוענקו במסגרת היתר הבניה תוקפן כתוקף ההיתר עליו הן נשענות, מכאן שלהקלות תקופת חיים מוגבלת כתקופת חיי ההיתר במסגרתו הן הוענקו ומכן קיימת טענה שאת שווי ההקלות יש לחשב לתקופת חיים מוגבלת מתוך שווי הזכות לצמיתות.

קיים טעם בשיקולי שמאי המבקש לקציבת חיי ההקלה בהקבלה לאורך חיי המבנה. יחד עם זאת, ביחס לנשוא החלטה זו מדובר במבנה מתוכנן למגורים (לאחר הריסה ובניה מחדש) אשר אורך חייו על פי שמאי המבקש 51 שנה (הביא בחשבון מקדם דחיה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

של 5%). אולם בהתחשב בחוסר הוודאות ביחס להמשך ההקלות, לשינויי העיתים לזכויות בהיתר הבא, תחזוקת הבניין לאורך השנים ולאחר שבחנתי את נתוני העסקאות בסביבה, הגעתי לכלל דעה במקרה זה בהתחשב באופיו של הנכס, שימושיו ונתוניו בסביבה בה הוא נתון, אין לשקלל את מרכיב התכלות ההקלה במקרה זה.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 21,000 ₪ מתבסס על החלטות שמאים מכריעים ונתוני מכר דירות מגורים בסביבה (שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות 45,500 ₪) שווי זה מגלם מרפסות ומחסנים צמודים.

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 18,500 ₪, נסמך על החלטות שמאים מכריעים בסביבה סמוך למועד הקובע ומכר דירות מגורים חדשות בסביבה (שווי מ"ר בנוי , ניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלויות בניה 11,000 ₪), שווי זה אינו מגלם מרפסות ומחסנים.

החלטה:

עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניינים חדשים (נבנו בין השנים 2020-2025 מדווח) בגוש 6625, בין התאריכים 05/2022-05/2024:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת	שטח	חדרי	קומה מדו	קומות בב	שטח פלדלת ב	מרפסת	שטח אק'	שווי מ"ר בנוי אקו
006625-1357-061-00	19/04/2024	6,934,000	2023	130	5	15	18	123.5	11.8	128.22	₪ 54,079
006625-0922-013-00	17/04/2024	5,252,405	2023	127	5	2	8	128	14	133.6	₪ 39,314
006625-0922-021-00	17/04/2024	5,301,501	2023	127	5	3	8	128	14	133.6	₪ 39,682
006625-0922-053-00	17/04/2024	5,493,421	2023	127	5	7	8	128	14	133.6	₪ 41,118
006625-0922-029-00	17/04/2024	5,349,671	2023	127	5	4	8	128	14	133.6	₪ 40,042
006625-0922-005-00	17/04/2024	5,204,234	2023	127	5	1	8	128	14	133.6	₪ 38,954
006625-0922-015-00	14/04/2024	3,950,000	2025	104	3	2	8	103	14	108.6	₪ 36,372
006625-0923-012-00	02/04/2024	3,244,000	2025	73	3	1	8	71.8	2.4	72.76	₪ 44,585
006625-1357-025-00	28/03/2024	6,545,000	2023	130	5	6	18	123.5	11.8	128.22	₪ 51,045
006625-1357-033-00	27/03/2024	6,552,000	2026	130	5	8	17	123.5	11.8	128.22	₪ 51,100
006625-0922-037-00	26/03/2024	5,398,768	2023	127	5	5	8	128	14	133.6	₪ 40,410
006625-1355-045-00	13/02/2024	6,149,680	2024	127	5	8	10	122	14	127.6	₪ 48,195
006625-0973-002-00	12/02/2024	5,300,000	2024	131	5	1	7	129.4	11.3	133.92	₪ 39,576
006625-0923-012-00	24/01/2024	3,356,850	2025	72	3	2	8	71.8	2.4	72.76	₪ 46,136
006625-0922-009-00	14/01/2024	4,800,000	2023	106	4	1	8	106	14	111.6	₪ 43,011
006625-0973-012-00	04/12/2023	5,250,000	2024	123	5	4	7	121.26	11	125.66	₪ 41,779
006625-0973-019-00	14/09/2023	4,750,000	2022	114	4	6	7	113.5	13.1	165.9	₪ 28,632
006625-0922-011-00	14/09/2023	4,962,500	2023	123	5	1	8	123	17	129.8	₪ 38,232
006625-0922-051-00	22/08/2023	5,311,000	2033	123	5	6	8	127	14	132.6	₪ 40,053
006625-0922-043-00	18/07/2023	5,301,000	2023	120	5	5	10	124	14	129.6	₪ 40,903
006625-0922-035-00	17/07/2023	5,211,000	2023	123	5	4	8	127	14	132.6	₪ 39,299
006625-0922-059-00	16/07/2023	5,361,000	2023	123	5	7	8	127	14	132.6	₪ 40,430
006625-0922-019-00	06/07/2023	5,111,000	2023	123	5	2	8	127	14	132.6	₪ 38,544
006625-0922-027-00	06/07/2023	5,090,000	2023	123	5	3	8	127	14	132.6	₪ 38,386
006625-0973-017-00	26/06/2023	5,904,000	2022	130	5	6	7	129.5	11	133.9	₪ 44,093
006625-0922-039-00	31/05/2023	4,201,921	2023	104	3	5	8	103	14	108.6	₪ 38,692
006625-0518-005-00	26/03/2023	4,640,984	2024	112	4	1	5	109	13.9	114.56	₪ 40,511
006625-1355-035-00	08/02/2023	6,164,680	2022	127	5	6	10	122	14	127.6	₪ 48,313
006625-0922-023-00	22/01/2023	4,134,000	2023	104	3	3	8	103	14	108.6	₪ 38,066
006625-0973-014-00	17/01/2023	5,650,000	2022	130	5	5	7	129.5	11.3	134.02	₪ 42,158
006625-0973-004-00	17/01/2023	4,500,000	2022	113	4	1	7	113.5	13	118.7	₪ 37,911
006625-0922-007-00	09/01/2023	4,015,000	2023	104	3	1	8	102	15	108	₪ 37,176
006625-0922-045-00	29/12/2022	5,955,937	2023	127	5	6	8	128.6	14	134.2	₪ 44,381
006625-0973-016-00	27/12/2022	4,750,000	2022	113	4	5	7	113.5	13	118.7	₪ 40,017
006625-1336-000-00	20/12/2022	4,100,000	2020	75	3	6	17	113.5	13	118.7	₪ 34,541
006625-0518-004-00	22/11/2022	3,905,984	2024	86	3	1	5	85	0	85	₪ 45,953
006625-0973-018-00	12/07/2022	5,500,000	2025	133	5	6	7	129.5	11	133.9	₪ 41,075
מכוצע											₪ 41,426

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הערות:

בחנתי היתרי בניה לכל אחת מהעסקאות והבאתי בחשבון שטח מרפסות ושטח פלדלת בהתאם להיתרי הבניה

הבאתי בחשבון התאמה לגודל הפרויקט בנשוא ההחלטה (גובה בניין, מספר יחידות וכדו׳)

הבאתי בחשבון התאמה למיקום בנכס נשוא ההחלטה בגין קרבה למבנה ציבור בשווי מ״ר קרקע מבונה בשיעור 7.5%.

בהתחשב במכלול מאפייני הנכס המיוחדים מתקבל שווי מ״ר בנוי נכון למועד הקובע בסך 41,500 ₪ בקירוב ולאחר התאמות 43,000 ₪.

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה:

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק[3] לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

בהתחשב באמור שיעור רווח יזמי 20% עליו מסכימים הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים ביחס למאפייני הפרויקט נשוא ההחלטה (תואם החלטות קודמות של הח״מ 6388/115,644, החלטה נוספת בגו״ח 6418/268)

עלויות בניה:

שמאי המבקש מביא בחשבון עלויות בניה בסך 11,000 ₪, שמאי המשיבה מסכים להערכה זו.

