עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 03/03/2014
תיק מס' : 353
מס' מינוי : 17417

לכבוד

המבקש:
ה"ה בוכריץ ארמן פרץ
ע"י השמאי: דני טרשינסקי
דוא"ל: dani@ktap.co.il

המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב"
ע"י השמאית: גלית אציל לדור
דוא"ל: ro-ga@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 22 תתי חלקה 32,33 גוש 7186

רח' מאיר יערי 17

תל אביב

כיכר המעין | ת.ד. 1476 | כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 | פקס: 04-6562014 | Email: atefalem@012.net.il

1. <u>מטרת השומה</u>:

הכרעה במחלוקת בעניין השבחה הנובעת ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה.

2. <u>הצדדים</u>:

המבקש:

שמאי המבקש : דני טרשנסקי
המבקש : בוכריץ וארמן פרץ

המשיבה:

שמאי המשיבה : גלית אציל לדור
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב"

3. <u>מועדים</u>:

ביקור בנכס : בתאריך 29/12/2013 ע"י הח"מ, ביחד עם כמאל אמון ונאיף אבו ליל ממשרד הח"מ.

דיון : בתאריך 30.12.2013 בנוכחות הח"מ, כמאל אמון ואשרף נבואני ממשרד הח"מ.

פרוטוקול : נשלח פרוטוקול בתאריך 30/12/2013.
נתקבלה תגובה לפרוטוקול ע"י שמאית המשיבה.

4. <u>תאריך קובע</u>:

4/09/2007, יום ממועד פרסום למתן תוקף של תכנית ג'1
13/09/2012 , מועד אישור ההקלה .

5. <u>מסמכים</u>:

מטעם המבקש:

- שומה אחרת של השמאי טרשנסקי מיום 07/11/2013.
- שומת השמאית גלית אציל – לדור מיום 17/07/2013
- שובר תשלום היטל השבחה מיום 21/07/2013.
- נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/10/2013.
- חוזה רכישה של 4 יח"ד מיום 3/10/2002.
- נסח טאבו היסטורי גו"ח 6635/193.
- מכתב אדריכל רמי לוטן מיום 31.12.2013

מטעם המשיבה:

- תגובה לשומה אחרת , מיום 18/11/2013.
- שומה מיום 31/07/2002 של השמאי שמואל פן (גו"ח 7186/22).
- שומה של השמאי אינג' יוסף זרניצקי מיום 25/11/2004.
- מכתב תשובה מהעירייה לעניין תיקון שומתה של העירייה מיום 12/9/2013.
- בקשה להיתר בניה מס' 11-1099, תיק בניין 2220-015, בקשה למידע 2004-01536.

6. <u>זיהוי הנכס</u>:

גוש	-	7186
חלקה	-	22
תתי חלקות	-	33 ,32
שטח חלקה רשום	-	1,425 מ"ר

נשוא השומה:

תת חלקה	-	32 בשטח רשום של 105.39 מ"ר + הצמדות.
תת חלקה	-	33 בשטח רשום של 123.88 מ"ר + הצמדות.
מהות הנכס	-	שתי יח"ד מגורים .
כתובת	-	רח' מאיר יערי 17, תל אביב.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>:

<u>7.1. תיאור הנכס:</u>

חלקה 22 בגוש 7186 בשטח כולל של 1,425 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן, בעלת חזית לרח' יערי מאיר ברוחב של כ- 35 מ', וחזית לרח' בילויה מעוז ברוחב של כ- 40 מ'.

נשוא החוו"ד הינן תתי חלקות 32, 33 אשר מהוות שתי יח"ד בקומה העשירית של בניין מגורים בן 10 קומות, מעל קומת עמודים ושתי קומות מרתף לחניה ומחסנים, הכולל 33 יח"ד.

הבניין בנוי משלד בטון, קירות בלוקים ומחופים לוחות שיש ובעל גג שטוח. הוא ממוקם בשכונת "כוכב הצפון" תל-אביב.

החלקה הנדונה הינה פינתית וגבולותיה הם: מצפון – מגרש ריק, ממזרח – רחוב בילויה מעוז ומעברו מגרש ריק, מדרום – רחוב מאיר יערי, ממערב – מבנה מגורים בן 10 קומות.

