המבקש:

מר מאיר הלל

ע"י הא' אריה קמיל ואיציק רפאל, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

ע"י מר מישל אשור, שמאי מקרקעין.

תאריך: 17/12/2017

מספרנו: 7895.17

מס' מנוי: 1378-2017

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 6636 חלקות 367-372</u>

<u>רחוב קהילת לודג' 50, 52, 54, 56, 58, 60</u>

<u>הדר יוסף, תל אביב</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 28/8/2017 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	היתר בניה להריסה והקמת מרתפים.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר מאיר הלל שמאי המבקש: הא' אריה קמיל איציק רפאל.
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו שמאי הועדה המקומית: מר מישל אשור.

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תכנית ע/1:	2/4/2003
		תכנית תא/מק/3569:	4/8/2006
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	27/10/2017 ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	5/11/2017 בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר מישל אשור מיום 27/6/2017 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 29/10/2017.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הא' אריה קמיל ואיציק רפאל מיום 1/10/2017.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6636
חלקה:	367 – 372, 505 - 507
שטח רשום:	סה"כ 3,971 מ"ר
מהות הנכס:	בתי מגורים טוריים ותיקים דו קומתיים המיועדים להריסה
כתובת:	קהילת לודג' 50 - 60, תל אביב

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתקי רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק מהאינטרנט ביום 17/9/2017 והועבר לעיוני, רשומות החלקות כדלקמן:

חלקה 367:	שטח רשום	682 מ"ר
	בעלויות	פרטיים + קק"ל (בחכירה לפרטיים)+ עמידר
	הערות	על כל חלקות המשנה רשומות משכנתאות, הערות אזהרה לטובת אנגל

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ג'נרל דיבלופרס בע"מ ופריבילון בע"מ והערות נוספות.

חלקה 368:	שטח רשום בעלויות הערות	596 מ"ר פרטיים + קק"ל (בחכירה לפרטיים)+ עמידר על כל חלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות אזהרה לטובת אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ פריבילון בע"מ.[1]
חלקה 369:	שטח רשום בעלויות הערות	690 מ"ר פרטיים + קק"ל (בחכירה לפרטיים) על כל חלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות אזהרה לטובת אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ פריבילון בע"מ.
חלקה :370	שטח רשום בעלויות הערות	570 מ"ר פרטיים + קק"ל על כל חלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות אזהרה לטובת אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ פריבילון בע"מ.
חלקה 371 :	שטח רשום בעלויות הערות	703 מ"ר פרטיים + קק"ל על כל חלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות אזהרה לטובת אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ פריבילון בע"מ.
חלקה 372 :	שטח רשום בעלויות הערות	610 מ"ר פרטיים + קק"ל על כל חלקות המשנה רשומות משכנתאות והערות אזהרה לטובת אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ פריבילון בע"מ.
חלקה 505:	שטח רשום בעלויות	60 מ"ר פרבילון בע"מ ½; אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ ½.
חלקה 506:	שטח רשום בעלויות	60 מ"ר פרבילון בע"מ ½; אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ ½.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינו מתחם קרקע ריקה עליו היו קיימים בתי מגורים טוריים דו קומתיים בשכונת הדר יוסף בתל אביב.

השכונה המשתרעת ממזרח לרחוב בני אפריים ומצפון לרחוב שיטרית, מאופיינת בבניה נמוכה למגורים. רחוב קהילת לודג' הינו רחוב בצורת פרסה, חד סטרי המסתעף מרחוב הדר יוסף.

המבנים על החלקות המפורטות לעיל נהרסו לצורך בניית פרוייקט מגורים חדש של בניה רוויה מעל מרתף חניה משותף.

ביום ביקורי בנכס המתחם מגודר באיסכורית.

[1] למעט תת חלקה 5 עליה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרטיים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8. <u>המצב התכנוני הרלבנטי</u>

המצב הקודם:

8.1 **תכנית 254**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מסווגת החלקות לאזור מגורים א/2 – 2 קומות וביניהם[2] שבילים להולכי רגל.

זכויות הבניה באזור מגורים א/2 – 2 קומות: 25% לקומה, 2 קומות.

המצב החדש:

8.2 **תכנית 2204**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3240 מיום 22/8/1985.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה הנדונה בתחום "אזור מגורים 4 קומות – תכנית בינוי מוצעת", טיפוס G. המבנה הקיים מסומן להריסה.

הבינוי: בקירות משותפים וללא גדרות, כיחידה מדורגת הכוללת נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בחזית ובליטות של 0.6 מ' לאחור, מרפסות לא מקורות וקומת קרקע מפולשת חלקית.

גובה: 4 קומות על קומת עמודים והשלמה בקומת גג (כתוספת לדירות קומה ד'), מעל קומת מרתף.

אחוזי בניה: ק.קרקע: במגרשים ששטחם 500 – 600 מ"ר מקסימום 18%
במגרשים ששטחם 601 - 800 מ"ר מקסימום 15%,
השימושים: ח. מדרגות, מעלית, חדר אשפה, מחסן, אפשרות למקלט על קרקעי. לא יותרו שימושים אחרים.

קומה א': 45%,
קומה ב': 40%
קומה ג': 35%
קומה ד': 25%-30%,
סה"כ: 175%

מס' יח"ד: בהתאם לשטח המגרש:

551 – 600 מ"ר	11 יח"ד. קומות א', ב', ד' - 3 יח"ד, קומה ג' - 2 יח"ד,
601 – 650 מ"ר	12 יח"ד. 3 יח"ד לקומה,
651 – 700 מ"ר	12 יח"ד. 3 יח"ד לקומה,
701 – 750 מ"ר	14 יח"ד. קומות א', ב'- 4 יח"ד, קומות ג', ד'- 3 יח"ד,

לתכנית מצורף נספח בינוי בו מפורט הבינוי והגמר.

[2] חלקות 505 - 507

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.3 **תכנית ע'**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

בהתאם להוראות התכנית, בבניין מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת, אלא אם כן ניתן לבנות קומה נוספת בשל המצב הטופוגרפי.

שטח קומת המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

השימושים המותרים הינם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות ומחסנים. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. גובה המרתף 2.2 מ'.

8.4 **תכנית ג'**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994 ובעתונות ב- 22/4/1994.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.
- תותר הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- מרחק מאחד המעקות – 2 מ' ומשאר המעקות – 1.2 מ'.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת.

8.5 **תכנית ע/1**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף בהיקף של 80% משטח המגרש פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף לשתי הקומות ניתן לבנות 4 קומות מרתף נוספות לשטחי שירות כלליים ובלבד כי הועדה שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.

גובה קומות המרתף העליונה וזו שמתחתיה לא יעלה על 4 מ' נטו וכל אחת מקומות המרתף האחרות – על 3.5 מ'.

השימושים במרתף – שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים בשטח 12 מ"ר נטו.

בבינוי של יחידות צמודות קרקע יותר מרתף מוצמד ליחידות אלה בשטח עד שטח הדירה. במרתף זה יותר שימוש למשרד בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה. לא יותרו מגורים במרתף.

8.6 **תכנית מק/2204/א**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5201 מיום 1/7/2003

התכנית מסווגת הנכס הנדון ביעוד מגורים ד' ומשנה הוראות הבינוי כדי להקל על יישום הבניה לאחר הריסה:

ביטול הוראות בינוי לנושא קווי בנין מינימליים לקומה (דירוג המבנה), התפלגות הדירות לקומות ואחוזי בניה מקסימליים לקומה. הוראות הבינוי החדשות:

מס' קומות: 5 ק' מעל קומת כניסה ועד 2 קומות מרתף בגבול המגרש

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תכסית: 50%

ח. גג: על פי תכנית ג'

קווי בנין: 4 מ' לחזית, 5.5 מ' לאחור, 4 מ' או 0 מ' לצד בהסכמת שכן, לשצ"פ – 1.5 מ'.

ש.שירות: במסגרת החלטת הטעדה המקומית 115/ב' מיום 6/4/1994.

8.7 **תכנית תא/מק/3569**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5557 מיום 20/7/2006.

התכנית באה לשפר התנאים למימוש פינוי בינוי ברחוב קהילת לודג' 70-44.

הבנין הנדון מסומן להריסה. שטח השביל הצמוד מסומן כשטח להשלמה. זכויות הבניה יחושבו משטח החלקה ושטח השביל במידה וצורפו אליהם בתכניות הראשיות.

בהתאם לדפי מידע של עיריית ת"א, שטח המגרש (2588) לחישוב הזכויות – 631.61 מ"ר.

עיקר הוראות התכנית:

תוספת אחוזי בניה: 16% (אותם ניתן היה לקבל כהקלה).

שטח עיקרי מינימלי ליח"ד לא יפחת מ- 70 מ"ר.

חדרי יציאה לגג: יותרו חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג'. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר איחוד שטח חדרי יציאה לגג כדירה או כדירות בקומת הגג. מספר חדרי היציאה לגג יחושבו לפי מספר הדירות בקומה טיפוסית.

מס' יח"ד: 18

מס' קומות: 7 כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.

הועדה המקומית רשאית להוסיף קומה נוספת אם שוכנעה כי הדבר נדרש למימוש יח"ד המותרות בתכנית או למימוש חדרי היציאה לגג.

קווי בנין: 5 מ' לחזית, 1 מ' לשצ"פ. אחרים לפי נספח הבינוי. בכל מקרה המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'.

מרפסות: יותרו מעבר לקווי הבנין עד קו המגרש ובלבד שהמרחק בין המרפסות של בניינים סמוכים לא יפחת מ- 4 מ'. ברחוב קהילת לודג' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין בהתאם למותר בחוק מקומה 2 ומעלה.

דירות גן: בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירות גן[3]. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מ'.

חניות: במרתפים משותפים. תקן חניה – 1 מ"ח לדירה בשטח עד 90 מ"ר, 1.5 מ"ח לדירות מעל שטח זה. תותר חניה עילית לאורחים בלבד.

הרחבת הרחוב: רחוב קהילת לודג' יורחב ע"י צירוף רצועה ברוחב 5 מ' מהחלקות הסמוכות לרחוב. רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל אופניים, תשתיות וכד'.

8.8 **תכנית ג/1**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.

בבניה בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לדירות הקומה העליונה בתנאים:

[3] סעיף 3.ד.10 להוראות התכנית.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

– שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה,

– חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג בצמוד לדירה שבקומה העליונה,

– גובה הבניה על הגג - 3 מ',

– לא תינתן בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם קיימות דירות גג.

התכנית מגדילה שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר, ובבניה בו זמנית על הגג בתכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטחו, כולל חדרים טכניים.

בבניית עליות גג - תותר בניית עליות גג בחלל גג משופע ברום גג של 7 מ' מרצפת הקומה שמתחת. מרפסות גג בבניינים עם עליות גג יותרו במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

8.9 **תכנית 5000**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב. התכנית כוללת החלקות בתחום אזור מגורים בבניה עירונית.

הערה: תמ"א 38 על תיקוניה אינה חלה על בניינים המסומנים בתב"ע להריסה.

.9 <u>רישוי</u>

9.1 **היתר מספר 11-0653** מיום 5/1/2012 ניתן לחלקות 367 – 372 בגוש 6636 למבנה מגורים בן 6 קומות עם דירה בקומת גג מעל קומת כניסה מפולשת חלקית עבור 17 יח"ד ומעל 2 קומות מרתף משותפים לבניינים ברחוב קהילת לודג' 50, 52, 54, 56, 58, 60.

שטחי הבניה:

הקומה/המפלס בבניין (לפי פירוט המופיע בהסברים בבריכת התיק הוורוד – תיק הבקשה להיתר)	(א) שטחי השימוש העיקריים: (1) מגורים – מ"ר מבוקש	(1) מגורים – מ"ר מותר	(2) מגורים לפי תכנית עו ו-ג1 – מ"ר מבוקש	(2) מגורים לפי תכנית עו ו-ג1 – מ"ר מותר	סך כל שטחי הבנייה העיקריים לשימושים השונים – מ"ר	% משטח המגרש	סך כל השטחים המותרים	ה"אסמכתא" לשטחים המותרים לשימושים העיקריים ולשטחי השרות	(ב) שטחי השרות: מקלט	מתקנים חדרים ומערכות מכניות	החסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בנייה קיימת	סך כל שטחי השרות – מ"ר	% משטח המגרש	סך כל השטחים המותרים	(ג) סך כל שטחי הבניין – מ"ר	% משטח המגרש	סך כל השטחים המותרים	משטחים לא מקורים
מרתף תחתון (-7.35)										82.21	208.03	1213.29	32.49						1536.02	38.09		1536.02	38.09		
מרתף עליון (-5.60)			381.45		381.45	9.46		עו	39.90	163.37	309.27	2790.38	144.50						3447.42	85.48		3828.87	94.94		
קומת קרקע (+0.00)	88.64				88.64	2.20			13.06	51.81			68.05	80.52					213.44	5.29		302.08	7.49		
קומה 1 (+2.96)	204.14				204.14	5.06			37.90	4.31			29.74			11.47			83.42	2.07		287.56	7.13		25.11
קומה 2 (+5.94)	205.87				205.87	5.10			37.90	4.31			29.74			11.24			83.19	2.06		289.06	7.17		30.14
קומה 3 (+8.91)	205.87				205.87	5.10	1201.39 + 66.0 = 1267.39	תב"ע 3369	37.90	4.31			29.74			11.24			83.19	2.06		289.06	7.17		30.14
קומה 4 (+11.88)	205.87				205.87	5.10			37.90	4.31			29.74			11.24			83.19	2.06		289.06	7.17		30.14
קומה 5 (+14.92)	186.09				186.09	4.61			37.90	4.31			29.74			24.87			96.82	2.40		282.91	7.01		29.92
קומה 6 (+18.00)	162.09				162.09	4.02				3.36			36.80			14.52			54.68	1.36		216.77	5.37		18.76
קומה 7 (+21.09)			141.91		141.91	3.52		ג1	13.55	2.65			27.79			0.30			44.29	1.10		186.20	4.62		110.97
קומת גג (+24.12)													3.43						3.43	0.09		3.43	0.09		
ס"ה מעל הקרקע	1258.57		141.91		1400.48	34.71	1267.39		216.11	79.37			284.77	80.52		84.88			745.65	18.49		2146.13	53.22		275.18
ס"ה מתחת לקרקע			381.45		381.45	9.46			39.90	245.58	517.30	4003.67	176.99						4983.44	123.57		5364.89	133.03		
סה"כ	1258.57		523.36		1781.93	44.17			256.01	324.95	517.30	4003.67	461.76	80.52		84.88			5729.09	142.06		7511.02	186.25		275.18

במהלך השנים. הונפקו היתרי בניה להארכת תוקף היתר בניה זה.

9.2 **היתר מספר 17-0498** ניתן לחלקות בקהילת לודג' 50 - 60 על פי אישור של רשות הרישוי מיום 9/3/2017:

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. הריסת כל הבניה הקיימת ב- 9 חלקות.
2. הקמת 2 קומות מרתף משותף הכולל קומת מרתף עליונה מלאה וקומת מרתף תחתונה חלקית. סה"כ מבוקשים 122 מקומות חניה.

- מרתף עליון (מפלס 3-): 69 מ"ח, 57 מחסנים דירתיים, מרתפים הצמודים ל- 6 יח"ד ב- 6 מבנים בקומת הקרקע ושטחי שירות. מרתף עליון יבנה ללא תקרה.
- מרתף תחתון (מפלס 6-): 53 מ"ח, 43 מחסנים דירתיים ושטחי שירות.

