ב. קציר – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16 בפברואר 2011
מספרנו: 10163

לכבוד
מר ראובן טורביץ
ranit@shani.net

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
rafranco@walla.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - רח' ישראל נג'ארה 10 בחולון
(תת-חלקה 159/5 בגוש 7163)

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בין בעל הנכס הנדון (להלן - "המבקש") לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (להלן - "המשיבה") באשר לגובה ההשבחה שחלה בנכס - עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 23.8.2010, שנערכה ע"י השמאית גב' רחל פרנקו (להלן - "שמאית הועדה").

עמדת המבקש מפורטת במכתבו מיום 9.10.2010.

דיון בנושא בהשתתפות שמאית הועדה והמבקש, התקיים בתאריך 10.1.2011.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פרוט המסמכים הנוספים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- דף מידע מלשכת רישום המקרקעין.
- הסכם מיום 20.7.2010 למכירת הנכס הנדון.

4. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1 - הינו תאריך תחילתה של התכנית, דהיינו 11.7.2008 (להלן - "התאריך הקובע").

רח' קרליבך 10, ת"ד 20657, תל-אביב טל' 03-5626230 פקס' 03-5626231 office@bkatzir.com

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7163
חלקה:	159
שטח החלקה (הרשום):	606 מ"ר
כתובת הנכס:	רח' ישראל נג'ארה 10 בחולון
הנכס נשוא השומה:	דירה בקומה שניה בבנין בן שתי קומות - מעל קומת עמודים, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין - בפנקס בתים משותפים - כתת-חלקה 5 של חלקה 159
שטח הדירה:	שטח הדירה הרשום - הינו 56.84 מ"ר

6. <u>תאריך ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ע"י מר רונן שחר, שמאי ממשרדי, בתאריך 16.2.2010.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כתת-חלקה 5 של חלקה 159 בגוש 7163, הינו דירה הנמצא בקומה השניה (העליונה) בבנין מגורים בן שתי קומות - מעל קומת עמודים, הנמצא ברח' ישראל נג'ארה 10 בחולון.

הסביבה היא אזור מגורים מפותח - מדרום לשדרות דב הוז ומצפון לרח' ההסתדרות.

רח' ישראל נג'ארה הינו רחוב ללא מוצא.

הסביבה מאופיינת בעיקר ע"י בתי מגורים בבניה רוויה בני שתים עד ארבע קומות.

חלקה 159 הנדונה גובלת ממערב בבית ספר, ומצפון בבית דו-משפחתי - בו יחידת הדיור הצפונית משמשת כגן ילדים.

לחלקה הנדונה צורה מרובע, עם חזית מזרחית לרח' ישראל נג'ארה.

שטח החלקה (הרשום) - הינו 606 מ"ר.

הנכס נשוא השומה הינו דירה הנמצאת בקומה שניה, ששטחה הרשום (שטח רצפה נטו - עפ"י הרשום בלשכת רישום המקרקעין) - הינו 56.84 מ"ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>תכניות בנין-עיר</u>

להלן פרוט תכניות בנין-עיר החלות על החלקה הנדונה:

מצב קודם

בתיקון מס' **1** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 955 מיום 23.8.1962, נקבע יעוד חלקת המקור לאזור מגורים ב-1.

בתכנית נקבעו הוראות וזכויות בניה האזור מגורים ב-1 - כמפורט להלן:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

מספר קומות - שתי קומות

אחוזי בניה - 25% לקומה

צפיפות - 8 יחידות דיור לדונם

רוחב חזית מינימלי - 17 מ'

קווי בנין - קדמי - 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ'

בתיקון מס' **4** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982, הותרו יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של בנין למגורים.

כמו כן נקבע בתכנית, כי שטח המבנה מעל היציאה לגג לא יעלה על שטח של 12 מ"ר ברוטו, וגובהו החיצוני לא יעלה על 2.40 מ'.

בתיקון מס' **דז'** לתכנית מיתאר ח/1 (בניה על גגות בתים), שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3358 מיום 15.7.1986, הותרה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות בקומה עליונה בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה.