בהתחשב בהיקף שטחי הבניה בנתוני ההשוואה ובנכס נשוא ההחלטה לרבות שטחי שירות ושטחי בניה תת קרקעיים והסטנדרטים הנפוצים בפרויקטים של הריסה ובניה מכוח תמ״א 38, הבאתי בחשבון עלויות בניה בסך 10,500 ₪/מ״ר פלדלת (מתחשב במכלול מאפייני הנכס ושטחים משותפים). תואם החלטת הח״מ בגו״ח 6418/268

[3] קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה״רווח היזמי״.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לבניין במיועד להריסה ובניה מכוח תמ״א 38 נכון למועד הקובע 28.03.2023 והחלטה נוספת בגו״ח 6166/102.

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה:

שווי מ״ר בנוי 43,000 ₪ / 1.17 מע״מ / 1.2 רווח יזמי - 10,500 ₪ עלויות בניה/מ״ר פלדלת = 20,000 ₪/מר״א במעוגל.

הקלה להגבהת קומת עמודים:

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה בשיעור 1.5% לכל תוספת 10 ס״מ בגובה, מגובה 2.5 מ׳ לפי תקנות עד לגובה 3.1 מ׳ מבוקש. השמאי מציין כי במצב קודם לפי תוכנית 1740 הותר גובה קומת עמודים 2.3 מ׳ והוראות תמ״א 38 מאפשרות חריגה מגובה הבניין ע״פ תוכנית רק כאשר החריגה נחוצה לצורך חיזוק המבנה. כמו כן, טענת המבקש לכך שלא היה צורך בהקלה מקומה בערר רישוי ומשהסכים המבקש להליך בפני שמאי מכריע הראה כי הסכים לעצם אישור ההקלה

שמאי המבקש סבור כי ניתן היה לאשר את הגבהת קומת העמודים מכוח הוראות תמ״א 38 ולכן אין להביא בחשבון השבחה בגין הקלה זו. יחד עם זאת, במידה ומחייבים בהשבחה יש להביא בחשבון גובה קומת עמודים במצב הקודם 2.7 מ׳ לפי היתר הבניה

החלטה:

מסלול השמאי המכריע הוא במקרה בו לא חולק הנישום על עצם החיוב. כאשר מבקש הנישום להעלות טענות גם במישור השמאי וגם במישור המשפטי, עליו לפנות לוועדת הערר על מכלול טענותיו (ראו עת״מ (חי׳) 36735-05-13, **אנרג׳יקס - אנרגיות מתחדשות בע״מ נ׳ הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** 29.8.13). בהחלטת בית המשפט בעניין פרמינגר (עמ״נ (ת״א) 18063-05-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ** (11.12.2022)) אפשר ביה״מ להעלות טענה לעניין העדר צורך בהקלה אבל לא נקבע שניתן לדון בכך בפני השמאי המכריע עצמו. ההחלטה משקפת שתי שאלות, האחת האם ניתן להעלות את הטענה בעניין שאלת החבות וביה״מ משיב בחיוב. השאלה השנייה מי מוסמך להכריע בסוגייה זו ובעניין זה ביה״מ בעניין **אנרג׳יקס** מספק את התשובות.

במסגרת הבקשה הנדונה אושרה הקלה להגבהת קומת עמודים מ 2.3 מ׳ מותרים ל 3.1

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מ׳ מבוקשים.

סעיף 10.1 לתמ״א 38 קובע, בין היתר (חלופת חיזוק): ״על אף האמור בכל תוכנית, תותר חריגה מגובה ומקווי הבניין המותרים על פי תוכנית החלה על המבנה ובלבד שהחריגה הנחוצה לחיזוקו לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר״ - סעיף זה מתייחס לחלופה חיזוק ותוספת.

