שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 8 ספטמבר, 2019
מספר מינוי: 739-2019
מספרנו: 906.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר חיים דבוש
באמצעות השמאי,
מר יעקב אשר
בדוא"ל jakovas@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאית,
גב' אמי אשור
בדוא"ל a_emmi@bezeqint.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 38 בגוש 7068 רחוב יציאת אירופה 32, תל אביב

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

בתאריך 17.06.19 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה יעקב אשר וכפיר גואטה – שמאים מטעם המבקש וה"ה אמי ומישל אשור – שמאים מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכנית 1680, ע', ג', ע'1, ג'1, 3448 ותא/5000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

25.12.81 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 1680 בילקוט הפרסומים.
13.12.85 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע' בילקוט הפרסומים.
06.05.94 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג' בילקוט הפרסומים.
02.04.03 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ע'1 בילקוט הפרסומים.
04.09.07 - 15 יום מפרסום אישור תכנית ג'1 בילקוט הפרסומים.
18.06.09 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 3448 בילקוט הפרסומים.
06.01.17 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/5000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 01.07.19.

4. פרטי הנכס:

גוש:	7068
חלקה (חלק):	38
שטח חלקה רשום:	500 מ"ר
חלק נישום:	1/4
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	יציאת אירופה 32, ת"א

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב יציאת אירופה, בשכונת יד אליהו, בדרום מזרח העיר תל אביב-יפו.

רחוב יציאת אירופה, דו סטרי, צר, מקשר בין שדרות המעפילים ממזרח לרחוב מרדכי אנילביץ ממערב. חלקו המערבי של רחוב יציאת אירופה ללא מוצא.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, בבנייה חד ודו קומתית ותיקה.

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

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון - רחוב יציאת אירופה ומעברו מבנה מגורים חד קומתי מבנייה ותיקה.

ממזרח - מבנה מגורים חד קומתי + חדר על הגג מבנייה ותיקה.

ממערב - מבנה מגורים חד קומתי מבנייה ותיקה.

מדרום - מבנה מגורים דו קומתי מבנייה ותיקה.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 500 מ״ר. החלקה פונה בחזית צפונית של 23.2 מ׳ לרחוב יציאת אירופה. עומק החלקה הממוצע כ-21.5 מ׳. הטופוגרפיה מישורית.

6.3. החלקה מחולקת לשני חצאים, מערבי ומזרחי. נשוא השומה מהווה מחצית ממחצית מזרחית בחלקה, המהווה מגרש ריק ופנוי. במחצית המערבית בנוי מבנה מגורים דו קומתי + חדר בגג מבנייה ותיקה.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית K, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 145 מיום 22.02.51.

הנכס הנדון מסווג כאזור מגורים 2.

בשטח מגרש מינימאלי של 675 מ״ר הותרה בניית בתי דירות ב-2 קומות, 20% בנייה. מותר יהיה להקים דירות בהיקף שלא יעלה על 6 יח״ד לדונם נטו בתנאי שאחוזי הבנייה לא יעלו על 20% ובתנאי ששטח מינימאלי של קרקע הדרוש ליח״ד אחת לא יהיה קטן מ-160 מ״ר. הותרה הקמת מבנה עזר בשטח 12 מ״ר.

בשטח מגרש מינימאלי של 225 מ״ר הותרה בניית בתים טוריים ב-2 קומות או קומה, 20% בנייה. מותר יהיה להקים דירות בהיקף שלא יעלה על 4.4 יח״ד לדונם נטו בתנאי ששטח כל דירה לא יעלה על 100 מ״ר בקומה אחת או בשתי הקומות יחד ובתנאי ששטח מינימאלי של קרקע הדרוש ליח״ד אחת לא יהיה קטן מ-225 מ״ר בממוצע. הותרה הקמת מבנה עזר בשטח 6 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנין עזר פירושו מבנה המקיף שטח קרקע בגג וקירות וישמש גרג', מכבסה או מחסן והוקם על המגרש נוסף ונפרד מכל בנין אשר קיים על מגרש כזה. לא יורשה לבנות בנין עזר אם ניתן לבנות קומת קרקע תחתונה או קומת עמודים.

7.2. תכנית מס' 87, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 184 מיום 23.08.51.

החלקה מסווגת באזור לבניינים בגובה 2 קומות. קו בנין לרחוב יציאת אירופה – 4 מ'.

בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר הותרה בנייה בשיעור של 30% לקומה. מותר להקים מבנה עזר ששטחו 12 מ"ר בפינה האחורית של מגרש אשר שטחו לא יהיה פחות מ-500 מ"ר בתנאי שישמש לחדר כביסה, גרג' או מחסן בלבד.

7.3. תכנית מס' 367, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 364 מיום 05.08.54.

התכנית מציינת את ההוראות כאמור בתכנית K לעיל.

7.4. תכנית מס' 880, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1177 מיום 29.04.65.

הוועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים, כשהדבר נראה לה חשוב ורצוי, להרשות ולחייב את הבונים באזורי מגורים, שימוש של חנייה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר, פרט לשטחים שייבנו עפ"י תכנית בינוי שאושרה.

בין יתר התנאים לתוכנית צוין כי:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר. קווי בניין צדדיים לא יפחתו מ-3 מ'.

קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים, פרט לחדר מדרגות. המקלט יהיה תת"ק.

התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה תהיה חובה.

<u>מצב חדש</u>

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

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית וכן מעל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

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

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

בתכנית בה אחוזי בנייה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית עד 38%, יוספו 7% לאחוזי בנייה של קומה המותרים לפי התכנית. הוראה זו תחול אף במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, שהותרה בו בנייה בקיר משותף וצירוף השטחים מעל 500 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם לתנאים שפורטו בתכנית זו. בבניה קיימת תותר תוספת 5% משטח המגרש לקומה. כן תותר תוספת קומה (בהקלה).

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

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:

ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.

ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

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

תכנית זו לא תחול על אזור אשר עפ״י התכנית החלה על המקום הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או על אזור המוגדר כאזור מגורים מיוחד.

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו׳, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ׳.

7.8. תכנית ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.94.

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

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ״י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

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

7.9. בהתאם לפרוטוקול הוועדה המקומית תל אביב (החלטה מספר 121ב'-1) מיום 26.06.94 לתוספת שטחי שירות לתכניות מאושרות בתכנית מתאר K:

יראו את שטחי הדירות כשטח עיקרי ובנוסף יותרו מרתפים לפי תכנית ע' ומעל מפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין: קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה שמעליה כולל שטחי שירות עד 35% משטח הקומה, שטח גרעין עד 15 מ"ר, מרחבים מוגנים, בליטות, מתקנים על הגג לפי תכנית 1680 על תיקוניה, גזוזטראות לא מקורות. באזור מגורים 2 יותר מוסך חניה בשטח 15 מ"ר ליח"ד במגרשים בהם הצפיפות אינה עולה על 2 יח"ד.

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

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

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

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר, הוא מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

7.12. תכנית ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

יותרו 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

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

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

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.14. תכנית ג/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20.08.07.

מהווה תכנית שינויים לתכנית מתאר ג'. בין היתר, קבעה כי בבנייה בשלבים, תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר, לפי הקטן מביניהם. שטח החדר בגג כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל את כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם יבנה). בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' מקו החזית הקדמית של הבניין. משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ'.

בבנייה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניין שגובהו עד 4 קומות, ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין. בבניינים טוריים שבהם החזית הצרה של הבניין פונה לרחוב, תותר היצמדות לחזית ותידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית המהווה את הכניסה הראשית לבניין.

הבנייה על הגג בתנאי ששטח קומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

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

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג. רום הגג לא יעלה על 7 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

כמו כן, התכנית מתירה להקים פרגולה על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו בתנאי, בין היתר, ששטחה לא יעלה על שליש משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול יותר.

בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגביי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבנייה תהיה אחידה לבניין כולו.

7.15. תכנית מס' 3448, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5960 מיום 03.06.09.

החלקה מסווגת ביעוד לאזור מגורים ב'.

תותר בניה כתוספת לבנייה קיימת או הריסת בניה קיימת ובניה חדשה במקומה.

הוראות הבנייה:

זכויות בניה	תוספת בניה (כולל בנייה קיימת)	בניה חדשה במגרשים הגדולים מ-300 מ"ר
שטח עיקרי	70%	100%
שטח שירות (אחוז מהשטח העיקרי)	25%	
צפיפות יח"ד לדונם	8	12
גודל דירה מינימאלי	70 מ"ר עיקרי	
גובה	2 קומות	3 קומות + קומת גג חלקית
תכסית	40%	45%

זכויות הבנייה כוללות שטחי מרפסות מקורות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

זכויות הבנייה לבנייה חדשה יותנו בהריסת כל בניה קיימת על המגרש.

זכויות הבנייה לבנייה חדשה במגרשים הקטנים מ-300 מ״ר יהיו זהות לזכויות הבנייה לתוספת בניה.

שטחי שירות למחסנים יותרו בקומת קרקע ובקומת מרתף בלבד.

הגובה המותר כולל את קומת הקרקע.

קווי הבניין בבנייה חדשה: חזית – 4 מ׳, אחור – 5 מ׳, צד – 3 מ׳. בתוספת בניה קווי הבניין יהיו כאמור בתכנית הראשית. בקשה לבנייה מחוץ לקווי הבניין תפורסם במתכונת של הקלה לפי ס׳ 149 לחוק.

בקומת גג חלקית לא יפחת קו בנין קדמי מ-10 מ׳.

תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתנאים שנקבעו בתוכנית זו.

בבנייה חדשה החניה הדרושה בכל מגרש תהיה תת קרקעית ו/או על קרקעית בעורף המגרש אך לא לחזית הרחוב. תקן החניה יהיה חניה אחת לדירה בגודל עד 120 מ״ר ו-1.3 חניות לדירה בגודל מעל 120 מ״ר.

בתוספת בניה, כל תוספת דירה וכל דירה שתורחב לשטח מעל 120 מ״ר, תחוייב בהסדרת מקום חניה בתחומי המגרש.

ניצול זכויות הבנייה המתווספות בתוכנית זו להיתר בניה לבנייה חדשה או לתוספת בניה יכלול יחידה או יחידות דיור בחזית הקדמית בקומת הקרקע ולא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לכיוון חזית זו.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר ע׳1 על שינוייה. יותרו שטחים ומתקנים על הגג כמוגדר בתוכנית ג׳1 למעט ס׳ 9 בתוכנית ג׳1 החל על בניה חדשה.

7.16. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ״א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ״א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכוח תמ״א 38 על פי דין.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 903א׳ ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה, בבנייה עד 8 קומות, במתחם להתחדשות עירונית.

תכנית התחדשות עירונית – תכנית לחידוש מרקמים עירוניים בנויים בדרך של בינוי מחדש ו/או שיקום ו/או עיבוי ו/או שיפור המרקם הקיים לצורך שדרוג איכות החיים העירונית.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח״ק (״רצפה חלקי קרקע״) הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ״ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח״ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל 4 התנאים שפורטו בתכנית.

השימושים באזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.

מקבץ שימוש נוסף בקומת הקרקע – מסחר 1, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.
מקבץ שימוש נוסף – משרדים במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.

שטחי הבנייה המרביים - רח״ק בסיסי 1. רח״ק מירבי 3.

במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יח״ד לדונם נטו.

בהפקדת תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים בתכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, ייקבעו הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע״י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסוים רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. במתחם הנדון נדרש מסמך מדיניות אשר יתייחס, בין היתר, לבחינת התנאים ומתחמים לפינוי-בינוי.

בתכנית עתידית החלה על מתחם התחדשות עירונית יוצג מסמך מדיניות לעניין כלי התחדשות מגוונים כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם, שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובנייה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

במתחם 903א יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית. בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם להתחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים לאשר 1 רח״ק מעל לרח״ק המרבי ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני, בנוסף, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין מגרשים כל עוד יישמר הרח״ק הממוצע בכל המגרשים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות תמ״א 38 על שינוייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. תיק בניין:

במחצית החלקה המערבית אותרו היתרי הבנייה כדלקמן:

8.1. בתאריך 30.06.47 ניתן רישיון מס' 633 להקמת בנין בקומה אחת.

8.2. בתאריך 17.08.52 ניתן רישיון מס' 352 לתוספות ושינויים בקומה א'.

8.3. בתאריך 31.10.54 ניתן רישיון מס' 775 לתוספת חדר בקומה א'.

8.4. בתאריך 13.04.65 ניתן היתר בניה מס' 29 לשינויים והוספות בקומה א' ובניית קומה ב' המכיל דירה בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה.

שטח הבנייה בהיתר הבנייה:

שטח קיים בקומה א' - 73.97 מ"ר (בנוסף, 22.94 מ"ר מרפסות)

שטח מוצע בקומה ב' - 74.69 מ"ר (בנוסף, 22.94 מ"ר מרפסות)

שטח מוצע בקומת גג - 21.12 מ"ר (12.48 מ"ר לחדר מדרגות ו-8.64 מ"ר לחדר כביסה)

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק ביום 09.05.19:

חלקה 38 בגוש 7068 בשטח 500 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם שלושה פרטיים (המחזיקים בחלקים 1/4, 1/4 ו-1/2).

רשומות חכירות והערות אזהרה על שם מספר פרטיים.

9.2. מחצית החלקה הנדונה (2 רבעים מהזכויות) נמכרה ביום 22.03.18.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. תכנית 1680-

לטענת שמאי המבקש במצב קודם לפי תכנית 87 ניתן היה להקים מבנה עזר בשטח 12 מ"ר עבור חדר כביסה, גרג' או מחסן. אומנם התכנית ציינה שימוקם בפינה אחורית במגרש, אולם בפועל, בהתאם להיתר בניה הקימו חדר כביסה על גג המבנה. כתימוכין לשטח שהותר לבנייה, שמאי המבקש הפנה להיתר בניה שניתן במחצית בשנת 1965 במחצית המערבית בחלקה.

לפיכך, במגרש ששטחו 250 מ"ר ניתן לבנות בהתאם לחישוב כדלקמן:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
קרקע (עיקרי + שירות)	92.5	1	92.5
א' (עיקרי + שירות)	92.5	1	92.5
גג	12	1	12
גג - מרפסת	80.5	0.25	20.125
סה"כ שטח מבונה במצב קודם			**217.125**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בחישוב זכויות הבנייה במצב קודם הביא בחשבון שמאי המבקש בקומת הגג את השטח שאושר במחצית המערבית בחלקה (21 מ״ר במקדם 0.7) בתוספת מרפסת גג בשטח 71.25 מ״ר. סה״כ השטח המבונה במצב קודם מסתכם ב-217.575 מ״ר.

במצב חדש הותרה בניה על הגג בשטח 23 מ״ר ובמקדם 1. מרפסת הגג (69.5 מ״ר) חושבה במקדם 0.25. סה״כ השטח המבונה במצב חדש מסתכם ב-225.375 מ״ר.

תחשיב ההשבחה:

התוספת בשטח אקוויוולנטי -	7.8 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה (לפי שמאית המשיבה) -	180 $
ההשבחה למחצית החלקה -	1,264 $ (19.72 ₪)
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**9.86** ₪

10.1.2. תכנית ע׳1-

במצב קודם הותרה הקמת 2 קומות מעל מרתף (לפי תכנית ע׳). בכפוף לצפיפות של 2 יח״ד במגרש בשטח 250 מ״ר נדרשו 2 מקומות חניה (לפחות). על מנת להסדיר מקומות חניה בקומת הקרקע נדרשת נסיגה של 5 מ׳ בחזית. מאחר שקו בנין חזיתי הוא 4 מ׳, לא ניתן להקצות מקומות חניה במפלס קומת הקרקע, שכן בינוי שכזה יבוא על חשבון שטחי הבנייה. לפיכך, מקומות חניה יתוכננו במרתף. השטח שנדרש למקום חניה תת קרקעי הוא 35 מ״ר ובסה״כ 70 מ״ר עבור 2 מקומות חניה. מאחר שבמצב הקודם הותר מרתף לשימושי שירות, ההשבחה, ככל שקיימת, היא ליתרת הזכויות במרתף שאינם לחניה, בהתאם לחישוב כדלקמן:

תכסית קומה (עיקרי + שירות) -	92.5 מ״ר
יתרת השטח בניכוי 2 מקומות חניה (70 מ״ר) ומדרגות (8 מ״ר) -	14.5 מ״ר
תוספת שימושים לפי תכנית ע׳1 (10%) -	1.45 מ״ר
התוספת בניכוי הפחתה למושע (0.9) -	1.3 מ״ר
התוספת לחלק הנישום (1/2) -	0.65 מ״ר

לפיכך, התוספת שולית ביותר והתכנית אינה משביחה. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה בגין הקמת קיר תומך למבנה בנוי גובל ממערב.

שמאי המבקש ציין כי בסביבת הנכס הנדון הוקמה חניה תת קרקעית רק ברחוב החוטרים 1 (חלקה 14 בגוש 7068) אשר מהווה מגרש פינתי. כמו כן, כאשר קיים פתרון חניה תת קרקעי לא ניתן להביא בחשבון חלופת כופר חניה.

10.1.3. תכנית ג׳1-

שמאי המבקש מסכים עם ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בגין התכנית.

10.1.4. תכנית 3448-

כטענה מקדמית טען שמאי המבקש, כי הן מבחינה קניינית והן מבחינת תכנונית, לאור העובדה כי על החלק המערבי בחלקה בנוי מבנה דו קומתי במצב פיזי טוב והתכנית מאפשרת בניה על מגרש בשטח מינימאלי של 225 מ״ר, יש להתייחס רק לזכויות הבנייה הזמינות במחצית החלקה הנדונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ככל שתיבחן ההשבחה לכלל החלקה, יש להביא בחשבון דחייה ארוכה ומושע. בהתאם להוראות תכנית 3448, בניה חדשה תותנה בהריסת בניה קיימת על המגרש. התכנית אושרה בשנת 2009 ועד עתה לא נהרסה הבנייה במחצית המערבית בחלקה, שכן השימוש המיטבי בה הוא הבינוי הקיים (מוערך בכמיליון ₪, לפי 5,000 ₪ * 200 מ״ר בנוי).

במגרש בשטח עד 300 מ״ר הותרה בניה לשטח עיקרי בשיעור 70% ו-25% בניה לשטחי שירות מהשטח העיקרי. לפיכך, ניתן לבנות קומות (מרתף, קרקע ו-א׳) בשטח ברוטו של 109.375 מ״ר כל אחת + חדר על הגג בשטח 40 מ״ר.

בכפוף לקווי הבניין התכסית המקסימאלית היא 105.8 מ״ר ובכפוף למגבלת תכסית בשיעור 40% במגרש בשטח של 250 מ״ר התכסית מסתכמת ב-100 מ״ר בלבד. לפיכך, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה במצב החדש.

תחשיב ההשבחה:

השטח האקוויוולנטי במצב קודם-

קומה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	92.5	0.5	46.25
קרקע (עיקרי + שירות)	92.5	1	92.5
א׳ (עיקרי + שירות)	92.5	1	92.5
גג	40	1	40
גג - מרפסת	52.5	0.25	13.125
סה״כ שטח מבונה במצב קודם			**284.375**

שטח האקוויוולנטי במצב חדש-

קומה	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳ במ״ר
מרתף	100	0.5	100
קרקע (עיקרי + שירות)	100	1	100
א׳ (עיקרי + שירות)	100	1	100
גג	40	1	40
גג - מרפסת	60	0.25	15
סה״כ שטח מבונה במצב חדש			**305**

התוספת בשטח אקוויוולנטי -	20.63 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה (לפי שמאית המשיבה) -	4,250 ₪
מקדם מושע -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	78,891 ₪
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**39,445** ₪

שמאי המבקש ציין כי הממ״דים ועלות חיזוק המרתף מתקזזים בין שני מצבי התכנון. הזכויות הן עבור 2 יח״ד במגרש (יח״ד אחת בכל קומה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.5. תכנית תא/5000-

תכנית תא/5000 מהווה תכנית כוללנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה. התכנית מסווגת זכויות בניה עתידיות, ערטילאיות, הניתנות למימוש אך ורק במסגרת תכנית מפורטת אשר תאושר בעתיד. אין מדובר בזכויות מותנות הניתנות לשיקול דעת הוועדה המקומית, אלא שכל מטרת התכנית היא לקבוע מסגרת תכנונית לאישור תכניות בעתיד. בהתאם להוראות התכנית, היא מגבילה את שיקול דעתה של הוועדה לאישור תכניות עתידיות. בפס"ד כהן[1] נקבע כי ככל שזכויות הבנייה אינן בנות מימוש במלואן במועד תחילתה של תכנית, אין לייחס להן כל שווי, אלא לשום את ההשבחה רק במועד בו תמומשנה הזכויות. יתר על כן, עיריית ת"א נוהגת לחשב השבחה בהתאם לפס"ד זה. כתימוכין, הפנה לחלק משומת היטל השבחה שנערכה עבור המשיבה. לפיכך, אין להביא בחשבון השבחה בגין אישור תכנית זו.

ככל שלא תתקבל טענתו לעיל, שמאי המבקש טען כדלקמן:

בהתאם להוראות התכנית הרח"ק הבסיסי נקבע ל-1 והמרבי ל-3. הבנייה במתחם כפופה למסמך מדיניות. בהתאם לתשריט שצורף למסמך המדיניות לרובע 9, לא הותרו זכויות בניה נוספות. הגם שמסמך המדיניות הופק טרם אישור תכנית תא/5000, היא מפנה אליו ולכן נותנת לו תוקף. יש לחשב את הרח"ק בהתאם לרח"ק הבסיסי.

במצב הקודם בהתאם לתכנית 3448 הותרה בניה בהיקף של 283.75 מ"ר.

במצב חדש, בכפוף להפרשה לצרכי ציבור (15%), שטח המגרש 212.5 מ"ר והשטח לבניה לפי רח"ק 1 מסתכם ב-212.5 מ"ר.

לפיכך, לא חלה השבחה.

בנוסף, לטענת שמאי המבקש, במועד הקובע הקרקע ריקה ופנויה ולא ניתן לממש בה את הזכויות מכוח התכנית. אם וכאשר תאושר תכנית מפורטת יהיה כבר קיים מבנה מגורים חדש על המגרש עם יתרת חיים כלכליים של עשרות שנים וככזה הריסתו לא תהיה כלכלית. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב כיסופים 19 בת"א.

10.2. טענות שמאית המשיבה:

10.2.1. תכנית 1680-

המגרש ריק ופנוי. במצב הקודם, בכפוף לתכניות בתוקף, לא הותרה בניה על הגג ומשכך אין לקזז בניה על הגג כפי שביצע שמאי המבקש. בניה בשטח 12 מ"ר הותרה עבור מבנה עזר, בפינה אחורית של מגרש ובשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר. לפיכך, אף אם תיבחן הטענה, הרי שלאור ניצול הבנייה במגרש השכן, לא קיימת יתרה לניצול במגרש הנדון.

ההשבחה חושבה בגין האפשרות להקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.

[1] עמ"נ 23304-06-14, **יצחק כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חושבה הפחתה בגין מושע.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה[2] -	$ 180
שטח חדר יציאה לגג -	23 מ״ר
מקדם חדר יציאה לגג -	1.2
מקדם בגין מושע בחלקה -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	$ 4,471 (₪ 69.75)
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**₪ 34.88**

10.2.2. תכנית ע/1-

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הצמדת מרתף לדירה בקומת הקרקע, זאת בהתחשב בבינוי הקיים על המחצית המערבית בחלקה, בקיר משותף, ללא עמודים. במצב קודם אין כדאיות בהקמת מרתף משותף.

במצב הקודם לפי תכנית ע' הותרה הקמת מרתף בהיקף קומה טיפוסית ואילו במצב החדש הותרה הקמת מרתף בשיעור 80% משטח המגרש. לפיכך, הקמת מרתף צמוד לדירה בקומת הקרקע מתאפשרת בנוסף לשטחי החנייה ולא על חשבונם כפי שטען שמאי המבקש.

חושבה הפחתה בגין מושע.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה[3] -	$ 700
שטח מרתף לניצול (250 מ״ר מגרש * 30%) -	75 מ״ר
מקדם מרתף -	0.55
מקדם בגין מושע בחלקה -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	$ 25,987.5 (₪ 121,388)
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**₪ 60,694**

10.2.3. תכנית ג/1-

ההשבחה חושבה בגין הגדלת חדר יציאה לגג עד 40 מ״ר על חשבון מרפסת גג במקדם 0.2.

חושבה הפחתה בגין מושע.

[2] בהתבסס על בטאון מקרקעין וערכם משנת 1981, בטווח ערכים שבין שכונת נחשלת לשכונה בינונית.

[3] בהתבסס על שתי עסקות מכר מהשנים 2003-2004 של בתי מגורים ברחובות גוש עציון 23 ומונאש 6 ושומה מכרעת ברחובות גוש עציון 48 בת״א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה[4] -	$ 900
התוספת בשטח אקוויולנטי (17 מ״ר * 0.8 בגין הפסד מרפסת גג) -	13.6 מ״ר
מקדם בגין מושע בחלקה -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	₪ 45,573
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	₪ **22,787**

10.2.4. תכנית 3448-

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת הבנייה הקיימת על המחצית המערבית בחלקה (המבנה הוקם בשנת 1947 ובוצעו בו תוספות בניה בשנים 1952 ו-1965) והקמת מבנה חדש על כל החלקה. חושבו זכויות בניה במגרשים ששטחם מעל 300 מ״ר. שמאית המשיבה הפנתה למפת מדידה מדצמבר 1992 ממנה עולה כי אין מניעה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון בכפוף לקווי הבנין (לפי 30% לקומה). התכסית לפי מפת המדידה מסתכמת ב-216 מ״ר והיא מספיקה לשטח עיקרי של 164 מ״ר בתוספת שטחי שירות.

בהתחשב בבעלות המשותפת ובבינוי הקיים, חושבה דחיה עד מימוש זכויות הבנייה במקדם 0.705 (מגלמת דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%, ותקופת חיים כלכליים של 50 שנה מתוספת הבנייה האחרונה במבנה הקיים).

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה[5] -	₪ 4,250

<u>שטח אקוויולנטי במצב קודם (2 דירות גן, 2 דירות בק״א, דירת גג)</u>

קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
מרתף (5 מחסנים דירתיים)	60	0.25	15
קרקע	150	1	150
א׳	150	1	150
גג - פנטהאוז	114	1.2	136.8
גג- מרפסת	70	0.3	21
כל הקומות - ממ״דים	62.5	0.9	56.25
קרקע - מבנה עזר	12	0.6	7.2
סה״כ שטח מבונה במצב קודם			**536.25**

[4] בהתבסס על 6 עסקות מכר מהשנים 2006-2008 של בתי מגורים ברחובות סירני 19, אנילביץ 14, החותרים 11 ויציאת אירופה 18, 25 ו-40 ושומה מכרעת ברחוב גוש עציון 48 בת״א.

[5] בהתבסס על עסקות מכר מהשנים 2008-2012 של בתי מגורים ברחובות אנילביץ 17, החותרים 11, המעפילים 26 ויציאת אירופה 40 ו-17 ושומה מכרעת ברחוב יציאה אירופה 40 בת״א.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שטח אקוויוולנטי במצב חדש (2 דירות גן, 3 דירות בק"א ו-ב', דירת גג)

קומה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
מרתף (6 מחסנים דירתיים)	72	0.25	18
כל הקומות - שטח עיקרי	430	1	430
גג - פנטהאוז	70	1.2	84
גג- מרפסת	126	0.25	31.5
כל הקומות - ממ"דים	75	0.9	67.5
סה"כ שטח מבונה במצב חדש			**631**

התוספת בשטח אקוויוולנטי - 94.75 מ"ר
מקדם דחייה לבינוי מושע - 0.705
ההשבחה לחלקה בשלמות - 283,879 ₪

ההשבחה לחלק הנישום (1/4) - 70,970 ₪

10.2.5. תכנית 5000-

בהתאם לתכנית תא/5000 הנכס כלול בייעוד לבנייה נמוכה, במתחם להתחדשות עירונית, בו הרח"ק המירבי 4 (רח"ק 3 + 1 בגין מיקום באזור התחדשות עירונית). שמאית המשיבה ציינה כי כפי שנמסר לה, בהתאם למדיניות התכנון תותר בניה הכוללת רח"ק של כ-2.5 ב-5 קומות וקומת גג. בנוגע למסמך המדיניות לרובע 9 שציין שמאי המבקש, הוא לא עודכן לאחר אישור התכנית.

במענה לפס"ד כהן אותו ציין שמאי המבקש, השיבה שמאית המשיבה, כי יש לגבות היטל השבחה אף בשלב זה, המגלם את התרומה לשווי מאישור תכנית תא/5000, אף בניכוי מרכיבי אי ודאות ודחייה עד מימוש. כתימוכין, הפנתה לשומה מכרעת בחלקות 41 ו-40 בגוש 7068. עם זאת לא נקבעה השבחה בשומה זו בהתחשב בחלופת מימוש לפי תמ"א 38. חלופה אשר לא קיימת בנכס הנדון לאור היותו מגרש ריק.

השימוש המיטבי הוא הריסת הבנייה הקיימת והכנת תכנית מפורטת לניצול מלוא זכויות הבנייה.

חושבה הפחתה בגין בינוי וצפיפות ביחס למצב הקודם.

בהתחשב בבעלות המשותפת, בבינוי הקיים ובצורך בהכנת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, חושבה דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7%.

שמאית המשיבה הציגה עסקות מכר מהשנים 2015-2016 בדירות מגורים בפרויקט התחדשות עירונית ותוספת בנייה ברחובות יפתח 16-20 (חלקה 922 בגוש 6133) ונגבה 11 (חלקה 615 בגוש 6134), מהן עולה שווי מ"ר בנוי בממוצע של 22,465 ₪ ו-21,988 ₪, בהתאמה. בהתבסס על נתונים אלה קבעה שמאית המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה 9,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב ההשבחה[6]:

<u>שטח אקוויוולנטי במצב קודם (2 דירות גן, 3 דירות בק״א ו-ב׳, דירת גג)</u>

קומה	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ שטח אקו׳ במ״ר
כל הקומות - שטח עיקרי	430	1	430
גג - פנטהאוז	70	1.2	84
גג- מרפסת	126	0.25	31.5
כל הקומות - ממ״דים	75	0.9	67.5
סה״כ שטח מבונה במצב קודם			**613**

<u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש (2 דירות גן, 3 דירות בק״א ו-ב׳, דירת גג)</u>

מצב חדש -

שטח בנייה עילי לפי רח״ק 2.5 לאחר הפרשה לצרכי ציבור (15%) - 1,062.5 מ״ר

שטח עיקרי קודם (500 מ״ר * 0.95 לבינוי וצפיפות) - 475 מ״ר

שטח ממ״ד קודם (75 מ״ר * 0.95 לבינוי וצפיפות * 0.9 למושע) - 64.13 מ״ר

תוספת שטח עיקרי עילי (449.5 מ״ר בניכוי 25% לשטחי שירות) - 359.6 מ״ר

תוספת שטח עיקרי עילי לאחר הפחתה לבינוי וצפיפות (0.95) ודחיה, לרבות מושע (0.508) - 173.66 מ״ר

שטח בנייה כולל במצב חדש - 712.79 מ״ר

התוספת בשטח אקוויוולנטי - 99.79 מ״ר

ההשבחה לחלקה בשלמות (99.79 מ״ר * 9,000 ₪) - 898,086 ₪

ההשבחה לחלק הנישום (1/4) - 224,521 ₪

[6] שטחי המרתפים ומרפסות הגג קיימים בשני מצבי התכנון ומתקזזים ולכן לא הובאו בחשבון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3. להלן תמצית חישובי הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי מבקש	שמאית משיבה
1680	תוספת שטח אקוויוולנטי	7.8 מ״ר	23 מ״ר * מקדם 1.2
	שווי מ״ר קרקע מבונה	$ 180	
	מקדם מושע	--	0.9
	ההשבחה לחלק הנישום	**9.86** ₪	**34.88** ₪
ע'1	**ההשבחה לחלק הנישום**	**התכנית לא משביחה**	$ 700 * 75 מ״ר מרתף * מקדם 0.55 * 0.9 למושע * 50% = **60,694** ₪
ג'1	**ההשבחה לחלק הנישום**	$ 900 * 17 מ״ר * 0.8 בגין הפסד מרפסת גג * 0.9 למושע * 50% = **22,787** ₪	
3448	השטח האקוויוולנטי במצב קודם	284.375 מ״ר (במחצית החלקה)	536.25 מ״ר (בחלקה במלואה)
	השטח האקוויוולנטי במצב חדש	305 מ״ר (במחצית החלקה)	631 מ״ר (בחלקה במלואה)
	התוספת בשטח אקוויוולנטי	20.63 מ״ר	94.75 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה	₪ 4,250	
	מקדם דחייה ומושע	0.9	0.705
	ההשבחה לחלק הנישום	**39,445** ₪	**70,970** ₪
תא/5000	שטח אקוויוולנטי במצב קודם	283.75 מ״ר במחצית החלקה	430 מ״ר עיקרי בקומות + 70 מ״ר פנטהאוז * 1.2 + 126 מ״ר מרפסת * 0.25 + 75 מ״ר ממ״דים * 0.9 = 613 מ״ר
	שטח מבונה במצב חדש	212.5 מ״ר במחצית חלקה לפי רח״ק 1 ולאחר הפרשה בשיעור 15% לצרכי ציבור	1,062.5 מ״ר לפי רח״ק 2.5 ולאחר הפרשה בשיעור 15% לצרכי ציבור
	מקדם הפחתה במצב חדש לעומת מצב קודם בגין בינוי וצפיפות	לא צוין	0.95
	מקדם דחיה ומושע		0.508 * 0.95
	שטח אקוויוולנטי במצב חדש לאחר הפחתות		712.79 מ״ר
	התוספת בשטח אקוויוולנטי		99.79 מ״ר
	שווי מ״ר קרקע מבונה		9,000 ₪
	ההשבחה לחלק הנישום	**התכנית לא משביחה**	**224,521** ₪

11. הכרעה:

הכרעה בנוגע לערכי השווי במועדים הקובעים תינתן בס' 13 להלן.

11.1. תכנית 1680:

במצב קודם, בהתאם להוראות תכנית 87, הותרה הקמת מבנה עזר בשטח 12 מ״ר בשני תנאים, האחד כי מבנה העזר ימוקם בפינה האחורית של מגרש, השני כי שטח המגרש לא יפחת מ-500 מ״ר. מכאן שלא ניתן לקבל את טענת שמאי המבקש כי במצב קודם ניתן לבנות 12 מ״ר בגג. העובדה כי במחצית המערבית בחלקה הותרה בשנת 1965 בניה בגג בשטח של 21 מ״ר (חדר מדרגות + חדר כביסה) אינה מעידה שניתן היה לבנות באופן דומה במועד הקובע בשנת 1981.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לא זו אף זו, התנאי השני מאפשר בניה בשטח 12 מ״ר במגרש ששטחו 500 מ״ר. ככל ששטח הבנייה בגג מהווה ניצול של הזכות למבנה עזר, הרי שלא נותרה יתרה לניצול במחצית החלקה הנדונה ששטחה 250 מ״ר.

תרומת חדר יציאה לגג מחושבת בשומותיי המכריעות לרוב כתרומת שווי מ״ר אקוויוולנטי ובנוסף מחושבת תרומת מרפסת הגג. לאור המועד הקובע, שטח מרפסת הגג הגדול יחסית והיות המרפסת צפוייה לשרת יח״ד אחת, תרומת המרפסת חושבה במקדם 0.2. מקדם זה תואם לשומה מכרעת שלי בשדרות יד לבנים 7 בת״א. במצב חדש הותרה בניה על הגג בשטח 23 מ״ר ובמקדם 1. מרפסת הגג חושבה ביחס לשטח העיקרי (75 מ״ר[7] בניכוי 23 מ״ר חדר יציאה לגג). סה״כ תוספת השטח המבונה האקוויוולנטי במצב חדש מסתכמת ב-33.4 מ״ר.

מקובל עליי מקדם מושע של 0.9 שחושב בשומת שמאית המשיבה ולאור היות המחצית בנויה בקיר משותף מתוכנן. תימוכין למקדם במקרה דומה, מצוי בשומה מכרעת בשכונה ברחוב גוש עציון 25.

11.2. תכנית ע׳1:

במצב קודם לא מצאתי כי קיימת מניעה למקם 2 חניות (למצער טוריות) בחזית המגרש, בצידו הצפון מזרחי ו/או בעורף המגרש. לראייה, אפנה להיתר בניה משנת 1993 שניתן ברחוב גוש עציון 8א׳ במגרש ששטחו כ-260 מ״ר, בו מוקמו 3 חניות על הקרקע ולהיתר בניה משנת 1994 שניתן ברחוב יציאת אירופה 23 במגרש ששטחו כ-250, בו מוקמו 2 חניות על הקרקע. מסיור שערכתי בסביבה מצאתי כי חניות מוקמו בחזית המגרשים. בנוסף, במועד הקובע לתכנית זו קיים שווי למרתף במצב קודם (עפ״י תכנית ע׳). לראיה, ברחוב גוש עציון א8׳ הוקם מרתף עבור חדר משחקים כמעט בהיקף קומת הקרקע. בנוסף, אפנה לשומות מכריעות בשכונה ברחובות יציאת אירופה 44 וגוש עציון 25.

במצב חדש בו מותרת בניית מרתף בשטח 200 מ״ר סה״כ לא מצאתי כי קיימת מניעה למקם 2 חניות עיליות או תת קרקעיות ולהותיר שטח מרתף להצמדה לדירות בקומת הקרקע בהיקף שטח עיקרי + ממ״ד בקומת קרקע (87.5 מ״ר) אף אם נדרש מרווח עם המבנה הסמוך בשל צורך בקיר תמך. לראיה, אפנה להיתר בניה משנת 2013 שניתן ברחוב יציאת אירופה 25, בו מוקמו במרתף בשיעור כ-80% משטח מגרש של כ-250 מ״ר, מחסנים, חניות, מבואות וחדרי מדרגות, שטח משותף ושטח להצמדה לדירה בקומת הקרקע (בשטח זהה לשטח עיקרי). החניות מוקמו בעורף המגרש בשני מתקני דו חניון עבור 4 חניות.

הפער בין שני מצבי התכנון (תכנית ע׳1 לעומת תכנית ע׳) מוערך על ידי במקדם 0.2 משווי מ״ר קרקע מבונה. כתימוכין למקדם, אפנה לשומה מכרעת גוש עציון 25.

כאמור בס״ק 11.1 מקובל עליי מקדם מושע של 0.9 שחושב בשומת המשיבה.

11.3. תכנית ג׳1:

לאור הבינוי הקיים מקובל עליי חישוב תוספת השטח האקוויוולנטי (13.6 מ״ר) ומקדם מושע (0.9) שהובא בחשבון בשומת המשיבה, עליו הסכים שמאי המבקש.

[7] 30% משטח מגרש בהתאם לתכנית 87. יצוין כי תכנית מ׳ אינה חלה על בניינים בני 2 קומות ולכן לא חושבו זכויות מכוחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4. תכנית 3448:

התוכנית התירה שיעורי בניה שונים בשתי חלופות. אחת - בתוספת בניה ו/או בניה במגרש בשטח מינימאלי של 225 מ״ר (במצב כזה ניתן לבנות באופן עצמאי בהסכמת/ידיעת השכן), שניה - בבנייה חדשה במגרשים הגדולים מ-300 מ״ר (במצב כזה כלל הזכויות דחויות לעת הסכמה עם המחצית השניה בחלקה והריסת המבנה שעליה).

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לחלופת הבנייה לחישוב. להלן חישוב שטחים אקוויוולנטיים במצב קודם, לעומת שטחים אקוויוולנטיים במצב חדש בשתי חלופות התכנון ביחס למחצית החלקה הנדונה:

שטח אקוויוולנטי במצב קודם:

מהות	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ במ״ר
שטח עיקרי + ממ״ד בקומות	175	1	175
שטח במרתף	87.5	0.5	43.75
שטח בגג	40	1	40
מרפסת גג	47.5	0.3	14.25
סה״כ			273
סה״כ שטח אקוויוולנטי קודם בהפחתת מושע (0.9)			**245.7**

שטח אקוויוולנטי במצב חדש:

מהות	חלופת תוספת בנייה			חלופת בנייה חדשה מעל 300 מ״ר		
	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ במ״ר	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ במ״ר
שטח עיקרי+ממ״ד בקומות	165[8]	1	165	287.5	1	287.5
שטח עיקרי חורג מתכסית וקווי בניין	35	0.8	28	-	-	-
שטח במרתף	82.5	0.5	41.25	82.5	0.5	41.25
שטח במרתף חורג מתכסית וקווי בניין	17.5	0.4	7	-	-	-
שטח בגג	40	1	40	-	-	-
מרפסת גג	42.5	0.3	12.75	42.5	0.3	12.75
מרפסת גג חורגת ממגבלת תכסית	17.5	0.24	4.2	-	-	-
סה״כ זמין			298.2			341.5
מקדם דחיה/מושע			0.9	כבשומת המשיבה		0.705
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש			**268.38**			**240.758**

לאור האמור לעיל, השימוש המיטבי הוא חלופה א׳ והתרומה מתבטאת ב-22.68 מ״ר אקוויוולנטי.

[8] במגבלת תכסית 40%. השטח החורג מהתכסית יידרש להקלה, אולם בהתאם לערר (ת״א) 85026/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ב.דייניש בע״מ אין להתעלם משוויו ולכן חושב במקדם 0.8 המשקף דחייה והיטל השבחה צפוי לעת מתן ההקלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5. תכנית תא/5000:

תא/5000 היא תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. הנכס שבנדון כלול במתחם תכנון 903א ומסווג ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה, במתחם להתחדשות עירונית. התכנית קובעת רח"ק בסיסי 1 ומרבי 3.

לפוטנציאל מימוש הזכויות קיימת אי וודאות בתחומים הבאים:

- הכנת תכנית מפורטת אשר מועדה אינו קבוע. בנוסף, קיים סיכון (ביחוד לאור מיקום החלקה הנדונה בתחום להתחדשות עירונית) כי תנאי לקידום תכנית / להוצאת היתר בנייה למגרש, יהיה אישור תכנית בינוי ליותר מחלקה אחת ואף למתחם שלם. בנוסף, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מאישור תכנית שכזו.

- הקצאת שטחים לצורכי ציבור ותשתיות הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה. מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

- במתחם להתחדשות עירונית בו מצוי הנכס הנדון תידרש הכנת מסמך מדיניות. במקרה כזה **רשאית** הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים לאשר רח"ק 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למסומן בנספח העיצוב העירוני. לפיכך, אי הוודאות בנוגע לרח"ק העולה על 1 היא כפולה ומכופלת ואין להביאה בחשבון בשלב זה.

לאור האמור לעיל, במקרה הנדון, בו חישוב ההשבחה העתידית הוא ספקולטיבי, קיים קושי בהערכת הפוטנציאל לזכויות שיוקנו לבניין. בהלכת גוזלן[9] נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – אישור ההקלה (במקרה שלנו – מועד אישורה של תכנית מפורטת). מובן שבחישוב שכזה תנוטרל תרומת תכנית תא/5000, ככל שקיימת, וחישוב ההשבחה ייערך בין זכויות מוקנות בלבד. עקרון זה מתיישב אף עם הלכת הר לעניין רצף תכנוני אחד[10]. דוגמא לקושי בהערכת הפונטציאל לזכויות שיוקנו בבניין ניתן לראות אף בשומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה, כאשר בנכס ברחוב גוש עציון 25 קבע שמאי מכריע רח"ק 1 לחישוב במצב חדש ואילו בנכס ברחוב יציאת אירופה 40, קבע שמאי מכריע אחר רח"ק 2.5 לחישוב. בשני המקרים הללו נקבע שהתוכנית אינה משביחה (בנכס ברחוב יציאת אירופה, לאור קיומה של תמ"א 38 במצב קודם). זאת ועוד, במסמך מדיניות שנערך בשנת 2010 לרובע 9, הנכס הנדון ממוקם באזור ללא תוספת זכויות. בעקבות תא/5000 טרם הוכן מסמך מדיניות עדכני.

[9] ברמ 2866/14, **הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה הרצליה.**

[10] ברו"ם 3781/04, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

אין מניעה מבחינת תכנית כוללנית כי תשביח, אולם זאת כאשר הפוטנציאל לתוספת זכויות וודאי יותר ושניתן לחישוב. דוגמא להשבחה כזו מצויה בקרקע חקלאית, אשר תכנית כוללנית משנה ייעודה האפשרי למגורים. במקרה הנדון לאור אי הוודאות התכנונית העולה מתכנית תא/5000, המצב המשפטי ונתוניו הפיזיים של הנכס, ניתן יהיה לחייב את בעל הזכויות בעת בו תתגבש בצורה וודאית יותר תוספת הזכויות והתנאים לה, עת אישורה של תכנית מפורטת שתאפשר הוצאת היתרים.

לאור האמור לעיל, לא סביר לצפות מקונה סביר להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקרה הנדון והוא קונה הנכס בהתאם לערכו הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/5000, לכן לא מצאתי את התכנית כמשביחה.

<u>בחינת תרומת התכנית (תוך צמצום הנחות העבודה דלעיל למינימום) בנכס הנדון:</u>

מצב קודם

השטח האקוויוולנטי בשימוש המיטבי בהתאם לתכנית 3448 כאמור בס״ק 11.4 לעיל מסתכם ב-268.38 מ״ר (לאחר דחייה עד מימוש ומושע) למחצית החלקה הנדונה.

מצב חדש

בכפוף לבדיקה שערכה שמאית המשיבה כאמור לעיל, חושבו זכויות בנייה לפי רח״ק מירבי 2.5. דהיינו 1,250 מ״ר ברוטו (על בסיס שטח החלקה הרשום, על אף שקיים סיכון להפקעות נוספות, לאחר הקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה, ככל שיידרשו). משטח זה נוכו 20% שטחי שירות (לא כולל ממ״דים).

מושע, אי ודאות לאישור הזכויות, היקפן ולדרישת הפרשה לצרכי ציבור (לרבות ביצוע מטלות ציבוריות) – קיימת אי ודאות לאישור הזכויות הן לאור הדרישות בתכנית והן לאור המושע (תכנון משולב עם מספר בעלי זכויות בחלקה הנדונה או עם מספר חלקות סמוכות) ואי ודאות בנוגע לשטחים נדרשים לצרכי ציבור, בהתחייבות עתידית להפרשה או בדרישה כספית לקרן ייעודית לכך. לפיכך, חושבה הפחתה במקדם 0.7 בגין רכיבים אלו.

בנוסף, לאור הדרישה בתכנית להכנת מסמך מדיניות והכנת תכנית מפורטת, לרבות היטל השבחה צפוי מאישורה של תכנית מפורטת חושבה דחייה במקדם 0.508 (10 שנים בשיעור היוון 7% כבשומת המשיבה). המתנה לאישור תכנית מכוח תא/5000 תחייב אי מימוש של זכויות מוקנות במצב קודם, שכן לעת מימוש מכוח תא/5000 יידרשו תקני חנייה שונים, דרישות קוסטרוקטיביות שונות והעמדת מגרשים באופן שונה (במקרה של איחוד כמה חלקות). לאור האמור לעיל, יש להפעיל הדחייה על כלל הזכויות.

חישוב השטח האקוויוונלטי במצב חדש לתא/5000 כדלקמן:

שטח מגרש לחישוב זכויות (לפי מחצית שטח החלקה) -	250 מ״ר
שטח עילי ברוטו (לפי רח״ק 2.5) -	625 מ״ר
שטח עילי בניכוי שטחי שירות (20%) -	521 מ״ר
שטח אקוויוולנטי במרתף (לפי חישוב בס״ק 11.4. לעיל) -	41.25 מ״ר
הפחתה למושע ואי ודאות לאישור זכויות וכו׳ -	0.7
סה״כ שטח אקוויוולנטי טרם דחייה לאישור מפורטת -	393 מ״ר
היטל השבחה צפוי (393 מ״ר – 240.758 מ״ר)/2 -	(76 מ״ר)
שטח אקוויוולנטי בניכוי היטל השבחה -	317 מ״ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

דחייה לאישור תכנית מפורטת -	0.508
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש -	161 מ"ר[11]

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/5000 בנכס הנדון.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

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

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הוא עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בס"ק 1.2 לעיל לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב יציאת אירופה, בשכונת יד אליהו, בדרום מזרח ת"א.

12.3.2. שטח החלקה והמגרש, צורתם ומידותיהם.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף. עיינתי בהוראות תכניות ע', ו-ג' ולא מצאתי כי במועד אישורן הן משביחות במקרה הנדון, אף שמאי הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.3.4. זכויות בעלות.

12.3.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין בני השוואה בסמוך למועדים הקובעים לתכניות.

13. תחשיב:

13.1. תכנית 1680 (מועד קובע 25.12.81):

מעיון בשומות מכריעות בסביבה (גוש עציון 25, שדרות יד לבנים 7) מצאתי כי השווי עליו הסכימו הצדדים סביר (180 $ למ"ר קרקע מבונה), והחלטתי לקבלו.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ"ר קרקע מבונה -	180 $
תוספת שטח מבונה אקוויוולנטי -	33.4 מ"ר
מקדם בגין מושע בחלקה -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	5,410.8 $
ההשבחה ב-₪ (לפי שע"ח של 0.0156 ₪ ל-1 $) -	84.4 ₪
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**42.2** ₪

[11] אף אם לא תחושב הפחתה במקדם 0.7 לאי ודאות ומושע בטענה שחלק ממרכיבים אלה גלומים בדחייה לאישור תכנית מפורטת, על אף שדעתי היא שבעיית המושע תישאר לאחר אישור תכנית מפורטת עת מימושה, מסקנתי לא תשתנה כיוון שהשטח האקוויוולנטי המתקבל במצב כזה במצב חדש הוא 204 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2. תכנית ע/1 (מועד קובע 02.04.03):

מעיון בשומות מכריעות בסביבה (גוש עציון 25, יציאת אירופה 44) מצאתי כי השווי שחושב בשומת המשיבה של 700 $ (עליו לא חלק שמאי המבקש), סביר והחלטתי לקבלו.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה -	700 $
שטח לחיוב במרתף -	87.5 מ״ר
מקדם תרומת התוכנית -	0.2
מקדם בגין מושע בחלקה -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	11,025 $
ההשבחה ב-₪ (לפי שע״ח של 4.671 ₪ ל-1 $) -	51,498 ₪
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**25,749** ₪

13.3. תכנית ג/1 (מועד קובע 04.09.07):

מעיון בשומות מכריעות בסביבה (גוש עציון 25, 17א, 8א, יציאת אירופה 44) מצאתי כי השווי עליו הסכימו הצדדים סביר (900 $ למ״ר קרקע מבונה), והחלטתי לקבלו.

תחשיב ההשבחה:

שווי מ״ר קרקע מבונה -	900 $
תוספת שטח מבונה אקוויולנטי -	13.6 מ״ר
מקדם בגין מושע בחלקה -	0.9
ההשבחה למחצית החלקה -	11,106 $
ההשבחה ב-₪ (לפי שע״ח של 4.137 ₪ ל-1 $) -	45,573 ₪
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**22,787** ₪

13.4. תכנית 3448 (מועד קובע 18.06.09):

מעיון בשומות מכריעות בסביבה (גוש עציון 25, 8א, יציאת אירופה 44 ו-40) מצאתי כי השווי עליו הסכימו הצדדים סביר (4,250 ₪ למ״ר קרקע מבונה), והחלטתי לקבלו.

תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח מבונה אקוויולנטי -	22.68 מ״ר
ההשבחה למחצית החלקה (22.68 מ״ר * 4,250 ₪)-	96,390 ₪
ההשבחה לחלק הנישום (מחצית) -	**48,195** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין מכר מחצית מהזכויות במחצית החלקה שבנדון מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
1680	42.2 ₪	21.1 ₪	25.12.81
ע'1	25,749 ₪	12,874.5 ₪	02.04.03
ג'1	22,787 ₪	11,393.5 ₪	04.09.07
3448	48,195 ₪	24,097.5 ₪	18.06.09
תא/5000	0	0	06.01.17

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net