שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 3 ספטמבר, 2014
מספר מינוי: 469-2014
מספרנו: 387.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, עו"ד עופר זוזבסקי
באמצעות השמאי
מר אלי יהל
בדוא"ל eyahal@017.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
מר אברהם כץ
akatz@actcom.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 172 בגוש שומה 6936
שדרות רוטשילד 84, פינת רחוב מזא"ה 43-41, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 07.08.14 קיימתי דיון בנוכחות מר אלי יהל שמאי המבקש, מר רוטלוי שלמה, מהנדס מטעם המבקש ומר אברהם כץ שמאי המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: אישור הקלות ושימוש חורג בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **תאריך קובע לשומה:**

25.07.12 - מועד אישור ההקלות והשימוש החורג.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 31.08.14.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	בניין מגורים
גוש שומה	6936
חלקה	172
שטח רשום	1,099.7 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	שדרות רוטשילד 84, פינת רחוב מזא"ה 43-41, תל אביב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברן המזרחי של שדרות רוטשילד ומעברו הצפוני של רחוב מזא"ה, במרכז העיר תל אביב.

שדרות רוטשילד, דו סטריות, מרכזיות, מקשרות בין רחוב הרצל מדרום-מערב לבין רחוב מרמורק ושדרות בן ציון מצפון.

רחוב מזא"ה, חד סטרי, מחבר בין רחוב מנחם בגין ממזרח לבין רחוב אלנבי ממערב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבניינים ותיקים, חלקם לשימור, בגובה 3-6 קומות, חלקם מעל חזית מסחרית ו/או משופצים. בסביבה קיימת מצוקת חנייה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן:

מצפון– מבנה מגורים לשימור ששופץ, בגובה 4 קומות.

ממזרח– מבנה מגורים ותיק בגובה 3 קומות.

ממערב– שדרות רוטשילד ומעברן מבנה מגורים ותיק לשימור בגובה 3 קומות.

מדרום– רחוב מזא"ה ומעברו מבנה מגורים ותיק לשימור ששופץ בגובה 3 קומות.

6.2 החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית טרפז, בשטח רשום של 1,099.7 מ"ר, פונה בחזית דרומית בת כ-40 מ' לרחוב מזא"ה ובחזית מערבית בת כ-27 מ' לשדרות רוטשילד.

6.3 בשטח החלקה ממוקם מבנה ותיק לשימור (הוקם בשנת 1933). המבנה בגובה 3 קומות למגורים וכולל קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית המשמשת למסחר (חנות אופניים) וקומת מרתף חלקית. המבנה בנוי בצורת האות "ח" וכולל 3 חדרי מדרגות.

בנוסף לחנות, המבנה כולל 20 דירות מגורים (3 בק"ק, 5 בקומות א'-ג', 2 בקומת הגג).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1 תכנית מס׳ 44, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1142 מיום 20.11.41.

החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות I.

אחוזי בניה לקומה: 35%
גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות ואינו כולל את קומת המרתף (הנמצאת מתחת לקומת הקרקע) ואת קומת הביניים.

7.2 תכנית מס׳ 74, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

תקנון התכנית מאפשר תוספת דירת גג בשטח 54 מ״ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבנין אינו קטן מ-16 מ׳. במבנה בו המרחק בין קווי הבנין אינו קטן מ-24 מ׳, התוספת לא תעלה על 33% או 54 מ״ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת כזו תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

7.3 תכנית מס׳ 755, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1171 מיום 01.04.65.

בן יתר מטרות התכנית, להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

7.4 תכנית מס׳ 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות), לכל יח״ד בקומה העליונה.

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ׳ והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ׳.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

7.5 תכנית מס׳ מ׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

במגרשים בשטח של מעל ל-500 מ״ר, שיעור הבניה הינו 42% לקומה (כולל מרפסות) וסה״כ 168% ב-5 קומות ע״ע (ברחובות ברוחב 9 מ׳ ויותר). מקדם צפיפות הינו 50 מ״ר. קוי בנין: צדדי- 3.6 מ׳; אחורי- 6.2 מ׳.

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ״ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:
ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.
ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מרפסת שירות - מרפסת צמודה למטבח שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס ולתליית כביסה וכיוצא באלה.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

7.6 תכנית מס' ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

בבתי דירות מתירה התכנית הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים, מעליות. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה. מותר לבנות יותר מקומה אחת בתנאי שתשמש רק לצרכי חניה.
לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף הוא 2.2 מ'.
גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה ייקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

7.7 תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח היטל מדרגות פנימיות) לכל דירה בקומה עליונה. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבנין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.8 תכנית מס' 2385, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.94.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אזור מגורים מיוחד" ואת המבנה ל"שימור א'".

בכל בנייני המגורים הקיימים:
ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבנין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך של 5 קומות מגורים ויציאה לגג. במקרים מיוחדים, בהסכמה של בעלי שתי חלקות גובלות ובאישור הוועדה, תותר תוספת בניה עד לגבול החלקה הצדדית (קן בנין 0). במקרים מיוחדים רשאית הוועדה להתיר תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבנין ובקומת עמודים מפולשת.

קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה. קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "1680", לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עיצוב התוספת ייעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח ובתאום עם דרישות מהנדס העיר להתאמת התוספת לבניה הקיימת ולחזית הרחוב. כל חריגות הבניה בק״ק, חצר ובכל מקום אחר בבנין, תיהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לכל תוספת שהיא. הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם להנחיות עיצוב המפורטות בנספח.

גודל יחידות הדיור הנוספות, יקבע כך שהגודל הממוצע של כל יח״ד שבבנין לא יקטן מ-75 מ״ר או לחילופין, גודל יח״ד חדשה לא יקטן מ-85 מ״ר, למעט בבניינים לשימור אשר לגביהם ניתן יהיה לאשר דירות בגודל ממוצע של 50 מ״ר או אף נמוך מכך, בתנאים מסוימים שפורטו בתקנון התכנית.

קווי בנין במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ״ר : צדדי- 3.6 מ׳ ; אחורי- 5 מ׳.

בבניינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות. הוועדה תהיה רשאית לסגור מרפסות בבנין קיים, בתנאים מסוימים. לא תותר סגירת מרפסות בבנין קיים, בבניה קשיחה בחזית הבנין הפונה לרחוב, למעט מרפסות בדירות בק״ק המשמשות למגורים.

בבניינים לשימור הועדה תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבניין המקורי ו/או חריגות בנייה בחצר וכן לקבוע קווי בניין קטנים או גדולים מהמפורט בתכנית ולאשר תוספות בניה חלקיות בלבד. לא תותר הריסת בנין לשימור א׳ ולא תותר לגביו כל תוספת, למעט במקרים מיוחדים בו תהא רשאית הועדה לאשר תוספת בניה חלקית לבנין בהתאם לתנאים שפורטו בתקנון.

7.9 תכנית מס׳ 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.10 תכנית מס׳ 2720, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01.12.98.

תותר בניה עד לגובה 5 קומות וכן תותר יציאה לגג.
התכנית קובעת כי בתוספת בניה לצורך התאמה אדריכלית רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי בנין ולחייב תוספת בניה המשכית לקונטור הבניין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי בנין אחרים. רשות הרישוי רשאית לדרוש סגירת מרפסות קיימות בחזית הבניין בחומרים שקופים בלבד וקירוי בטון, לרבות מרפסות בולטות בקומות שאושרו לתוספת בניה.

הוועדה רשאית להתיר מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה בניית מרפסות בולטות, בקומות שאושרו לתוספת בניה, עד לקונטור המרפסות הקיימות בבנין. במקרים האמורים קו הבניין למרפסת יוגדר עפ״י המרפסות הקיימות בפועל בבנין נשוא התוספת. סה״כ הבניה לא יעלה על הזכויות כמוגדר בתכניות הראשיות.

במגרשים הפונים לשטח ציבורי פתוח ובמגרשים פינתיים ברחובות שרוחבם מעל 11 מ׳ רשאית הוועדה להתיר קומה שישית, בתנאים שצוינו בתקנון התכנית.

7.11 תכנית מס׳ ח׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.
תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי של עד 120 מ״ר, הינו מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12 תכנית מס' "ע'1", אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

הותרה בניית שתי קומות מרתף. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

התכליות המותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה בבניין עם חזית מסחרית כנלווה לשימוש עיקרי למגורים:
שטחי שירות כללים; שטחים נלווים לבנייני מגורים, למסחר, לתעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשייה); שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

התכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כללים.

הוראות נוספות:
השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן ולא יעלו על 50% משטח קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה; שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו. יותר מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר ומספר שאינו עולה על מספר היח"ד בבניין.

בנוסף בבניינים עם דירות צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

התכנית אינה חלה על בניינים לשימור, לרבות בניינים שסומנו לשימור בתכניות שהופקדו לפני תחילת תכנית זו.

7.13 תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה לצד תנאים למימוש תוספות בניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זאת חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-01.01.80, ו/או מבנים שאינם עומדים בת"י 413.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

7.14 תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין</u>:**

8.1 רישיון בנייה מספר 1108 מיום 30.06.33 לבניית בניין בן 3 קומות ומרתף. במרתף- 3 גראז'ים, 2 חדרי חימום, חדר כביסה, 6 מחסנים, אולם לגן וחדר טלפון. בקומות א' ב' ג'- 18 חדרים, 5 מטבחים, 5 חדרי אמבטיה ו-5 בתי כסא בכל קומה. על הגג פרגולה.

8.2 רישיון בניה מספר 800 מיום 31.07.41 למקלט.

8.3 היתר בניה מספר 638 מיום 18.09.62 לסדור נוחיות לדירת גג קיימת ושיפורים בדירה.

8.4 קיימות מספר תכניות לא חתומות לתוספת דירה בקומת עמודים ודירות בקומות א'-ג' באגף המזרחי.

8.5 ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מספר 2-12-0015 החליטה בתאריך 25.07.12 לאשר בתנאים בקשה להיתר בנייה מספר 12-0502 לתוספת בניה (תוספת בניה בקומה: גג, לאחור, לצד, בשטח של 149 מ"ר. תוספת מעליות, שינויים פנימיים, תוספת בניה בגג חניה תת קרקעית ומקלט).

תיאור הבקשה:

שימוש חורג בשטח דירת השומר לשטח מסחרי.
תוספת מרתף חלקי מתחת לגינה הפנימית של הבניין עבור מקלט, חדר גנרטור ומתקן אוטומאטי לחניה לעומק של כ-16 מ' עבור 26 מקומות חניה ומעלית רכב.
בקומת הקרקע: סידור 3 יח"ד בחלק המזרחי של הקומה, שימוש חורג מדירת שומר למסחר.
בקומות העליונות: חלוקת הקומות מחדש ל-16 יח"ד – קומה א' 7 יח"ד, קומה ב' 5 יח"ד, קומה ג' 4 יח"ד.
על הגג: תוספת יח"ד אחת בחלק המזרחי. בחלק המערבי שינויים בבנייה הקיימת על הגג והצמדת שטח זה ליח"ד שמתחתיה ע"י מדרגות פנימיות.
הוספת 3 מעליות כ"א צמודה לחדר מדרגות אחר, מהן 2 מעליות פנימיות ואחת חיצונית במרווח צדדי מזרחי.
בחצר – מעלית רכב בחצר עם כניסה מרחוב מזא"ה, שימור עצים ונטיעת 10 עצים חדשים.
סה"כ בבנין 20 יח"ד + שטח מסחרי המוצע במקום דירת שומר.

אישור הבקשה כלל:

העתקת 3 עצים וכריתת עץ דקל אחד.

אישור פתרון חניה מוצע עבור 26 מקומות חניה במתקן/מחסן חניה אוטומאטי תת קרקעי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

אישור הבקשה לפי הוראות תכנית 2385 ו-2720, לרבות הבניה בהמשך לקונטור הבניין הקיים הנדרשת מבחינה עיצובית, מתקני חניה במרתף, כהקלה לצורך ניצול זכויות הבניה ושימור ושיפוץ הבניין כולל אלמנטים ארכיטקטוניים האיכותיים ל:

- הנמכת גובה רצפת החלק המזרחי של קומת הקרקע ממפלס 2.2- מ' ל-2.9- מ'.
- בניית מרתף חניה, מתקנים טכניים ומקלט, החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין וקווי הבניין הקדמיים בגובה הגבוה מ-2.4 מ'.
- בניית מתקנים טכניים ו/או גדר בגבול המגרש בנישה גבוהה מ-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים יותר.
- חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.5 מ' וגובה העולה על 1.5 מ'.
- פטור ממרפסות שירות.
- פטור ממסתורי כביסה.
- פטור חלקי ממערכת סולרית עבור כל הדירות בשל הצללה עצמית.
- כניסה למתקן חניה אוטומאטי תת קרקעי מחוץ לקווי בניין.