סעיף 11.1.1 להוראות תמ״א 38 (שינוי מס׳ 3) קובע תנאים לסגירה ומילוי של קומה מפולשת, ביניהם, סעיף קטן א׳, קובע בתנאי ״גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה״

בהתאם לתקנות התכנון והבניה לעניין ״גובה מינימלי של חלקי בניין תק׳ תשנ״ב - 1992״, סעיף 2.03(א), גובה חדר למטרה עיקרית לא יפחת מ 2.5 מ׳.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הבניה, גובה קומת הקרקע המבוקשת עומד על 3.1 מ׳ נטו בקירוב וגובה קומות טיפוסיות 3.1 מ׳ נטו בקירוב.

נמצא כי גובה קומת הקרקע המבוקש תואם לגובה קומות המגורים בבניין, ועל אף שגבוה מ- 2.5 מ׳ הקבוע בתקנות התכנון והבניה כמו יתר קומות המגורים בבניין אשר עליהן לא אושרה הקלה, להערכתי ניתן היה לאשר תוספת גובה קומת עמודים גם ללא אישור ההקלה.

<u>מכיוון שמדובר במחלוקת משפטית, נערך תחשיב חלופי, ככל שייקבע שקיים חיוב בהיטל השבחה</u>:

באומדן מקדם הגבהת תקרה, יש להביא בחשבון האם הגבהת התקרה נמצאת בתחום התקן או מחוצה לו (במגורים גובה חופשי מינימלי לשטח עיקרי 2.50 מ׳ נטו). מקדם אחר יהיה שינויי גובה בין 2.50 מ׳ שהוא הגובה המינימאלי (נטו) לפי התקן עד לגובה המקובל והנהוג בסביבה הקרובה.

ביחס להגבהה, חישוב המקדם יהיה נפחי (הפרשי גובה המתחשבים בשינויי נפח), המשקף את התועלת השונה בהתאם לגובה המוצא ולגובה הסופי. ההיגיון בקביעת מקדם על-פי תוספת נפח למבנה, היא שככל שהמבנה גבוה יותר, אותה הגדלת נפח תגיע לערכים נמוכים יותר באופן המשקף את העקרון המפורט לעיל [לדוגמא, הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 2.70-3.00 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 11.1% (3/2.70) ואילו הגבהת מבנה בשלושים ס״מ בין 3.00-3.30 מ׳ יוסיף נפח בשיעור של 10% (3.3/3)]. יחד עם זאת, גישה זו עדיין לא מבטאת את העקרון של התועלת המשתנה למבנה עד גבולות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התקן, מגבולות התקן ועד המקובל והנהוג בסביבתו ומעל גובה זה. כאן נדרש שיקול דעת להענקת מקדם ״שוליות״.

במקרה של שינויים ששני המצבים בתחום התקן או שניהם מחוצה לו, התועלת התפקודית בעקבות תוספת נפח נמוכה ומקורה בתחושת רווחה או לחילופין בניצול השטח למערכות טכניות. במקרה כזה יש להעניק מקדם נוסף שישקף את שוויו האקוויוולנטי של ניצול זה.

בנשוא החלטה זו השינויים נעים בגבולות של מקדם גובה 2.5 מ׳ למקדם גובה אשר לגביו נקבע שהוא מעל הגובה המינימלי הדרוש לו היה משמש שטח עיקרי למגורים (מותר במצב חדש 3.1 מ׳). מכאן שהתועלת התפקודית בעקבות תוספת הנפח היא בעיקר בתחושת רווחה ועל כן מקדם תועלת הניצול ייטה לערכיו הנמוכים.

הבאתי בחשבון מקדם תועלת (דו ממדיות) של 0.2 מתוצאת החלוקה הנפחית (בהחלטה קודמת של הח״מ הובא בחשבון מקדם תועלת לשיפור תחושת רווחה ושיפור שימוש משירות לעיקרי ומגורים בשיעור 0.3, ראו לדוגמא גוש/חלקה 6625/649).

על בסיס האמור, מתקבל מקדם השבחה לשיפור תכנון 0.048 (1 - 3.1/2.5 * 0.2).

תחשיב השבחה בחלופה זו:

שטח פלדלת מבוקש בקומת הקרקע	152.87 מ״ר
מקדם השבחה	4.8%
תוספת שטח אקו׳	7.337 מר״א
שווי מ״ר מבונה	₪ 20,000
השבחה	₪ **146,755**

הקלה בקו בניין לחזית אחורית מזרחית

שמאי המבקש מפנה להחלטה בעמ״נ (ת״א) 18063-05-21 **הוועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ**, בו הובהר כי קווי הבניין המקלים מכוח תמ״א 38 יחולו על כל חלקי הבקשה מכוח סל זכויות התמ״א לרבות מרפסות, מאידך ככל שזכויות הבניה למרפסות מאושרות מכוח מקור אחר (כמו תקנות) קווי הבניין המקלים לא יחולו. ולכן לצורך קביעת קווי הבניין לחלופת שווי הפטור לו ניתן ההיתר מכוח תמ״א 38, יובאו בחשבון קווי הבניין של הבקשה להיתר בתנאי שיש לצבוע את

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח המרפסות כזכויות תמ״א ובתנאי נוסף שקווי הבניין בבקשה להיתר כולל מרפסות אינם חורגים מקווי הבניין המותרים לפי תמ״א. בהתאם לאמור קיזז השמאי חלק משטח מרפסות עורפיות בגין שטח מכוח תמ״א שלא נוצל.

שמאי המשיבה מציין כי הוועדה המקומית הגישה ערעור על פס״ד פרמינגר אשר תלוי ועומד בבית המשפט העליון. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקה זכויות מכוח תמ״א 38 אינן מוקנות וניתנות לשיקול דעת הוועדה המקומית ולכן רק סל הזכויות מכוחה של תמ״א אשר ניתן במסגרת היתר הבניה הוא סל מוקנה ויתר הזכויות שלא ניתנו בהיתר הבניה נותרות כזכויות מותנות ואין להביאן בחשבון כחלק מזכויות ממומשות מכוח תמ״א 38. מכאן שקביעת פס״ד פרמינגר לפיה ניתן לעשות שימוש בקווי בניין מוקטנים של התמ״א ללא פרסום הקלה ולקבוע פטור בגין שטחים אלה כאילו שהיו מכוח תמ״א שגויה. יחד עם זאת הוראות התמ״א מאפשרות קווי בניין מוקטנים רק כשזה נדרש לצורך הרחבת הקומות הקיימות ולא כהקלה או הטבה ובמידה וההקטנה אינה דרושה היא לא תינתן. בבקשה להיתר הבניה לא מבוקשים קווי בניין מוקטנים מכוח תמ״א 38 ולכן פס״ד פרמינגר כלל לא רלוונטי למקרה הנדון. ולכן כיוון שלא ניתן לנצל את שטח המרפסות האחוריות בתכנון אחר בתחום קווי הבניין ההשבחה היא לשווים המלא.

החלטה

<u>לעניין סמכות השמאי המכריע לדון במחלוקת</u>

ראו דיון לעיל

<u>לגופו של עניין</u>

בהחלטת בית המשפט בעניין פרמינגר (עמ״נ (ת״א) 18063-05-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ** (11.12.2022)), נקבע, בין היתר:

סעיף 29: ״לגבי אותו חלק משטחי המרפסות ברחוב מונטיפיורי 9 שהוא מעבר לסל זכויות התמ״א, יש מקום לומר כי נדרשה הקלה בקווי הבניין על מנת לבנותו. כתוצאה מכך, אותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מן הפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.״

סעיף 34: ״בסיכומו של דבר, הערעור המינהלי, בחלקו הגדול נדחה. רק לגבי רחוב מונטפיורי 9 יש מקום לשלול את הפטור באופן יחסי כיחס שטחי המרפסות שאינם

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יכולים להימנות על סל זכויות התמ״א לכלל שטחי המרפסות באותו בניין, כמוסבר בסעיף 29״.

