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

15 בספטמבר 2020

תיק מס': 852-2020

לכבוד

גב' מלכה מזרחי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י רפאל קונפורטי - שמאי מקרקעין	ע"י אמיליה אשור - שמאית מקרקעין
ע"י דרור גולדנברג – שמאי מקרקעין	ע"י מישל אשור – שמאי מקרקעין
dror@krs-realestate.com	a_emmi@bezeqint.net

בענין מלכה מזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>ברח' קהילת לודג' 64, תל אביב</u>

<u>חלקה 365 בגוש 6636</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה. (בעקבות פניית הבעלים לועדה המקומית בבקשה לערוך עבורם שומת היטל השבחה טרם ביצוע עסקה).

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 15.6.2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14.9.2020 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:

- שומתם של השמאים רפאל קונפורטי ודרור גולדנברג מיום 17.5.2020.
- נסח רישום מקרקעין.
- שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא.
- מסמך תגובה לחוו"ד משפטית מיום 27.7.2020.
- ערר 8001-01-19 זאב לוי נ' הועדה המקומית לתו"ב קריית מלאכי.
- הסכם מכר דירה (תת חלקה 8).

מטעם המשיבה:

- שומתם של השמאים מישל אשור ואמיליה אשור מיום 29.1.2020.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 12.6.2020.
- חוו"ד משפטית של עו"ד מיכל דיק מיום 15.10.2018 ומיום 7.7.2020.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6636
חלקה:	365 (הנכס בשלמות תת חלקות 1-8)
שטח חלקה (רשום):	686 מ"ר
כתובת:	קהילת לודג' 64, תל אביב
סוג הנכס:	דירות מגורים
זכויות:	בעלות פרטית וחכירה מקרן קיימת לישראל (תת חלקה מס' 4)

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 בנין בן שתי קומות (כולל קומת הקרקע) הנמצא הרחוב קהילת לודג' 64, בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

הנכס ידוע כחלקה 365 בגוש 6636, שטחה הרשום הינו 686 מ"ר.

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

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

החלקה הינה עורפית וממוקמת בעורף של חלקה 366 (קהילת לודג' 62) לחלקה צורת טרפז עם חזית צפון-מערבית באורך של 29 מ' ועומקה 25.20 מ'.

הגישה לחלקה הינה באמצעות שביל הולכי רגל.

הבנין הכולל שתי קומות וגג בטון שטוח, גילו של הבנין כ- 60 שנים ומצבו הפיסי תואם את גילו.

הנכס הנדון כולל 4 דירות בקומת קרקע ו- 4 דירות בקומה ראשונה, סה"כ 8 יחידות דיור, השטח הרשום של כל דירה 22.5 מ"ר ושטח דירה תת חלקה 2 הינו 37.45 מ"ר.

במהלך השנים בוצעו בבנין הרחבות בניה.

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 **254**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 321 מיום 26.11.1953, מסומנת החלקה הנדונה **כמגרש מס' 151** ששטחו 686 מ"ר **המיועד** ל**אזור מגורים א/2 – 2 קומות**.

להלן זכויות הבניה:

אחוזי בניה לקומה: 25%

מס' קומות: 2

קווי בנין: צדדי 3 מ', אחורי 7 מ'.

היתר בניה

- עפ"י היתר בניה מס' 838 מיום 21.11.1954, אושרה בקשה להקמת בנין בן 2 קומות הכולל 8 יח"ד בשטח של 99.2 מ"ר לקומה.
- עפ"י רשיון מס' 758 מיום 10.11.1963 אושרה הוספת מרפסת בקומה א' בשטח 16 מ"ר. (מתייחס לתת חלקה 5).

מצב חדש

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

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

להלן זכויות הבניה:

			מס' יח"ד - תלוי בשטח המגרש		
קומה	**אחוזי בניה**	**קווי בנין**	**601 מ"ר - 701 מ"ר**	**700 מ"ר - 750 מ"ר**	**751 מ"ר - 800 מ"ר**
קרקע	במגרשים בשטח בין 601 - 800 מ"ר - 15%	קדמי - 7 מ', אחורי 8 מ'	-	-	-
קומה א'	45%	קדמי - 4 מ', אחורי 7 מ'	3	4	4
קומה ב'	40%	נסיגה בחזית קדמית - 2 מ', הבלטה לחזית אחורית - 0.6 מ'	3	4	4

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

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

זכויות הבניה בקומת הגג מיועדות לדירות בקומה ד' בלבד.

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

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

המבנים ייבנו בקיר משותף כמסומן בתשריט, וללא הקמת גדרות.
כל מבנה יתוכנן כיחידה מדורגת הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בכל קומה בחזית הבנין ובליטות של 0.6 מ' מצידו האחורי של הבנין.
לא יינתן היתר בניה להרחבה אלא לאחר סילוק כל הבניה שאינה תואמת לתכנית זו.