אישור שימוש חורג ממגורים למסחר בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה, בהתאם להמלצת צוות השימור.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מספר 0095-13-1 מיום 28.08.13 הוחלט לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 25.07.14, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ותאום תכנון.

8.6 בתאריך 24.04.14 ניתן היתר בנייה מספר 1569-13 לפיו הותר:

שימור, שיפוץ, שינויים בחלוקת הקומות, הוספת 3 יח"ד ודירת גג, בבנין מגורים לשימור בן 4 קומות קומת קרקע בנויה חלקית ודירת גג כמפורט-

שימוש חורג מדירת השומר בחלק המערבי של קומת הקרקע, למסחר לתקופה של 5 שנים מיום 27.05.12.
תוספת מרתף חלקי המכיל: מקלט, חדר גנרטור, מאגר מים, חדר משאבות, חדר טרנספורמציה, חדר חשמל ומחסן אוטומאטי לחניה עבור 26 מקומות חניה עם מעלית רכב.
בקומת הקרקע: בחלק המזרחי – סידור 3 יח"ד – 2 דירות בנות 2 חדרים, אחת בת 3 חדרים וחדרי שירות ובחלק המערבי יחידה מסחרית במקום דירת שומר.
בקומות העליונות: חלוקת הקומות מחדש ל-16 יח"ד. בקומה א'- 7 יח"ד, בקומה ב'- 5 יח"ד, בקומה ג'- 4 יח"ד.
על הגג: בחלק המזרחי הוספת דירת גג בת 4 חדרים, חדרי שרות ומרפסת גג. שינויים בבנייה הקיימת בחלק המערבי והמחובר ליח"ד שמתחתיה ע"י מדרגות פנימיות.
הוספת 3 פירי מעליות כ"א צמוד לחדר מדרגות אחר, מהם 2 מעליות פנימיות ואחת חיצונית במרווח צדדי מזרחי.
בחצר – מעלית רכב עם כניסה מרחוב מזא"ה, שימור עצים ונטיעת 10 עצים חדשים.
העתקת 3 עצים וכריתת עץ דקל אחד.
סה"כ בנין הכולל 20 יח"ד + יחידה מסחרית.

בין יתר התנאים צוין, כי חל איסור על הפעלת מסעדות ובתי אוכל בהם מתבצעת פעולות צלייה, טיגון, גריל בשר, עוף, דגים לרבות אוכל מוקפץ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתאם לתשריט הנלווה להיתר הבניה, להלן השטחים המבוקשים לבנייה:

קומה	שטח עקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר	סה"כ הבניין במ"ר
	מגורים קיים	מגורים מוצע	מסחר קיים	מסחר מוצע		
מרתף 2-					[1]29.7	29.7
מרתף1-					[2]294.3	294.3
קרקע	258.6	-13.6	63.4	8.7		317.1
א	562.9	-5.9				557
ב	574	-7.4				566.6
ג	545.7	-6.8				538.9
ד	184.8	89				273.8
סה"כ	**2,126**	**55.3**	**63.4**	**8.7**	**324**	**2,577.4**

בנוסף, מצוינים משטחים לא מקורים: 28.9 מ"ר בקומה ג'; 218.2 מ"ר בקומה ד'.

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט חלקה 172 בגוש 6936 בשטח 1,099.7 מ"ר.

בחלקה 21 חלקות משנה והבעלות רשומה בכ"א מחלקות המשנה על שם חברות ופרטיים רבים. כמו כן רשומות משכנתאות שונות בכ"א מחלקות המשנה.

להלן פרטי חלקות המשנה:

מס' תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף	מס' תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף
1	קרקע	32.5	16/703	12	שניה	64	32/703
2	קרקע	38	19/703	13	שניה	65.5	32/703
3	קרקע	47.5	23/703	14	שניה	89	44/703
4	עמודים	46	23/703	15	שלישית	90.5	45/703
5	ראשונה	90.5	45/703	16	שלישית	92	46/703
6	ראשונה	92	46/703	17	שלישית	64	32/703
7	ראשונה	63.5	32/703	18	שלישית	65.5	32/703
8	ראשונה	61.5	30/703	19	שלישית	89	44/703
9	ראשונה	86	43/703	20	גג	14	7/703
10	שניה	90.5	45/703	21	גג	42	21/703
11	שניה	92	45/703				

[1] מבואות וחדרי מדרגות.
[2] 103.8 מקלט + 86.4 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות + 9.4 מ"ר אחסנה + 94.7 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקש:

במענה לטענה כללית של שמאי המשיבה, לפיה עצם הבקשה להקלה ולשימוש חורג הינה כלכלית, אחרת לא היו מבקשים אותה, השיב שמאי המבקש, כי אינו מקבלה. לא תמיד קיימת השבחה ולעתים היא זניחה או אפסית ואינה משפיעה על שווי הקרקע.

<u>שימוש חורג</u>

"מצב קודם":

שווי הדירה בקומת הקרקע בשטח של 69.6 מ"ר (לפי שמאי המשיבה) - 2,400,000 ₪

"מצב חדש":

השימוש הינו למסחר בתקופת השימוש החורג ל-5 שנים ולמגורים עם תום תקופת השימוש החורג.

הביקוש למגורים בסביבה גבוה מאוד. קיים ביקוש לשטחי מסחר לבתי אוכל אולם אין ביקוש לשטחי מסחר לחנויות רגילות שאינן בתי אוכל. השימוש החורג בנכס הנדון הינו למסחר שאינו בית אוכל.

ציין כי מניתוח היצע החנויות שהציג שמאי המשיבה, הממוצע עומד על 210 ₪ למ"ר ומושפע בעיקר בנכס המוצע להשכרה באמצע המדרחוב בנחלת בנימין. בנטרול נתון זה הממוצע עומד על 186.5 ₪ למ"ר. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה בגין העדר אפשרות לשימוש לבתי אוכל בנכס הנדון.

דמ"ש לחודש לשימוש מסחרי לכלל השטח הנדון בקומת הקרקע[3] - 13,000 ₪

השווי למסחר לצמיתות בשיעור היוון של 8% הינו 1,950,000 ₪.

משכך, לא חלה השבחה בגין השימוש החורג המבוקש. טען כי אחד מחברי קבוצת הרכישה בנכס עמד על רצונו להשתמש בנכס לחנות. כיום יש חנות אופניים. יזם סביר לא היה מבקש שימוש חורג למסחר, שכן הדבר פוגע במחיר הדירות.

<u>הקלות</u>

מתקן חניה:

יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין קיומם של עצים המיועדים לשימור ובבניית בור בעומק 16 מ'.

לשם בחינת עלות בניית הבור הנדרש למתקן החניה צירף מכתב ממהנדס המפקח על הפרויקט, מר שלמה רוטלוי, מיום 1.6.14, ממנו עולה כי העלות הכוללת מוערכת ב-4,830,000 ₪[4] + מע"מ, דהיינו, 5,699,400 ₪.

[3] יצא מדמ"ש של 186.5 מ"ר לחודש (ללא הפחתה לאי שימוש לבית אוכל).

[4] העלות כוללת מרכיבים כדלקמן: חישוף וטיפול בעצים (50,000 ₪), עבודות עפר והכנה (80,000 ₪), דיפון (2,500,000 ₪), תקרות וקורות (450,000 ₪), ברזל (950,000 ₪), חפירות (800,000 ₪).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בדיון ציין שמאי המבקש כי מאז הכנת חוו"ד התקבלו תשובות קבלנים במכרז שיצא לביצוע העבודה ומסתבר שההערכה בפועל גבוהה ב-33% מהאומדן הראשוני. בדיון פירט מר רוטלוי את מרכיבי העלות הכוללת והתייחס גם להצעות המחיר שהתקבלו[5] ולפיהן:

חישוף וטיפול בעצים - בהתאם להנחיות עיריית ת"א, פקיד היערות וקק"ל יש להעתיק עצים ולטפל בעץ פיקוס קיים המצוי על שפת הבור. 50,000 ₪ שהוערכו תחילה, הסתברו כנמוכים.

עבודות עפר והכנה - 80,000 ₪ שהוערכו תחילה, הסתברו כנמוכים, שכן יש לפרק שבילי ריצוף, לשמר אותם, לארוז אותם ולהכין אותם.