בהתאם להוראות תמ״א 38 (נוסח משולב):

סעיף 11.1.4:

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת.

אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 2 - מ׳ לחזית ולצד ו 3 - מ׳ לאחור.

אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15 (שם מדובר בשמירת מרחק בין מבנים).

סעיף 10.1 בתמ״א 38, על אף האמור בכל תכנית, תותר חריגה מגובה ומקווי הבניין המותרים על פי התכנית החלה על המבנה, ובלבד שהחריגה הנחוצה לחיזוקו לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר.

סעיף 10.2 בתמ״א 38 קובע כי רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

סעיף זה מתייחס להרחבת קומות.

הפטור לזכויות שמכוח תמ״א 38 כפוף למימושן. על-פי החלטת הועדה, שטח המרפסות בתוכנית הבקשה להיתר לא מומש מכוח זכויות תמ״א 38. לכן להערכתי אין להחיל את קווי הבניין המוקטנים מכוח תמ״א 38. הטענה שניתן היה לחשב את הזכויות למרפסות מכוח תמ״א 38, על חשבון שטחים שלא התבקש מימושן בבקשה להיתר, על-בסיס קווי הבניין המוקטנים, מקומה היה אמור להיות בערר על החלטת הרישוי.

יחד עם זאת, מכיוון שהטענה משפטית, בהתחשב בפס״ד פרמינגר תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות. (ראו להלן)

<u>שטח מרפסות (עורפיות) חורגות מקווי הבניין</u>:

בתחשיב ההשבה הבאתי בחשבון שטח מרפסות כולל חורג מקווי הבניין בהתאם לקביעת שמאי המשיבה אשר לאחר מדידה גראפית מתוכנית הבקשה נמצא כמדידה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סבירה התואמת את המבוקש. סה״כ שטח מרפסות חורגות מקווי הבניין 50.73 מ״ר.

<u>מקדם שווי מרפסות</u>

מקדם מרפסות 0.4 עליו מסכימים שמאי הצדדים מצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים. בהתחשב בצורת הבניין נשוא ההחלטה, צורה וגודל מרפסות מבוקש הבאתי בחשבון מקדם שווי מרפסות 0.4 המושפע מאופי המבנה, מיקומו, צורת המרפסת, הקומה, הנוף הנפרס ממנה, הפונקציונליות שלה והפרטיות שיש בה ומוסכם על הצדדים. תואם החלטת הח״מ ראו גו״ח 6632/485 ת״א, 7145/195 בת ים, 7341/25 חולון הריסה ובניה.

תחשיב השבחה (בהנחה ואין פטור):

שטח מרפסות עורפיות חורג מקווי הבניין	50.73 מ״ר
מקדם מרפסת	0.4
השבחה במר״א	20.292 מר״א
שווי מ״ר מבונה	₪ 20,000
השבחה	₪ 405,840

תחשיב השבחה (בהנחה ויש פטור על שטח שאינו נוצל מכוח תמ״א 38):

שטח מרפסות עורפיות חורג מקווי הבניין	50.73 מ״ר
שטח שאינו מנוצל מכוח תמ״א 38 [4]	29.4 מ״ר (-)
שטח מרפסות שאינו מכוח תמ״א 38	21.33 מ״ר
מקדם מרפסת	0.4
השבחה במר״א	8.532 מר״א
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 20,000
השבחה	₪ 170,640

גזוזטראות - חזית קדמית מערבית

שמאי המשיבה מעריך כי את שטח המרפסות הדרום מערביות החורג מעבר להבלטה מותרת מכוח תקנות של עד 1.2 מ׳ היה ניתן לנצל בתכנון נחות ללא צורך בהקלה על

[4] תחשיב שמאי המשיבה המוסכם על המבקש (1,123 מ״ר שטח פטור – 1,093.6 שטח מבוקש)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח זה מביא בחשבון מקדם שיפור תכנון 20% ואת שטח המרפסות צפון מערביות לא ניתן היה לנצל ללא אישור ההקלה (למעט 1 מ"ר) ויש לחייב לפי שווין המלא

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח מרפסות שניתן לנצל בתכנון אחר (4.94 מ"ר*4 קומות) במקדם שיפור תכנון 10% ושטח שלא ניתן לנצל ללא אישור הקלה (3.68 מ"ר*4 קומות) בשווי מלא.

החלטה:

<u>מקדם שיפור תכנון</u>

מקדמי שיפור תכנון שהביאו בחשבון שמאי הצדדים בשיעור 10%-20%.

את גובה המקדם יש לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לאפשרות הניצול במצב התכנוני הקודם בהנחה ולא ניתנה ההקלה בקווי בניין.

בנסיבות נשוא ההחלטה בהתחשב בשטח המרפסות, אפשרויות ניצולן בתכנון אחר, קווי הבניין המותרים וצורת הבינוי המבוקשת, הבאתי בחשבון מקדם שיפור תכנון, בשיעור 0.2 כפי שנקט שמאי המשיבה המהווה הערכה זהירה לנכס נשוא ההחלטה.

<u>היקף שטחים</u>:

בתחשיב ההשבה הבאתי בחשבון שטח מרפסות חורג מקווי בניין ושטח שניתן היה לניצול בתכנון אחר בהתאם לקביעת שמאי המשיבה אשר לאחר מדידה גראפית מתוכנית הבקשה נמצא כמדידה סבירה התואמת את המבוקש.

שטח מרפסות חורגות מהבלטה מותרת שניתן היה לנצל בתכנון אחר 15.88 מ"ר

שטח מרפסות חורגות מהבלטה מותרת שלא ניתן היה לניצול בתכנון אחר 17.6 מ"ר

תחשיב השבחה:

שטח מרפסות (שיפור תכנון)	15.88 מ"ר * 0.4 מקדם אקו' * 0.2 שיפור תכנון
שטח מרפסות (שווי מלא)	17.6 מ"ר * 0.4 מקדם אקו'
סה"כ שטח אקו'	8.3 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 20,000
השבחה	**₪ 166,000**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סיכום השבחה להקלות:

<u>הגבהת קומת עמודים</u>

חלופה א'	אין השבחה
חלופה ב' (בהנחה ולא ניתן לאשר הגבהה מכוח תמ"א)	146,755 ₪

<u>קוו בניין גזוזטראות בחזית</u>

השבחה	166,000 ₪

<u>קוו בניין גזוזטראות עורפיות</u>

חלופה א' (בהתאם לפס"ד פרמינגר)	170,640 ₪
חלופה ב'	405,840 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

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

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית ע׳1	02/04/2003	₪ 20,509	₪ 10,509
הקלות [5]	21/06/2023	₪ 336,640	₪ 168,320

הערות:

1. בעניין הגבהת קומת עמודים נקבע לעיל שאין לחייב בהיטל השבחה. מכיוון שהמחלוקת משפטית נאמדה חלופה על-פיה יש לחייב בהיטל השבחה ובמקרה זה יש להוסיף להשבחה 146,755 ₪ למועד הקובע (ראו לעיל).
2. בעניין הקלות האומדן נערך בהתאם להלכת פרמינגר לפיו ניתן לנצל זכויות עודפות מכוח תמ״א על-מנת לאשר מרפסות בחריגה עד לקווי הבניין המוקטנים של תמ״א 38. הנושא נמצא בדיון משפטי ולפיכך נערך תחשיב בחלופה נוספת וככל שייקבע שיש לחייב בגין מרפסות עורפיות (כלומר שאין לקזז את זכויות התמ״א שלא נוצלו), יש להוסיף להיטל ההשבחה 235,200 ₪ למועד הקובע.

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

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

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

[5] תחשיב חלופי ככל שייקבע כי קיימת חבות בהשבחה בגין גזוזטראות עורפיות ראו לעיל.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com