במקרים בהם בין שתי חלקות קיים היה שביל להולכי רגל אשר בוטל, יצטרף שטח השביל שבוטל בחלוקה שווה לשני המגרשים הגובלים בו. תירשם זיקת הנאה, זכות מעבר, לחלקה 367 דרך חלקות 365 ו- 366.
הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות בתחום אזורים, שתכנית זאת חלה עליהם.

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

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

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

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

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

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

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

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות).
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבנין.
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

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

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

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

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

- החלטת ועדה מס' 177ב'-11 מיום 6.11.1996, תוספת שטחי שירות לצורך בליטות לתכנית מאושרת 2204.

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

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

א. הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית בתנאים.
ב. מה"ע רשאי לדרוש בתכנית בקשה להיתר, הראשונה שתוצג לבנין להרחבה, להציג את הבנין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.
ג. הבניה תתבצע הרצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.
ד. במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבנין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבנין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבנין הקיים תדרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.
ה. ההרחבות החדשות יותאמו לבניה הקיימת שאושרה בעבר, תוך תיאום אדריכלי עם אדריכל הרישוי.
ו. במקרה של סתירה בין קו ההרחבה המסומן בתשריט התכנית הראשית ו/או לקו ההרחבה בנספח הבנוי שלה, אם קיים, ו/או עם הרוזטה הקבועה בתשריט או קו בנין אחר, יכריע מה"ע איזהו הקו הקובע.

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

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

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

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

מחסן דירתי יהיה עד 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבנין, כל מחסן יוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
לא יותרו מגורים בקומות המרתף.

- עפ"י תכנית **תא/מק/2204א**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201 מיום 1.7.2003, כלולה החלקה הנדונה באזור **מגורים ד'**.

התכנית משנה את הוראות תכנית 2204 לפי הפירוט שלהלן:
<u>ביחס להוראות המפורטות בנספח הבינוי שבתכנית הראשית</u>

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

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

התכסית המקסימלית לקומה תהיה עד 50% משטח המגרש.

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

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

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

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

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

- עפ"י תכנית **תא/מק/3569**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5557 מיום 20.7.2006, כלולה החלקה הנדונה **באזור מגורים ד'.**

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

תותר בניה של עד 7 קומות כולל קומת כניסה ולא כולל חדרי יציאה לגג.
הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומה נוספת בבנין בעת הוצאת היתרי בניה, אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתכנית זו או למימוש חדרי יציאה לגג.
יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג", הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד שטחי חדרי יציאה לגג כדירה או דירות בקומת הגג, מס' חדרי יציאה לגג בכל בנין יחושבו לפי מס' הדירות בקומה טיפוסית.
מס' יח"ד בחלקה 365 יהיה 19.
קו הבנין עפ"י נספח הבינוי.
המרווח בין בניינים לא יפחת מ- 6 מ', יותרו מרפסות מעבר לקו הבנין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

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

חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפות, במידה ולא יתאפשר מעבר למגרש עורפי, ניתן יהיה לאפשר זכות מעבר בין מרתפי חניה סמוכים בהסכמת הבעלים.

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

הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר מעבר זמני לכלי רכב עבור חלקות עורפיות שאינו סמוכות לרח' קהילת לודג' בתחום המסומן כשפ"פ, במידה ולא תתאפשר הכשרת רמפה דרך החלקות הסמוכות לרחוב, כמסומן בנספח הבינוי.

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

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

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

<u>חדר יציאה לגג</u>

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

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

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה, סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.

ביחס לעליות גג נקבע כי בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש.

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

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

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

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

- עפ"י תכנית מתאר **תא/5000,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, נקבעו הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית פילחה את העיר למחוזות לאזורי ייעוד וכן הגדרת השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

- **אזור מגורים בניה מרקמית**
- **אזור תכנון 204**
- **אזור מגורים עד 8 קומות.**

להלן הוראות בניה באזור מגורים בבניה מרקמית:

<u>שימושים:</u>

בנוסף לשימושי המגורים ניתן להתיר את השימושים הבאים:

- שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים אשר המשתמש בה מתגורר בדירת המגורים, בבניינים הניצבים על רחוב עירוני – שימוש למשרד בקומת הקרקע.
- שימוש ממקבץ השימושים למשרד, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה בסביבת מגורים.