בתיקון מס' **8** לתכנית המיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3683 מיום 30.7.1989, אושרה הקמת מרתפים ופרגולות - עפ"י ההוראות המפורטות להלן:

- **מרתפים** - בנוסף למקלט וחניה תת-קרקעית ניתן יהיה לבנות מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבנין - בגודל של עד 6 מ״ר לכל מחסן, או מרתף משותף לדיירי הבית לצורך ספורט ותרבות - בגודל של מכפלת מספר הדירות ב- 6 מ״ר לדירה ולשימוש לדיירי הבית בלבד.

- **פרגולות** - תותר הקמת פרגולה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות.
עומק הפרגולה לא יעלה על 2 מ׳, ושטחה של הפרגולה לא יעלה על 10 מ״ר.

בתיקון מס׳ **7** לתכנית המיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 3791 מיום 19.8.1990, הותרה תוספת בניה בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המיתאר, למעט שטחים לגביהם אושרו תכניות בנין-עיר בהן נכללו הוראות המתירות תוספת אחוזי בניה למרפסות.

בסעיף 2 בתקנות התכנית נקבע, כי ״תכנית זו לא תחול על בנינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספת שטחי בניה למרפסות.״

בתיקון מס׳ **10א׳** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 4252 מיום 13.10.1994, הותרה במרפסות גג הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי ולא יותר משטח של 23 מ״ר.

בתיקון מס׳ **15** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 4644 מיום 17.5.1998, הותרה הקמת קומת מרתף עד לשטח של 90% משטח המגרש.

בתכנית נקבע, כי תותר הקמת מחסנים בקומת המרתף בשטח של 10 מ״ר ליחידת דיור.

גובה קומת המרתף - לא יעלה על 3.5 מ׳.

מצב חדש

בתיקון מס׳ **23** לתכנית מיתאר ח/1, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס׳ 5824 מיום 26.6.2008, הותרה בגג שטוח הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ״ר ליחידת דיור, או בניה בעליית גג - בתנאי, שרום הגג לא יעלה על 7 מ׳ ממפלס רצפת הקומה שמתחת לחלל הגג.

8.2 <u>היתר הבניה</u>

לפי היתר מס׳ **288**, שניתן ע״י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון בתאריך 12.9.1972, אושרה על חלקה 159 בגוש 7163 הנדונה - ״הקמת בית מגורים בן שתי קומות על עמודים״.

להלן פרוט סה״כ שטחי הבניה בבנין הנדון - עפ״י היתר הבניה:

שטח עיקרי	-	314.06 מ״ר
מרפסות	-	109.72 מ״ר
חדרי מדרגות	-	32.52 מ״ר
סה״כ		456.30 מ״ר

9. <u>המצב המשפטי – הזכויות בנכס</u>

לפי דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 17.8.2010, רשום הנכס הנדון - בפנקס הבתים המשותפים - כתת-חלקה 5 של חלקה 159 בגוש 7163, ומתואר כדירה בקומה שניה ששטחה (הרשום) הינו 56.84 מ״ר.

לתת-חלקה 5 צמודה חניה בשטח של 13.75 מ״ר.

החלק ברכוש המשותף - הינו 71/404 חלקים

תת-חלקה 5 הנדונה - רשומה בלשכת רישום המקרקעין - בבעלות:

טורביץ ראובן - בשלמות

על תת-חלקה 5 רשומה הערת אזהרה - לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

9.2 <u>ההסכם למכירת הנכס</u>

לפי הסכם מיום 20.7.2010 בין ראובן טורביץ (להלן – ״המוכר״) לבין ה״ה ריטה ולידן כלימי (להלן – ״הקונים״), רכשו הקונים מהמוכר את הנכס הנדון, הידוע כתת-חלקה 5 של חלקה 159 בגוש 7163 והמתואר בהסכם כדירה בת שלושה חדרים הנמצאת בקומה השניה של הבית המשותף שברח׳ ישראל נג׳ארה 10 בחולון - תמורת סך של 972,500 ₪.

10. <u>טיעוני הצדדים</u>

10.1 <u>שמאית הועדה</u>

<u>ההשבחה עקב אישור תכנית מס׳ ח/23/1</u>

בבנין הנדון קיימות שלוש דירות בקומה העליונה, ולפיכך ניתן לבנות שלושה חדרי יציאה לגג.

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדרי היציאה לגג מ-23 מ״ר עד ל-40 מ״ר.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין בעלות משותפת (מושע).

כמו כן, הובא בחשבון החלק היחסי ברכוש המשותף של הנכס הנדון.

