דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : 23.11.2020
מס' בקשה/מינוי : 2048-2020
מספרנו : 8076

לכבוד

מר פואד זיינב
דוא"ל:
באמצעות גב' אירית ונונו שמאית מקרקעין
דוא"ל: ritvan@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות מר אדוארד גרשטיין שמאי מקרקעין
דוא"ל: v_g@zahav.net.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 9011, חלקה: 17 [בשלמות]

רחוב העוגן 17 / המפרש 2, שכונת עג'מי, תל אביב–יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2048-2020 מיום 16.09.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 1323-18 (20181323).

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 22.11.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה ווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.10.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני ופנימי לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב העוגן 17 / המפרש 2, שכונת עג'מי, תל אביב-יפו.
גו"ח	:	גוש: 9011, חלקה: 17 [בשלמות].
שטח חלקה[1]	:	257.0 מ"ר.
זכויות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	חלקה בייעוד מגורים ז' בתחומה בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות במצב שלד אשר נבנה בהתאם להיתר בנייה משנת 2006 שפג תוקפו (בניית המבנה הופסקה באמצע טרם הושלמה הבניה).

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אדי גרשטיין.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גב' אירית ונונו.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 26.08.2018.
6.5 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.6 היתרי בניה שאושרו.
6.7 בקשה להיתר בניה מס' 1323-18 (20181323).
6.8 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בישיבתה 2-19-0017 מיום 18.09.2019.
6.9 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "*.

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
הקלות	מועד אישור הקלות ע"י הוועדה	18.09.2019

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי רחוב העוגן 17 / המפרש 2, שכונת עג'מי, תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

שכונת עג'מי היא שכונה ותיקה המצויה בחלק הדרומי-מערבי ביותר של העיר תל אביב-יפו.
בשכונה בתים עתיקים רבים, שנבנו בתקופה העות'מאנית, זאת לצד בניה חדשה ובנייה ישנה בבניינים ששופצו לאורך השנים.
בשכונה מתגוררת אוכלוסייה ערבית ויהודית.
השכונה קמה באמצע המאה ה-19 על ידי ערבים מארונים אמידים.
בתחילת המאה ה-20 התיישבו בשכונה תושבים אמידים פחות, שבנו בה בתי מגורים פשוטים יותר.
במלחמת העולם הראשונה ולאחריה, רווחה בשכונה בנייה חסרת תכנון וסדר, ובשנות ה-30 התפשט הסגנון הבינלאומי מתל אביב לשכונה.
בשנות ה-80 עיריית תל אביב הכירה בערכיה ההיסטוריים והאדריכליים של שכונת עג'מי ונוסחה תוכנית שימור.
היום השכונה נחשבת לאזור פופולרי ומוקד משיכה לאוכלוסייה אמידה.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת יפו עתיקה ונמל יפו.
ממזרח - שכונת צהלון ושיכוני חיסכון.
מדרום - שכונת יפו ג' ונווה גולן ומעברה תחום השיפוט של העיר בת ים.
ממערב - הים התיכון.

תיאור סביבת הנכס

סביבת הנכס מתאפיינת בבנייני מגורים בבניה חדשה ומשופצת לצד ותיקה, בני 4-1 קומות.
רחובות השכונה צרים ובתי המגורים בנויים בה בצפיפות גבוהה יחסית ובקו בניין "0" לרחוב.
הקרקע נשוא ההחלטה ממוקמת בחלק הצפוני של השכונה ומוקפת ברחובות העוגן, המפרש, התורן וטג'יר שמואל וסולטנה, מכל ארבעת כיווניה.
רחוב העוגן רחוב צר ופנימי בשכונה.
מוצאו של הרחוב בצפון מרחוב שערי ניקנור וסופו ברחוב בדרום הספינה.
רחוב טאג'יר שמואל וסולטנה הינו רחוב פנימי בשכונה.
מוצאו של הרחוב במערב מרחוב נמל יפו וסיומו ברחוב קדם במזרח.

פיתוח

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

דרך הרחובות הסמוכים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש : 9011, חלקה : 17 [בשלמות]
שטח חלקה רשום	:	257.0 מ"ר.
צורת המגרש	:	החלקה בצורה דמוית טרפז אי-רגולרי ומידותיו, כדלהלן: אורך חזית מערבית לרחוב העוגן כ– 18 מ'. אורך חזית דרומית לרחוב טאג'יר שמואל וסולטנה כ– 15 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע קל היורד ממזרח למערב.
בינוי	:	נכון למועד הביקור בנכס בנוי על הקרקע מבנה מגורים בן 3 קומות במצב שלד עפ"י היתר מקורי מס' 60542 משנת 2006. אירוע המימוש מהווה תכנית שינויים להריסת מרבית חלקי מבנה קיים, והקמת מבנה חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד.

תמונת חזית החלקה[2]



[2] מבט מרחוב טאג'יר שמואל וסולטנה מדרום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 381436 מיום 26.08.2018, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	9011
חלקה	:	17
שטח רשום	:	257.00 מ"ר
בעלויות	:	זיינב פואד בשלמות
משכנתאות	:	על החלקה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה על סך 5,000,000 ₪ לטובת כלל חברה לביטוח בע"מ בשלמות.
הערות	:	על החלקה רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל. הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך 1960.

9.2 שטר מכר במקרקעי ישראל – רמ"י

הוצג לפני העתק שטר מכר במקרקעי ישראל, המהווה בקשה לרישום בעלות במקרקעי ישראל לפי רפורמה ללא תמורה, בגו"ח 9011/17 בשטח של 257 מ"ר.
הקונה הינו מר פואד זיינב.
השטר מכר חתום בידי סגנית מנהל תחום בכירה ברמ"י.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
למרות בקשתי, לא הועבר לידי הסכם הרכישה של הזכויות במקרקעין.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית תא/2236 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4297 מיום 10.04.1995.

תכנית מתאר מקומית "מדרון יפו".
בין מטרות התכנית, קביעת הוראות לשיקום אזור מדרון יפו לרווחת אוכלוסייתו הנוכחית והעתידה.
החלקה נשוא ההחלטה בייעוד אזור מגורים א'.
תכנית מפורטת תוכן לגבי כל מבנן עפ"י הוראות תכנית זו.
צפיפות המגורים תהיה 3 יח"ד לדונם ברוטו.

החלטת ועדה מקומית מס' 145 ב' – 4 מיום 21.06.1995.

בהתאם לנתונים שנמסרו ע"י שמאי המשיבה, בהתאם להחלטה זו יותרו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית 2509 שטחי שירות עפ"י הוראות תכנית "ע" וכל שטח חניה תת קרקעי אחר כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
במפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות בשיעור של רבע מהשטחים העיקריים בתכנית.

תכנית תא/2660 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 01.11.2001.

מטרת התכנית הינה לשקם את שכונת עג'מי למען אוכלוסייתה הקיימת והעתידית ולשם כך לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו ל:
שיפור איכות המגורים ורווחתם, חיזוק רמת השירותים ותנאי המחיה ע"י שיפור תשתיות הציבוריות ומוסדות ציבור, עידוד שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים העירוני המיוחד ואיכותם האדריכלית.

ייעוד	-	אזור מגורים ז'.
תכליות מותרות	-	שימוש למגורים. במסגרת השימוש למגורים, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, שימושי אכסון מלונאי וכן שירותים קהילתיים.
היקף בינוי	-	160% עיקרי + שטחי שרות בהיקף של עד 25% מהשטח העיקרי. בנוסף לשטחי השירות לעיל, הוועדה רשאית להתיר שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקומת הקרקע בלבד, כשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר למקום חניה ובכפוף למס' תנאים.
תכסית	-	70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.
תוספת בנייה	-	כדי להקל בתוספת בנייה במבנים קיימים ולעודד שיפוצם, רשאית הוועדה המקומית

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

		בדונה בהיתר לתוספות ושיפוצים, במגרשים מבונים בלבד, להתיר 20% נוספים משטח המגרש וכן רשאית להתיר הגדלת התכסית המותרת ועד היקף תכסית הקיים בפועל. היקף התוספת ייקבע בהתייחס למאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ המבנה הקיים ולבניה ופיתוח במגרש.
גובה בניין	-	10.5 מ'. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ' מעל הגובה האמור. תותר בניה מעל הגובה האמור אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבניה האמורה משתלבת באופי הסביבה ואינה פוגעת באופי החלל הציבורי וחזיתות המבנה בתנאים הבאים: תהיה הבניה מעל גובה הבניין, כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות. שטח הבניה מעל גובה הבניין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו, וגובהו לא יעלה על 3 מ' (מעבר ל- 10.5 מ'). הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת המבנה בנוסף למפורט בכפוף למס' תנאים ועד 1.5 מ' נוספים. גובה מבנה מוגדר כמרחק האנכי בין הנקודה הנמוכה על ציר הדרך בסמוך למבנה ועד למפלס העליון של גג המבנה או נקודה אחרת כפי שהוגדר בתכנית.
מספר יח"ד	-	בבניה חדשה: המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב- 100. תותר תוספת של יחידת דיור אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוה מ- 0.5 ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ - 90 מ"ר.
מרתפים	-	בהתאם להוראות תכנית מתאר מרתפים "ע-מרתפים" ולשם חניה ועד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה.
שימור	-	כל האזורים הכלולים בתכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכלים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושחזורם של מבנים קיימים והן בהקמת מבנים חדשים.

<u>תכנית תא/ע/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

בהתאם להוראות התכנית תותר בניית 2 קומות מרתף.

מס' קומות:

בנוסף לשתי קומות מרתף אלה, תותר בנית עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כללים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר.

גובה הקומות:

גובה קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

גובה כל אחת מהקומות התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השימושים המותרים במרתף:

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים נלווים למגורים.
בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים.
לא יותרו מגורים במרתף.
כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות יצוינו בהיתר ויירשמו כרכוש משותף.
מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו, כל מחסן יוצמד ליח"ד.
ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.
במרתף יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי היחידה שמעליו.
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בקו בנין "0".
היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 60542 מיום 22.05.2006 – פג תוקף

התיר הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי סה"כ שטח עיקרי מנוצל הינו 425.6 מ"ר עיקרי+ 64.54 מ"ר שטחי שירות עילי מעל 191.89 מ"ר מרתף.
הבקשה כוללת את ההקלות כדלהלן:

1. 55 ס"מ הקלה בגובה - כדי לאפשר כניסת כלי רכב למרתף חניה.
2. כיסוי קרקע 86.3% - גזוזטראות גג.