נשוא השומה מתייחס לתוספת בניה בשתי יח"ד בקומה עשירית והקמת חדרי יציאה לגג לכל אחת מיח"ד בקומה עליונה. להלן תיאור שתי יח"ד:
תת חלקה 32: כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה, ממ"ד, 2 חדרי שינה.
תת חלקה 33: כוללת חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה, שירותים, ממ"ד, פטיו שהוסב ליחידת הורים עם חדר רחצה וחדרי שינה.

<u>7.2. תיאור הסביבה:</u>

שכונת כוכב הצפון ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר תל-אביב, ממערב לדרך נמיר, מצפון לשד' רוקח, מדרום לרחוב ש"י עגנון וממזרח לרחוב אבן גבירול.
השכונה מאופיינת בבניה מעורבת, חדשה יחסית של בניינים בני 1-11 קומות לצד קוטג'ים צמודי קרקע דו משפחתיים.
רחוב מאיר יערי מהווה רחוב דו סטרי, פנימי בשכונה ומקביל לשד' רוקח מצפון. תחילתו ברחוב בוני העיר ממערב וסיומו ברחוב לוי אשכול ממזרח המהווה ציר תנועה מרכזי בשכונות עבר הירקון.
בשכונה ובסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאים.

8. <u>הזכויות בנכס:</u>

בהתאם להעתק של דף פרטי המידע מפנקס המקרקעין(בתים משותפים) המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ת"א-יפו, מיום 30/10/2013, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 7186 חלקה: 22 שטח החלקה: 1,425 מ"ר תקנון מוסכם

זיקות			
שטר מספר	**גו"ח**	**מהות**	**תאור הזיקה**
5028/09/1044	7186/21	נהנית	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל מסומנת באות ט' בצבע ירוק ובשטח 248 מ"ר.
5028/09/1045	7186/21	כפופה	זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל מסומנת באות י' בצבע חום ובשטח 240 מ"ר.

חלקת משנה: 32 שטח במ"ר: 105.39 מ"ר חלק ברכוש המשותף: 11/362 קומה: עשירית			
הצמדות			
סימן בתשריט	**שטח הצמדה**	**צבע בתשריט**	**תאור הצמדה**
ז	14.25	כחול	חניה מקורה
ח	14.75	כחול	חניה מקורה
צט	3.46	כחול	מחסן
קא	5.13	כחול	מחסן
קג	80.83	כחול	גג
בעלויות			
6702/11/1	077416832	פרץ ארמן	1/2
6702/11/1	053564043	פרץ מלכה	1/2
משכנתאות			
6702/11/2	חברה 520000118	בנק הפועלים בע"מ	בשלמות
דרגה: ראשונה		סכום: 3,968,000 ₪	

חלקת משנה: 33 שטח במ"ר: 123.88 מ"ר חלק ברכוש המשותף: 12/362 קומה: עשירית			
הצמדות			
סימן בתשריט	**שטח הצמדה**	**צבע בתשריט**	**תאור הצמדה**
יא	14.25	צהוב	חניה מקורה
כ	147	צהוב	גג
עה	4.48	צהוב	מחסן
קב	10.22	צהוב	מחסן
קו	13.7	צהוב	חניה מקורה
בעלויות			
1601/11/1	050647106	בוכריס שלום	בשלמות
משכנתאות			
6702/11/2	חברה 520000118	בנק הפועלים בע"מ	בשלמות
דרגה: ראשונה		סכום: 3,968,000 ₪	

9. <u>מצב תכנוני:</u>

9.1. **תכנית תא/1112/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2236 ביום 15/7/1976.

תכנית מפורטת, חלק מתכנית מתאר מקומית מס' 1111.

- מטרת התכנית:
תכנון וחלוקת השטח הנמצא בגבולות התכנית (בכדי לאפשר מימוש התכנית וחלוקתו בין הבעלים) ע"י:
א. התוויית דרכים חדשות כמסומן בתשריט.
ב. קביעת אזורי המגורים השונים כמסומן בתשריט.
ג. קביעת אופן הבינוי, צפיפות מגורים ומספר יחידות הדיור ואחוזי הבניה המותרים בכל מגרש ולכל בנין.
ד. קביעת אזורים שונים אחרים.
ה. קביעת תקנות בניה לאזורי המגורים והאזורים האחרים.
ו. איחוד וחלוקה של אזורי החלוקה החדשה בתכנית, בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ייעוד החלקה: אזור מגורים מיוחד (בניינים רבי קומות מעל חנויות)
- התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים וללא הסכמת בעלים.באזורי משנה 1, משנה 3 ומשנה 4 שטח הרצפות לקומה ושטח הרצפות הכולל באזורי המגורים ייחשבו בהתאם למספר הקומות והיחידות המותרים במגרש לפי 100 מ"ר ממוצע בניה ליחידת מגורים על מגרש אחד. בכל מקרה לא יעלה שטח הרצפות בקומה באזורי מגורים משנה 3 על 30% בניה ובאזורי המשנה 4 ומשנה מיוחד על 15% לקומה.

9.2. **תכנית מפורטת תא/1112/ג** (איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים), אשר פורסמה מתן תוקף בי.פ. 4557 ביום 13/8/1997.

- מטרות התכנית:

לתכנן לאחד ולחלק מחדש את השטח הכלול בתכנית ולהתאימו לשטח ולמספר יחידות הדיור בחלק מקטע תכנון מס' 1 של רובע ה' בתכנית המתאר 1111, ובכך לשנות תכנית מפורטת מס' 1112א' - עבר הירקון רובע ה', קטעים IV ו- V, על שינוייה, כל זאת ע"י :

א. ביצוע איחוד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בתכנית שלא בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

ב. קביעת אזור מגורים בו תבנה 611 יח"ד, בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליחידה, בבניינים בני 6 קומות וקומה 7 חלקית (באגפיהם הצפוניים), 8 קומות, ו-9 קומות ע"ע, ובנינים בני 9 קומות, 10 קומות, ו-11 קומות ע"ע כולל דירות גג. (בנוסף ל-96 יחידות מגורים קיימות ב-3 בנינים בני 8 קומות ע"ע).

ג. קביעת שימושים בשטחים המיועדים לבניני ציבור עפ"י תכנית מתאר מקומית "ל 3".

ד. קביעת מגרש להקמת יחידה מסחרית. גובה הבניין 2 קומות. שטח מותר לבניה 1,500 מ"ר.

ה. קביעת 2 מגרשים (ציבוריים) מיוחדים שישמשו לפונקציות רווחה לציבור: מועדונים, מרפאות, בתי אבות בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג. במגרשים אלו יבנו בנינים בגובה 3 קומות.

ו. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, ושבילים להולכי רגל.

ז. קביעת הוראות להכנת תשריט עיצוב ארכיטקטוני.

- בהתאם לתשריט מסווגת החלקה כמגרש מס' 12 באזור <u>מגורים מיוחד</u> בו נקבעו זכויות והוראות בניה עפ"י סעיף 11 כדלקמן:
  מס' קומות: 8 קומות + ע'.
  מס' יח"ד בבניין: 32.
  קווי בניין: קדמי ולשבילים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ', צדדי: לא פחות מ- 7 מ' אחורי: לא פחות מ- 5 מ'.
- שטח עיקרי: שטח ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר.
  לשטח כל יח"ד עליונה ניתן להוסיף 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג שיבנה בבניין על פי הוראות תכנית " ג' ".
- שטחי שירות: תותר בניה של עד 40% מהשטחים העיקריים כשטחי שרות מעל מפלס הקרקע, וכן 200% מתחת לפני הקרקע בשתי קומות מרתף, וזאת בהתאם לפרוט הבא:

א. <u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:</u>
מרתפים כפי שיפורט בתקנות העיצוב הארכיטקטוני ולפי תוכנית מתאר מקומית "ע" למרתפים. על אף האמור בתוכנית "ע", ניתן יהיה להתיר בניית עד 2 קומות מרתף עד לגבולות המגרש. בקומת המרתף העליונה יותרו הקמת חדרי מדרגות, שטחי מחסנים שלא יעלו על 6 מ"ר נטו ליחידת דיור, תחנות טרנספורמציה בגודל המינימאלי הדרוש וחניה. מרתף תחתון ישמש לצורכי חניה בלבד.

ב. <u>במפלס הכניסה הקובעת לבנין:</u>
קומת העמודים המפולשת תהיה בשטח הקומה מעליה, ותכלול את השימושים הבאים: מבואה וחדרי מדרגות, חניה, חדרי אשפה, מתקנים למערכות טכניות בשטח הפתוח בקומת העמודים וכד'. שטחי האחסנה בקומה המפולשת לא יעלו על 20 מ"ר.

ג. <u>מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין:</u>
1. מרחבים מוגנים, מבנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית וכמוגדר בתקנות החוק, וגרעין הבניין.

- בסעיף 12 נקבע כי, הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני, שיאושר ע"י הועדה המקומית, וזאת לכל קבוצת מבנים.

9.3. תשריט עיצוב ארכיטקטוני, אושר ע"י ועדה מקומית ביום 3/1/2001.
בהתאם להוראות תכנית מס' /1112ג' הוכנה תכנית עיצוב ארכיטקטונית. התכנית כוללת הקלות כדלקמן:
א. תוספת של עד 20% מעבר למספר הדירות הקבוע בתכנית ללא תוספת שטח.
ב. הוספה של עד 2 קומות לגובה הבניין.
כמו כן קובעת התכנית הוראות בנושאי גמר מבנים, תשתיות, מיגון אקוסטי, תאורה, גדרות, תנועה וחניה, שטחים פתוחים וכו'.
אישור ההקלות הינו בכפוף לפרסום ההקלות ואישורן עפ"י דין ע"י הועדה המקומית בשלב של אישור הבקשות להיתרי בנייה, בתנאים שתקבע
הועדה המקומית.
הועדה המקומית בישיבתה מיום 3.1.01 החלטה מס' 3, החליטה לאשר - את תכנית העיצוב הארכיטקטונית.
תכנית "ע 8", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 187 מיום 16.3.2003 עפ"י הוראות התכנית תותר הקמת שתי קומות מרתף.

התשריט לעיצוב ארכיטקטוני יקבע את המרווחים בין הבניינים, החומרים והציפויים, צורת גמר הגגות ופרטי גמר החזיתות, עקרונות פיתוח הגינות.
הבינוי המסומן הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב, אלא לעניין קווי בניין, גובה בניינים ומספר הקומות.
בהתאם לתשריט העיצוב הארכיטקטוני סומן קו בניין לפינה הדרום מזרחית של המגרש הפונה לרחוב מאיר יערי ולשביל הגישה. קו הבניין הינו ברדיוס 15.1 מ'.

תכנית מתאר מקומית ג'1 – גגות ת"א-יפו", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 ביום 20/8/2007.
(שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג' ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינוייה).

- <u>מטרת התוכנית:</u>
א. לעדכן את הוראות תוכנית מתאר ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים הטכניים. כל זאת ע"י:
1. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.

2. הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג .
3. קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
4. קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה, וקביעת הוראות בנייה לעליית גג.
5. עדכון הוראות בנייה לפרגולות על הגג.
6. עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

ב. לבטל בתחום תוכנית זו את תכנית מתאר מקומית ג'.

- עפ"י סעיף 6: תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה היתרי בניה.

- <u>עפ"י סעיף 9: בנייה על גגות שטוחים:</u>

<u>הוראות כלליות:</u>
תותר בנית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומות העליונות. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תוכנית זו, להוציא לפי סעיף 9.3.5 לפי תכנון תוכנית זו. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
3. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעין הבניין.
4. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מטר, מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
5. הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מטר, מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/ או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג. גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור ייקבע ע"י מה"ע.
6. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליית גג על פי תוכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג, חריגה מהוראות תוכנית זו מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

- עפ"י סעיף 10: עליות גג:
בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התוכנית המפורטת החל על המגרש.
3. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום מקרקעין, ובהעדר רישום, עפ"י הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- <u>עפ"י סעיף 15: פרגולות:</u>
שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה על פי המותר בתקנות התכנון והבנייה: "בגג או במרפסת גג- 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פי שטח של 10 מ"ר, הכל לפי הגדול ביותר".

- עפ"י סעיף 17: העברת שטחים:
לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- עפ"י סעיף 19: זמן ביצוע: מיידי .

3. היתר בניה:

א. עפ"י היתר בניה מס' 220869 מיום 17/11/2002 הותרה הקמת בניין חדש למגורים בן 10 קומות מעל קומת עמודים ושתי קומות מרתף, עבור 33 יח"ד.
הקומה עשירית אושרה כהקלה והותרו בה הקמת 2 יחידות דיור בנות 4 חדרים עם מרפסת פתוחה.

ב. עפ"י היתר בניה מס' 260069 מיום 25/1/2006 הותרו שינויים כלפי ההיתר המקורי מס' 220869 לרבות הצמדת חלק מהגג מעל הדירות העליונות. בעיקרי ההיתר התבקש "בקומות הבניין שינויים בחלוקת השטחים, שינוי בחזיתות על הגג, שינוי בצורת הבניה לרבות הפירים מקומה עליונה"

ג. בקשה להיתר :

לפי הבקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לתוספת שטחים והקמת יציאות לגג להלן פירוט השטחים :

קומה	שטח עיקר קיים במ"ר	שטח עיקרי מבוקש במ"ר	בניה חדשה מוצעת
1	408.87		
2	408.87		4-
3	408.87		4-
4	416.44		
5	334.41		8-
6	327.74		
7	322.25		
8	343.38		4-
9	316.15		
10	233.02	23.79	8-
גג		137	
סה"כ	3519.98	160.79	28-

11. עמדות הצדדים:

תכנית ג'
שמאי מבקש:
הובא בחשבון כי המקרקעין הנדונים נרכשו ביום 30.3.00 לאחר אישורה של תכנית" ג ." שאושרה בתאריך 21.4.94 ותכנית תא 1112 /ג 'מיום 13.8.97 . תכנית העיצוב אשר אושרה לאחר רכישת הזכויות במגרש, שינתה את הבינוי בצורה הפוגעת באפשרויות הניצול של שטחי הבניה בהשוואה לתכנית תא 1112 /ג ,'אשר עמדה לנגד עיניהם בשעה שרכשו את הזכויות, לפיכך כאשר נרכשו הזכויות היה ברור לבעלי הקרקע כי הם רוכשים את הקרקע כמושבחת וכוללת את תכניות תא 1112 /ג' ו -ג.' לאור האמור זכויות תכנית" ג "הינן זכויות מוקנות.
שמאי משיבה:
תכנית 1112ג' אפשרה אמנם הקמת חדרי יציאה לגג. תכנית העיצוב בטלה את האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג. בתאריך 14/8/13 נחתמה שומה מוסכמת לגבי הנכס הנדון עקב אישור תכנית 1112ג'. בתאריך 31/7/02 נערכה שומת השבחה עקה אישור 112ג והקלות ובתחשב בבקשה להיתר בניה. בשומה זו קוזז שווי חדרי יציאה לגג (רצ"ב השומה). בתאריך 25/11/04 נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי יוסי זרניצקי לגבי הפגיעה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תכנית הבינוי (רצ"ב השומה). לפיכך בהתחשב בתכנית הבינוי, השומה המוסכמת והבקשה להיתר בניה לא שולמה השבחה עקב אישור תכנית "ג" היות ולא ניתן היה לנצל זכויות אלה. כאמור לעיל אין להביא בחשבון במצב קודם אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג שכן לא ניתן לנצלם ולא שולם מעולם היטל השבחה בגין זכויות אלה. כמו כן יש להביא בחשבון כי הגג אמנם צמוד לדירות בקומות העליונות אך עפ"י היתר הבניה לא קיימת גישה מהדירות לגג ולא קיימת מרפסת גג.
תכנית ג' 1
שמאי מבקש:
ג/ 1 במועד אישור תכנית ג /1 קומה 10 מהווה קומה חלקית ולא ניתן היה לבנות חדרי גג מעל הקומה החלקית .לפיכך יש לחשב את ההשבחה לתכנית ג /1 בדחייה למימוש זכויות .הובא בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של6% . שווי מ"ר מבונה נקבע בהתאם לפסיקתה של השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בחלקה 19 בגוש 7186 (יערי 11) . הקמת חדרי גג- הובא בחשבון כי על מנת לנצל את השטחים בקומת הגג יש לקזז את עלויות ההתאמה לבנוי מעל שטח קיים, הפסד שטח עיקרי בקומה שמתחת לחדר היציאה לגג (הקמת מדרגות בין המפלס הדירה אל חדרי היציאה)ביטול שטח הפטיו בקומת הגג המצריך הריסה ויציקת מפלס בטון ליצירת הקומה הנוספת, המשך חדר מדרגות הכללי לכל גובה הבניין, הפסד דמי שכירות בגין תקופת הבניה. הובא בחשבון הפחתה של 30% בגין עלויות עודפות אלו אשר יקוזזו מההשבחה

שמאי משיבה:

עפ"י הוראות התכנית בניית יציאה לגג תותר כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה כאשר שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת.
עפ"י היתר הבניה מיום 17/11/02 שטח הקומה העליונה מהווה פחות מ-80%.
לפיכך במועד אישורה של תכנית ג1 לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה שנקבעו בהוראותיה.
ניצול זכויות בהתאם לתכנית ג1 התאפשר רק לאחר שאושרה הקלה לניוד זכויות לקומה העליונה והגדלת תכסית הקומה ל- 80%.

ללא אישור ההקלה לא ניתן היה לנצל את הזכויות עפ"י תכנית ג1.
לפיכך ההשבחה חושבה למועד אישור ההקלה – המועד בו התאפשר מימוש וניצול הזכויות.

לעניין זה הריני להפנות לשומות מכריעות בהן נקבע כי המועד בו ניתן לנצל את הזכויות הוא המועד הקובע.
לדוגמא בשומה מכרעת שנערכה ע"י לבנה אשד ברח' רש"י 36 נקבע (6932/125) כדקלמן:

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 29 באפריל 2010
ש.מ. 6932-125-M 13

כפי שהוסבר לעיל, שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, נגזר מהשימוש היעיל והטוב באותו מועד. כאמור, שימוש זה לא כלל זכויות בניה שהוקנו מכוח הוראות תכנית 1680, מאחר שהשימוש המיטבי התמצה בבני ית יח"ד ע"פ הוראות תכנית 74, שלא אפשרו בניית חדרי יציאה לגג.

לעומת זאת, במצב החדש מתמצה השימוש המיטבי של התוספת בבנית 2 קומות + חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית 1680.

לאור האמור לעיל, קביעתי היא, כי חלה חבות בתשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג. המועד הקובע להשבחה בגינן הינו מועד אישור תכנית 2331 שגרמה לגיבושן.

עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

הקלות
שמאי מבקש:
קיימת הסכמה עם שמאית הועדה .
שמאי משיבה:
23.78 מ"ר * 13,000 * 0.15 * 0.85 = 39,416 ₪

מחירים
שמאי משיבה:

להלן עסקאות בצפון תל אביב:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	זכויות בניה	שווי למ"ר מבונה ממוצע כולל ממ"ד
29/04/2012	6631	246	דרך נמיר פינת חביב אבשלום	15	24,000,000	1,600,000	מגרש ל- 26 יח"ד - 120 מ"ר ממוצע	12,121
31/12/2010	6883	17	מארק שגאל	18	40,000,000	2,222,222	בנין 133 במבנן 11 - 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	16,835
21/10/2009	6631	219	בן יוסף פינת קק"ל	68	68,870,000	1,453,900	תכנית 3793 – 120 מ"ר ליח"ד	12,000
20/1/13	6884		איינשטיין	+950מ"ר מסחר74	123,500,000	1'500'000	מ"ר120	12,500
09/02/2011	6886	70	איינשטיין סטימצקי	41	56,355,000	1,374,512	110מ"ר ליח"ד	11,266

בהתחשב בנתונים הנ"ל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 13,000 ₪.

+ עסקה ברח' יערי 20 לפי 1.78 מליון ₪ ליחידה = 14,830 ₪/מ"ר מבונה

כיכר המעין | ת.ד. 1476 | כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 | פקס: 04-6562014 | Email: atefalem@012.net.il

עאלם ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית ג' 1

שמאי המבקש

חלקת משנה 32			
מצב קודם ג			
	שטח	אקו	סה"כ
חדרי גג	23	1.1	25.3
מרפסת	96	0.3	28.8
סך שטח אק' "מצב קודם"			54.1
מצב חדש ג/1			
חדרי גג	75	1.1	82.5
מרפסת	44	0.3	13.2
סך שטח אק' "מצב חדש"			95.7
השבחה בשטח אקו			41.6
עלויות התאמה		0.7	29.12
דחייה למימוש (N=10, I=6%)		0.56	16.260
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,274
השבחה			₪ 134,539
היטל השבחה			**₪ 67,270**

חלקת משנה 33			
מצב קודם ג			
	שטח	אקו	סה"כ
חדרי גג	23	1.1	25.3
מרפסת	122	0.3	36.6
סך שטח אק' "מצב קודם"			61.9
מצב חדש ג/1			
חדרי גג	62	1.1	68.2
מרפסת	83	0.3	24.9
סך שטח אק' "מצב חדש"			93.1
השבחה בשטח אקו			31.2
עלויות התאמה		0.7	21.84
דחייה למימוש (N=10, I=6%)		0.56	12.195
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,274
השבחה			₪ 100,904
היטל השבחה			**₪ 50,452**

שמאי המשיבה

תאריך קובע הינו תאריך אישור ההקלה שאפשרה ניצול זכויות על פי ג' 1 .

הקלה

שמאי המבקש

מסכים לשומת הועדה לענין ניוד אחוזי בניה .

שמאי המשיבה

ההשבחה לניוד זכויות לקומה עשירית :
ההשבחה נובעת מתוספת שטחים בקומה העשירית שאושרה כהקלה :
השטח לחישוב ההשבחה - 23.78 מ"ר
שווי למ"ר מבונה - 13,000 ₪
מקדם שווי - 0.15
מקדם חיבור למבנה קיים - 0.85
ההשבחה - 23.78 מ"ר * 13,000 ₪ * 0.15 * 0.85 = 39,416 ₪

כיכר המעין | ת.ד. 1476 | כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 | פקס: 04-6562014 | Email: atefalem@012.net.il

ההשבחה להקמת חדרי יציאה לגג :

תת חלק	תאור	שטח ב"ר	מקדם	מ"ר אקוי'
22/32	שטח עיקרי ח"י לגג	75	1.1	82.5
	שטח מרפסת גג	44	0.3	13.2
	סה"כ			95.7
	מקדם חיבור למבנה קיים		0.85	81.345
	שטח גג במצב קודם	119	0.15	17.85
	השבחה אקוי			63.495
22/33	שטח עיקרי ח"י לגג	62	1.1	68.2
	שטח מרפסת גג	83	0.3	24.9
	סה"כ			93.1
	מקדם חיבור למבנה קיים	0.85		79.135
	שטח גג במצב קודם	145	0.15	21.75
	השבחה אקוי			57.385
סה"כ ההשבחה				120.88
סה"כ ההשבחה בש"ח		13000		**1,571,440**

סה"כ ההשבחה - 1,610,856 ₪.

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכת קרקע .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש
לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

ה. המצב הפיזי והתכנוני והמשפטי של הנכס כמפורט לעיל .

ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות .

13. הכרעה ושיקולים:

א. לעניין תכנית ג' :

הדירות נרכשו לאחר התאריך הקובע לתכנית ג' .
לפי סעיף 2 א' לתוספת השלישית – היטל השבחה ישולם על ידי הבעלים .
בעת אישור התכנית הבעלים הנוכחיים /המבקשים לא היו בעלים .

שומת היטל השבחה מיום 31.7.02 שנערכה על ידי השמאים שמואל פן ואמילה גרבי מתייחסת למימוש חלקי בגין בקשה להיתר בניה שאינה כוללת חדרי יציאה לגג .

לא הומצא על ידי המשיבה התחיבות כל שהיא שהרוכשים ישלמו את ההיטל בגין תכנית ג' ולכן חובה על המשיבה שהיתה גובה את ההיטל מהבעלים המקוריים .

ב. תאריך קובע לחישוב ההשבחה :

תכנית ג' 1 לא הייתה זמינה בעת אישורה עקב שטח הקומה העליונה פחות מ – 80% משטח הקומה שמתחת .

הגדלת שטח הקומה אפשרי רק על ידי הקלה וניוד אחוזי בניה.

מצב קודם יחסית למצב חדש מהווה דחייה של כשלוש שנים בשער היוון של 6% ובניכוי אומדן היטל השבחה .

מקדם דחייה			=	0.84
שווי מצב קודם			=	X
שווי מצב חדש			=	Y
$\frac{(X-Y)}{2}$ 0.89		- 0.84 Y	=	X
0.42 X	+ 0.42 Y	- 0.84 Y	=	X
		0.42 Y	=	X 0.58
		0.72 Y	=	X

מקדם התאמה לבניית חדרים על גג קיים כנ"ל = 0.8

תת חלקה 32 :

שווי מצב חדש :

מגורים :	**75**	**מ"ר**	***1.1**	*** 0.8**	*** 0.72**	**=**		**47.52**
מרפסת :	**44**	**מ"ר**	*****	**0.3**	*** 0.72**	**=**		**9.5**
				סה"כ		**=**	**57.02**	**מ"ר אקו'**

שווי מצב קודם :

מגורים :	**23**	**מ"ר**	***1.1**	*** 0.8**		**=**		**20.24**
מרפסת :	**96**	**מ"ר**	*****	**0.3**		**=**		**28.8**
				סה"כ		**=**	**49.04**	**מ"ר אקו'**

השבחה **=** **7.98** **מ"ר אקו'**

תת חלקה 33 :

שווי מצב חדש :

62	**מ"ר**	*****	**1.1**	*** 0.8**	*** 0.72**	**=**		**39.28**
83	**מ"ר**	*****	**0.3**	*** 0.72**		**=**		**17.93**
				סה"כ		**=**	**57.21**	**מ"ר אקו'**

שווי מצב קודם :

23	**מ"ר**	*****	**1.1**	*** 0.8**		**=**		**20.24**
122	**מ"ר**	*****	**0.3**			**=**		**36.6**
				סה"כ		**=**		**56.84**

השבחה **=** **0.37** **מ"ר אקו'**

ג. מחירים לשנת 2007 :

משע"מ :

גוש 7186 חלקה 30 הכוללת זכויות ל-50 יח"ד שטח כל יח"ד 110 מ"ר +חדרי יציאה לגג נמכרה ב- 4.9.2006 ב- 41,068,600 ₪ המחיר משקף שווי של כ- 7,500 ₪ למ"ר (כ- 1700$/מ"ר לפי שער דולר 4.369 ₪).

גוש 7186 חלקה 19 נמכרה במכרז ע"י רכישה ביום 8.1.2007 תמורת כ- 8,100,000$,הבניין כולל 32 יח"ד כל יח"ד כוללת כ- 120 מ"ר אקוויולנטים מכאן שהעסקה משקפת שווי של 2,100$ / מ"ר אקוו'.

מחיר מ"ר מבונה סביר = 8000 ₪

לשנת 2013 :

בהתבסס על העסקאות שציינה שמאית המשיבה אני מקבל את הסכמת שני השמאים לשווי מ"ר מבונה של 13,000 ₪

14. תחשיב ההשבחה :

א. תכנית ג' 1

בחלקות משנה 32 :

7.98 מ"ר	*	8000 ₪	=	63,840 ₪

ב. תת חלקה 33 :

0.37 מ"ר אקו'	*	8000 ₪	=	2,960 ₪

הקלות :

א. ניוד זכויות בניה :

23.78 מ"ר	*	13,000 ₪	*	15%	=	46,371 ₪

ב. יציאה לגג :

תת חלקה 32 :

מצב קודם		=	57.02 מ"ר אקו'
מצב חדש[1]		=	79.19 מ"ר אקו'
השבחה		=	22.17 מ"ר אקו'
22.17 מ"ר	* 13,000 ₪	=	288,210 ₪

תת חלקה 33 :

מצב קודם		=	57.21 מ"ר אקו'
מצב חדש[1]		=	79.46 מ"ר אקו'
השבחה		=	22.25 מ"ר אקו'
22.25 מ"ר	* 13,000 ₪	=	289,250 ₪

[1] כאמור לעיל , שווי מצב קודם = 0.72 משווי מצב חדש

סה"כ השבחה בגין הקלות :

תת חלקה 32 :

288,210 + 105.39/229.27[2] * ₪ 46,371 = ₪ 309,526

תת חלקה 33 :

289,250 + 123.88/229.27 [2] * ₪ 46,371 = ₪ 314,306

15.השומה :

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה עקב אישור בקשה להיתר מס'

נאמד על ידי כדלקמן:

מהות השבחה	תת חלקה	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ג1	32	4.9.2007	₪ 63,840	₪ 31,920
	33	4.9.2007	₪ 2,960	₪ 1,480
הקלות	32	13.9.2012	₪ 309,526	₪154,763
	32	13.9.2012	₪314,306	₪ 157,153

חל הצמדה כחוק.

שכ"ט: שכ"ט יחול בחלקים שווים על שני הצדדים.

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב

[2] חלק יחסי של היחידה הנדונה