להלן תחשיב ההשבחה:

<u>השטח לחישוב ההשבחה</u>

תוספת שטח לחדרי גג (40 מ"ר – 23 מ"ר) X 3 חדרים X 1.4[1] = 71.4 מ"ר

בניכוי הפסד שטח מרפסת גג 17 מ"ר X 3 חדרים X 0.2[2] = <u>(10.2)</u> מ"ר

סה"כ שטח אקוויולנטי לחישוב ההשבחה 61.2 מ"ר

<u>ההשבחה</u>

ההשבחה בגין חלקי המבקש ברכוש המשותף בבנין, המהווים 71/404 חלקים:

61.2 מ"ר X 3,200 ₪ למ"ר X (71/404) X 0.8[3] = **27,534** ₪

10.2 <u>המבקש</u>

הנכס הנדון הינו דירה הנמצאת בקומה שניה בבית משותף.

גג הבנין אינו צמוד לדירה הנדונה ולכן אין אפשרות לממש את זכויות הבניה הניתנות לניצול - עפ"י הוראות תכנית מס' ח/23/1.

כמו כן, לצורך ניצול זכויות הבניה יש צורך בקבלת הסכמתם של כל דיירי הבנין, אך עקב סכסוכי שכנים - לא ניתן לקבל את הסכמתם לבניה.

לפיכך, מקדם ההפחתה בגין בעלות משותפת כפי שנקבע ע"י שמאית הועדה הינו גבוה, ואינו מבטא נכונה את חוסר היכולת למימוש זכויות בניה.

מקדם השווי למרפסת גג כפי שנקבע ע"י שמאית הועדה הינו נמוך, ואינו משקף את השווי הראוי למרפסת הגג.

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>

הצדדים חלוקים בנושא מקדם ההפחתה הראוי בהתחשב בבעלות המשותפת בגג הבנין ומקדם השווי הראוי למרפסת גג.

הנני לציין, כי לא נדרשתי להכריע במחלוקות אלו, וזאת מאחר ולפי בדיקתי לא ניתן לנצל את תוספת הזכויות להגדלת חדרי היציאה לגג - עפ"י הוראות תיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1.

---

[1] מקדם שווי לחדרי יציאה לגג
[2] מקדם שווי למרפסת גג
[3] מקדם הפחתה בגין בעלות משותפת

להלן ממצאי הבדיקה:

שטח גג הבנין - עפ"י היתר בניה - הינו כ- 228 מ"ר.

בהתחשב בהוראות התכנית - לפיהן נדרשת נסיגה של 2 מ' בקו בנין קדמי ונסיגה של 1.4 מ' בקו בנין צדדי ואחורי, שטח הבניה הכולל הניתן לניצול - הינו כ- 122 מ"ר.

בסעיף 4.1 ג'(1) בתקנות התכנית נקבע, כי "שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית. תרשם זכות מעבר לכלל דיירי הבנין לשם גישה למתקנים הטכניים על הגג."

עפ"י הוראות התכנית המתקנים הטכניים יהיו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג החיצוני והגישה לשטחים המשותפים ולמתקנים הטכניים של דיירי הבנין בגג - תהיה מחדר המדרגות של הבנין.

לאור האמור לעיל, לאחר הפחתה של 30% משטחו הכולל של הגג, המהווה שטח של כ- 68 מ"ר מתוך השטח הניתן לניצול לבניה במסגרת הנסיגה מקווי הבנין (122 מ"ר), נותר שטח בניה לניצול של כ- 54 מ"ר, דהיינו כ- 18 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

מאחר ובמצב קודם ועפ"י הוראות תיקון מס' 4ד' לתכנית מיתאר ח/1, הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ובהתחשב בעובדה כי לא ניתן להרחיב את חדר היציאה לגג בנכס הנדון מעבר לשטח הנ"ל, לא חלה השבחה עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1.

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, עקב אישור תיקון מס' 23 לתכנית מיתאר ח/1 - לא חלה השבחה בנכס הנדון.

13. <u>חלוקת שכר הטרחה</u>

בנסיבות הענין, החלטתי להפעיל את סמכותי עפ"י תקנה 5(ב)(3) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), תשס"ט - 2009.

לפיכך, שכר טרחת השמאי המכריע יחול בשלמות על המשיבה.

ולראיה באתי על החתום,

ב. קציר, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה