אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 בינואר 2024
מספרנו: 30/967
מספר בקשה: 2420-2023

המבקשת:
גב' נטע אבן חן
ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
Maaravis@bezeqint.net

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל אביב-יפו
ע"י רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
Rami@363.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – יהונתן 9, תל אביב - יפו

גוש 6336 חלקה 290

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 30/08/2023 שנערכה ע"י השמאי רמי סויצקי ובתגובתו מיום 25/12/2023.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מתאריך 26/11/2023 שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הקלות מיום 8/03/2023.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 23/01/2024.
3. בתאריך 01/01/2024 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6336.
חלקה	:	290.
שטח חלקה (רשום)	:	646 מ״ר.
כתובת הנכס	:	רחוב יהונתן 9, שכונת צהלה, תל אביב-יפו.
תיאור הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 27/11/2023 וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 290 גוש 6336 בשטח של 646 מ״ר.

המספרים הישנים של החלקה: 6336/93.

בעלות: אבן חן גלעד ואבן חן נטע, בחלקים שווים.

משכנתאות: על הנכס קיימת משכנתא. שם הלווים: אבן חן גלעד ואבן חן נטע.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 290 בגוש 6336, המצוי ברח׳ יהונתן 9, שכונת צהלה, בעיר תל-אביב – יפו. הנכס מהווה מגרש הכולל בית מגורים צמוד קרקע ותיק, המיועד להריסה.

שכונת צהלה ממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של העיר תל-אביב ומאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה מתחדשת למגורים ובשטחים פתוחים מעברה המזרחי.

רחוב יהונתן הינו רחוב ללא מוצא, דו סטרי, המתפצל מרחוב צה״ל ממזרח. הרחוב מתאפיין בבנייה צמודת קרקע בבתי מגורים חד משפחתיים.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית המאופיינת בשיפוע טופוגרפי מתון יורד מצפון לדרום. לחלקה חזית מזרחית באורך של כ-20 מטר.

על הנכס קיים בית מגורים חד קומתי וותיק המיועד להריסה. במועד הביקור, המבנה טרם נהרס.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית ל':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 0278 בתאריך 19/02/1953.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אזורי יעוד.

עפ"י הוראות התכנית הנכס מסווג כאזור מגורים א'.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

באזור מגורים א' (א-1, א-2), בהתאם לתכנית מפורטת, תותר בניה בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 5 יח"ד/דונם נטו. השטח המכסימלי לבניית בניין הינו 5% משטח המגרש. עפ"י פרק ו' לתקנון, בבתי מגורים א-2 תותר הקמת בתי מגורים, בתים טורים, בתים נפרדים, בתים בודדים.

7.1.2. <u>תכנית תגפ/333:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 24/06/1954.

מטרת התכנית בין היתר, הינה להתוות דרכים חדשות, לקבוע אזורים לבניינים ציבורים, לקבוע מגרשים ציבוריים פתוחים, לקבוע אזורי מגורים ומסחר, לחלק את השטח בהתאם למסומן בתשריט.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים ג'.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

- שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.
- צפיפות : יחידה אחת בחלקה.
- מס' קומות המותר : שתי קומות.
- אחוז בנייה מקסימלי : 20%.
- אחוז מקסימלי לבנייני עזר : 25 מ"ר.
- קווי בניין : חזית – עפ"י התשריט, צידי – 3 מטר ואחורי – 8 מטר.

7.1.3. <u>תכנית מס' 748:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 0969 בתאריך 01/11/1962.

מטרת התכנית בין היתר:

א. לצרף שטח בגבול המזרחי של התכנית כמסומן בתשריט.

ב. לקבוע יעוד של מגרש ציבורי פתוח למגרש ג'

ג. להגביל את גובה הבניינים באזורי המגורים א', ב', ו-ג' לקומה אחת.

התכנית אינה משנה את סיווג הנכס הנדון.

7.1.4. <u>תכנית מס' 958:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1300 בתאריך 01/09/1966.

מטרת התכנית בין היתר, להתיר בניינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית ולתקן ע"י כך את תכנית מפורטת מספר תגפ/333.

התכנית אינה משנה את סיווגו של הנכס הנדון.

עפ"י התכנית, מותר יהיה לבנות באזורי המגורים בשטח התכנית בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר. דהיינו, יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית ע':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 בתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת בין היתר הוראות ותנאים לבניית מרתפים ולשימוש בהם כדלקמן:

- **הקמת מרתפים:** הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהראות התכנית.
  בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן מפאת מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף לחניה בלבד.
- **חישוב אחוזי בניה:** שטחי המרתף שנועדו לשימושים המותרים לא יחשבו באחוזי הבניה לצרכי חישוב אחוזי בניה המותרים באותו בנין, במקרה וחלק מהמרתף בולט מעל פני הקרקע מעל המותר עפ"י תוכנית זו, יחשב קומה זו כקומה רגילה של הבניין ויצורפו לאחוזי הבניה בבניין.
- **גובה קומת המרתף וקומת מרתף תחתונה:** גובה קומת המרתף התחתונה יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.
- **תכסית:** לפי קונטור קומת הקרקע.

- **שמושים מותרים:** חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקי ילדים.

הוראות נוספות:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. בקומת מרתף ובקומת מרתף תחתונה יש להקים יציאת חרום בנוסף ליציאת החירום שחייבים להתקין במקלט.

7.2.2. <u>תכנית מס' 2550:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות 4096 בתאריך 01/04/1993. מטרת התכנית בין היתר:

א. לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע תוך:

1. שמירה על עיצוב חזית הרחוב.
2. שילוב עם הבניין הראשי והבניינים הסמוכים בנוגע לעיצוב ושימוש בחומרים.
3. הגברת הבטיחות ברחוב ומניעת בעיות חניה ותנועה.

התכנית אינה משנה את סיווגו של הנכס הנדון.

<u>להלן חלק מהוראות הבנייה</u>:

התקנת מקומות חניה ליותר ממכונית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה, למעט במקרים הבאים:

א. חניה לא מקורה.

ב. חניה במסגרת קווי הבניין החוקיים.

ג. חניה תת קרקעית.

ד. חניה "חפורה" בקיר תומך המנצלת את הפרשי גובה בין המגרש לדרך. במקרים אלה ובהתאם להמלצת מהנדס העיר, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה זה לצד זה.

7.2.3. <u>תכנית "ג":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 בתאריך 21/04/1994.

התכנית קובעת, הוראות מקיפות לבניה על גגות ומחליפה את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בין היתר בניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח של 23 מ"ר לדירה, ובגובה מקסימלי של 2.50 מטר. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים לא יעלה על 50% משטח הגג.

7.2.4. <u>תכנית מס' 2550א':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות 4490 בתאריך 11/02/1997.

מטרות התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית ע"י:

1. קביעת מידות קירוי/בניית מקום חניה.
2. קביעת מספר מקומות חניה מקורים/בנויים במגרש.
3. קביעת הוראות לגבי מיקום החניה במגרש והגישה אליה.
4. קביעת הוראות לסידור חניה מסוגים שונים.

7.2.5. <u>תכנית מס' 2754</u>:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4632 בתאריך 29/03/1998.

מטרת התוכנית: קביעת תנאים להקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים.

הוראות התכנית:

1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0.
2. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי בנין המאושרים בתוכניות החלות במקום כולל בניה בקו 0, יעשה רק לאחר שהועדה שתשוכנע כי מיקום הבריכות אינו מהווה מטרד לשכנים.
3. מיקום מתקניים טכניים יעשה במטרה למזעור מטרדים לדיירי הבית והשכנים.
4. לא יותר קרוי בריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.
5. הרקת המים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.

7.2.6. <u>תכנית מס' "ע'1":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 בתאריך 18/03/2003.

התכנית מחליפה את תכנית המתאר "ע", קובעת בין היתר הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ומאפשרת הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים כדלקמן:

- **הקמת מרתפים:** הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף תחתונה בבניין, בהתאם לתנאים ולהראות התכנית.
  בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן מפאת מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

- **מספר קומות מרתף:** שתי קומות מרתף (פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בנית קומת מרתף אחת), בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.
- **תכסית:** עד 80% משטח המגרש. תכסית גדולה מ-80% תינתן בתנאי הבטחות ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- **גובה קומות המרתף:** קומות מרתף עליונה והקומה שמתחתיה עד 4.0 מ', קומות מרתף תחתונות עד 3.5 מ'.
- **תכליות:** בבניינים עם דירות צמודות קרקע, יותרו בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. כמו כן, בקומות המרתף התחתונות יותרו שטחי שרות כלליים ומחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (נטו) לכל יח"ד.

הוראות נוספות:

1. ביח"ד צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע בשטח מקס' בהתאם לשטח הדירה שמעליו. כמו כן, במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי שבבעלותם היחידה שמעליו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.

7.2.7. <u>תכנית מס' 3450:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5593 בתאריך 08/11/2006.

מטרת התכנית בין היתר, הגדלת שטחי הבנייה בצמודי קרקע וזאת ע"י:

1. המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב 2 אופציות.
2. הגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.
3. שינוי בהתאם לתכנית מתאר "ל".

להלן חלק מהוראות הבנייה:

א. לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.

ב. לעניין מבנה העזר/מחסן בחצר:

- בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהי עפ"י המותר בתכניות הראשיות.
- גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.2 מטר מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.
- גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מטר מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

ג. לא תותר המרת שטחים בתחום שקטן מ- 60 מטר מציר רצועת הרכבת ובתחום שקטן מ 50 מטר מדרך 20 ומסילה בציר האיילון בהתאם לתכניות מאושרות.

ד. במניין שטחי השירות שהוגדרו בתכניות שאושרו אחרי שנת 92 כחלק מהבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/מקלט בליטות והשטח למבני עזר המוזכר בתכנית זו.

7.2.8. <u>תכנית ג'1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 בתאריך 20/08/2007.

מטרות התכנית בין היתר:

1. לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
2. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.
3. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בכפוף לבנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
4. קביעת הוראות לנסיגה בבנייה על גגות שטוחים.
5. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל -7 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
6. עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
7. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

הוראות כלליות: תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מההדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל תנאי התכנית.

7.2.9. <u>תמ"א 38 על תיקוניה:</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3537 בתאריך 14/04/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1953 בתאריך 12/07/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1334 בתאריך 04/02/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 04/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4737 בתאריך 08/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.

- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
  - קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
  - קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

7.2.10. <u>תכנית תא/5000:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 בתאריך 22/12/2016.

תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב-יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בניה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'.

בהתאם לתכנית זו תהייה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות אותה (שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה), ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הועדה.

בהתאם לתכנית המגרש הנדון מהווה חלק ממתחם 207 – צהלה בייעוד של אזור מגורים בבניה נמוכה

<u>יחס לתכניות אחרות:</u>

א. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

ב. תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שהועדה החליטה על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה לאשרה או להפקידה לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שקיימה בה דיון נוסף ונמקה את החלטתה.

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

<u>תכניות והיתרים מכוחה של תכנית זו:</u>

א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות הפקדתה של תכנית או אישורה בהגדלה או בהקטנה של תחום התכנית.

ג. בתכנית עתידית יקבע כי כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת קודמת החלה על שטחה למעט תכנית זו, בטלה.

ד. על אף האמור בסעיף לעיל, הועדה רשאית לקבוע כי תכנית נושאית קודמת תמשיך לחול למעט זכויות הבניה לשימושים סחירים המוקנים מכוחה, שבכל מקרה יתבטלו, ובלבד שזכויות בניה לחניון ציבורי לא תחשבנה כזכויות בניה לשימושים סחירים לפי סעיף זה.

ה. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק, למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית העתידית.

<u>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי:</u>

א. הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.

ב. על אף האמור לעיל, הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד, ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש, בתנאים כמפורט בסעיף 3.1.4 בהוראות התכנית.

<u>שטחי בניה בתת הקרקע:</u>

א. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.

ב. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

ג. בנוסף על האמור בס' א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.

ד. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ה. לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. על אף האמור בס' ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת-הקרקע" לעניין זה, לתכסית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת-הקרקע וכדומה.

שומה זו אינה דנה בהשלכות תכנית זו.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

מעיון בתיק הבניין עולים בין היתר הפרטים הבאים:

7.3.1. <u>היתר בניה 65 מתאריך 15/04/1962:</u>

היתר להוספת חדר בקומת הקרקע.

7.3.2. <u>היתר בניה 662 מתאריך 16/10/1963:</u>

היתר להקמת מחסן בחצר.

7.3.3. <u>בקשה להיתר בניה 23-0979:</u>

מהות הבקשה: הריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן שתי קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג', הכולל:

בקומת המרתף: חדר משחקים, חדר כושר, מחסנים וח"ש, ירידה נפרדת אל המרתף מתוך החצר.

בקומת הקרקע, בקומה א' ובעליית הגג: יחידת דיור בת 6 חדרים, ממ"ד וח"ש, חלל עובר בין קומת הקרקע ולקומה א', מרפסת גג עם פרגולה קלה מעץ מעל בחזית אחורית של הבניין ומרפסת טכנית מקורה ע"י גג הרעפים, קולטי שמש במישור הגג.

בין מפלסי הבניין: מדרגות פנימיות ומעלית.

על המגרש: 2 מקומות חניה מקורים, במרווח קדמי, בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, בשטח של כ- 62 מ"ר כולל בריכת שיכשוך וחדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה מעץ בחזית אחורית, כריתת עצים, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, פילרים ומסתור אשפה.

הבקשה אושרה בתנאים בישיבה מס' 2-23-0005 מיום 08/03/2023.

<u>שטח הנכס בהתאם לבקשה להיתר</u>:

קומה	מגורים מבוקש	מרתפים מבוקש	בריכה מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט ש"ש	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	עובי קירות מקלט	חניה	סה"כ עיקרי	סה"כ שרות	סה"כ עיקרי + שרות	שטחים לא מקורים
מרתף		151.2			12.67				151.2	12.6	163.9	
קרקע	135.3		61.1	9.35			3.356	32.39	196.3	45.1	241.4	53.61
קומה א'	96.6				5.33	4.41			96.6	9.7	106.3	
עליית גג	94.1								94.1	0.00	94.1	53.14
סה"כ	326.0	151.2	61.1	9.35	18.00	4.41	3.36	32.39	538.3	67.5	605.8	106.75

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות המפורטות כדלקמן:

1. הוספת כניסה נפרדת למרתף עבור חדר משחקים.
2. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 32.5% המותרים, המהווים 38.71 מ״ר.
3. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי במרחק של 1.5 מ׳ מגבול המגרש, שרוחבה 1.7 מ׳ במקום 1.5 מ׳ ושטחה 18.5 מ״ר לעומת 10 מ״ר המותרים.
4. הגבהת גובה גדר צפונית עד גובה 1.8 מ׳ מעבר ל-1.5 מ׳ המותרים ע״פ תקנות החוק.
5. הקמת מרפסת בולטת בחזית צידית צפונית בחריגה של 0.3 מ׳ מתוך 3 מ׳ המותרים.

ביום 04/12/2023 ניתן היתר בנייה לבקשה הנדונה.

רחוב אחוזה 96, רעננה טל׳ 09-7483777 פקס׳ 09-7487999

דוא״ל: celi1@012.net.il

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ההקלות כדלקמן:

תוספת כניסה נפרדת למרתף: לטענת שמאי המשיבה, ההקלה הנדונה מאפשרת מייצרת אינטגרציה טובה יותר בין קומת המרתף ליתר הקומות. בשומתו חושבה ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.1 בגין 151.24 מ״ר בקומת המרתף.

הנמכת חצר אנגלית: לטענת שמאי המשיבה, הנמכת החצר מאפשרת שימוש אינטנסיבי יותר ומאפשרת כניסת אוויר ותאורה טבעית לקומת המרתף וכן שימוש בחצר המונמכת כחצר צמודה לקומת המרתף. בשומתו חושבה ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.1 בגין 151.24 מ״ר בקומת המרתף.

תוספת שטח עיקרי: בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת עיקרי בשטח של 21.95 מ״ר לפי מקדם שווי 1. כ״כ הובא בחשבון בשומתו גריעת חצר בשטח של 22.21 מ״ר לפי מקדם שווי 0.2.

הקלה לקווי בניין: שומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הקלה לקווי בניין עבור מרפסת בשטח של 0.8 מ״ר לפי מקדם השבחה של 0.06.

לעניין הקלה להגבהת גובה הגדר: לשיטת שמאי המשיבה, ההקלה הנדונה אינה משבחה.

לעניין ערכי השווי: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 28,000 ₪/מ״ר מבונה וזאת בהסתמך על ההכרעות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

השבחה			
שטח מבוקש	231.90		
שטח מותר	209.95		
מהות	**מ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקו**
תוספת שטח עיקרי	21.95	1	21.95
הפסד חצר	22.21	0.2	4.44-
כניסה נפרדת	151.24	0.1	15.12
חצר מונמכת	151.24	0.1	15.12
קווי בניין	0.8	0.06	0.05
סה״כ			47.80
שווי מ״ר מבונה			28,000 ₪
השבחה			**1,338,462** ₪

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

<u>לעניין התכלות ההקלות</u>:

לטענת שמאי המבקשת, זכויות הבנייה הניתנות מכוח ההקלות מוגבלות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס ואינן ניתנות לצמיתות. שכן, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אינה נוהגת לקזזן במועד בקשה להיתר שתאושר בעתיד. לאור זאת, ששמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון השווי מקדם התכלות להקלות של 0.82. לעניין זה מפנה לשומות מכריעות.

<u>לעניין ההקלה לכניסה חיצונית למרתף</u>:

לטענת שמאי המבקשת, תוכנית ע1 מתירה כניסה חיצונית למרתף המשמש למשרד. במקרה הנדון הותרה כניסה חיצונית למרתף בשימוש למגורים. לפיכך, ההשבחה נובעת בגין שינוי השימוש בקומת המרתף ממשרד למגורים.

לטענת שמאי המבקשת, מקדם ההשבחה הראוי היינו 0.05 וזאת בהתבסס על שומת אושרת שאול בגו"ח 6792/39.

הערת הח"מ: יצוין כי בשומת המבקשת לא חושבה השבחה בגין הקלה זו.

<u>לעניין ההקלה להנמכת החצר אנגלית</u>: לטענת שמאי המבקשת, ההקלה הנדונה אינה משביחה את המחסן וחדרי השרות הממוקמים במרתף. שכן, במצב הקודם הותרה בגינם יציאה חיצונית למרתף. עוד נטען על ידו כי שטח הממ"ד פטור בהתאם לפסיקה. לפיכך, בשומתו חושבה השבחה בגין 50 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.05.

<u>לעניין ערכי השווי</u>:

לטענת שמאי המבקשת, ערכי השווי מגלמים את האפשרות למתן הקלות הכמותיות. שכן, תכנית 2533א' החלה על הנכס הנדון קובעת במפורשות כי ניתן לקבל 6% תוספת זכויות בנייה, בכפוף לפרסום הקלה. לעניין זה מפנה לערר מס' 85220/11 ולערר מס' 49/10.

עוד נטען על ידו כי שווי מ"ר מבונה הראוי הינו 22,000 ₪ וזאת לאור סמיכות הנכס לשכונת נווה שרת. לעניין זה מפנה לשומת הח"מ לנכס בגו"ח 6335/284 ובין היתר לעסקת השוואה מיום 09/02/2021 המפורטת בשומה זו. בנוסף, מפנה לשומות מכריעות נוספות.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:

הקלות			
שטח מבוקש	231.90		
שטח מותר	209.95		
מהות	**מ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקו**
תוספת שטח עיקרי	21.95	1	21.95
הפסד חצר	22.21	0.25	5.55-
חצר מונמכת	50	0.05	2.50
סה״כ			18.90
התכלות הקלות			0.82
שווי מ״ר מבונה			₪ 22,000
השבחה			**₪ 341,000**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין ההקלה להנמכת חצר אנגלית</u>: לטענת שמאי המשיבה, הנמכת החצר מאפשרת שימוש אינטנסיבי יותר ומאפשרת כניסת אוויר ותאורה טבעית לקומת המרתף וכן שימוש בחצר המונמכת כחצר צמודה לקומת המרתף. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי חלה השבחה על כלל שטח המרתף.

<u>לעניין ההקלה לכניסה נפרדת</u>:

לטענת שמאי המשיבה, ביצוע חלוקה תאורתית של שטח המרתף אינה נכונה. לשיטתו, הכניסה הנפרדת משפיעה על כלל המרתף. עוד נטען על ידו כי ניתן לאפשר כניסה נפרדת לקומת המרתף רק בהליך של הקלה. לעניין זה מפנה החלטה תא/5106/09.

לחיזוק עמדתו ולפיה מקדם ההשבחה הראוי הינו 10%, שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: לטענת שמאי המשיבה, ערכי השווי אשר נקבעו בשומתו ובהתאמה למועד הקובע הינו בתחום הסביר ואף על הצד הזהיר. לחיזור עמדתו מפנה לשומות מכריעות.

<u>לעניין סוגיית התכלות זכויות בניה שאושרו בהקלה</u>:

שמאי המשיבה מפנה לערר 233/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נגד ג'וזף ביסמוט ולפיו:

"שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות, שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו המשפיעים גם על אורך החיים הכלכליים של הנכס, הינם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".

ובהמשך: *"ככלל ניתן לומר כי תקופת החיים הכלכליים של הנכס הינה תקופת זמן שבה תורם המבנה לשווי המקרקעין. אורך חייו הכלכליים של נכס מושפע בין היתר לאור שנת בניית הנכס, שטחו הבנוי איכות הבנייה, זכויות הבנייה שטרם מומשו, מיקומו, מצבו הפיזי במועד הקובע ותרומתו לשווי המקרקעין במועד זה, מצב הנכסים בסביבה הקרובה, ההשלכות הכלכליות של ההריסה על שווי הקרקע (ככל שישנן) ועוד כהנה שיקולים כלכליים/ שמאיים מקצועיים רלוונטיים".*

בנוסף, שמאי המשיבה מפנה למספר שומות מכריעות.

לעניין הבקשה הנדונה: לשיטת שמאי המשיבה, במקרה הנדון המבנה נבנה בהתאם לכך שבעתיד יהיה ניתן לנצל זכויות בנייה מכוח תא/5000.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
הקלות	08/03/2023	₪ 1,338,462	₪ 341,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א').
4. מיקום הנכס ברחוב יהונתן 9, ת"א.
5. המועד הקובע להקלות הינו 08/03/2023.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- תוספת שטח עיקרי.

10. הכרעה בנושאים השונים:

10.1. זכויות הבניה כזכויות מתכלות:

לטענת שמאי המבקשת, זכויות הבנייה מכוח ההקלות מוגבלות עד לתום חייו הכלכליים של הנכס ואינן ניתנות לצמיתות. הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אינה נוהגת לקזז את שטחי הבניה הנובעים מההקלות במועד אישורה של הבקשה להיתר לאחר הריסת המבנה. לאור זאת, יש לשיטתו, להביא בחשבון מקדם התכלות להקלות של 0.82. כתמיכה לעמדתו, מפנה לשומות מכריעות.

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה בגין זכויות מתכלות. כראיה לעמדתו הפנה לערר 233/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ג'וזף ביסמוט. בנוסף, הפנה לשומות מכריעות התומכות בעמדתו.

הכרעה:

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המשיבה.

אכן, זכויות בניה מכוח תכנית הינן זכויות המוקנות לצמיתות בעוד שזכויות בניה שאושרו במסגרת הקלה, מאושרות לתקופת חיי המבנה וקיימת בהן מימד של עראיות. עם הריסת המבנה פג תוקפה של ההקלה וע"מ לבנות מבנה חדש הכולל את אותן ההקלות, יהיה על המבקשת להגיש בקשה לאישור ההקלות מחדש כאשר אישורן כפוף לתשלום היטל השבחה.

ככלל, באזורים יוקרתיים הסיכוי להריסת המבנה גדול יותר ולכן אורך חיי הבניין קצר מהמקובל. במקומות יוקרתיים ביותר, ניתן להניח כי הבניין יהרס ועימו 'יעלמו' ההקלות כך שמימושן מחדש יצריך אישור הקלות ותשלום היטל השבחה מחדש.

אולם, במקום בו אורך חיי הנכס אינו קצר באופן מובהק או לחילופין, כאשר אורך חיי הנכס אינם בהכרח נמוכים מ – 35-40 שנה, הרי שמדובר בזכויות ארוכות טווח שאין להפחית בשווין.

בבקשה להיתר מוצעת הקמת מבנה מגורים חדש הכולל קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' ועליית גג בשטח כולל של כ- 512 מ"ר בתוספת בריכת שחייה בשטח של 61.1 מ"ר וחניה. לפיכך, מדובר בהקמת מבנה מגורים חדש המנצל את מרבית זכויות הבנייה המותרות בנכס ולכן, מתקבל מבנה בעל אורך חיים כלכלי ארוך באופן יחסי. לאור זאת, במקרה הנדון ההנאה מההקלות ארוכה ואין להביא בחשבון מקדם הפחתה.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי להקלות ללא הפחתה הנובעת מהתכלות הזכויות שאושרו בהקלה.

10.2. <u>תוספת שטח עיקרי וגריעת שטח חצר:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת בשטח עיקרי של 21.95 מ״ר. כ״כ, הובאה בחשבון גריעת חצר בשטח של 22.1 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.2.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 21.95 מ״ר עיקרי. כ״כ, הובא בחשבון גריעת חצר בשטח של 22.1 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.25.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר למקדם השווי הראוי לגריעת שטח החצר.

בישיבה מס׳ 2-23-0005 מיום 08/03/2023 אושרה בין היתר ההקלה הבאה:

״תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 32.5% המותרים, המהווים 38.71 מ״ר״.

בהתאם להוראות תכנית מס׳ 958 נקבע בין היתר כי, אחוזי הבנייה המותרים הינם 20% לקומה ובסה״כ 30% בשתי קומות. בנוסף, הותרה הקמת מבנה עזר בשטח של 2.5% משטח המגרש. כ״כ, בהתאם להוראות תכנית מס׳ 3450 הותר להמיר את שטחי העזר לשטחים עיקריים חדשים וזאת, בכפוף להצמדת השטחים למבנה ובנייתם במסגרת קווי הבניין המותרים. בהתאם לאמור לעיל, הותרו 32.5% עיקרי משטח המגרש ובמקרה הנדון, 209.95 מ״ר עיקרי.

עפ״י טבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר, השטח העיקרי המבוקש בקומת הקרקע הינו 135.3 מ״ר ובקומה א׳ 96.6 מ״ר, בסה״כ 231.9 מ״ר עיקרי. משקף תוספת של 21.95 מ״ר עיקרי[1] וגריעת חצר בשטח זהה.

לעניין מקדם שווי לשטח חצר - במקרה הנדון, גריעת שטח החצר מהווה גריעה משטח חצר עיקרית. לקביעת המקדם הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הקובע	גו״ח	מיקום	מקדם חצר
יעקב פז	03/03/2021	6335/81	בניהו 26	0.25
גיל הרצברג	29/07/2020	6336/400	ק״ם 26	0.25
רינת וייס רביב	01/07/2020	6335/285	אדירים 33	0.25
ארז כהן	11/12/2019	6336/200	בת יפתח 22	0.25

עפ״י האמור לעיל, מתקבל מקדם שכיח של 0.25 לחצר עיקרית.

לאור האמור לעיל, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 21.95 מ״ר בכפוף לגריעת חצר עיקרית בשטח זהה לפי מקדם שווי של 0.25.

[1] 231.9 מ״ר -209.95 מ״ר.

10.3. <u>הקלה לכניסה נפרדת:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין קומת המרתף בשטח של 151.24 מ״ר לפי מקדם השבחה 0.1.

לטענת שמאי המבקשת, תוכנית ע'1 מתירה כניסה חיצונית למרתף המשמש למשרד. במקרה הנדון הותרה כניסה חיצונית למרתף בשימוש למגורים. לפיכך, במקרה הנדון ההשבחה נובעת בגין שינוי השימוש בקומת המרתף ממשרד למגורים. לשיטתו, מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.05.

הערת הח״מ: יצוין כי בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת, לא חושבה השבחה בגין הקלה זו.

<u>הכרעה:</u>

בישיבה מס' 2-23-0005 מיום 08/03/2023 אושרה בין היתר ההקלה הבאה:

״הוספת כניסה נפרדת למרתף עבור חדר משחקים״. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה ההשבחה נובעת מתוספת כניסה לקומת המרתף.

לעניין טענת המבקשת: במקרה הנדון, מוצעת הקמת בית מגורים חדש הכולל בין היתר קומת מרתף לשימוש מגורים. לאור זאת, טענת המבקשת ולפיה מכוח תוכנית ע1 הותרה כניסה חיצונית למרתף המשמש למשרד, אינה רלוונטית במקרה הנדון.

<u>לעניין השטח לחיוב</u>:

מעיון בתוכנית בקשה להיתר עולה כי בקומת המרתף מוצעים 151.23 מ״ר עיקרי + 12.67 מ״ר שירות.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה ההקלה הנדונה משביחה את השטחים העיקריים בלבד. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין 151.23 מ״ר עיקרי.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>:

לצורך בחינת מקדם השבחה הראוי עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם השבחה בגין כניסה נוספת
גבע בלטר	6335/120	0.05
שושי שרביט שפירא	6336/405/1	0.05
רן וירניק	6335/132	0.05

יצויין כי, בהכרעת הח״מ לנכס בגו״ח 6335/39 הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.05.

לאור האמור לעיל, ובמיוחד לאור היקף שטח המרתף, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין כניסה נפרדת לכל שטח המרתף ובמקרה הנדון 151.23 מ״ר לפי מקדם 0.05.

10.4. <u>הקלה להעמקת חצר אנגלית/תוספת שטח חצר אנגלית:</u>

לטענת שמאי המשיבה, הנמכת החצר מאפשרת שימוש אינטנסיבי יותר ומאפשרת כניסת אוויר ותאורה טבעית לקומת המרתף וכן, שימוש בחצר המונמכת כחצר צמודה לקומת המרתף. בשומתו, חושבה ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.1 בגין 151.24 מ״ר בקומת המרתף.

לטענת שמאי המבקשת, מדובר בהקלה המשפיעה רק על חלק המיועד למגורים משטח המרתף. לשיטתו ההשפעה הינה לשטח של כ – 50 מ״ר בלבד. כ״כ, נטען על ידו כי מקדם השווי ההשבחה הראוי הינו בשיעור של 5%.

<u>הכרעה:</u>

בישיבה מס׳ 2-23-0005 מיום 08/03/2023 אושרה בין היתר ההקלה הבאה:

״חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי במרחק של 1.5 מ׳ מגבול המגרש, שרוחבה 1.7 מ׳ במקום 1.5 מ׳ ושטחה 18.5 מ״ר לעומת 10 מ״ר המותרים״.

במקרה הנדון, קיימות מספר חצרות אולם ההשבחה חושבה בגין העמקת חצר אחת בלבד בחלקו הדרומי של המבנה. העמקת/הרחבת החצר האנגלית מאפשרת תאורה ואוורור ומטיבה עם קומת המרתף. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה הקלה הנדונה משביחה את קומת המרתף.

לעניין השטח לחיוב יצויין כי, עפ״י תשריט הבקשה להיתר, החצר המונמכת מאפשרת תאורה ואוורור על פני רוב שטח המרתף.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר, חלקו הדרומי של המרתף ישמש בין היתר עבור חדר כושר, מעברים, חדר רחצה ומחסן בשטח כולל של כ - 98 מ״ר.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>:

לצורך בחינת מקדם השווי הראוי, עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

- בשומת עאלם לנכס בגו״ח 6336/121, רח׳ אמנון ותמר 4, הובא בחשבון מקדם שווי למרתף 0.5 ומקדם השבחה להנמכת חצר של 0.2. משקף מקדם משוקלל של 0.1.
- בשומת רינת וייס רביב לנכס בגו״ח 6335/285, רח׳ אדירים 33 הובא בחשבון מקדם השבחה להנמכת חצר של 0.1.
- בשומת וירניק לנכס בגו״ח 6335/132 רח׳ שד׳ השושנים 2, הובא בחשבון מקדם השבחה להנמכת חצר של 0.15.

לאור האמור לעיל, נראה כי מקדם השווי אשר נקבע בשומת המשיבה הינו בתחום הסביר ואף על הצד הזהיר. לפיכך, החלטתי לאמצו.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו עבור 98 מ״ר לפי מקדם השבחה 0.1.

10.5. <u>הקלה בקווי בניה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין הקלה לקווי בניין לפי מקדם השבחה 0.06 בגין 0.8 מ״ר.

בשומת המבקשת אין התייחסות להקלה הנדונה.

<u>הכרעה</u>:

בישיבה מס׳ 2-23-0005 מיום 08/03/2023 אושרה בין היתר ההקלה הבאה:

״הקמת מרפסת בולטת בחזית צידית צפונית בחריגה של 0.3 מ׳ מתוך 3 מ׳ המותרים״.

לאור העובדה כי מדובר בחריגה בשטח של כ- 0.8 מ״ר בלבד, הרי שמדובר לכל היותר בהשבחה זניחה שאינה משפיעה על שווי המקרקעין. לפיכך, בשומה זו לא חושבה השבחה בגין הקלה זו.

10.6. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 28,000 ₪/מ״ר מבונה אקו׳.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ״ר מבונה אקו׳.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי.

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי מכריע	מועד הקובע	גו״ח	מיקום	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה מתואם לזמן
אורית גלן	20/07/2022	6335/71	בניהו 46	24,000	25,932
דוד דדון	11/05/2022	6335/291	אדירים 21	20,000	22,532
חגית רובינסון	24/11/2021	6335/163	יואב 18	24,000	29,150
רינת וויס רביב	05/05/2021	6336/367	ברק 43	23,500	30,369
יעקב פז	03/03/2021	6335/81	בניהו 26	21,000	27,357

מהטבלה הנ״ל, מתקבל בממוצע שווי מתואם למועד הקובע בגבולות של 27,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>עסקת מכר בנכס הנדון:</u>

בתאריך 03/08/2020 נמכר הנכס הנדון בתמורה ל - 9,800,000 ₪. למרות העובדה כי מדובר בעסקה שנערכה מעל שנתיים מהמועד הקובע, מצאתי לנכון לבחון את השווי הראוי במימוש המוצע.

בניתוח השווי עפ״י זכויות הבניה המותרות בנכס מתקבלים כ - 447 מ״ר אקו׳. בהתחשב בעובדה כי הנכס אינו תורם לשווי, הרי שהעסקה משקפת שווי בגבולות של 22,000 ₪/מ״ר מבונה, ובהתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי בגבולות של 30,000 /מ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 28,000 ₪/ מ״ר מבונה.

11. תחשיב ההשבחה:

השבחה			
מהות	**מ"ר**	**מקדם השבחה**	**מ"ר אקו'**
תוספת שטח עיקרי	21.95	1	21.9487
הפסד חצר	21.95	0.25	5.49-
כניסה נפרדת	151.24	0.05	7.56
חצר מונמכת	98	0.1	9.8
סה"כ			33.82
שווי מ"ר מבונה			₪ 28,000
השבחה במעוגל			**₪ 947,100**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב הבקשה להיתר הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	08/03/2023	₪ 947,100	₪ 473,550

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה