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

20 בנובמבר 2014

מס' תיק: 999-2014

לכבוד

מר חיים קיסר

ע"י רן וירניק - שמאי מקרקעין

wran@isdn.net.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

ע"י יעקב כהן - שמאי מקרקעין

jacob@zc-eng.co.il

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב

hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il

בענין: חיים קיסר (להלן "המבקש") נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן "המשיבה")

א.נ,

שומה מכרעת נכס ברח' הכנסת הגדולה 20, תל אביב

חלקה 606/12 בגוש 6106

1. **מטרת ההערכה**

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

2. **דיון וביקור בנכס**

עפ"י בקשת הצדדים ובהסכמתי לא התקיים דיון, ניתנה לצדדים אפשרות להשלים טענותיהם בכתב.

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

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

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי רן וירניק מיום 5.8.2014.
- השלמת טיעונים מיום 18.8.2014.

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יעקב כהן מיום 11.5.2014.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 7.8.2014.
- מסמך השלמת טיעונים (כולל נספחים) מיום 26.8.2014.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6106
חלקה:	606
תת חלקה:	12
שטח תת החלקה:	74 מ"ר
כתובת:	הכנסת הגדולה 20 תל אביב
סוג הנכס:	דירת גג בבניה רוויה
זכויות:	בעלות פרטית

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

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה רביעית בבנין מגורים בן 4 קומות וקומת חדרי גג, מעל קומת עמודים ברחוב הכנסת הגדולה 20 בשכונת בבלי בתל אביב.

הנכס הנדון ידוע גם כתת חלקה 606/12 בגוש 6106, שטח הדירה הרשום הינו 74 מ"ר.

שכונת בבלי הינה שכונת מגורים הממוקמת מדרום לפארק הירקון, ממזרח לדרך נמיר וממערב לנתיבי איילון. השכונה הינה מבוקשת למגורים.

רחוב הכנסת הגדולה הינו רחוב חד סטרי המחבר בין רחוב חנה זמר במזרח לרחוב בבלי במערב, הרחוב ממוקם בחלקה הצפוני של השכונה. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים לצד חדשים, בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

החלקה הנדונה ממוקמת בצידו הדרומי של רחוב הכנסת הגדולה, לחלקה צורת מלבן עם חזית באורך כ – 22 מ' לרחוב הכנסת הגדולה.

על החלקה בנוי בנין מגורים כבן 45 שנה, הכולל 4 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים המשמשת לחניה. בבנין הנדון 12 יח"ד, מתוכן 3 דירות במפלס קומה רביעית שלהן צמודים חדרי יציאה לגג. הבנין בנוי בקיר משותף חלקי עם הבנין בצד מערב. בבנין קיימת מעלית נוסעים. מצבו הפיזי של הבנין תואם לגילו.

הדירה הנדונה הינה דירת גג הבנויה במפלס קומה רביעית ומפלס חדרי יציאה לגג. הדירה ממוקמת, בפינה הצפון מערבית של הבנין, עם חזית לרחוב הכנסת הגדולה.

שטח הדירה במפלס קומה רביעית הינו 74 מ"ר. לדירה צמוד גג בשטח 35 מ"ר הכולל חדר יציאה לגג בשטח 9 מ"ר וכן מרפסת גג בשטח 26 מ"ר. לחדר היציאה לגג גישה מפנים הדירה ומשטח הגג באמצעות מדרגות העולות לקומת הגג.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

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

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **50**, שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1064 מיום 19.12.1940, מיועדת החלקה הנדונה ל**אזור מגורים II**.

  שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

  שטח הבניה בקומה – 25%

  מס' קומות – 3

  באזור דירות II לא תורשנה יותר משתי דירות בכל קומה, פרט לבתי דירות היכולים להכיל, במקום שיאושר, דירות בשיעור של שש דירות לשטח מגרש מינימאלי.

- עפ"י תכנית **CD** (סי די), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1176 מיום 1.2.1945, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים II**.

- עפ"י תכנית **763**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 995 מיום 14.2.1963, נקבע כי תותר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה, בכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית.