הערות לגבי היתר הבניה[3]:

בשנת 2006 הוצא היתר בניה מס' 060542 להקמת הבניין המקורי על המגרש, ותוקף ההיתר פג בטרם השלמת עבודות הבניה, ומאז המבנה קיים במצב של שלד.
בעבר הוגשו מספר בקשות לאישור שינויים במבנה המקורי, חלקן נסגר וחלק לא אושר לאור ליקויים בתכנון וחריגות בגדר סטייה ניכרת.

[3] מקור ההערות הינו מפרוטוקול החלטת ועדת המשנה בתכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש בהחלטה זו (מס' 1323-18) וכן בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 18–1323 (20181323) – אושרה ע"י הוועדה המקומית בהחלטה מס' 28 בישיבה

0017–19–2 מתאריך 18.09.2019

מבוקש שינויים ולהריסת מרבית חלקי מבנה קיים, והקמת מבנה חדש בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף, עבור 5 יח"ד.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[4]:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר						סה"כ שטח בניה
קומה	מגורים	מקלט	מתקנים טכניים	מעברים ומבואות	עובי קירות ממ"ד	חניה	סה"כ שטח שירות	
מרתף 1-			133.48				133.48	133.48
קרקע	57.33			35.22		109.06	144.28	201.61
1	107.44	19.89		18.04	2.53		40.45	147.89
2	164.65	10.00		23.92	1.02		34.94	199.59
3	81.88	7.82		13.78			21.61	103.48
4								0.00
סה"כ	**411.29**	**37.71**	**133.48**	**90.97**	**3.55**	**109.06**	**374.76**	**786.05**

לצורך הבניה המוצעת, מבוקשות בנוסף ההקלות, כדלהלן:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, מבוקש 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרת על פי התכנית.
2. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.40 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי התכנית.
3. אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתות, כנדרש על פי תכנית 2660, לצורך עמידה בשטחים המותרים.
4. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל- 85% במקום 70% המותרים על פי תכנית לצורך ניצול זכויות.
5. הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים לצורך השלמת זכויות.
6. ביטול נסיגות בבניה חלקית על הגג מ- 2.50 מ' למרחקים משתנים לרבות ל- 0 מ' בחזית הצפונית ובחזית המזרחית.
7. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד 60 ס"מ במקום 0 מ' המותרים על פי התכנית.

[4] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה בתיק בניין מס' 30760170 מיום 26.07.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הודעת פרסום הקלות</u>

עיריית תל אביב יפו - הועדה לתכנון ולבניה
הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ברצוני להודיע לשכנים הגרים ליד רח'

העוגן 17 תל אביב

גוש: 9011 חלקה: 17

כי בעלי דירה/או חלקת קרקע הגישו בקשה להקלה על פי סעיף 149 ולחוק התכנון והבניה.

תיק בנין: 3076-017 בקשה מס': 18-1323.

הכוללת את ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית
3. ביטול נסיגות בבנייה חלקית על הגג מ- 2.5 מ' למרחקים משתנים לרבות ל- 0 בחזית דרומית מזרחית צפונית ובחזית מערבית מ- 2.5 מ' ל- 1.8 מ'
4. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 60 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית
5. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.45 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
6. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 90 % במקום 70 % המותרים על פי תכנית
7. אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתו, כנדרש על פי תכנית 2660
8. הגדלת תכסית מרתף עפ"י היתר קיים ל 95 %

בעל קרקע או בנין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יכול לעיין בבקשה באתר האינטרנט http://archive-binyan.tel-aviv.gov.il/Pages/homepage.aspx. במידה שיש לו התנגדות להוצאת היתר/אישור הנ"ל במקום זה, רשאי להגיש התנגדותו המנומקת לועדה המקומית לתכנון ולבניה באמצעות טופס אינטרנטי שבאתר העירוני של עיריית תל אביב, אליו ניתן להגיע בקישור http://bit.ly/tlv_oppose. ההתנגדויות תתקבלנה במשך 14 יום מתאריך הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הועדה הנ"ל.

דורון ספיר, עו"ד,
סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	18.09.2019	₪ 370,420	₪ 43,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

היעדר השבחה בגין אישור הקלות לאי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתות והבלטת פיר מעלית בגג העליון עד 60 ס"מ במקום 0 מ'.

בחנתי את טענות הצדדים בעניין זה ומצאתי לנכון לקבל אותם.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – פרוטוקול עיקרי דיון

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך.

גב' אירית ונונו שמאית מקרקעין [מטעם המבקש]

חלקה שבשטח 257 מ"ר וגם תחשיב הזכויות לפי 257 מ"ר.

בשנת 2006 לפי שטח של 266 מ"ר הזכויות חושבו.

עסקאות השוואה – רוצה לציין ברחוב תמריר 4, ליד הים וגם 3 העסקאות ברחוב אסף הרופא, פרויקט פנימי רחוב מבוקש ויוקרתי, רחוב שיורד לים וקרוב מאוד לים.

אני ציינתי גם שווי של מ"ר קרקע מבונה שנקבעו בשומות מכריעות וברצוני לציין עוד דוגמה בשומה אחרונה של שמאי מכריע מר משה נדם גוש: 8997 חלקה: 53, רחוב דונולו הרופא שם קבע 13.3 אלפי ₪ מ"ר קרקע מבונה למועד קובע 06.2018.

המצב הקודם – במצב קודם היה היתר בניה ל– 4 יחידות דיור, דירות מרווחות עם כיווני אוויר והצמדות של חצרות ומרפסות, באזור הזה של שכונת עג'מי אינם דירות להשקעה, וזה מתקשר לתגובת מר אדי שהראה דירות קטנות המיועדות להשקעה. לכן, באזור של מרכז העיר יש ביקוש יותר לדירות קטנות המיועדות להשכרה לעומת שכונת עג'מי שזה שכונה יותר יוקרתית, אנשים קונים בשביל לגור בשכונת עג'מי קרוב לים.

יש דווקא ביקוש לדירות גדולות עם מרפסות ונוף לים.

בהחלטת ועדה יש התייחסות להיתר קודם – מה שאני מבינה מזה ניתן להאריך את היתר הבניה משנת 2006 ולכן מהווה כמצב קודם בחוות דעתי המפורטת.

תכנון חדש – לדוגמה דירה מס' 1, עם 3 מפלסים בחלוקה לא פונקציונאלית לכן אין יתרון לחלל כפול בהתחשב בתכנון לא אידיאלי ולא פונקציונאלי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אדי גרשטיין שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>

תוספת של גב' אירית לעניין שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר משה נדם מדובר בנכס במיקום נחות ממיקום הנכס נשוא הדיון.

נשוא השומה ממוקם בקרבה לים עם נוף לים.

<u>היתר בניה קודם</u> – כפי שמופיע בפרוטוקול החלטת משנה לתכנון ובניה היתר זה פג תוקפו ולכן, אין להביאו בחשבון במצב קודם ובכלל זה, העובדה שמדובר בהיתר לשטח חלקה גדול יותר וכולל הקלות.

עמדת הוועדה המקומית שהתקבלה למעשה על ידי מבקש ההיתר אשר לא חלק על זה שהיתר קודם פג תוקפו.

בהתייחס לעסקאות השוואה שצרפתי ולטענתה של שמאית הבעלים כי מדובר במיקום שבמרכז העיר ולדירות קטנות המיועדות להשקעה טענה זאת אינה מבוססת ומוכחת באסמכתאות ולכן יש להתייחס לעסקאות השוואה אלה בהתאמות הנדרשות למיקומן, גודלן וכו', אבל אין מקום ולטעון שמחירי הדירות גבוהות יותר פר מטר ביחס לנכס הנדון בהיותן "דירות להשקעה", כנטען על ידי שמאית הבעלים.

בנוסף, איני מקבל את הטענה שמיקום הדירות נשוא עסקאות השוואה הינו בקרבת המכללה, שכן דירות אלה ברחוב יהודה הימית, שבמזרח לשכונת עג'מי ובמיקום נחות משכונת עג'מי.

לטענה של שמאית הבעלים כי התכנון במצב חדש של קומת הקרקע אינו מיטבי לא מבוסס בתכנון טוב יותר ובמיוחד לאור העובדה שמדובר בבקשה להיתר בניה שהוגשה על ידי הבעלים עצמם ויש להניח שיגיש את התכנון אופטימלי במיוחד שמדובר בדירות המיועדות למכירה בשוק החופשי.

<u>מר אירית ונונו שמאית מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

ברצוני לציין משיחתי עם המבקש מר זיינב פואד, הפרויקט אינו מיועד למכירת דירות אלה ומדובר בדירות למשפחה לשימוש עצמי בלבד.

<u>עסקאות השוואה</u> – במכתב התגובה הציג את העסקאות הללו בכדי לראות שיש ביקוש לדירות קטנות אולם, מרכז העיר שונה מבחינת השוק של שכונת עג'מי שבשכונת עג'מי יש ביקוש גבוהה יותר לדירות גדולות יותר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע ?

עמדת שמאי המשיבה

להלן עסקאות השוואה למועד אישור ההקלות 18.09.2019:

תאריך	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח מרתף צמוד	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בנוי	מקדם מיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם	מחיר למ"ר קרקע מבונה
20.09.2018	קדם 83	2017	89.35	33	₪ 4,350,000	₪ 39,853	90%	₪ 35,868	₪ 17,158
23.04.2019	קדם 4	2012	114		₪ 3,700,000	₪ 32,456	110%	₪ 35,702	₪ 17,534
02.10.2019	קדם 57	2004	85		₪ 3,350,000	₪ 39,412	90%	₪ 35,471	₪ 18,362
07.05.2019	העוגן 9	2008	84		₪ 3,000,000	₪ 35,714	100%	₪ 35,714	₪ 18,544
22.01.2019	יסעור 6	2013	97.77	106.93	₪ 5,991,999	₪ 37,004	100%	₪ 37,004	₪ 18,502
ממוצע								**₪ 35,952**	**₪ 18,220**

מקדמי המיקום ניתנו ביחס לנראות/קרבה לים.