ההיתר נחתם ע"י יו"ר ועדת המשנה ביום 5/7/2017.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
שומות קודמות	בגין תכנית זו שולם היטל השבחה בעת הוצאת ההיתר משנת 2011. בגלל בעיה קניינית לא הוחל בבניה ותוקף ההיתר פג.	שומות קודמות שנערכו לנכס הנדון אינן רלבנטיות. תוקף ההיתר הקודם פג. הבקשה החדשה כוללת ניצול שונה של המרתפים. ככל ששולם היטל יש להשיבו.
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 – 2/4/2003		
אפשרות לבניית דירות גן	ניתן לבנות לפי ס' 9 לתכנית 2204/א לנוכח ביטול הוראות התפלגות הדירות, ולפי ע/1. בפרוטוקול הועדה – הבניה בתת הקרקע היא לפי ע/1.	במועד אישור התכנית לא ניתן היה לבנות דירות גן. לפי תכנית 2204 בקומת העמודים הותרה הקמת שטחי שירות בהיקף של 12%. תכנית 2204/א התירה שטחי שירות לפי התקנות. תכנית זו ביטלה הדירוג אך לא התירה דירות בקומת הקרקע.
מהות ההשבחה	סה"כ מבוקשים 758 מ"ר מחסנים. ניתן היה לבנות 193 יח"ד*6 מ"ר= 1,158 מ"ר. לכן אין תוספת שטח למחסנים. לחילופין – בהתאם לשומת פן – ובהתייחס למחסנים בשטח העולה על 6 מ"ר ליח"ד ולהצמדת מרתף לדירות גן.	הגדלת שטחי מחסנים דירתיים ל- 12 מ"ר.
ערכי שווי	לפי שומת פן קרקע/מר"מ 3,750 ₪	קרקע/מר"מ מחסן 900 ₪
מקדמי שווי	מקדם מחסן 0.2 דחיה ומושע שוליות 0.8	דחיה/מושע 10 ש', 6% 0.558
תחשיב ההשבחה	• מחסנים: סה"כ 32 מ"ר*300 ₪ = 9,600 ₪ היטל השבחה **4,800 ₪** • הצמדת מרתפים לדירות גן: סה"כ 303 מ"ר*563 ₪= 170,438 ₪ **היטל השבחה 85,219 ₪** • סה"כ היטל השבחה 180,284 ₪ בניכוי הוצאות עודפות, היטל שלילי.	סה"כ שטחי המחסנים 110 מ"ר שטחי מחסנים במצב קודם 13*6= 78 מ"ר תוספת שטחי מחסנים 32 מ"ר 32 מ"ר*900 ₪= 28,800 ₪ דחיה/מושע 0.558 סה"כ השבחה 16,082 ₪ **היטל השבחה 8,041 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3569 – 4/8/2006		
מהות	התכנית אינה מתייחסת לדירות גן	אפשרות הצמדת מרתפים לדירות הגן.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה	
ההשבחה	ולהצמדת מרתפים. הצמדה זו אפשרית כבר ב- ע/1 לכן אין השבחה.		
הפחתות	עלויות עקב סימון החלקות כחלק ממתחם עתיקות, פינוי פולש, מעקף ביוב, פיתוח שביל גישה ל'מי אביבים', טיפול בניקוז השטח העירוני הגובל, ביצוע גדר, שכ"ד עודף שיצרו כל הנ"ל וסה"כ 1,041,284 ₪		
ערכי שווי		קרקע/מר"מ	4,700 ₪
תחשיב ההשבחה		סה"כ שטחי מרתפים צמודים	303 מ"ר
		מקדם שווי	0.5
		מקדם דחיה	0.65
		קרקע/מר"מ	4,700 ₪
		סה"כ השבחה	462,833 ₪
		היטל השבחה	**231,416 ₪**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

11.1 <u>שומות קודמות</u>

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון את שומות ההשבחה ושוברי התשלום בחלקות השונות מחודש 10-1/2011 שהוכנו ע"י שמאי המקרקעין שמואל פן. תשלום ההיטל בגין התכניות השונות כמפורט בשומה זו שולם. לפיכך, משנגבה היטל השבחה בגין תכניות אלו, לא ניתן, בעקבות העובדה כי ההיתר פג תוקפו לבטל את היטל ההשבחה ולהוציא דרישת תשלום חדשה שונה של אותן התכניות. יש לבחון ההשבחה על פי עקרונות שומתו של שמאי הועדה דאז שמואל פן ובהתייחס לשטחים בהיתר בבקשה הנוכחית. השמאי מציין כי הושבו למבקש חלק מהכספים ששולמו כהיטל השבחה להיתר הקודם אך בלי הצמדה ובלי ריבית.

שמאי המשיבה טוען כי השומה לבקשה להיתר קודמת נערכה ב- 2011. מאז עריכתה התקבלו מספר שומות מכריעות בנכסים דומים בסביבת הנכס אשר נכון יותר, מבחינה שמאית, לחשב לפיהן. אין בשומות קודמות כדי לחייב את אופן החישוב ו/או ערכי שווי בשומה הנדונה. במידה ושולם בעבר היטל השבחה לשטחי בניה שאושרו בהיתרים קודמים, שלא מומשו ותוקפם פג, יש לבחון קיזוז כספי מול הועדה.

הכרעה

טענה זו היא משפטית ביסודה והערכאה המתאימה לדון בה היא ועדת ערר. עם זאת משעלתה הטענה לפני אתייחס אליה:

בעבר (בשנת 2011) ערך השמאי מר שמואל פן שומות השבחה כתוצאה מאישור תכניות 2204, ג', 2204/א, 3569 ו- ג/1 ולצורך מימוש בדרך של היתר בניה. היתר הבניה שניתן לא מומש ותוקפו פג כדין. משפג תוקפו של ההיתר הרי ששומת השבחה בגינו איננה רלבנטית יותר[4].

[4] שמאי המבקש אף מציין כי הושבו כספים ששולמו כהיטל השבחה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הוגשה בקשה חדשה להיתר ובגינה הונפקה שומת השבחה.

במצב דברים זה אני סבורה כי אין חובה להביא בחשבון שומות קודמות המתייחסות לבקשה שונה להיתר ואף אין חובה ליישם חלקים מהשומה הקודמת בשומה החדשה[5].

11.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 – 2/4/2003</u>**

א) **<u>אפשרות בניית דירות גן</u>**

שמאי המשיבה טוען כי תכנית 3569 היא זו שאיפשרה הקמת דירות גן ולפיכך איפשרה את הצמדת המרתפים אליהן. אמנם האפשרות להצמדת מרתפים לדירות גן הותרה לראשונה בתכנית ע/1, אולם במועד אישור תכנית זו לא הותרה הקמת דירות גן בנכס הנדון. הקמת דירות גן הותרה לראשונה בתכנית 3569 ולפיכך היא זו המשביחה לענין זה.

שמאי המבקש טוען כי מסקנת שמאי המשיבה שגויה וכי יש לבחון ההשבחה בהתייחס לתכנית ע/1. לחיזוק טענתו זו מפנה השמאי לתכנית הבקשה הקודמת מ- 2011 הכוללת דירות גן, טוען כי תכנית תא/מק/3569 קובעת כי זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות התכניות הראשיות ותכנית ע/1 מרתפים.

עוד טוען השמאי כי תכנית תא/מק/3569 אינה מתייחסת כלל לדירות גן במרתפים ולכן לא ניתן לאמר כי דירות הגן נתאשרו בתכנית זו כפי שטען שמאי המשיבה. רק בחתכי נספח הבנוי המנחה יש אזכור לדירות גן ואין וודאות מוחלטת למסקנה אליה הגיע שמאי המשיבה.

אף הפרוטקול הועדה מיום 9/3/2017 ניתן לראות כי הבניה בתת הקרקע הינה ע"פ תכנית ע/1, לפיכך מגיע השמאי למסקנה כי התכנית המשביחה המאפשרת הצמדת מרתפים לדירות הגן המותרות קודם לתכנית תא/מק/3569 – היא תכנית ע/1.

הכרעה

<u>תכנית 2204</u> קובעת בינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים והשלמה בקומת גג. התכנית קובעת התפלגות דירות בקומות בהתאם לשטח המגרשים כדלקמן:
551-600 מ"ר: קומות א', ב' ו- ד' 3 יח"ד לקומה, בקומה ג'- 2 יח"ד, סה"כ 11 יח"ד,
601-700 מ"ר: קומות א' – ד', 3 יח"ד לקומה, סה"כ 12 יח"ד,
701-750 מ"ר: קומות א', ב'- 4 יח"ד לקומה, קומות ג', ד', 3 יח"ד לקומה, סה"כ 14 יח"ד.

לכל אחת מהקומות נקבעו אחוזי בניה מירביים[6].

בקומת העמודים יבנו שטחי שירות כמפורט בהוראות התכנית בהיקף של 18% במגרשים בשטח 500-600 מ"ר ו- 15% במגרשים בשטח 601-800 מ"ר. לא יותרו שימושים אחרים בקומת העמודים.

<u>תכנית מק/2204/א</u>, באה להקל על יישום הבניה באזור להריסה ובניה מחדש בהדר יוסף. בין יתר הוראותיה מבטלת התכנית ההוראות בתכנית הראשית המתייחסות להתפלגות יחידות הדיור לקומות ולאחוזי בניה מירביים בקומה. דהיינו ניתן יהיה לבנות

[5] יוער כי חלק משומות פן אשר הוצגו בפני כוללות תחשיב השבחה בגין תכנית ע/1 שם מפורט שווי קרקע/מר"מ של 3,750 ₪ ללא פירוט עסקאות או בסיס ההערכה, מקדם שווי 0.2, מקדם שוליות 0.8 ומקדם דחיה ומושע 0.5.
[6] ראה סעיף 8.2 לשומה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מספר שונה של דירות בקומה מאשר אלה המתחייבות בתכנית 2204 וניצול שונה של אותם אחוזי בניה מותרים. התכנית קובעת בינוי של 5 קומות מעל קומת כניסה, כמו גם אפשרות לניוד שטח חדרי היציאה לגג לפי תכנית ג' לקומות התחתונות בתנאי פרסום הקלה.

התכנית אינה מציינת אפשרות שימוש בקומת הכניסה למגורים, אפשרות הנשללת במפורש בתכנית הראשית. אני סבורה כי אין להבין הוראותיה של תכנית מק/2204/א כמאפשרות במשתמע את ששללה התכנית הראשית במפורש. שינוי שלילה מפורשת מחייבת הוראה מפורשת.

תכנית ע/1 מאפשרת, בבינוי של יחידות צמודות קרקע, הצמדת מרתף ליחידות אלה בשטח עד שטח הדירה. מאחר ומסקנתי הינה כי תכנית מק/2204/א לא ציינה במפורש אפשרות בניה של דירות בקומת הכניסה, הרי שלא ניתן היה לממש הזכות המפורטת להצמדת מרתף בתכנית ע/1[7].

<u>תכנית 3569</u> קובעת במפורש כי בקומת הכניסה ניתן יהיה להקים דירת גן ולפיכך היא התכנית המאפשרת יישום הוראות תכנית ע/1 לעניין הצמדת שטחי מרתף לדירת הגן.

טענת שמאי המבקש כי בפרוטוקול הועדה מצויין כי הבניה בתת הקרקע היא לפי ע/1 אינה ראיה כי תכנית ע/1 במועד אישורה היתה ניתנת ליישום מהיבט זה בחלקות שבנדון. הערה זו מציינת כי במועד כתיבת הפרוטוקול, הבניה היא בהתאם לתכנית ע/1 אשר ניתנת ליישום לאחר התרת בניית דירת גן בהתאם להוראות תכנית 3569.

ב) **<u>ההשבחה בגין תוספת שטח למחסנים דירתיים</u>**

שמאי המשיבה טוען כי תכנית ע/1 הגדילה בין היתר את שטחי המחסנים הדירתיים ל-12 מ"ר ליח"ד. השמאי מתייחס לשטח מבוקש עבור 13 מחסנים של 110 מ"ר בלבד. במצב הקודם הותרו 13 מחסנים בשטח 78 מ"ר (6 מ"ר למחסן) לפיכך ההשבחה מתמקדת בתוספת 32 מ"ר מחסנים.

השמאי מעריך שווי קרקע/מ"ר מחסן ב- 900 ₪ בהתאם לשומה מכרעת של א.נזרי בגוו"ח 6636/364, קהילת לודג' 66 (אשר קיבל הסכמת הצדדים לשווי זה שם) ומביא בחשבון מקדם מושע ודחיה של 10 ש' (0.558)

שמאי המבקש טוען כי הבקשה הנדונה כוללת שטחי אחסנה של 758 מ"ר. בהתאם לתכניות תקפות במצב קודם ניתן היה לבנות 193 יח"ד וסה"כ 1,158 מ"ר מחסנים (6 מ"ר ליח"ד). דהיינו שטח המחסנים המבוקש אינו גדול משטח המחסנים המותר.

השמאי מעריך שווי קרקע/מר"מ ב- 3,750 ₪ ומקדם מחסן ב- 0.2, מביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8, מקדם דחיה ומושע 0.5.

הכרעה

מקובלת עלי שומת המשיבה לעניין זה המתייחסת ל- 13 מחסנים ששטחם המבוקש עולה על 6 מ"ר וסה"כ שטח מחסנים – 110 מ"ר.

באשר לערכי השווי –

[7] ככל שועדת ערר תקבע כי תכנית 2204/א איפשרה, במסגרת הוראות הגמישות בה, לבנות דירות גן, הרי שתכנית ע/1 הינה תכנית משביחה ויש לשום את ההשבחה בגין הצמדת מרתפי חניה למועד אישורה של תכנית ע'.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי המבקש מעריך שווי קרקע למר"מ ב- 3,750 ₪ ומקדם מחסן ב- 0.2, דהיינו שווי קרקע/מר"מ מחסן – 750 ₪, על בסיס שומת משיבה קודמת של השמאי ש.פן.

שמאי המשיבה מעריך השווי ב- 900 ₪/מר"מ. משומה מכרעת של א.נזרי בגוו"ח 6636/364, קהילת לודג' 66, עולה כי שם טען שמאי המשיבה, מר ש.פן, לשווי של 900 ₪/מר"מ ושמאי המבקשת לא חלק על השווי. השמאי המכריע קיבל שווי זה. שווי זה מקובל אף עלי[8].

אין להביא בחשבון מקדם שוליות למחסנים בהיקף שטח בו מדובר.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש - 13 מחסנים בשטח העולה על 6 מ"ר	110
מצב קודם	78
תוספת מחסנים	32
מקדם דחיה 10 ש', 6%	0.558
שווי קרקע/מר"מ מחסן	₪ 900
השבחה	₪ 16,082
היטל השבחה	**₪ 8,041**

11.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3569 – 4/8/2006</u>**

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין הצמדת שטח של 303 מ"ר מרתפים לדירות הגן, על פי מקדמי שווי שנקבעו בשומה מכרעת א.נזרי בקהילת לודג' 66 – מקדם שווי 0.5 ומקדם דחיה 0.65. שווי קרקע למר"מ בהתאם לניתוח מחירי דירות, מוערך ב- 4,700 ₪.

שמאי המבקש טוען כי התכנית המשביחה היא ע/1. השמאי אינו חולק על שטח המרתף המוצמד שיש להביא בחשבון וטוען כי יש להפחית עלויות עקב סימון החלקות הנדונות כחלק ממתחם עתיקות, פינוי פולש ומטלות שונות המוטלות על היזם – ניתוק קו ביוב, פיתוח שביל גישה לקבלן האחזקה של מי אביבים, טיפול בניקוז בשטח עירוני גובל, ביצוע גדר[9].

הכרעה

שמאי המבקש טען להפחתת עלויות שונות מההשבחה.

תכנית 3569 כוללת הוראות פיתוח – הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י מהנדס העיר, נטיעת עצים, פיתוח מרווחים פתוחים בין הבניינים וכד' וכן הוראות נוספות לענין עיצוב אדריכלי, זיקות הנאה וכד'. הוראות התכנית דומות במהותן להוראות תכניות אחרות בסביבה – למשל תכנית 3570 החלה בין היתר גם על הבנין ברחוב קהילת ורשה 73, בניין אשר מחירי הדירות בו היוו בסיס לאומדן שווי קרקע/מר"מ לשיטת שמאי המשיבה. דהיינו כל הוראות התכנית באות לידי ביטוי בערכי השווי.

אין בהוראות התכנית משום בסיס לעלויות מיוחדות החלות על היזם לשיטת שמאי המבקש ולפיכך אין להביא בחשבון עלויות אלה החיצוניות לתכנית.

שווי קרקע למר"מ לשיטת שמאי המשיבה שהתקבל בניתוח מחירי דירות בסביבה הקרובה

[8] יוער כי בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בקהילת לודג' 62 גוו"ח 6636/366/6 הוערך שווי קרקע למר"מ מחסן ב- 1,500 ₪ (0.3*5,000).
[9] לא הוצגו ראיות.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

כמפורט בשומתו - מקובל עלי[10] כמו גם מקדם הדחיה.

תחשיב ההשבחה:

הצמדת מרתפים	303
מקדם שווי	0.5
מקדם דחיה	0.65
שווי קרקע/מר"מ	₪ 4,700
השבחה	₪ 462,833
היטל השבחה	**₪ 231,416**

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **היטל ההשבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות ולצורך מימוש חלקי כמפורט בבקשה להיתר 2 המרתפים, הינו כדלקמן:

תכנית	תאריך	היטל השבחה
ע/1	2/4/2003	₪ 8,041
3569	4/8/2006	₪ 231,416

ובאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מכריעה

[10] ואף לא נסתר ע"י שמאי המבקש. שווי זה אף נמוך מהשווי שנקבע בשומה מכרעת של ג.בלטר בגוו"ח 6636/366 הסמוך.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il