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 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 7.11.2019, רשומות היחידות בחלקה 365 בגוש 6636 בבעלות כדלקמן:

תת חלקה	שטח במ"ר	בעלות	חכירות	חלק ברכוש המשותף	הערות
1	22.5	מזרחי יעקב ומלכה		2/16	הערה בדבר העברה לזרים
2	37.45	טיטריה יבגני וריטה		2/16	הערה בדבר העברה לזרים וצו הריסה (תיק ביהמ"ש 327/97)
3	22.5	סלע נסים, סלע חיים וסלעי ציון		2/16	הערה בדבר העברה לזרים
4	22.5	קרן קיימת לישראל	סלע חיים, סלע ציון וסלע ניסים	2/16	צו הריסה (תיק בימ"ש 675/91)
5	22.5	שורץ רשה ויעקב		2/16	הערה בדבר העברה לזרים
6	22.5	נוה אמיר		2/16	הערה בדבר העברה לזרים
7	22.5	אברבנאל ארמנדו		2/16	הערה בדבר העברה לזרים
8	22.5	אברבנאל ארמנדו		2/16	הערה בדבר העברה לזרים

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות כדלקמן:

- אישור תכנית 2204- לתאריך קובע 6.9.1985.
- אישור תכנית ע' - לתאריך קובע 13.12.1985.
- אישור תכנית ג'- לתאריך קובע 6.5.1994.
- אישור תכנית תא/מק/2691- לתאריך קובע 26.2.1997.
- אישור תכנית ע'1- לתאריך קובע 2.4.2003.
- אישור תכנית תא/מק/2204א- לתאריך קובע 16.7.2003.
- אישור תכנית תא/מק/3569- לתאריך קובע 4.8.2006.
- אישור תכנית ג'1- לתאריך קובע 4.9.2007.

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

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	מימוש	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
2204	מלא	$ 21,490 $ 1,166 (חלקה 5)	₪ 31,683 ₪ 1,680 (חלקה 5)
	בכפוף לפטור	₪ 10,703 ₪ 581 (חלקה 5)	
ע'		אין השבחה	אין השבחה
ג'		אין השבחה	אין השבחה
ע'1		₪ 20,088	₪ 60,264
2204א'		₪ 250,263	₪ 250,263
3569		₪ 996,729	₪ 996,729
ג'1		₪ 126,000	₪ 126,000

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 תא/2204 (6.9.1985)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם – מתבסס על תכנית 254 לרבות המבנה הקיים על החלקה.
מצב חדש – תכנית 2204 מסמנת את הבינוי הקיים להריסה וקובעת הוראות להקמת 12 יח"ד, שטח כל יח"ד 100.04 מ"ר.

הובאה בחשבון דחיה בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה.
חושבה השבחה בנפרד עבור תת חלקה 5 אשר לגביה קיים היתר בגין להוספת מרפסת בקומה א'.

<u>פטור מכח סעיף 19(ג)(2)</u>
בהתאם להנחיית הייעוץ המשפטי בעיריית תל אביב, עמדת הוועדה המקומית הינה שלשמאית המכריעה אין סמכות לדון בטענות בענין הפטור, אשר הינן טענות בנוגע לעצם החבות, להבדיל מגובהו.
בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ייבחן פטור רק לגבי תכנית המאפשרת הרחבה של דירת מגורים או במקרה של מימוש זכויות בדרך של היתר להקמת דירת מגורים.
במקרה הנדון התכניות המשביחות כוללות, בין היתר, את תכנית 2204, שמסווגת את החלקה לאזור מגורים ד' – בינוי מטיפוס G, כאשר המבנה הקיים מסומן בתשריט להריסה. ועל כן במקרה של בניין המיועד להריסה, עפ"י תכנית בנין עיר, הפטור אינו מתאפשר.
לכן אין מקום להתחשב בפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית במימוש בדרך של מכר.

שמאי המשיבה הפנו לשומה מכרעת של השמאי משה נדם בחלקה 516 בגוש 6636 בה נקבע: "שאלת מתן הפטור מכוח סע' 19(ג) לתוספת השלישית לחוק והעמידה בתנאיו הינה בסמכות הועדה המקומית ולאור המחלוקת, מתייתרת הצגת חלופה למקרה שיינתן פטור זה."

כמו כן, בהתאם לבקשת השמאית המכריעה בדיון, העביר שמאי הבעלים "הסכם תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש" שאינו נושא תאריך ומעולם לא דווח לוועדה המקומית. לאור האמור, אין לחשב פטורים לבנייה עצמית בנכס הנישום.

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

ערכי שווי

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם, דצמבר 1985, שווי מ"ר מבונה כ- 350 $ (ממוצע ערכים לאזור בינוני בת"א).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מצב קודם

	שטח	שווי בנוי	שווי מ"ר מבונה	שער דולר	סה"כ
זכויות בניה	343		$ 350	₪ 1.495	₪ 178,360
שטח קיים (בנוי)	180	$ 170		₪ 1.495	₪ 45,747
שווי מצב קודם					**₪ 224,107**

מצב חדש

שטח חלקה	686	
זכויות בניה	175%	
סה"כ	1,200.50	מ"ר
מקדם דחיה	0.417	
שווי מ"ר מבונה	$ 350	
שער הדולר	₪ 1.495	
שווי מצב חדש	**₪ 260,316**	
השבחה	**₪ 36,209**	
השבחה לחלק הנישום (7/8)	**₪ 31,683**	

תחשיב השבחה תת חלקה 5:

מצב קודם

	שטח	מקדם	שווי בנוי	שווי מ"ר מבונה	שער דולר	סה"כ
זכויות בניה	42.875			$ 350	₪ 1.495	₪ 22,295
שטח קיים (בנוי)	22.5		$ 170		₪ 1.495	₪ 5,718
שטח קיים (בנוי - מרפסת)	16	0.7	$ 170		₪ 1.495	₪ 4,066
שווי מצב קודם						**₪ 30,860**

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

מצב חדש

שטח חלקה	686	
זכויות בניה	175%	
סה"כ	1,200.50	מ"ר
מקדם דחיה	0.417	
שווי מ"ר מבונה	350	$
שער הדולר	1.495	₪
שווי מצב חדש	260,316	₪
חלק יחסי	1/8	
שווי מצב חדש	**32,540**	**₪**
השבחה	**1,680**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

מצב קודם – עפ"י תכנית 254, זכויות הבניה הינן 50% משטח החלקה, סה"כ 343 מ"ר. שטח בנוי של כל דירה הינו 22.5 מ"ר. לכן, לכל דירה יתרת זכויות בניה בסך של 20.375 מ"ר.

מצב חדש – עפ"י תכנית 2204, זכויות הבניה הינן 175% להקמת 12 יח"ד. בהתאם לחלק ברכוש המשותף, לכל דירה יש זכות להקמת 1.5 יח"ד בשטח של 100.04 מ"ר כל אחת.

שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור 6% (מקדם 0.417).

חושבה השבחה בנפרד עבור תת חלקה 5 אשר לגביה קיים היתר בגין הוספת מרפסת בקומה א'.

פטור מכח סעיף 19(ג)(2)

שמאי המבקש מאמץ את השומה המכרעת של הח"מ שנערכה לתת חלקה 6 בחלקה 366 הסמוכה.
בשומה המכרעת נקבע: "לטענת שמאית המבקש יש להביא בחשבון פטור בגין יח"ד בשטח 140 מ"ר מאחר והשימוש הטוב והיעיל הינו הקמת 8 יח"ד בשטח ממוצע של 141 מ"ר.
מאחר וחישוב ההשבחה מבוצע במסגרת מכר, אין וודאות לגבי גודל הדירה שתתקבל בסופו של יום ולפיכך יש להעריך מהו השימוש הטוב והיעיל בנכס וכתוצאה מכך לקבוע את גודל הדירה שסביר שתתקבל.
בהתחשב באופי הסביבה ובמועד הקובע אני מעריכה כי יש כדאיות לבנות 12 יח"ד בשטח ממוצע של 94 מ"ר ליח"ד. ולפיכך הפטור יחושב ביחס לשטח יח"ד ממוצעת."

שמאי המבקשים אינם חולקים על עצם החיוב אלא על גובה החיוב, אשר נגזר בין היתר ממתן פטור בהתאם לסעיף 2ג19 ולפיכך לשמאית המכריעה יש סמכות לדון בסוגיה זו.

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

בנוסף, לטענת שמאי המבקשים אין הבדל בין דירה שניתן להרחיבה לבין דירה שניתן להורסה ולבנותה מחדש, וכי פרשנות הועדה המקומית שהפטור אינו מתאפשר במקרה של בניין המיועד להריסה נועדה להגדלת היטל ההשבחה.

ערכי שווי

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר בנוי הינו 170 $ ושווי מ"ר מבונה הינו 350 $.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

	שטח	שווי בנוי	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
זכויות בניה	20.375		$ 350	1	$ 7,131
שטח קיים (בנוי)	22.5	$ 170	$ 350	1	$ 11,700
שווי מצב קודם					$ 18,831

מצב חדש

	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחייה	סה"כ
יח"ד ראשונה	100.04	$ 350	0.417	$ 14,601
חצי יח"ד נוספת	50.02	$ 350	0.417	$ 7,300
שווי מצב חדש				$ 21,901

השבחה לתת חלקה $ 3,070
השבחה ל- 7 תתי חלקות $ 21,490

תחשיב השבחה תת חלקה 5:

מצב קודם

	שטח	שווי בנוי	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
זכויות בניה	4.375		$ 350	1	$ 1,531
שטח קיים (בנוי)	22.5	$ 170	$ 350	1	$ 11,700
שטח קיים (בנוי הרחבה)	16	$ 170	$ 350	0.7	$ 7,504
שווי מצב קודם					$ 20,735

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

מצב חדש

	שטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחייה	סה"כ
יח"ד ראשונה	100.04	$ 350	0.417	$ 14,601
חצי יח"ד נוספת	50.02	$ 350	0.417	$ 7,300
שווי מצב חדש				$ 21,901

השבחה לתת חלקה 5 1,166 $

בכפוף לפטור:

השבחה מלאה חלקת משנה	3,070	$
החלק שאינו פטור (0.5/1.5)	33%	
סה"כ השבחה בגין שטח שאינו פטור	1,023	$
שער הדולר	1.495	₪
השבחה לחלקת משנה	**1,529**	**₪**

בכפוף לפטור (תת חלקה 5):

השבחה מלאה חלקת משנה 5	1,166	$
החלק שאינו פטור (0.5/1.5)	33%	
סה"כ השבחה בגין שטח שאינו פטור	389	$
שער הדולר	1.495	₪
השבחה לחלקת משנה	**581**	**₪**

הכרעה

מצב קודם – עפ"י תכנית 254, זכויות הבניה הינן 50% משטח החלקה, סה"כ 343 מ"ר. שטח בנוי של כל דירה הינו 22.5 מ"ר. לכן, לכל דירה יתרת זכויות בניה בסך של 20.375 מ"ר.

מצב חדש – עפ"י תכנית 2204, זכויות הבניה הינן 175% להקמת 12 יח"ד. בהתאם לחלק ברכוש המשותף, לכל דירה יש זכות להקמת 1.5 יח"ד בשטח של 100.04 מ"ר כל אחת.

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי זכויות הבניה מחושבות ביחס לשטח החלקה הרשום 686 מ"ר.

מאחר והמבנה הינו בבעלות רבים ובצורך להרוס את כל המבנה הקיים, יש להביא בחשבון דחיה עד להתארגנות לפינוי המבנה הקיים ובינוי החדש, חלוקה של זכויות הבניה בין הבעלים השונים בחלקה וכיו"ב, לפיכך תובא בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור של 6% לשנה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי בתת חלקה 5 בוצעה הרחבה של מרפסת בשטח 16 מ"ר.

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

<u>פטור מכח סעיף 19(ג)(2)</u>

לבעלי כל תת חלקה ישנן זכויות בניה בהיקף של 1/8 מכלל הזכויות דהיינו זכויות ל- 1.5 יח"ד בשטח כולל של 150 מ"ר.

שמאי המבקש ערך תחשיב השבחה כולל פטור בגין יחידת דיור עד שטח 140 מ"ר בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לנכס הנדון ע"י הח"מ.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים האם הפטור לפי ס' 19(ג)(2) חל במקרה הנדון וזאת מאחר והבנין מיועד להריסה והמימוש הינו באמצעות מכר.

השומה המכרעת התבקשה במסגרת בקשה למידע לגבי גובה היטל ההשבחה טרם מימוש, הוצג בפני הסכם תמ"א 38 אשר נחתם ע"י חלק מבעלי הדירות בחלקה, אולם ההסכם אינו חתום ע"י הבעלים. בכל מקרה מאחר ולא הוגשה בקשה להיתר, הרי שיש לבחון את ההשבחה ביחס למימוש במכר בלבד.

עפ"י החלטות וועדות ערר רבות, לשמאי המכריע סמכות לדון בסעיפי פטור, כל עוד אין מדובר בסוגיה היחידה העומדת לדיון. במקרה הנדון, השומה מטעם המבקשים מתייחסת בעיקר לגובה החיוב ולפיכך אני סבורה כי אין מניעה שהנושא יידון במסגרת זו.

ס' 19 (ג)2 קובע כי במקרה של "העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים."

עפ"י תכנית 2204 נקבע בחלקה הנדונה בינוי מדגם G שהינו בינוי חדש במקום הבינוי הקיים המיועד להריסה.

עפ"י פס"ד **רעא 3626/06 חמאיסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים**, הפטור במימוש בהיתר (לפי ס' 19 (ג)(1) חל גם במקרה של קרקע ולא רק במקרה של הרחבת בניה.
בפס"ד **עמ"נ 47772-10-19 סגל יחיאל מנחם דוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** נקבע שוב כי הפטור חל גם במקרה של הריסת מבנה לצורך בניה חדשה.

ס' 19(ג)(1) מתייחס לפטור בהיתר במקרה של – בניה או הרחבה של דירת מגורים.
ס' 19(ג)(2) מתייחס לפטור במכר במקרה של – דירה שנבנתה או הורחבה (בלשון עבר) או שניתן להרחיבה (בלשון עתיד), דהיינו אינה מזכירה בניה בלשון עתיד.

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

למרות ההבדלים כביכול בניסוח, אני סבורה כי יש להחיל את הפטור גם במקרה של מכר, אני סבורה כי עקרונות פס"ד **עמ"נ 47772-10-19 סגל יחיאל מנחם דוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** חלים גם במקרה הנדון כדלקמן:

"לא נעלמה מעיני העובדה שהדירות המקוריות לא הורחבו אלא נהרסו ותחתן באה בניה חדשה ואולם לא מצאתי לנכון להסיק מכך מסקנות שתשנינה את מתווה הדיון, ואזכיר בנקודה זו את רע"א 3626/06 חמאיסי נ' הועדה המקומית, שנכון היה להכיר בתחולת סעיף הפטור גם על קרקע בה לא היה בנוי קודם לכן דבר. ומכאן קל וחומר, ביחס לדירה שהיתה קיימת, אך נסתרה ובמקומה נבנה בנין חדש. יוטעם שלתפיסתי, בהינתן תכנית מקורית המאפשרת בניית דירה/דירות בשטח מוגבל, ותכנית משביחה המאפשרת בניית דירות גדולות יותר ובלבד ששטח כל אחת מהן יהא עד 140 מ"ר, נכון יהא להכיר בפטור גם אם בפועל לא היה בנוי על הקרקע דבר, קודם לכניסתה לתוקף של התכנית המשביחה, או שנהרס ולצורך הבניה החדש נבנה מחדש".

מסקנה זו עולה גם ממטרתה של תכנית 2204, שהינה לשפר את תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף, תוך התאמת צורת הבינוי במצב החדש למצב הקיים. מצב הבנינים הקיימים לא אפשר הרחבה אלא חייב הריסה ואולם בנסיבות האמורות ועל רקע מאפייני השכונה, אני סבורה כי מניעת פטור בחלק מהווה קיפוח ביחס למבנים אחרים בסביבה וזאת על רקע מטרת הפטור שהינה סוציאלית בעיקרה.

יתרה מכך, בשומה קודמת שנערכה בבנין הסמוך (גוש 6636 חלקה 366), עמדת הוועדה המקומית היה להקנות פטור באותם נסיבות בדיוק, למרות שלא חל שינוי בפסיקה או בחקיקה, בחרה הוועדה לשנות את גישתה במקרה הנדון ולהתנגד למתן פטור, אני סבורה כי יש בכך טעם לפגם, הפוגע בעקרון הצדק.

בהתחשב באופי הסביבה ובמועד הקובע אני מעריכה כי יש כדאיות לבנות 12 יח"ד בשטח ממוצע של 100.04 מ"ר ליח"ד. ולפיכך הפטור יחושב ביחס לשטח יח"ד ממוצעת.

ערכי שווי

בהתאם להכרעתי בנכס הסמוך חלקה 366 (מיום 22.12.2014) ובהסכמת הצדדים, שווי מ"ר בנוי 170 $ ושווי מ"ר מבונה 350 $.

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

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

	שטח במ"ר	שווי הבנוי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
שטח קיים (בנוי)	22.5	$ 170	$ 350	1	$ 11,700
זכויות בלתי מנוצלות	20.38		$ 350	1	$ 7,131
סה"כ שווי מצב קודם					**$ 18,831**

<u>מצב חדש</u>

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ
יח"ד ראשונה	100.04	$ 350	0.417	$ 14,610
50% מיח"ד נוספת	50.02	$ 350	0.417	$ 7,305
סה"כ שווי מצב חדש				**$ 21,916**

השבחה מלאה (ללא פטור)	**$ 3,084**
שער $	**₪ 1.495**
השבחה בש"ח (ליח"ד)	**₪ 4,611**
השבחה מלאה (7 יח"ד)	**₪ 32,277**

בכפוף לפטור:

השבחה מלאה	**₪ 4,611**
החלק שאיננו פטור - (0.5/1.5)	33%
השבחה בכפוף לפטור	**₪ 1,537**
סה"כ ל- 7 יח"ד בכפוף לפטור	**₪ 10,759**

תחשיב השבחה (תת חלקה 5):

<u>מצב קודם</u>

	שטח במ"ר	שווי הבנוי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
שטח קיים (בנוי)	22.5	$ 170	$ 350	1	$ 11,700
שטח קיים (מרפסת)	16	$ 170	$ 350	0.7	$ 5,824
זכויות בלתי מנוצלות	4.38		$ 350	1	$ 1,531
סה"כ שווי מצב קודם					**$ 19,055**

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

מצב חדש

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחיה	סה"כ
יח"ד ראשונה	100.04	$ 350	0.417	$ 14,601
50% מיח"ד נוספת	50.02	$ 350	0.417	$ 7,301

סה"כ שווי מצב חדש	**$ 21,902**
השבחה מלאה (ללא פטור)	**$ 2,846**
שער $	**₪ 1.495**
השבחה בש"ח (ליח"ד)	**₪ 4,255**

בכפוף לפטור:

השבחה מלאה	**₪**	**4,255**
החלק שאיננו פטור - (0.5/1.5)		33%
השבחה בכפוף לפטור	**₪**	**1,418**

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

עמדת שמאי המשיבה

אין כדאיות כלכלית בהקמת מרתפים במועד הקובע.

עמדת שמאי המבקש

אין השבחה.

הכרעה

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

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית ג' (6.5.1994)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג.

הבינוי בתכנית 2204 הינו מדורג ואינו מאפשר ניצול חדרי יציאה לגג.

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

עמדת שמאי המבקש

אין השבחה.

הכרעה

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

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

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

הכרעה

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

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

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

עמדת שמאי המשיבה

התכנית קבעה הוראות מקיפות למרתפים. בין היתר, הגדילה שטחי מחסנים דירתיים ל- 12 מ"ר והתירה הצמדת מרתפים לדירות גן.
במועד אישור התכנית לא הותרה הקמת דירות גן. לפיכך, ההשבחה מחושבת לאפשרות להגדלת מחסנים דירתיים.

הובאה בחשבון דחיה בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה.

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

ערכי שווי

עפ"י שומה מכרעת של גבע בלטר בחלקה 366 בגוש 6636 מיום 22.12.2014, שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מס' דירות בחלקה	12	
תוספת שטח מחסן לכל דירה	6	
מקדם מחסן	0.3	
מקדם דחיה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	5,000	₪
השבחה	**60,264**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

התכנית קבעה הוראות מקיפות למרתפים, בין היתר הותרה הקמת מחסן בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד.
במצב הקודם הותרה הקמת מחסנים במרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד עפ"י תכנית ע'.
שמאי המבקש אימץ את התחשיב בשומתה של הח"מ שנערכה לחלקה הנדונה (תת חלקה 6).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

תוספת שטח מחסן	6 מ"ר	
מקדם מחסן	0.3	
חלק ביח"ד הנוספת	50%	
מקדם דחייה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	5,000	₪
השבחה לחלקת משנה	**2,511**	**₪**

הכרעה

בתכנית ע'1 נקבעו הוראות בניה למרתפים, בין היתר הותרה הקמת מחסן בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד.
במצב הקודם הותרה הקמת מחסנים במרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד עפ"י תכנית ע'.

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

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

ערכי שווי

בהתאם להכרעתי בנכס הסמוך חלקה 366 (מיום 22.12.2014) ובהסכמת הצדדים, שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח מחסן במ"ר	6	
מקדם מחסן	0.30	
החלק ביח"ד הנוספת	50%	
מקדם דחיה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	5,000	₪
השבחה	**2,513**	**₪**
השבחה מלאה (8 יח"ד)	**20,102**	**₪**

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

עמדת שמאי המשיבה

התכנית קובעת הוראות לביטול דירוג המבנה ולפיכך, מתאפשרת הקמת חדרי גג בקומה העליונה.
ההשבחה מחושבת לאפשרות הקמת 3 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כל אחד.

הובאה בחשבון דחיה בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה.

ערכי שווי

עפ"י שומה מכרעת של גבע בלטר לחלקה 366 בגוש 6636 מיום 22.12.2014, שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

תאור	כמות	שטח	מקדם	סה"כ		
חדרי גג	3	23	1.3	89.7		
מקדם דחיה				0.558		
שווי מ"ר מבונה				5,000	₪	
השבחה				**250,263**	**₪**	

עמדת שמאי המבקש

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

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

שמאי המבקש אימץ את תחשיב הועדה המקומית ואת שומתה של הח"מ שנערכה בחלקה סמוכה (חלקה 366/6 גוש 6636).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מס' חדרי יציאה לגג	3	
שטח	23	
מקדם	1.3	
מקדם דחייה	0.558	
שווי מ"ר מבונה	5,000	₪
השבחה	**250,263**	**₪**

הכרעה

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

ההשבחה תחושב בגין חלק יחסי בזכויות בניה להקמת 3 חדרי יציאה לגג.
שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪ כפי שנקבע לגבי תכנית ע'1 לעיל.

אין מחלוקת בין הצדדים לתחשיב המתבסס על הכרעתי בגוש 6636 חלקה 366 ולפיכך גובה ההשבחה **250,263 ₪**.

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

עמדת שמאי המשיבה

תכנית 3569 הגדילה את זכויות בנייה, מס' יח"ד, מס' קומות, איפשרה הקמת דירות גן והצמדת מרתפים אליהן.

הובאה בחשבון דחיה בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה.

<u>ערכי שווי</u>
עפ"י שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס הסמוך מיום 22.12.2014, שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪.

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

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

מצב קודם

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	175%	1,200.50	1	1,200.50
חדרי יציאה לגג	3	23	1.3	89.70
מחסנים במרתף	12	12	0.3	43.20
ממ"דים	12	12	1	144.00
סה"כ שטח אקויולנטי				**1,477.40**

מצב חדש

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף צמוד לדירות גן		100	0.5	50
עיקרי	191%	1,310.26	1	1,310.26
דירת גג		69	1.5	103.5
מחסנים במרתף	12	19	0.3	68
ממ"דים	19	12	1	228
סה"כ שטח אקויולנטי				**1,760**

הפרש		**282.76**
מקדם דחיה		0.705
שווי מ"ר מבונה	₪	5,000
השבחה	**₪**	**996,729**

עמדת שמאי המבקש

תכנית 3569 הגדילה את זכויות בנייה, מס' יח"ד, מס' קומות, איפשרה הקמת דירות גן והצמדת מרתפים אליהן.

שמאי המבקש אימץ את תחשיב הועדה המקומית במלואה (כולל חיוב נוסף בגין שטחי הממ"דים).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

מצב קודם

מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקויולנטי
עיקרי	175%	1,200.50	1	1,200.50
חדרי יציאה לגג	3	23	1.3	89.70
מחסנים במרתף	12	12	0.3	43.20
ממ"דים	12	12	1	144.00
סה"כ שטח אקויולנטי				**1,477.40**

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

מצב חדש

מהות	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף צמוד לדירות גן		100	0.5	50
עיקרי	191%	1,310.26	1	1,310.26
דירת גג		69	1.5	103.5
מחסנים במרתף	12	19	0.3	68
ממ"דים	19	12	1	228
סה"כ שטח אקויולנטי				**1,760**

הפרש		**282.76**
מקדם דחיה		0.705
שווי מ"ר מבונה	₪	5,000
השבחה	**₪**	**996,729**

הכרעה

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

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

לשמאי הצדדים אין מחלוקת ביחס לגובה ההשבחה וזאת בהתבסס על שומה קודמת שערכתי בגוש 6636 חלקה 366.
אני מקבלת את הסכמת הצדדים, כי מאחר והמימוש במקרה הנדון הינו במסגרת מכר, יש להביא בחשבון השבחה בגין ממ"דים.

לפיכך גובה ההשבחה **₪ 996,729**.

10.8. **<u>השבחה בגין תכנית ג'1 (4.9.2007)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין הגדלת תכסית הבניה בקומת הגג.

הובאה בחשבון דחיה בהתחשב בבעלות המשותפת בחלקה.

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

ערכי שווי

עפ"י שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס הסמוך מיום 22.12.2014, שווי מ"ר מבונה הינו 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

	שטח דירת גג	מקדם	שטח אקויולנטי
מצב קודם	69	1.5	103.5
מצב חדש	93	1.5	139.5
הפרש			36
מקדם דחיה			0.70
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
השבחה			**₪ 126,000**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה חושבה בגין הגדלת תכסית הבניה בקומת הגג.

שמאי המבקש אימץ את תחשיב הועדה המקומית ואת שומתה של הח"מ שנערכה לחלקה הסמוכה (חלקה 366/6).

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

	שטח דירת גג	מקדם	שטח אקויולנטי
מצב קודם	69	1.5	103.5
מצב חדש	93	1.5	139.5
הפרש			36
מקדם דחיה			0.70
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
השבחה			**₪ 126,000**

הכרעה

במצב הקודם ניתן היה לבנות בגג דירת גג שאוחדה משטח חדרי יציאה לגג.
במצב החדש תכנית ג'1 מאפשרת בניה של דירת גג בהיקף של 65% משטח הגג.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לגובה ההשבחה וזאת בהתבסס על שומה קודמת שערכתי בגוש 6636 חלקה 366, לפיכך גובה ההשבחה **126,000 ₪**.

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	תת חלקה	מימוש	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2204	1-4,6-8	מלא	6.9.1985	₪ 32,277	₪ 16,139
		בכפוף לפטור		₪ 10,759	₪ 5,380
	5	מלא		₪ 4,255	₪ 2,128
		בכפוף לפטור		₪ 1,418	₪ 709
ע'			13.12.1985	אין השבחה	אין השבחה
ג'			6.5.1994	אין השבחה	אין השבחה
תא/מק/2691			26.2.1997	אין השבחה	אין השבחה
ע'1			2.4.2003	₪ 20,102	₪ 10,051
2204א'			16.7.2003	₪ 250,263	₪ 125,132
3569			4.8.2006	₪ 996,729	₪ 498,365
ג'1			4.9.2007	₪ 126,000	₪ 63,000

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