<u>בניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה, נלקח בחשבון</u>:

- עלות בניה בין 8,000 ₪/מ"ר לבין 9,500 ₪/מ"ר בהתאם לשנת הבניה.
- רווח יזמי של 15% ומע"מ.

עסקה ביחס לקרקע בסביבה, כדלהלן:

תאריך	כתובת	שטח קרקע	שטח בנוי כולל ממ"ד	מרתף+ מחסנים (0.6)	מרפסות/גג (0.4)	חצר צמודה + פרגולה מוערך	שטח אקו'	מחיר	מחיר למ"ר אקו'
13.09.2018	העוגן 26	299	326	145	97	90	478.8	₪ 10,090,830	₪ 21,075

הערה 1: שטחי הבניה בחלקה זאת הינם על בסיס תכנית בקשה להיתר בניה.

לאור כל האמור לעיל נקבע על ידי השמאי שווי למ"ר קרקע מבונה [פלדלת] למועד הקובע בנכס נשוא ההערכה בסך 19,000 ₪ למ"ר.

<u>במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

בהתייחס לנתון ההשוואה של שמאית המבקש מרחוב תמריר 4, השמאי מציין כי מדובר במיקום "נחות" ממיקום הנכס נשוא הדיון הממוקם בחשיפה ובקרבה לים בחלק הצפוני של עג'מי.

בהתייחס לנתוני ההשוואה מרחוב בית פלט 25 ואסף הרופא 23, השמאי מציין כי מדובר בפרויקט הממוקם במיקום "נחות" מהנכס הנדון הן בקרבתו ובחשיפתו לים והן בהיותו בחלק הדרומי של עג'מי לעומת מיקום הנכס נשוא הדיון.

שומות מכריעות מהסביבה למועדים מוקדמים יותר:

- בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס לנכס ברחוב שערי ניקנור 33 (חלקה 102 בגוש 9010), נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ לתאריך 25.10.2012 (7 שנים לפני המועד הקובע).
- בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא לנכס ברחוב דישון 3 (חלקה 54 בגוש 8995), נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪ לתאריך 23.7.2014 (5 שנים לפני המועד הקובע).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עסקאות למכירת קרקע מהסביבה למועדים מוקדמים יותר:

- בתאריך 16.3.2015 נמכרה חלקה 11 בגוש 9011 ברחוב העוגן 24 בשטח של 188 מ"ר תמורת סך של 5,000,000 ₪. בניתוח העסקה שבוצע בשומה מכרעת של שושי שרביט לנכס ברח' דישון 3 (חלקה 54 בגוש 8995), התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 16,750 ₪ (4.5 שנים לפני המועד הקובע).
- בתאריך 5.5.2015 נמכרה חלקה 12 בגוש 9011, הממוקמת ברחוב העוגן 26 בשטח של 299 מ"ר, תמורת סך של 6,200,000 ₪. בניתוח העסקה שבוצע בשומה מכרעת של שושי שרביט לנכס ברח' דישון 3 (חלקה 54 בגוש 8995) התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 14,560 ₪ (למעלה מ- 4 שנים לפני המועד הקובע).
- בתאריך 11.12.2014 נמכרו חלקות 54 ו- 57 בגוש 8995 ברחוב הדישון תמורת סך של 16,500,000 ₪. בניתוח העסקה שבוצע בשומה מכרעת של שושי שרביט לנכס ברח' דישון 3 (חלקה 54 בגוש 8995) התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 14,009 ₪ (למעלה מ- 4.5 שנים מהמועד הקובע).

מחירי דירות במיקומים פחות טובים מהנכס נשוא הדיון:

יהודה הימית 2

תאריך	מחיר	חדרים	שטח במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
20.05.2019	3,020,000 ₪	3	69	43,768 ₪
01.07.2019	2,690,000 ₪	3	64	42,031 ₪
28.07.2019	2,620,000 ₪	3	63	41,587 ₪
09.07.2018	2,550,000 ₪	3	63	40,476 ₪
10.01.2019	2,350,000 ₪	2	56	41,964 ₪
05.07.2018	2,110,000 ₪	2	50	42,200 ₪
ממוצע		**2.7**	**61**	**42,005 ₪**

יפו בריבוע – ציהתל"י 14

תאריך	מחיר	חדרים	שטח במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
16.01.2019	3,180,000 ₪	4	90	35,333 ₪
21.01.2018	2,820,000 ₪	3	73	38,630 ₪
22.05.2018	2,730,000 ₪	3	73	37,397 ₪
15.05.2019	2,610,000 ₪	3	71	36,761 ₪
06.03.2018	2,500,000 ₪	3	62	40,323 ₪
ממוצע		**3.2**	**74**	***37,689*** **₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאית המבקש

להלן פירוט עסקאות מכר דירות בסביבת הנכס:

תאריך	כתובת	שנת בנייה	שטח במ"ר	הצמדות	מחיר		שווי למ"ר		מקדם גודל ומיקום	מקדם זמן/ מו"מ	שווי מתואם למ"ר		הערות
מאי-19	העוגן 9	2008	94	מרפסת 10 מ"ר	3,000,000	₪	31,915	₪	1.00	1.00	31,915	₪	פרויקט 3 יח"ד, **יחידה 1** בקומה א', 3.5 חדרים הצמדת
אפר-19	קדם 4	2012	97	מרפסת גג 17 מ"ר, מרפסות 7 מ"ר	3,700,000	₪	35,238	₪	1.00	1.00	35,238	₪	פרויקט 4 יח"ד, **יחידה 4**, דירת דופלקס גג, הצמדת חניה
דצמ-19	תמריר 4	2012	122		4,000,000	₪	32,787	₪	1.00	1.00	32,787	₪	דירת 4 חדרים קומה ב', הצמדת חניה
יונ-19	בית פלט 25	2018	70		2,435,000	₪	34,786	₪	1.00	1.00	34,786	₪	דירת 3 חדרים קומה א'
אוק-18	אסף הרופא 23	2018	106		3,330,000	₪	31,415	₪	1.00	1.03	32,358	₪	דירת 4 חדרים קומה ב', מרפסות
אוק-18	אסף הרופא 23	2018	102		2,970,000	₪	29,118	₪	1.00	1.03	29,991	₪	דירת 4 חדרים קומה א', מרפסת

התאמות: התאמה לזמן עסקה, מרפסת גג נלקחה במקדם שווי 0.5.

הכרעות שמאים מכריעים:

- בהכרעה לנכס ברחוב שטרנהארץ 10 ביפו קבע השמאי המכריע מר משה נדם שווי למ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 13.3 א' ₪ למ"ר למועד קובע לשנת 2019.
- בשומה מכריעה לנכס ברחוב בית פלט 22 ביפו קבע השמאי המכריע מר אלי כהן שווי למ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 13 א' ₪ למ"ר למועד קובע לשנת 2018.

סיכום נתוני השווי ואומדן שווי למ"ר:

מחירי דירות מגורים בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס הנדון 3-4 חדרים הינם כ- 33 א' ₪ למ"ר נכון למועד הקובע.

המחיר מגלם הצמדת מקום חניה ומרפסות פתוחות.

בסביבת הנכס בשכונת עג'מי בסמיכות לים וטיילת מדרון יפו הביקוש לדירות גדולות בסטנדרט בנייה גבוה ועפ"י סקירת עסקאות המכר במיקום הנדון אין שוליות שטחים ו/או יתרון לדירות קטנות.

אומדן שווי למ"ר קרקע מבונה עיקרי המגלם חלק יחסי בשווי שטחי שירות ומקום חניה לכל דירה למועד הקובע, בגישת החילוץ הינו כ- 13,500 ₪, כדלקמן:

שווי למ"ר בגישת החילוץ	
שווי למ"ר בנוי בממוצע:	33,000 ₪
הפחתה מע"מ:	17%
הפחתה יזמות:	20%
הפחתה עלויות בנייה למ"ר:	10,000 ₪
אומדן שווי למ"ר זכויות בנייה:	**13,504 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקטים בהם שמאי הצדדים.

שמאי המשיבה נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 19,000 ₪ למ"ר, זאת בניתוח עסקת השוואה למכר בקרקע סמוכה, בגישת החילוץ משווי כבנוי בהתאם לעסקאות למכר דירות מגורים וכן בהתאם לקביעות שמאים מכריעים.

מאידך, שמאית המבקש נוקטת בשווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 13,500 ₪ למ"ר, בהתאם לגישת השווי השיורי "החילוץ" משווי כבנוי בהתאם לעסקאות למכר דירות מגורים וכן קביעות שמאי מכריעים מהסביבה.

כידוע ובהתאם לתקן שמאי מס' 3 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים", גישת ההשוואה לשווי קרקע למגורים הינה בעלת המהימנות והתוקף הגבוה ביותר, יותר מגישת העלויות שהינה בעלת תוקף בינוי עד נמוך (שווי שיורי – חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי כבנוי).

לפיכך, להלן ניתוח עסקאות השוואה לקרקעות למגורים בסביבה קרובה בהתאם לדיווח מס שבח:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח קרקע	שטח בנוי כולל ממ"ד	מרתף+ מחסנים (0.4)	מרפסות/גג (0.4)	חצר צמודה + פרגולה מוערך (0.3)	שטח אקו'	מחיר		מחיר למ"ר אקו'	
13.09.2018	העוגן 26	9011/12	299	335.35	145	97	90	459.15	₪	10,090,830	₪	21,977
14.01.2020	שערי ניקנור	9009/101	363	411	54.75	100	90	499.9	₪	7,000,000	₪	14,003
04.11.2018	טימן יעקב	9008/8	315	351	51.75	100	90	438.7	₪	4,771,000	₪	10,875

עסקה מס' 1 ברחוב העוגן 26 הינה בעלת מיקום דומה/זהה לקרקע נשוא ההחלטה.

ניתוח עסקה זו תואם לניתוח שמאי המשיבה, למעט מקדם שטח שירות במרתף שננקט (0.4).

השטחים הינם בהתאם למדידה ולטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר העדכנית בתיק הבניין.

עסקאות מס' 2-3 הינן במיקומים נחותים יותר ופנימיים ביחס לקרקע נשוא ההחלטה.

בעסקאות אלו לבדיקתי טרם קיים תכנית בקשה להיתר בתיק הבניין.

לפיכך, ניתוח השטח בהתאם לזכויות הבניה בדף מידע תכנוני של עיריית תל אביב, כאשר מעבר לשטח עיקרי וממ"ד הובא בחשבון למען השמרנות, שטח שירות בהיקף של 25% מהשטח העיקרי בניכוי ממ"ד במקדם אקו' 0.4 וכן 100 מ"ר מרפסות גג ו- 90 מ"ר חצר.

בנוסף לעסקאות לקרקעות שלעיל, ביקורת תבוצע בגישת השווי השיורי "החילוץ".

בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקטים בהם שמאי הצדדים.

ניתוח עסקאות ההשוואה שיוצגו, בוצע כאשר הדירה והשטח הנמכר בהתאם לדיווח מידע נדל"ן, אומת ככל הניתן באמצעות מדידה גראפית מתוכניות היתרי הבניה שאותרו בתיקי הבניין באתר הארכיון ההנדסי של עיריית תל אביב.

ניתוח העסקאות למכר דירות מגורים בבניה חדשה בסביבה, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח מרתף צמוד/ מרפסת גג	מחיר בש"ח		מחיר למ"ר בנוי		מקדם מיקום	שווי מ"ר בנוי מתואם		שווי מ"ר קרקע מבונה	
20.09.2018	קדם 83	8995/54/2	2017	93	40	4,350,000	₪	41,429	₪	90%	37,286	₪	18,211	₪
23.04.2019	קדם 4	9009/4	2012	97		3,700,000	₪	38,144	₪	100%	38,144	₪	19,350	₪
02.10.2019	קדם 57	9018/3	2004	85		3,350,000	₪	39,412	₪	90%	35,471	₪	18,362	₪
07.05.2019	העוגן 9	9009/6	2008	84		3,000,000	₪	35,714	₪	100%	35,714	₪	18,544	₪
22.01.2019	יסעור 6	8995/50	2013	145	133	5,991,999	₪	32,407	₪	100%	32,407	₪	15,085	₪
08/12/2019	תמריר 4	9012/20	2012	122		4,000,000	₪	32,787	₪	100%	32,787	₪	15,368	₪
ממוצע											**35,301**	₪	**17,487**	₪
ממוצע ללא דירות בהיקף שטחים נרחב (ברחוב יסעור 6 ותמריר 4)											**36,654**	₪	**18,617**	₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הערה 1: מקדם אקו' לשטח צמוד במרתף / מרפסת גג הינו 0.3.
הערה 2: שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (15%), ועלות הקמה כוללת למ"ר בגובה של 9,500 ₪ לבניה שבוצעה בשנת 2017, עלות הקמה כוללת למ"ר בגובה של 9,000 ₪ לבניה שבוצעה בשנים 2012-2013, ועלות הקמה כוללת למ"ר בגובה של 8,000 ₪ לבניה שבוצעה בשנים 2004-2008.
הערה 3: עסקה ברחוב יסעור הינה ביחס לדירת פנטהאוז בהיקף שטחים נרחב מאוד (מצוין בדיווח העסקה, דירה מס' 7 – דירת פנטהאוז).

לא הובאו בחשבון עסקאות ההשוואה מרחוב אסף הרופא ובית פלט כפי שנוקטת שמאית המבקש לאור העבודה כי להערכתי מדובר במיקום נחות ביחס למקרקעין נשוא ההחלטה, מרוחק מהים.
לאור העובדה כי דירות המגורים במקרקעין נשוא ההחלטה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, בהיקף שטחים סטנדרטי, נוטרלו עסקאות ההשוואה מס' 5-6 ביחס לדירות בהיקף שטחים נרחב.
לסיכום, ממכלול עסקאות ההשוואה ובהתאם לכל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ראוי לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע בכ- 19,000 ₪.

לאינדיקציה נוספת בלבד לשווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע, אציין את הכרעות שמאים מכריעים הבאות:

- הכרעת הגב' נאווה סירקיס לנכס בגו"ח 9010/102 ברחוב ניקנור 33, למועד הקובע 25.10.2012, בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 15,000 ₪ למ"ר.
  השמאית מציינת:
  "הנכס הנישום אינו ממוקם בשורה הראשונה לים ועפ"י בדיקותיי צפויה אפשרות אם כי קלושה לצפות לים מקומת הגג".
  לפיכך להערכתי מדובר בקרקע במיקום דומה, שאינה בקו ראשון לים. מהמועד הקובע חלה עליית מחירים.
- הכרעת הגב' שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 9005/53 ברחוב נמל יפו 28, למועד הקובע 11.01.2017, בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 21,500 ₪ למ"ר.
  מדובר בקרקע סמוכה אולם במיקום עדיף, בקו ראשון לים.
- הכרעת ד"ר גד נתן לנכס בגו"ח 9004/13,54,56 ברחוב נמל יפו 4ג', למועד הקובע 06.08.2017, בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 22,000 ₪ למ"ר.
  מדובר בקרקע סמוכה אולם במיקום עדיף, בקו ראשון לים.
- הכרעת הגב' שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 8995/57 ברחוב קדם 83, למועד הקובע 28.10.2015, בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 17,000 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין הקלה להגדלת מס' יחידות הדיור בשיעור של 20%

עמדת שמאי המשיבה

במצב הקודם עפ"י תכנית 2660 מותרת הקמת 4 יח"ד (לפי 409.83 מ"ר עיקרי מבוקש בהיתר לחלק ל- 100 מ"ר עיקרי= 4.09 יח"ד).

במצב החדש (לאחר אישור ההקלה) מבוקשת הקמת 5 יח"ד.

ההשבחה תחושב בגין הסבת שטחים שוליים בדירות גדולות לשטחים שאינם שוליים בדירות קטנות יותר, בהתחשב בעלות עודפת של שטחים "רטובים", מטבחים, דלת כניסה, חנייה וכד'.

מקדם ההשבחה בגין הגדלת הצפיפות אשר נקבע הינו – 20%.

להלן מקדמי השבחה שנקבעו בשומות מכריעות:

1. בשומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון ניזרי, ברחוב הירשביין 3-1 בתל אביב חושבה השבחה בגין הקלה להגדלת צפיפות לפי מקדם השבחה בשיעור של 20%.
2. בשומה מכרעת של השמאי המכריע בצלאל קציר, ברחוב יהודה עמיחי 11 בתל אביב חושבה השבחה בגין הקלה להגדלת צפיפות לפי מקדם השבחה בשיעור של 20%.
3. בשומה מכרעת של השמאי המכריע מוטי דיאמנט, ברחוב עין גנים 4 בפ"ת חושבה השבחה בגין הקלה להגדלת צפיפות לפי מקדם השבחה בשיעור של 20%.
4. בשומה מכרעת של השמאי המכריע בצלאל קציר, ברחוב יהודה הימית 55 בתל אביב חושבה השבחה בגין הקלה להגדלת צפיפות לפי מקדם השבחה בשיעור של 20%.
5. בשומה מכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל מיום 13.12.2018 לגבי נכס ברחוב ירחינאי 6-4 קבעה השמאית המכריעה מקדם שוליות לשטח שמעל 65 מ"ר של 84% דהיינו תוספת שולית לשווי של כ- 20% מעל ששטח שולי כאמור.

   השמאית המכריעה ביססה את קביעתה על עסקאות לדירות גדולות וקטנות בשד' ירושלים 96, תוך שהיא מביאה בחשבון עלות בניה עודפת לדירות הקטנות (סעיף 10 ג' בחוות דעתה), כך שהמקדם שהיא קבעה מגלם את העלות העודפת.

במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:

להמחשה נוספת למקדם ראוי שנלקח בחשבון, על הצד הזהיר, להלן השוואת מחיר מכירה וחילוץ שווי קרקע בין דירות בשטח ממוצע של כ- 92 מ"ר לבין דירות קטנות בשטח ממוצע של כ- 73 מ"ר באזור יפו.

אומנם נתונים אלו הינם למועדים אחרים אך מהם ניתן ללמוד על את התרומה בביטול השוליות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עסקאות מכר דירות בשטח ממוצע של כ- 92 מ"ר:

תאריך	כתובת	שטח	מרתף צמוד	מרפסת/ גינה	מחיר	שווי מ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה
20.08.2015	ירחינאי 8	88.7	94.4	83	₪ 3,070,001	₪ 19,092	₪ 6,061
06.01.2015	ירחינאי 8	93.37		5.14	₪ 2,200,000	₪ 23,179	₪ 6,961
04.09.2015	ציהתל"י 14	92		11.5	₪ 2,000,000	₪ 20,953	₪ 7,243
09.08.2015	ציהתל"י 16	92.31		8.496	₪ 2,149,500	₪ 22,660	₪ 8,368
22.06.2015	ציהתל"י 16	92.28		15.363	₪ 1,720,000	₪ 17,752	₪ 4,799
ממוצע		**91.732**		**ממוצע**		**₪ 20,727**	**₪ 7,158**
בהתאמה למועד						**85%**	**₪ 6,085**

עסקאות מכר דירות בשטח ממוצע של כ- 73 מ"ר:

תאריך	כתובת	שטח	מרתף צמוד	מרפסת/ גינה	מחיר	שווי מ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה
13.06.2015	ציהתל"י 14	72.85		8.5	₪ 1,715,000	₪ 22,745	₪ 8,394
12.08.2015	ציהתל"י 14	73.01		4.896	₪ 1,673,015	₪ 22,463	₪ 8,265
06.09.2015	ציהתל"י 14	73.22		10.431	₪ 1,655,000	₪ 21,677	₪ 7,734
09.09.2015	ציהתל"י 14	73.22		10.431	₪ 1,770,000	₪ 23,183	₪ 8,807
20.10.2015	ציהתל"י 14	73.01		20.0736	₪ 1,717,321	₪ 21,729	₪ 7,596
ממוצע		**73.062**		**ממוצע**		**₪ 22,745**	**₪ 8,159**
בהתאמה למועד						**85%**	**₪ 6,935**

בחילוץ הובאו בחשבון עלויות מעט גבוהות יותר בדירות הקטנות.

בהשוואה בין שתי טבלאות אלו אנחנו רואים כי השווי למ"ר מבונה בדירות בשטח ממוצע של כ- 73 מ"ר גבוה בכ- 14%.

יודגש כי לא מדובר על מקדם לשוליות אלא היחס בין ערכי שווי למ"ר מבונה ממוצע.

השמאי המכריע מר ג'קי פז שדן בתיק נשוא הנכס בציהתל"י 14-20 קיבל בהכרעתו מיום 30.10.2016 את עמדת המשיבה לגבי מקדם השבחה של 20% תוך הפחתה מינורית, בנסיבות ספציפיות של תיק זה, בגין דלת כניסה וארונות מטבח לדירות הנוספות.

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

עפ"י סקירת נתוני ההשוואה לא נראה כי מחיר למ"ר לדירות קטנות גבוה ביחס לדירות גדולות ואין הבדלים משמעותיים בשווי למ"ר בין דירות 3 ל- 4 חדרים.

בהכרעת השמאי משה נדם לנכס ברחוב איסקוב 11 נקבע מקדם שוליות לשטחים שבין 70-100 מ"ר בשיעור של 10% ולשטחים שבין 100-150 מ"ר בשיעור של 20%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את טענות הצדדים ביחס להשבחה שנוצרה מאישור ההקלה להגדלת מס' יחידות הדיור ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי קיימת השבחה כתוצאה מביטול השוליות.

בבחינת שטח יח"ד ממוצע בשני מצבי התכנון עולה:

שטח עיקרי ביח"ד ממוצעת במצב הקודם הינה כ- 102.8 מ"ר (411.29 מ"ר / 4 יח"ד).

שטח עיקרי ביח"ד ממוצעת במצב החדש הינה כ- 82.3 מ"ר (411.29 מ"ר / 5 יח"ד).

עולה כי השטח השולי בכל יח"ד במצב הקודם שהופך לעיקרי הינו כ- 20.5 מ"ר.

בחנתי את הכרעות שמאים מכריעים כפי שמציין השמאי ומצאתי לנכון לקבל את עמדתו כי ראוי לאמוד את מקדם ההשבחה בגין ביטול השוליות בכ- 20%.

לאינדיקציה, נבחן מרכיב השוליות בהתאם לעסקאות ההשוואה שנקטה בהם שמאית המבקש בגוש 8999 חלקות 38-39, בדירות בבניה חדשה בפינת הרחובות אסף הרופא ובית פלט, כדלהלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
26/06/2019	בית פלט 25	8999/39	2018	1	71	₪ 2,435,000	₪ 34,296
25/10/2018	אסף הרופא 23	8999/38/3	2018	2	105	₪ 3,330,000	₪ 31,714
25/10/2018	אסף הרופא 23	8999/38/2	2018	1	95	₪ 2,970,000	₪ 31,263
ניתוח שוליות בעסקאות מס' 3-2 שלעיל ביחס לעסקה מס' 1					**שווי שטח שולי**	**שטח שולי**	**שווי מ"ר ממוצע שולי**
25/10/2018	אסף הרופא 23	8999/38/3	2018	₪ 2,435,000	₪ 895,000	34	₪ 26,323
25/10/2018	אסף הרופא 23	8999/38/2	2018	₪ 2,435,000	₪ 535,000	24	₪ 22,291
שווי מ"ר בנוי ממוצע שולי							₪ 24,307
שיעור הפחתה ביחס לשווי מ"ר בנוי עיקרי בעסקה מס' 1							29%

הערה 1: השטח בעסקאות ההשוואה שלעיל הינו שטח רשום שדווח במערכת מידע נדל"ן והינו תואם לשטח הדירות בהתאם למדידה גראפית מתוכניות ההיתר.

מדובר בשני מבנים צמודים שנבנו בבניה חדשה ע"י אותו מבקש (בית פלט 25 בע"מ) לפיכך סביר שהדירות דומות/זהות מבחינת רמות הגימור וכד' ומשקפות מאפיינים זהים, ופער שווי מ"ר בנוי הינו בעיקר בשל מרכיב השוליות בדירות גדולות יותר.

מניתוח העסקאות שלעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי שולי, נמוך בכ- 30% משווי מ"ר בנוי שאינו שולי כפי שמשתקף בעסקה מס' 1, זאת ביחס לביטול מרכיב שוליות של 29 מ"ר בממוצע.

להלן בחינת שיעור השינוי במרכיב הקרקע ביחס לביטול שוליות של 29 מ"ר בממוצע:

מרכיב	שווי בנוי	מע"מ - 17%	רווח יזמי - 15%	עלויות הקמה	שווי מ"ר קרקע מבונה	שיעור השבחה בשווי מ"ר קרקע מבונה
שווי מ"ר עיקרי	₪ 34,296	₪ 29,313	₪ 25,489	₪ 8,000	₪ 17,489	58%
שווי מ"ר שולי	₪ 24,308	₪ 20,776	₪ 18,066	₪ 7,000	₪ 11,066	

למען השמרנות הובא בחשבון עלות הקמה גבוה יותר בכ- 1,000 ₪ למ"ר בדירות קטנות ביחס לשטח השולי שנובע מתוספת חדרים רטובים, מטבח, דלת כניסה וכד'.

לאור האמור לעיל ולמען השמרנות, אקבל את מקדם ההשבחה של 20% במרכיב הקרקע כפי שנוקט שמאי המשיבה, שתואם לקביעות שמאים מכריעים רבים ומהסביבה הקרובה בפרט.

בהכרעות שמאים מכריעים רבים בסביבה התבקשה הקלה לתוספת יח"ד במגרש, דבר אשר מצביע על הכדאיות הכלכלית וההשבחה בתוספת יח"ד, שכן לא הייתה כל חובה מצד בעלי מקרקעין רבים לבקש הקלה זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין הקלה להגבהת הבניין עד לגובה של 11.39 מ' לעומת 10.5 מ'

עמדת שמאי המשיבה

חישוב ההשבחה בגין ההקלה בגובה, בתכסית הקרקע, בתכסית הבניה בקומת הגג וביטול הנסיגות בבניה חלקית על הגג חושב במצטבר בשווי במצב החדש בהשוואה לשווי במצב הקודם ערב אישור הקלות אלו.

כפי שנמסר לשמאי מאת המשיבה, תוקף היתר בניה מספר 060542 מתאריך 22.05.2006 (אשר כלל הקלות) פג בטרם השלמת עבודות הבניה.

לאור זאת לא הובא בחשבון במצב הקודם, בעת בחינת ההקלות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה נשוא השומה, היתר זה.

בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ולבניה אושרה הקלה בגובה הבניין של 0.89 מ' מעבר לגובה של 10.5 מ' המותר עפ"י התב"ע (מגובה של 10.50 מ' לגובה של 11.39 מ').

בהתאם לתכנית לבקש להיתר בניה ניתן ללמוד כי הגובה מעל ה- 0.0 לאחר ההקלה לתוספת הגובה הינו 9.45 מ' בין קומת הקרקע לבין קומה ב', דהיינו הגובה הממוצע של כל קומה הינו 3.15 מ' ברוטו וגובה נטו כ- 2.8 מ'.

לאור זאת במצב קודם להקלה גובה הפנים של כל דירה בקומות עמד על – 2.50 מ' (דהיינו תוספת גובה לפנים הדירות הינו מהותי של כ – 0.297 מ' לקומה).

הגבהה זו יוצרת שיפור תכנון ורווחה של פנים הדירות בבניין מגובה מינימאלי.

בשומות מכריעות נקבעה תוספת שווי בגין הגבהת קומות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	הפרש הגובה	תוספת שווי
שושי שרביט	7169/137	2.5-2.8 מ'	9%
שמואל רוזנברג	7174/32	2.8-3.8 מ'	9%
נורית ג'רבי	6049/239	3.0-3.15 מ'	1%
בצלאל קציר	7081/95	0.19 מ'	3.8%
דורית פריאל	7045/30-32	2.62-2.78 מ'	3%

לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הגבהת הבניין בשיעור של 5% לכל מ"ר.

השבחה זאת חושבה בנוסף להשבחה בגין הגדלת הצפיפות.

במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:

השמאי חולק על טענת שמאית הבעלים כי ההקלה בהגבהת הבניין הינה לצורך הגבהה ואוורור קומת המרתף.

לא נמצא כל אזכור בבקשה להיתר או בהחלטה למתן ההקלה כי הגבהת הבניין נועדה לאוורור המרתף.

הגבהת הבניין מאפשרת גובה פנים דירות מרווח יותר, כאמור בחוות דעת המשיבה.

ההגבהה מאפשרת גובה פנים דירות מגובה נטו של 2.5 מ' לגובה של 2.8 מ' בכל קומה, כאמור בחוות דעת המשיבה, זאת בהתחשב בריצוף הנדרש (גובה נטו).

מדובר בהגבהה משמעותית במיוחד לאור גובה פנים הדירות של 2.5 מ' במצב הקודם.

לעניין היתר הבניה משנת 2006, השמאי מציין כי בהתאם לאמור בפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה בהערות לבקשה הובהר כי פג תוקפו של היתר זה.

לאור זאת אין להביא בחשבון היתר זה במצב הקודם ובכלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

ההקלה בגובה הבניין הינה לצורך הגבהת ואוורור קומת המרתף.

עפ"י התכנית הגובה המבוקש הינו 11.39 מ' מעל הנקודה הנמוכה בציר הדרך.

ההגבהה ב- 89 ס"מ.

הגובה מעל 0.0 לאחר ההקלה הינו 9.45 מ'.

תוספת הגובה מאפשרת הגבהת קומות קרקע, א' ו- ב' מ- 2.853 מ' ל- 3.15 מ' ברוטו.

אין שינוי בגובה קומת הגג.

במצב קודם עפ"י היתר הבנייה משנת 2006, אשר, שולמו אגרות והיטלים בגינו, אושר גובה של 10.98 מ' מעל הנקודה הנמוכה בציר הדרך, ביחס להיתר הנ"ל תוספת הגובה 41 ס"מ מאפשרת הגבהת קומות קרקע, א' ו- ב' מ- 3.01 מ' ל- 3.15 מ' ברוטו.

אין שינוי בגובה קומת הגג.

בהכרעת השמאי מר משה נדם להקלות בנכס ברחוב שטרנהארץ 10 יפו נקבעו מקדמי שווי לגובה קומה ברוטו, גובה של 3 מ' מקדם 1.0, גובה של 3.15 מ' מקדם 1.015.

<u>בהתאמה, נקבעו מקדמי שווי בהתאם לגובה קומה ברוטו</u>:

גובה של כ- 2.85 מ'	-	0.985.
גובה של כ- 3.0 מ' במצב קודם	-	1.0.
גובה של כ- 3.15 מ' במצב חדש	-	1.015.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את טענות הצדדים ביחס להשבחה שנוצרה מאישור ההקלה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

האם יש להביא בחשבון את היתר בניה מס' 60542 מיום 22.05.2006 במצב הקודם ?

שמאית המבקש טוענת כי על אף שפג תוקפו של היתר בניה מס' 60542, יש לקזז מההשבחה את ההקלות שאושרו בהיתר זה.

ראשית אציין כי מדובר להערכתי בשאלה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.

להערכתי מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאית המבקש.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור בעניין זה לוועדת הערר.

יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות.

לפיכך, במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי, כי אין להביא בחשבון את ההקלות שאושרו בהיתר בניה מס' 60542 שכן עבודות הבניה בהתאם להיתר זה הופסקו בטרם הושלמה הבניה ולפיכך תוקף ההיתר פג.

היתר בניה זה התיר הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עבור 4 יח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הבקשה כללה את ההקלות, כדלהלן:

1. 55 ס"מ הקלה בגובה.
2. כיסוי קרקע 86.3% - גזוזטראות גג.

בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה בתכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש זו (מס' 1323-18) וכן כפי שציין שמאי המשיבה, תוקף ההיתר פג בטרם השלמת עבודות הבניה, ומאז המבנה קיים במצב של שלד.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, סעיף 59 (ד):

"הופסקה העבודה או הבנייה בטרם הושלמה לתקופה העולה על שנה, יפקע ההיתר."

בהתאם לערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון (מיום 22.06.2017) הקלה אינה זכות מוקנית ואינה לצמיתות. כאשר פג תוקף ההיתר פג תוקף ההקלה.

"הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה."

"בעוד שזכויות הכלולות בתכנית קשורות בקשר הדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית, זכויות שניתנו בדרך של הקלה, אינן תקפות לעולם ועד אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן."

עמד על כך בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה (מיום 07.08.2006):

"אוסיף בעניין זה כי יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר- פג תוקפה של ההקלה, ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין."

יוצא אפוא כי במקרה דנן פג תוקף ההיתר בשל העובדה כי לא הושלמה הבניה במועדים הנדרשים ולפיכך פג תוקף ההקלות בהיתר זה.

לכן, לא יובאו בחשבון הקלות שאושרו בהיתר 60542 במצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כיצד הושבחו המקרקעין עקב אישור ההקלה ?

במקרה הנתון להערכתי תוספת הגובה הינה בין היתר מהווה נגזרת של הגבהת הכניסה למרתף החניה והגבהה של קומת המרתף ביחס למפלס הרחוב.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה של 11.39 מ' במבנה הינו ביחס לנקודה הנמוכה בציר הדרך (בהתאם לאמור בתב"ע).
מפלס ה- 0.00 גבוה לכל הפחות בכ- 1.18 מ' מקו הקרקע הטבעי (בהתאם למדידה בתכנית הבקשה להיתר).
לפיכך, לא נראה כי הייתה קיימת מניעה לתכנן את מפלס ה- 0.00 (קומת קרקע) כ- 1.18 מ' נמוך יותר באופן אשר היה מייתר את הצורך בהקלה זו.
הנ"ל תואם להערכתי להוראות התכנית אשר קבעה כי מפלס הכניסה הקובעת לבניין הינו:
"מפלס שאינו מוגבה יותר מאשר 1.2 מ' מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה שעל ציר הדרך הסמוכה למבנה".
לפיכך להערכתי טענת שמאית המבקש כי ההקלה הינה לצורך הגבהת ואוורור קומת המרתף הינה סבירה ונכונה במקרה זה שכן להערכתי, לא ניתן לייחס הקלה זו לתוספת גובה בקומות עצמן (שכן ניתן להנמיך את גובה הבניין ביחס למפלס הרחוב), אלא מדובר בהגבהה כללית של הבניין כולו.
חיזוק לטענה זאת ניתן בהיתר בניה שניתן משנת 2006 שם התבקשה הקלה בגובה של 0.55 מ' "כדי לאפשר כניסה לרכב למרתף חניה".
כמו כן בהיתר בניה קודם, על אף שהתבקשה הקלה של 0.55 מ' בלבד, גובה הפנים נטו בכל קומה הינו כמעט זהה לגובה הפנים בהיתר נשוא המימוש בהחלטה זו.
עם זאת, להערכתי מדובר בהקלה המשביחה את שטח הבניין ללא קשר לאוורור ושיפור התכנוני של השטח בקומת המרתף.
בחנתי הכרעות שמאים מכריעים נוספים מהסביבה הקרובה ביחס למקדמי שיפור תכנון בבניינים בהם אושרה הגבהה של הבניין, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תוספת הגובה	מקדם השבחה
אלי כהן	8999/38	אסף הרופא 23	1.11 מ' למבנה	3%
אלי כהן	8999/39	בית פלט 23-21	0.5 מ' למבנה	2.5%
שושי שרביט שפירא	8995/57	קדם 83	0.75 מ' למבנה	3.5%
יצחק ברמן	8997/91	בית פלט 3	0.52 מ' / 0.26 מ'	1% / 2%
בצלאל קציר	7081/95	יהודה מרגוזה 15	1.2 מ' למבנה	3.8%
שושי שרביט שפירא	7017/12	שמעון בן שטח 14	1.5 מ' למבנה	5%

לפיכך, בהתאמה לקביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, מצאתי לנכון לאמוד את ההשבחה בגין ההקלה, לאור מיקום הנכס ותוספת גובה הבניין, במקדם שיפור תכנון בגובה של 2% לכל שטח העיקרי ו- 5% השבחה לשטח מרתף מוגבה עם חלונות אוורור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין הקלה לאי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתות

עמדת שמאי המשיבה

בהתאם לתחום המותר לבניה על פי תכנית הבינוי מתכנית 2660, הבניה תותר בקווי אפס לכל ארבעת הרחובות המקיפים את המגרש.

היות ובתכנית יש הגבלת תכסית של 70% והיות וכבר נתבקשה הקלה להגדלת תכסית הבניה במגרש ומרבית הבניה מתוכננת בקו בניין אפס, לא נמצא כי קיימת השבחה בגין ההקלה הנדונה.

עמדת שמאית המבקש

היות ובתכנית יש הגבלת תכסית של 70%, לא ניתן בפועל לבנות בקו אפס לכל ארבעת הרחובות המקיפים את הבניין ולכן אין השבחה.

הכרעה

לאחר בחינת טענות הצדדים והוראות התכנית, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

השבחה בגין הקלה להבלטת פיר מעלית בגג העליון עד 60 ס"מ במקום 0 מ'

עמדת שמאי המשיבה

מעיון בתשריט התכנית, לא חלה השבחה בגין הגבהה זו.

עמדת שמאית המבקש

אין השבחה.

הכרעה

בחנתי את מהות ההקלה ואת עמדות הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית הבניה במגרש ל– 85% במקום 70% המותרים, הקלה להגדלת תכסית הבניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים וכן הקלה ביטול נסיגות בבניה חלקית על הגג

עמדת שמאי המשיבה

חישוב ההשבחה בגין ההקלה בגובה, בתכסית הקרקע ובתכסית הבניה בקומת הגג חושב במצטבר בשווי במצב החדש בהשוואה לשווי במצב הקודם ערב אישור הקלות אלו.

השבחה זאת חושבה בנוסף להשבחה בגין הגדלת הצפיפות.

במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:

כפי שצוין, אין להביא בחשבון את ההיתר הקודם שפג תוקפו כחלק מהמצב התכנוני הקודם ויש להביא בחשבון את מגבלת תכסית הקרקע בכל הקומות לפי המותר בתב"ע ובנספח הבינוי שבתכנית התקפה.

יצוין כי הגדלת תכסית הקרקע באה לידי ביטוי גם בהגדלת תכסית הקומה שמתחת לקומה הגג.

הגדלת תכסית הקומה שמתחת לקומת הגג מאפשרת הגדלת שטח תכסית הבינוי של קומה הגג (50% מתכסית הקומה שמתחת) לגביה ניתנה הקלה להגדלת תכסית הבניה על גג.

לאור זאת ההשבחה בחוות דעת המשיבה חושבה לשתי הקלות אלו יחד במצטבר ובשילוב ההקלה בהגדלת קווי הבניין.

כך שיש להשוות בין שני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם יש להביא בחשבון את מגבלות תכסית הקרקע וקווי הבניין ותכסית קומת הגג ובמצב החדש את המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, כשבשני מצבי התכנון זכויות הבניה המנוצלות זהות.

הבינוי המוצע על ידי המשיבה מבוסס על השימוש המיטבי במצב הקודם תוך התבוננות על הבקשה להיתר הבניה שהינה השימוש המיטבי במצב החדש.

דהיינו שטח קומת הקרקע שהובא בחשבון הינו בדומה לזה שבמצב הקודם ויתר זכויות הבניה בחלוקה אופטימלית בין יתר הקומות.

לפי שיטה זאת מובא בחשבון שטח זהה בשני מצבי התכנון ושטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון האפשרי בשני המצבים.

עמדת שמאית המבקש

ביחס לאומדן ההשבחה בגין ההקלה של הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל- 85% במקום 70% המותרים:

מבוקשת תוספת תכסית במסגרת זכויות בנייה קיימות.

תוספת התכסית המבוקשת אשר הינה במסגרת זכויות הבנייה ובמסגרת התחום המותר לבנייה, תואמת להיתר בנייה מאושר משנת 2006, אשר, שולמו אגרות והיטלים בגינו.

ביחס לאומדן ההשבחה בגין ההקלה להגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג:

מבוקשת תוספת תכסית במסגרת זכויות בנייה קיימות.

עפ"י סקירת תכנית היתר הבנייה ופירוט השטחים עפ"י טופס 1, שיעור התכסית על הגג הינו כ- 51% בלבד: שטח לבנייה כ- 103 מ"ר בלבד ושטחים לא מקורים כ- 113 מ"ר.

מקדם שיפור תכנון בגין ניוד שטחים מקומות טיפוסיות לקומת גג מוערך בכ- 20%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תוספת זכויות הבנייה על הגג הינה על חשבון מרפסת גג, אשר, שוויה במיקום הנדון מוערך במקדם של 50% משווי למ"ר בסיסי.
בהחלטה של השמאית שושי שרביט שפירא ברחוב גר צדק 8 ביפו נקבע כי אין השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית על הגג ותכנון אופטימלי הינו חלוקת מלוא השטחים ל- 3.5 קומות.
בהחלטה של מר משה נדם לנכס ברחוב איסקוב 11 נקבע כי אין השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית בנייה על הגג.
לפיכך, להערכת שמאית המבקש, תוספת שווי בגין ניוד שטחים לקומת הגג מתקזז עם הפסד שטח המיועד למרפסת גג ואין השבחה.

<u>הכרעה</u>

השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית הבניה במגרש ל- 85% לעומת 70%:

כאמור להערכתי ובהתאם לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הקלה שאושרה בהיתר בניה משנת 2006 שתוקפו פג.
בהתאם להוראות התכנית במצב הקודם, תכסית בניה מותרת הינה 70% משטח החלקה/מגרש.
מבדיקה בתכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח פלדלת דירתי (עיקרי וממ"ד) בקומות מס' 2-1 מהווה כ- 87% בממוצע משטח הקומה וכ- 13% בממוצע בקומות אלו לשימושי שירות של מעברים ומבואות ועובי קירות ממ"ד.
מתקבל כי סה"כ שטח פלדלת שניתן לנצל בכל קומה הינו כ- 61% משטח המגרש (70% תכסית * 87% משטח קומה בתכסית = 0.61).
בהכפלה בכ- 3 קומות מתקבל סה"כ 182% פלדלת (עיקרי וממ"ד) משטח המגרש המתאפשר לניצול ב- 3 קומות.
הנ"ל משקף כ- 468.5 מ"ר פלדלת לניצול ב- 3 קומות.
שטח פלדלת מבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינו כ- 449 מ"ר.
לפיכך, עולה כי לא קיימת מניעה בניצול מלוא השטחים העיקריים במגרש אף ב- 3 קומות, ללא קומת הגג ומהות ההקלה להערכתי הינה לגמישות תכנונית שנבעה ממיקום שטח חניה במפלס הקרקע.
לסיכום, להערכתי במקרה הנידון אין השבחה כתוצאה מאישור ההקלה ובתכנון שונה ניתן היה לתת את פתרונות חניה בקומת המרתף (אשר בהתאם לתכנית ההיתר במילוי אדמה), דבר אשר היה חוסך את הצורך בהגדלת תכסית וכן אף ככל שנוצרה השבחה במקרקעין הינה זניחה.
אולם תובא בחשבון השפעת הקלה זו על שטח מרפסת הגג, ככל שקיימת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין הקלה להגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל- 65% לעומת 50% והשבחה בגין הקלה ביטול נסיגות בבניה חלקית על הגג:

בהתאם להוראות התכנית במצב הקודם, שטח הבניה מעל גובה הבניין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג כולל כל המבנים והמתקנים שעליו.

בחנתי את הוראות התכנית במצב הקודם ואת תכנית הבקשה להיתר המהווה את המצב החדש.

שטח מותר לבניה בקומת הגג בהתבסס על שטח תכסית מותרת של 70% הינה 89.95 מ"ר (0.7*257*0.5).

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר סה"כ שטח מבוקש לבניה בקומת הגג הינו כ- 103.5 מ"ר.

קרי, השטח החורג מתכסית הגג המותרת הינו כ- 13.5 מ"ר[5].

כמו כן הוראות התכנית מחייבות בניה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב.

המקרקעין נשוא ההכרעה גובלים רחובות בכל הכיוונים, לפיכך להבנתי נדרשת נסיגה של 2.5 מ' לכל 4 הכיוונים (צפון, דרום, מזרח, מערב).

בהתאם למדידה גראפית שנערכה מתכנית הבקשה להיתר, בהתבסס על תכסית של 70%, עולה כי שטח תכסית הבניה בגג בהתחשב בנסיגה הנדרשת הינו כ- 70 מ"ר+ שטח מרפסת הגג הינו 110 מ"ר.

כאמור, השטח הבנוי במצב החדש לפי תכנית הבקשה להיתר הינו כ- 103.5 מ"ר + כ- 110 מ"ר מרפסת גג.

לפיכך, השטח החורג מתכסית המותרת הינו כ- 33.5 מ"ר.

מכאן עולה כי שתי ההקלות הנ"ל נדרשו על מנת להגדיל את תכסית הבניה במפלס קומת הגג.

לפיכך, מצאתי לנכון לאמוד את ההשבחה בגין הגדלת תכסית הבניה בגג בכ- 33.5 מ"ר (הגבוה מבין השניים).

שטח מרפסת הגג הינה זהה בשני מצבי התכנון.

יובא בחשבון מקדם השבחה של 15% בלבד לשטח הבנוי החורג בתכסית מותרת, בגין השיפור התכנוני של ניוד זכויות בניה לגג, המגלם בתוכו את השיפור התכנוני בצורת מרפסת הגג.

[5] 103.4848 מ"ר –89.95 מ"ר = כ- 13.5 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה

עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה בגין ההקלות בתכסית קרקע, הקלה בתכסית קומת הגג והקלה בהגבהת הבניין, כדלהלן:

מצב קודם									
קומה	סה"כ לבניה לפי שטח תכסית מותרת	גובה ממוצע של פנים הקומה	מקדם גובה/ קומה	מקדם קומה	מקדם מיקום דירה	שטח בנוי אקו'	חצר/מרפסת גג	מקדם	סה"כ שטח אקו'
קרקע	55.5294	2.5	100%	100%	100%	55.529	25.0646	30%	63.04878
א'	143.4	2.5	100%	100%	105%	150.57			150.57
ב'	143.4	2.5	100%	102%	105%	153.581			153.5814
גג	67.5		100%	104%	120%	84.24	90	30%	111.24
סה"כ	**409.83**		**סה"כ**			**443.92**	**סה"כ**		**478.44**
מצב חדש									
קומה	סה"כ לבניה לפי שטח תכסית מותרת	גובה ממוצע של פנים הקומה	מקדם גובה/ קומה	מקדם קומה	מקדם מיקום דירה	שטח בנוי אקו'	חצר/מרפסת גג	מקדם	סה"כ שטח אקו'
קרקע	51.994	חלל כפול	110%	100%	100%	57.193	28.6	30%	65.7734
א'	112.8989	2.8	105%	100%	105%	124.471			124.4710373
ב'	163.06	2.8	105%	102%	100%	174.637			174.63726
גג	81.8765		100%	104%	120%	102.182	113.25	30%	136.156872
סה"כ	**409.83**		**סה"כ**			**458.484**	**סה"כ**		**501.04**
הפרש במ"ר אקו'									**22.60**

<u>הבהרות</u>:

שטחים במצב הקודם חושבו:

- שטח קומה א' וב' חושב לפי שטח החלקה 257 מ"ר X 70% תכסית בהפחתת שטח עיקרי לפי הבקשה להיתר.
- בקומת הגג שטח תכסית קומה ב' במצב הקודם (עיקרי) X 50% תכסית בהפחתת שטח שירות לפי הבקשה להיתר.
- שטח קומת הקרקע הינו יתרת השטח העיקרי לפי הבקשה להיתר.
- לדעת שמאי המשיבה ניתן לבנות את שטח החניה בקומת הקרקע גם במגבלת התכסית המותרת בתכנית 2660 תוך הפחתה של מרפסת החצר על חשבון הגדלת השטח העיקרי בקומת הקרקע.

<u>במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

כפי שצוין, אין להביא בחשבון במצב הקודם את היתר הבניה משנת 2006, שכולל גם כן הקלות, שתוקפו פג.
יש להפנות לעובדה שבתחשיב שמאית הבעלים השטח העיקרי במצב הקודם גדול מזה שבמצב החדש.
זאת בעוד שבשני מצבי התכנון יש להביא את אותו היקף השטחים המנוצלים, גם אם השטח המנוצל במצב החדש אינו כל השטח המותר לפי התכנית התקפה ומדובר במימוש חלקי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה בגין הקלה בהגדלת צפיפות, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
מס' יח"ד מצב קודם A	4
מס' יח"ד מצב חדש B	5
סה"כ שטח עיקרי בבקשה להיתר במ"ר C1	409.83
שטח יח"ד ממוצעת במצב קודם C	102.46
שטח יח"ד ממוצעת במצב חדש D	81.97
שטח שולי ליח"ד E=C-D	20.49
סה"כ שטח שולי F=E*A	81.97
מקדם שטח שולי G	20%
שטח מושבח G*F	**16.39**

סה"כ ההשבחה:

מרכיב	תוצאה
שטח מושבח במ"ר	39
שווי למ"ר קרקע מבונה	₪ 19,000
השבחה בש"ח	**₪ 740,840**
היטל השבחה (50%)	**₪ 370,420**

עמדת שמאית המבקש

נבחנה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורן של הקלות עם השוואה בין המצב הקודם בהתאם לשימוש מיטבי ללא ההקלות המבוקשות אל מול השווי במצב חדש הכולל את ההקלות.

אומדן ההשבחה בגין אישור ההקלות נבחן במשותף בהתאם לשימוש מיטבי במצב קודם ללא הקלות המבוקשות אל מול השווי במצב חדש הכולל את מכלול הקלות בהתאם להחלטות וועדת ערר מס' 85058/12 (שפיר נ' וועדה מקומית לתו"ב תל אביב) והחלטה מס' בי/85303/16.

בסיס הנתונים

במצב קודם ניתן היתר בנייה לבניית בניין הכולל 4 יח"ד, כולל הקלות בגובה ובתכסית הבנייה.

עפ"י פרוטוקול החלטת וועדה משנת 2019, בהערות לבקשה, שטח המגרש המקורי הוקטן ב- 6 מ"ר לאחר הוצאת ההיתר המקורי לבניין ובישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בהשתתפות מנהל הנכסים בעירייה סוכם שאין צורך בהסדר המגרש, אין מניעה לשינויים במבנה הקיים בתחום המותר לבנייה עפ"י ההיתר המקורי.

לפיכך, נכון למועד הקובע, ניתן היה להאריך תוקף היתר הבנייה הקודם ובאומדן שווי המצב הקודם נלקחו בחשבון הבינוי והשטחים המאושרים בהיתר הקודם.

במצב חדש, שטח עיקרי של הדירות עפ"י טופס 1 וסקירת תכנית היתר הבנייה:

דירה 1 - עם 2 מפלסים – 57 מ"ר בק"ק+ 13 מ"ר בק"א.

דירה 2 - 94 מ"ר בק"א

דירה 3 - 61 מ"ר בק"ב

דירה 4 - 103 מ"ר בק"ב

דירה 5 - 82 מ"ר בק"ג

שטחי שירות מגולמים באומדן השווי ב- 2 מצבי התכנון.

שטחי ממ"דים פטורים מהיטל השבחה ולא נלקחים בחשבון באומדן ההשבחה ב- 2 מצבי התכנון.

מקדם קומה לקומה ראשונה - 1.

נלקחה בחשבון תוספת/הפחתה של 2% לקומה ביחס לקומה הראשונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקש, כדלהלן:

מצב קודם עפ"י היתר בנייה משנת 2006									
קומה	**תיאור**	**שטח עיקרי**	**שוליות 70-100**	**שוליות 100-150**	**ממ"ד**	**שטחי שירות**	**חצר/ מרפסת**	**מקדם קומה**	**מקדם גובה תקרה ברוטו**	**סה"כ**
		1.00	-0.10	-0.20	-	-	0.30	1.02		
							0.40			
							0.50			
מרתף	חניה לפי "ע1"					192				
קרקע	מגורים יחידה 1,4	116	-			15	70	0.980	1.000	134
ק"א	מגורים יחידה 1,4	86	60	2	15	50		1.000	1.000	80
ק"ב	מגורים יחידה 2,3	137			15		21	1.020	1.000	148
ק"ג	מגורים יחידה 2,3	87	60	24			90	1.040	1.000	126
סה"כ		**426**								**488**
שווי למ"ר אקויולנטי מגורים										13,500 ₪
סה"כ שווי										**6,590,916 ₪**

מצב חדש כולל הקלות										
קומה	**תיאור**	**שטח עיקרי**	**שוליות 70-100**	**שוליות 100-150**	**ממ"ד**	**שטחי שירות**	**מקדם חצר/ מרפסת/ מרפסת גג**	**מקדם קומה**	**מקדם גובה תקרה ברוטו**	**סה"כ**
		1.00	-0.10	-0.20	-	-	0.30	1.02		
							0.40			
							0.50			
מרתף	חדר משחקים ורכוש משותף לפי "ע1"					134				
קרקע	מגורים יחידה 1	57	-			144	26	0.980	1.015	65
ק"א	מגורים יחידה 1,2	107	23		20	40	11	1.000	1.015	111
ק"ב	מגורים יחידה 3,4	164	30	3	20	34	24	1.020	1.015	176
ק"ג	מגורים יחידה 5	82	12		8	21	113	1.040	1.000	143
סה"כ		**411**								**495**
שווי למ"ר אקויולנטי מגורים										13,500 ₪
סה"כ שווי										**6,677,044 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

סיכום ההשבחה וההיטל, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
שווי מצב חדש	₪ 6,677,044
שווי מצב קודם	₪ 6,590,916
השבחה	₪ 86,128
ההשבחה במעוגל	**₪ 86,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 43,000**

<u>הכרעה</u>

האם ניתן לבודד את ההקלות/רכיבי ההקלות ולחשב את תוספת השווי בגינן בלבד או שמא יש לערוך תחשיב "מצב קודם" לעומת "מצב חדש" ?

שמאית המבקש מציינת 2 החלטות ועדות ערר, אשר על פיהם יש לחשב את השווי במצב הקודם אל מול שווי מצב חדש.

להערכתי, כאשר נוצרת השבחה במקרקעין בגין אישור הקלות, ניתן ולעיתים אף נכון יותר מבחינה שמאית לבודד את מרכיב ההשבחה בגין כל השבחה בנפרד ובלבד שיובאו בחשבון שיקולים רלוונטיים באישור ההקלה ולא יובאו בחשבון כפל השבחה בגין הקלות המשולבות אחת בשנייה (לדוגמא הקלה בגובה מבנה והקלה לתוספת קומה, אשר נדרשות שתיהן לעיתים בעת בקשה לתוספת קומה).

לעניין זה אציין את פסק דין של בית המשפט המחוזי מרכז בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 2396-08-16, יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה מיום 22.02.2018.

החלטה זו הינה מאוחרת החלטות ועדות ערר שהציגה שמאית המבקש.

בהחלטה זו, נדחו טענות ערר שהוגש על החלטה של שמאי מכריע, שם נטען כי לצורך קביעת שומת היטל ההשבחה, יש לערוך שומת שווי קודם ושומת שווי חדש ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה).

לעומת זאת, בודד השמאי המכריע את רכיבי הבינוי בגינם ניתנה הקלה וערך לגביהן תחשיב של תוספת שווי.

במקרה זה המערערת הגישה בקשה להיתר הכוללת בנין בן 4 קומות + 2 קומות חלקיות כהקלה, באופן שבקומות 5 ו-6 התבקשה בניית 3 פנטהאוזים, ללא תוספת אחוזי בניה.

בית המשפט קבע כי עמדת המשיבה לפיה השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד היא שיטה ראויה ובלבד **"שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם"** (ההדגשה במקור).

לסיכום, בית המשפט לא ראה מקום להתערב בשומת השמאי המכריע ודחה את העתירה.

לפיכך, מצאתי לנכון לדבוק בגישה השמאית של בידוד רכיבי ההשבחה בגין מאפייני כל הקלה ומהותה, תוך כמובן בחינת כל השיקולים הרלוונטיות והשפעות אישור כל הקלה.

ההקלות במקרה הנתון שונות ומגוונות ורובן אינן קשורות ומשפיעות על יתר ההקלות, לדוגמא תוספת גובה למבנה וכן הגדלת הצפיפות ללא תוספת שטח.

הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים נוספים ובפרט בהכרעות שבוצעו לנכסים מהסביבה הקרובה לנכס.

שמאית המבקש מציינת כי בהערות לבקשה, שטח המגרש הוקטן ב- 6 מ"ר ואין מניעה לשינויים במבנה הקיים בתחום המותר לבנייה עפ"י ההיתר המקורי, לכן להערכתה ניתן להאריך תוקף היתר הבנייה הקודם.

לא מצאתי כאמור לקבל טענה זאת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם למצוין בהערות לבקשה של ועדת המשנה, סעיף 3:

*"שטח המגרש המקורי הוקטן ב- 6 מ"ר לאור רישום גוש חדש ומוסדר (מס' 9011) אשר נרשם לאחר הוצאת ההיתר המקורי לבניין ובישיבה שהתקיימה בשעתו אצל מהנדס העיר בהשתתפות מנהל אגף נכסים, סוכם שאין צורך בהסדר המגרש, **וחישוב הזכויות לבניה יהיו בהתאם לשטח החלקה החדש**".*

כאמור, לאור העובדה שהיתר בניה קודם פג תוקפו טרם הושלמה הבניה וכן שטח המגרש הוקטן לאורך השנים, מדידת השטחים הינה בהתאם לשטח החלקה החדש בשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב ההשבחה הסופי</u>:

שטח אקו' מושבח בגין הקלה לתוספת יח"ד, כדלהלן:

מצב	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	411.29	4	102.82	20.56	82.26
מצב חדש	411.29	5	82.26		
מקדם השבחה - 20%					20%
סה"כ שטח אקו' מושבח במ"ר					**16.45**

שטח אקו' מושבח בגין הקלה לתוספת גובה, כדלהלן:

מרכיב	שטח	מקדם השבחה	תוצאה
שטח עיקרי	411.29	2.0%	8.2
שטח מרתף למגורים	77	5.0%	3.85
סה"כ שטח אקו' מושבח במ"ר			**12.1**

הערה 1: שטח מרתף למגורים הינו בהתאם למדידה גראפית של שטח חדר המשחקים המוצמד לדירה על פי תכנית הבקשה להיתר.

שטח אקו' מושבח בגין הקלה להגדלת תכסית קומת גג, ביטול נסיגות בבניה בקומת גג, והגדלת תכסית, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
שטח בנוי בגג החורג מתכסית מותרת במ"ר	33.5
מקדם שיפור תכנון	15%
סה"כ שטח אקו' מושבח במ"ר	**5.03**

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
הקלה לתוספת יח"ד	16.45
הקלה בגובה מבנה	12.1
<u>הקלה בתכסית קומת גג וביטול נסיגה</u>	<u>5.03</u>
סה"כ שטח אקו' מושבח במ"ר	**33.55**
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 19,000
השבחה במעוגל	**₪ 637,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 318,500**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 9011, חלקה: 17 [בשלמות], רחוב העוגן 17 / המפרש 2, שכונת עג'מי, תל אביב-יפו, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 1323-18 (20181323), כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	18.09.2019	₪ 637,000	₪ 318,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 23.11.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net