- עפ"י תכנית **679**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1018 מיום 27.6.1963, נאסר השימוש לבתי קולנוע, תיאטראות, אולמות ציבוריים, אולמי קונצרטים, אולמות למחולות וריקודים או להרצאות ואולמות לאספות ציבוריות.

- עפ"י תכנית **464**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1462 מיום 11.7.1968, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים II ד'**.

  שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

  שטח הבניה בקומה – 25%

  גובה הבניינים – 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה.

צפיפות הבניה – במגרש בן 750 מ"ר, לא תעלה על 2 יח"ד בנות 3 חדרים לקומה וסה"כ 8 יח"ד בכל 4 הקומות או 10.7 יחידות לדונם נטו.

קווי בניה – לחזית 4 מ' (רוזטה), לצדדים בניה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט ו- 4 מ' מהצד השני. לאחור 8 מ'.

השימושים המותרים: בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הצמודים לדירותיהם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700

טל' 08-9105599 פקס 08-9105598

geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **495**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1462 מיום 11.7.1968, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים II ד'**.
בתכנית, המהווה שינוי לתכנית מתאר 50, נקבע כי האזורים בשטח התכנית יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 464.
גודל מינימלי של מגרשים, אחוזי בניה, גובה הבניינים, קווי בניה וכו' בשטח התכנית יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 464.

- עפ"י תכנית **1184**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1620 מיום 30.4.1970, נקבעה צפיפות של 3 יח"ד בכל קומה באזור מגורים II ד'.

- עפ"י תכנית **1364**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2015 מיום 9.6.1974, נקבע כי מותר יהיה לבנות באזור מגורים IIד', 4 דירות בכל קומה (סה"כ 16 דירות) על החלקות ששטחן אינו קטן מ- 825 מ"ר.

- עפ"י תכנית **1680**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג.
שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

- עפ"י תוכנית **מ'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982, נקבע **לאזור דירות II** עפ"י תכנית 50 זכויות בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי –	750 מ"ר
מקדם צפיפות –	75 מ"ר
אחוזי בניה בקומה-	32% כולל מרפסות
אחוזי בניה כוללים-	128%
מס' קומות –	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בנין –	לצדדים 4.60 מ', לאחור 7.20 מ'

נקבעו הוראות לסגירת מרפסות בבנינים חדשים ובבנינים קיימים.
הוראות תכנית זאת לא יחולו לגבי בנין אשר הקמתו אושרה או תאושר עפ"י תכנית מיוחדת לאותו בנין, או לגבי אזור שאושר או יאושר עפ"י תכנית בינוי או תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

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

- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין. בבנין המשמש למגורים בלבד רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.
קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.
השימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מתקנית תברואתיים, חדרי שירותים כללים לשרותי הדיירים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתר השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה לדיירי הבנין לפי 6 מ"ר לכל היותר לכל דירה.

- עפ"י תכנית **ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994, תותר בניית חדרי יציאה לגג, היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות שאליהן הוצמדו החדרים ולא ממגדל המדרגות. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים בתכנית, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג.
חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ - 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדרי היציאה לגג המבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

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

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

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

- עפ"י תכנית **2543**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4229 מיום 14.7.1994, כלולה החלקה הנדונה ביעוד ל**אזור מגורים ד-2**.

שטח הקרקע המותר לבניה, מופיע בתשריט בקווקו אלכסוני. הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבנין המסומנים כאמור לעיל. בכל מקרה לא יעלה שטח יחידת הדיור לאחר ההרחבה על 110 מ"ר.
הועדה המקומית תהא רשאית להתיר תוספת מוגבלת מעבר לשטח הנ"ל במידה ויידרש הדבר לצורך עיצוב אדריכלי של התוספת והבנין.

במקרים של דירות גג בשטח מעל גודל דירה ממוצע באגף, תותר הרחבתן באופן יחסי לשטח הדירה הרשום.
ככלל, יהיו קווי הבנין כמפורט מטה, אלא אם צוין אחרת בתקנון או בתשריט:
קו בנין קדמי 4 מ'.
קו בנין אחורי 6 מ'.
קו בנין צדדי – ללא שינוי מהתכנית הראשית.

תנאים לקבלת היתר:

- לא תותר הרחבת דיור אלא באגף שלם.

הועדה המקומית, בהמלצת מהנדס העיר, תהא רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

- הבקשה להיתר תכלול את החזיתות לכיוון הרחוב של הבניינים הסמוכים לחלקה, בצירוף צילומי החזיתות של הבנין והבניינים הסמוכים.
- בבניינים בהם קיימת הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות, תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם ההרחבות הקיימות (לרבות דרישה להריסת בניה לא תואמת), בתנאי ששטח יחידת הדיור לא יעלה על 110 מ"ר.

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

- כתנאי לקבלת היתר, יתחייבו הדיירים המבקשים הרחבות דיור לשפץ את חזיתות המבנה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את קבלת ההיתר בשיפוץ חלק מהחזיתות. במקרים בהם תוספת ההרחבה מבוקשת עבור פחות ממחצית יחידות הדיור בבנין.

יחס לתכניות אחרות:
על שטח התכנית תחולנה הוראות תכנית ע' ותכנית 1680.
תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מ'.

- עפ"י תכנית **2691**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4490 מיום 10.2.1997, נקבעו הוראות לשיפור יישום תכנית הרחבת הדיור מס' 2543, בין היתר נקבעו ההוראות להלן:

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

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

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

- <u>היתרי בניה</u>
  - היתר בניה מס **57** מיום 25.4.1969 לבנית בית בו 5 קומות המכיל:

בקומה א' - מקלט כניסה ותא מעלית, חדר הסקה, חדר אשפה, ביתן למיכלי גז, שטח המיועד לחניה ל- 6 מכוניות, שטח פתוח וגדר.
בקומות ב', ג', ד', ה', 3 דירות בנות 2½ חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה.
חדר מכונות למעלית על הגג.

  - היתר בניה מס' 341, מיום 22.8.1972, להוספת חדר יציאה לגג בשטח 9 מ"ר מעל הדירה הנדונה.

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

מצב חדש

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

תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבנינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבנינים פרט לבתים צמודי קרקע. ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן חניה כפי שנקבע בתכנית הראשית. קומות אלו יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים שנקבעו בתכנית.
היתר בניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שינתנו על ידי מהנדס העיר.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבנין.

התכליות המותרות במרתפים - בבניין בו שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף עפ"י היחס המותר בין השימושים בבניין, עפ"י התנאים שפורטו לכל שימוש בתכנית זו.

- עפ"י תכנית **3440**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5526 מיום 10.5.2006, נקבעו הוראות בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייני מגורים בבניה שנבנתה ו/או נבנית עפ"י היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו כגון: מרפסות וכו'.
נקבעו הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

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

בסעיף 9.3 א' להוראות התכנית, כי (ביחס לתכנית ג') במקרה של איחוד דירות בקומה העליונה מעליהן קיימים חדרי יציאה לגג, ניתן יהיה לאחד את השטחים המותרים ע"פ תכנית ג' על שינוייה, בהתאם למס' יחידות הדיור המקוריות (עפ"י היתר) ולהצמידם כשטח עיקרי נוסף ליחידת הדיור המאוחדת. הבינוי והנסיגות יהיו בהתאם להוראות תכנית ג' על שינוייה.

- עפ"י תכנית **ג'2 - בניה על גגות בשכונת בבלי**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6456 מיום 6.8.2012, נקבעו הוראות לבניית חדרי יציאה לגג כדלקמן:

תותר בניית חדר יציאה לגג, כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה עליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג להנחת דעתה של הועדה המקומית, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.

ב. שטח הקומה העליונה אשר מעליה יוקמו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ג. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג עפ"י תכנית זו, למעט בבניה חדשה בה חדרי היציאה לגג מהווים חלק מהיתר הבניה ולפי האמור בסעיף 3.1.3 (בניה בו זמנית על הגג) לתכנית. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ד. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.

ה. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ' ממפלס פני הגג ועד לתקרת חדר היציאה לגג.

ו. במידה ויוצבו מתקנים טכניים על חדר היציאה לגג, הגובה הכולל של כל הבניה על הגג למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ', מדוד מפני מפלס מרפסת הגג או מפלס הבניה על הגג, הנמוך מביניהם ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור ייקבע ע"י מה"ע.

<u>בניה בשלבים על הגג</u>

תותר בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג בהתקיים כל התנאים הבאים:

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

א. שטח הבניה מירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, לרבות שטח היטל המדרגות הפנימיות, פירים, חללים וכיו"ב, וכן כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח ממ"ד אם ייבנה). שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ב. תכסית הבניה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם). חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

נסיגות בבניה בשלבים:

1. כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית.
2. בשאר חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
3. בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה עפ"י הנסיגה כאמור, ניתן יהיה להקטין את הנסיגה בכפוף לחוו"ד מה"ע ופרסום הקלה.
4. כל חדר יציאה לגג ייבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת חזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה כאמור, ניתן יהיה להקטין את הנסיגה בכפוף לחוו"ד מה"ע ופרסום הקלה.

<u>בניה בו זמנית על הגג</u>

בנוסף לאמור בהוראות לבניית חדרי יציאה לגג בשלבים, בבניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג יחולו התנאים הבאים:

א. בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת מהדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ב. היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע בניה בו זמנית.

ג. למרות האמור לעיל, בבניה חדשה בלבד, אשר חדרי היציאה לגג מהווים חלק מהיתר הבניה לבניין כולו, יותר צירוף שטחי הבנייה על הגג ליצירת דירות גג חדשות. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ד. <u>נסיגות בבניה בו זמנית</u>

1. בבניין שגובהו עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.

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

2. בבניין שגובהו 5-8 קומות (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
3. לחזיתו הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, תידרש נסיגה של 1.2 מ'. תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין בכפוף לאישור מה"ע ולהצגת פתרון עיצובי של התפר בין הבנייה הקיימת לחדשה.

<u>אישור בנית חדרי יציאה לגג</u>

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג במקרים הבאים.

א. בבניינים בהם קיימת קומה עליונה חלקית אשר תכסיתה קטנה מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.
ב. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות חדרי יציאה לגג.
ג. במבנים מעל 20 קומות שנבנו או אושרו מכוח תכנית מתאר מפורטת.

<u>הוראות נוספות</u>

לא תותר כל בניה על גג חדרי היציאה לגג למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>פרגולות (מצללות)</u>

תותר הקמת פרגולות על גגות בצמוד לחדרי היציאה לגג ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, בכפוף לתנאים הבאים:
שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עפ"י המותר בתקנות התכנון והבניה: "בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר.

<u>העברת שטחים</u>

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים ממפלס הגג למפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצל מכח תכנית זו הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.

<u>הוראות נוספות</u>

בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה. בין היתר נקבע כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים מכוח תכנית זו, אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.

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

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

עפ"י מידע מפנקס הבתים המשותפים רשומה תת חלקה 12 בחלקה 606 בגוש 6106 כדירה בקומה רביעית ששטחה 74 מ"ר. שטח החלקה 727 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 61/589.

בעלות:	**קיסר שושנה**	**3/4**	
	קיסר חיים	**1/4**	
הצמדות:	ז'	חלק החצר	14 מ"ר
	יג'	חלק הגג	35 מ"ר

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות להלן:

תכנית ע'1	למועד קובע 2.4.2003.
תכנית 3440	למועד קובע 25.5.2006.
תכנית ג'2	למועד קובע 21.8.2012.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
ג'2	₪ 46,654	אין השבחה

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

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

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

הכרעה

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה** את הנכס הנדון.

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית 3440 (25.5.2006)</u>**

הכרעה

בתכנית נקבעו הוראות בדבר איחוד שטחי דירות וגגות לדירה אחת. אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי התכנית **איננה משביחה** את המקרקעין.

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית ג'2 (21.8.2012)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה בניה של חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, בבניה בשלבים.
לחדר היציאה לגג הבנוי בפועל בדירה הנדונה, לא נמצא היתר בניה.
ההשבחה חושבה לתוספת שטח הבניה בחדר היציאה לגג.
הוצאות התאמה הובאו בחשבון בתכניות גגות במצב הקודם.

בהתייחס לטענות שמאי המבקש, ציין שמאי המשיבה כי:
מגבלת תכסית בניה של 65% הינה משטח כל הגג ולא משטח הגג הצמוד לדירה.
לדירה הנדונה מיוחס שטח של 8 מ"ר משטח הגג המשותף, וזאת בנוסף לשטח גג של 35 מ"ר הצמוד לדירה. סה"כ שטח הגג לחישוב תכסית בניה הינו 43 מ"ר. לפיכך שטח חדר היציאה לגג יהיה 65% משטח הגג המיוחס לדירה, דהיינו כ- 28 מ"ר.
(43 מ"ר X 65%= 28 מ"ר)

לעניין חיזוק לפי תקן 413, יצוין כי בכל בקשה להיתר בניה או תוספת בניה מצהיר המתכנן כי ערך את החישובים הסטטיים בדבר הבניה המבוקשת. כל מתכנן חייב לערוך חישוביו לפי התקנים, לרבות ת"י 413.
בנוסף יצוין כי תקן 413 מתייחס במפורט למקרים של תוספת בניה וחלקה היחסי של התוספת במבנה הקיים, לכל גודל תוספת התייחסות שונה. במקרה הנדון הבניה היא 4 מ"ר ומהווה כ- 3 פרומיל משטח הבניה הקיים, ועל כן הינה זניחה.

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

לעניין הפטור, בחוק נקבעו תנאים למתן פטור, ובין היתר נקבע בסעיף 19(ג) כי על הבעלים להחזיק בנכס לפחות 4 שנים מיום אישור התכנית. התכנית אושרה באוגוסט 2012 ולאחר פרק זמן של פחות משנתיים בוצעה מכירתה. לפיכך אין לחשב את ההשבחה בחלופה הכוללת פטור.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי של 15,500 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	29/05/2012	6212	716	עמיאל 5	02/11/2011	₪ 20,000
שושי שרביט	20/06/2012	6212	212	שלומציון המלכה 45	16/02/2011	₪ 15,500
בצלאל קציר	23/10/2012	6212	550	אריסטובול 3	16/06/2010	₪ 20,000
אבישי זיו	06/12/2011	6106	115	קוסובסקי 14	22/06/2009	₪ 15,000

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מצב קודם

	שטח במ"ר	מקדם	שטח
חדר יציאה לגג	23	1	23.0
מרפסת גג	12	0.3	3.6
סה"כ	35		**26.6**

מצב חדש

	שטח במ"ר	מקדם	שטח
חדר יציאה לגג	27.3	1	27.3
מרפסת גג	7.7	0.3	2.3
סה"כ	35		**29.6**

הפרש		3.01
שווי מ"ר מבונה		₪ 15,500
השבחה		**₪ 46,654**

עמדת שמאי המבקש

עפ"י הוראות התכנית, החלופה הרלוונטית למימוש בדירה הנדונה, היא בניה בשלבים, לפיה תכסית הבניה המירבית לא תעלה על 65% משטח הגג, או 40 מ"ר לחדר יציאה, הקטן מביניהם.

שטח הגג הצמוד לדירה הינו 35 מ"ר, לפיכך שטח הגג הניתן לניצול בחדר יציאה לגג הינו 22.75 מ"ר, שטח זה נופל מ- 23 מ"ר שהותרו במצב הקודם עפ"י תכנית ג', לפיכך התכנית **איננה משביחה**. לעניין זה מפנה שמאי המבקש להיתרי בניה לחדרי גג שניתנו בכתובות: בן יוסף 28, בן יוסף 30 ובורלא 3.

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

עפ"י סעיף 5.1 לתקנון התכנית, תנאי לקבלת היתר לפי תכנית ג'2 יהיה הבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה. להתניה האמורה משמעויות כלכליות מרחיקות לכת, ודי לציין כי כנגד אותה המטלה של הבטחת עמידותם של מבנים מעניקה תמ"א 38 על תיקוניה תמריץ של זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות. לפיכך התכנית **איננה משביחה**.

<u>פטור</u>
שטחה של הדירה נופל מ- 140 מ"ר הפטורים בדין, לכן יש לבצע תחשיב השבחה גם בחלופה הכוללת פטור.

הכרעה
המצב הקודם – קיים היתר בניה לחדר יציאה לגג בשטח 9 מ"ר, עפ"י תכנית ג' ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, לפיכך במצב הקודם יובאו בחשבון זכויות של 23 מ"ר לבניית חדר על הגג.

המצב החדש - תכנית ג'2 מגדילה את זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג.

<u>שטח תוספת הבניה בגג</u>
שמאי הצדדים חלוקים בשאלה מהן זכויות הבניה על הגג לפי התכנית דהיינו - האם תכסית בניה מותרת של 65% הינה משטח כל הגג או משטח הגג הצמוד לדירה.
לצורך בחינת השאלה עיינתי בהוראות התכנית ובהיתרי בניה שהציג שמאי המבקש והיתרים נוספים מהסביבה כדלקמן:

הוראות תכנית ג'2:
עפ"י הוראות התכנית נקבע כי בבניה בשלבים, תותר בניית חדר יציאה לגג בתכסית בניה מירבית כוללת על הגג שלא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם.
בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

החלופה שנבחנה ע"י הצדדים מתייחסת לבניה בשלבים.

עפ"י הגדרות התכנית הוגדר גג כדלקמן:
"גג, פני גג – המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין, שעליו נבנו או ייבנו חדרי יציאה לגג, או דירות גג".

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

היתר בניה ברח' בורלא 3 (הוצג ע"י שמאי המבקש)

1. עפ"י היתר מס' 530 מיום 5.10.1971 נבנה בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 16 דירות.
2. בשנת 2012 הוגשה בקשה להיתר מס' 12-1149 להגדלת שטח חדר היציאה לגג. הבקשה הינה להגדלת חדר יציאה לדירה אחת, דהיינו לפי בניה בשלבים.

3. תיק מידע מיום 12.6.2012:
הערות לבקשה (ע"י דניאל לס):
"... בסה"כ השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 65% כולל חדרי היציאה והמתקנים למעט המצללות (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם)"

4. בהתאם לבקשה ניתן היתר מס' 13-0661 לתוספת בניה של 28.76 מ"ר לחדר יציאה לגג קיים בשטח 8.7 מ"ר, סה"כ שטח חדר היציאה לאחר ההרחבה הינו 37.46 מ"ר.
בתשריט ההיתר קיים תחשיב שטחים לפיו תכסית הבניה המותרת הינה 65% משטח כל הגג. הבקשה אושרה וניתן היתר להגדלת חדר היציאה לגג.

היתרי בניה ברח' שלמה בן יוסף 28 ו- 30 (שהוצגו ע"י שמאי המבקש)

קיימים היתרי בניה להרחבת חדרי היציאה לגג, בתשריט ההיתר מוצג תחשיב שטחי החדרים ביחס לכל שטח הגג.

ההיתרים שפורטו לעיל מתבססים על תכנית ג'1 הכוללת הוראות דומות לתכנית ג'2 הנדונה. בהתאם להוראות תכנית ג'2 ובהסתמך על היתרים אלה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי הבניה אפשרית לפי תכסית של 65% משטח הגג כולו ולא משטח הגג הצמוד, או 40 מ"ר לדירה לפי הקטן מביניהם.
יצויין, כי תחשיב הזכויות מתבצע ביחס למלוא שטח הגג, אולם ניצול הזכויות יתבצע בתחום הגג שמיוחס לדירה ובהתחשב בקוי הנסיגה הנדרשים.

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

להלן תחשיב זכויות הבניה בגג עפ"י עקרונות אלה:

<u>חלופה א' - לפי 65% משטח הגג</u>

שטח הגג	265
זכויות בניה	65%
סה"כ	172.25

<u>חלופה ב' - לפי 40 מ"ר לדירה</u>

מס' חדרי יציאה לגג	3
שטח לחדר	40
סה"כ	120

בהתאם לחישוב לעיל ולהוראות התכנית כי זכויות הבניה יהיו לפי השטח הקטן, זכויות הבניה לחדר היציאה לגג לדירה אחת בבנין הנדון הינו עד לשטח של 40 מ"ר.

עם זאת, בשל מגבלת קווי הנסיגה הנדרשים בתחום הגג הצמוד לדירה, אני מקבלת את שטח תוספת הבניה לדירה הנדונה כפי שקבע שמאי המשיבה בסך **4.3 מ"ר.**

בהערת אגב יצויין, כי אין מניעה תכנונית לממש את מלוא זכויות הבניה (עד 40 מ"ר) בתחום הגג המשותף (בכפוף להסכמת השכנים), אולם בהתחשב בעמדת המשיבה יובא בחשבון רק השטח הניתן לניצול בתחום הגג הצמוד לדירה.

<u>התניות הנדסיות</u>

עפ"י הוראות תכנית ג'2 היתר לתוספות בניה למבנה קיים מכוח תכנית זו, אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.
שמאי הצדדים חלוקים באשר להשפעה של הוראות אלה על כדאיות ואפשרויות המימוש של הזכויות להרחבה בגג.

לצורך בחינת השאלה עיינתי בהיתרי הבניה שהציג שמאי המבקש ובהיתרים נוספים: **היתר בניה ברח' בורלא 3 -** כמפורט לעיל, ההיתר מתייחס לבקשה להגדלת שטח חדר היציאה לגג בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים שנבנה ב – 1971. (לפי תכנית ג'1). לפי החלטת הועדה נדרש להציג פתרון לחיזוקו של הבנין נגד רעידות אדמה כנדרש בתקן ישראלי 413 בהתאם לקביעת מהנדס שלד. בפועל הוגשו חישובים סטטיים שנערכו ע"י מהנדס, תכנית ההיתר לא כללה מרכיבי חיזוק כלשהם.

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

היתר בניה ברח' קוסובסקי 42 – ההיתר מתייחס לבקשה להגדלת חדר היציאה לגג (עפ"י תכנית ג'2) בבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים שנבנה בשנת 1969 בדומה לנכס הנדון.

בהיתר בניה מס' 13-1122 שניתן בשנת 2013 אושרה תוספת בניה של 13.8 מ"ר לחדר היציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר (בניה בשלבים עפ"י תכנית ג'2). מתן ההיתר הותנה בהצגת חישוב סטטי של הבנין הקיים לפי ת"י 413.
היתר הבניה ניתן, בין היתר על סמך תצהיר ותחשיב עומסים של המהנדס רמי שפירא, לפיו שטח התוספת הינו 0.96% מהשטח הקיים ונפח התוספת הינו 0.88% מהנפח הקיים. תכנית ההיתר לא כללה מרכיבי חיזוק כלשהם.

הדוגמאות שפורטו לעיל מתייחסות להרחבה של חדרי היציאה לגג בבנינים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, לרבות מס' קומות ושנת בניה. בשני ההיתרים דלעיל, נדרש תצהיר מהנדס וחישובים סטטיים (אם עפ"י הוראות תכנית ג'2 ואם עפ"י החלטת הועדה). בפועל לא נדרש ולא בוצעו בפועל עבודות חיזוק הבנין לצורך בניית התוספת על הגג.

בהסתמך על דוגמאות אלה ובהתחשב בהיקף תוספת הבניה, ניתן להעריך כי ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה בגג ללא צורך בביצוע עבודות הנדסיות משמעותיות לחיזוק הבנין. עם זאת, למען הזהירות תובא בחשבון הפחתה בשווי הזכויות בגין אי הוודאות והצורך בבדיקה הנדסית ספציפית לבנין.

<u>זכאות לפטור לפי ס' 19(ג)(2)</u>

ס' 19 ג'2 לתוספת השלישית קובע את התנאים למתן פטור במימוש באמצעות העברת הבעלות בדירה שהורחבה או שניתן היה להרחיבה לתכנית וזאת במידה והמחזיק או קרובו השתמשו בדירה ממועד גמר הבניה במשך זמן שאינו פחות מארבע שנים.
בפס"ד ע"א 4057/03 אייל נירה נ' הועדה המקומית ירושלים, נדונה שאלת פרשנותו של ס' 19 ג' לתוספת השלישית לענין מועד תחילת מנין ארבע השנים. בפס"ד זה נקבע כי *"אנו סבורים כי על פי פרשנות תכליתית ראויה, יש למנות את ארבע השנים לשם קבלת פטור על פי סעיף 19 ג' ב' לתוספת השלישית מהמועד בו אושרה התוכנית המשביחה ולא ממועד גמר בניית הדירה המקורית".*

עמדה זו התקבלה גם בפס"ד נוספים (המוזכרים בפסק הדין) בבית המשפט המחוזי ע"א 1881/01 (ת"א) הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' עו"ד זילכה נוריאל, בבית משפט שלום ת"א, בש"א 115292/95 אור אדומי נ' הועדה המקומית לתכנון

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

ובניה גבעתיים ובבית משפט שלום ירושלים ובע"א 3/96 גדעון עינב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

מכל האמור לעיל עולה, כי בהתאם לגישת בית המשפט יש להתחיל את מנין ארבע השנים ממועד אישורה של תכנית ג'2, קרי מיום 6.8.2012 ועד למועד המימוש, מאחר ועד יום המימוש עפ"י הסכם המכר 6.4.2014 לא עברו 4 שנים, בעלי הנכס אינם זכאים לפטור בגין היטל ההשבחה הנובע מתכנית ג'2.

ערכי שווי

להלן עסקאות מכר של דירות בסביבה. (בניתוח העסקאות הובא בחשבון כי לפי תכנית 2543 ניתן להרחיב דירות אלו עד לשטח של 110 מ"ר):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר ב-₪	שווי מ"ר מבונה
11/01/2011	6106	182/15	הכנסת הגדולה 16	4מ4	1980	3	65 מ"ר	₪ 1,792,000	₪ 12,697
29/08/2011	6106	606/6	הכנסת הגדולה 20	קרקע	1970	3	80 מ"ר	₪ 2,042,000	₪ 13,233
15/11/2012	6106	599	הכנסת הגדולה 11	3מ4	1970	3	62 מ"ר	₪ 1,960,000	₪ 14,505
18/04/2010	6106	606/7	הכנסת הגדולה 20	3	1975	3	66 מ"ר	₪ 1,820,000	₪ 12,834

בהתאמה למועד הקובע שווי מ"ר מבונה מוערך ב – 13,300 ₪.

בהתחשב במיקום השטחים יובאו השטחים להרחבת חדר היציאה לגג במקדם 1.2, המשקף את הקומה הגבוהה והפרטיות.

תחשיב השבחה:

מצב קודם

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
חדר יציאה לגג	23	1.2	27.6
מרפסת גג	12	0.3	3.6
סה"כ	35		**31.2**

מצב חדש

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויולנטי
חדר יציאה לגג	27.3	1.2	32.8
מרפסת גג	7.7	0.3	2.3
סה"כ	35		**35.1**

הפרש		3.87
מקדם דחיה		0.90
שווי מ"ר מבונה	₪	13,300
השבחה	**₪**	**46,324**

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

11. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ע'1	2.4.2003	אין השבחה	
3440	25.5.2006	אין השבחה	
ג' 2	21.8.2012	₪ 46,324	₪ 23,162

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

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