עבודות דיפון של מתקן בור החניה - 2.5 מליון ₪ שהוערכו תחילה הסתברו כנמוכים. התקבלו הצעות של 8,461,000 ₪, 5,908,050 ₪ ו-3,952,500 ₪. הפערים נובעים מקבלנים שביצעו זאת בעבר לעומת אלה שזו הפעם הראשונה בשבילם. ציין כי הפער נובע מעלויות הקידוח, שכן יש לקדוח בעומק של 26-8 מ' ולא ניתן לעשות עוגנים ולכן צריך לתמוך את הבור בכל הכיוונים מתוך הבור עצמו. הקידוח לעומק זה בשדרות רוטשילד הינו בדיונת חול המצריכה שימוש בבטונייט. כמו כן, כמעט שלא נותר מקום לשטח התארגנות ומכאן העלויות הכבדות.

תקרות וקורות - בשביל לתמוך את הבור יש לצקת פלדה ואז לחפור מלמעלה למטה ולצקת תקרה כל פעם שמשמשת מדף המחזיק את הדיפון. סעיף זה שהוערך תחילה ב-450,000 ₪, קיבל במכרז 401,000 ₪, 489,000 ₪ ו-300,000 ₪ די מדויק.

חפירות - סעיף זה שהוערך ב-800,000 ₪, הגיע בהצעות המחיר לכדי 636,000 ₪, 840,000 ₪ ו-960,000 ₪. מדובר ב-2,400 מ"ק.

האומדן הכולל בהתאם למחירים שהתקבלו במכרז לקבלנים הגיע ל- 6,502,000 ₪, 7,000,000 ₪ ו-10,350,000 ₪, כשהברזל, עבודות חשמל, כיבוי אש, חדר מדרגות, מעקות ומדרגות לא מתומחרים בפנים. כמו כן, המחירים ללא מע"מ ולפני עלות מתקן החניה.

יש להביא בחשבון כי בגין המרתף שולמו אגרות בניה והיטלים לפי 310 ₪ למ"ר, אשר מסתכמים בגין 530 מ"ר לחניה ב-164,300 ₪. כתימוכין, צירף חשבון אגרות בניה והיטלים מיום 13.02.14.

ציין כי מתנהל מו"מ לרכישת מתקן החניה מחברת פארקומות בע"מ לפי $447,500 + מע"מ (1,848,175 ₪). כתימוכין, צירף טיוטת חוזה. ציין גם כי בד"כ רשות כיבוי אש דורשת מערכת ספרינקלרים למתקן מסוג זה אשר אינה כלולה במחיר האמור.

מהאומדן הראשוני עולה כי סך עלות בניית מתקן חניה עבור 26 מכוניות בנכס הנדון מוערכת ב-7,681,875 ₪ (כ-295,457 ₪ למקום חניה, לפני הוצאות תכנון וספרינקלרים).

יש להביא בחשבון כי מדובר בחניות נחותות לעומת חניות רגילות במרתף, בגין שימוש מורכב ומגביל במתקן חניה. בהשוואה לשווי מקום רגיל בחניון תת קרקעי של 240,000 ₪ יש להביא בחשבון שווי מופחת של 200,000 ₪ ובסה"כ 5,200,000 ₪ ל-26 חניות שבנדון.

[5] צירף 3 הצעות מחיר מפורטות שהתקבלו מחברות: אבנר גלעד, שימור ושחזור מבנים בע"מ, שגראוי ליבוביץ בניה בע"מ וראמא, חברה לעבודות בניה בע"מ. בנוסף, צירף טבלה המשוואה בין הצעות המחירים בהתאם לסעיפים השונים בכתב הכמויות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יש להביא בחשבון כי בגין חניה שנייה לדירה יש נכונות לשלם פחות מחניה ראשונה. במקרה הנדון 4 חניות מהוות חנייה שנייה.

לאור האמור לעיל, עלות בניית חניה במתקן חניה במגרש (7,681,875 ₪) עולה על שווי החניות (5,200,000 ₪) ומשכך ההקלה לבניית מתקן חניה לא משביחה. בגלל שהבניין לשימור החליטו לבצע את הבור למתקן חניה, אולם, לא קיימת יתרה חיובית לקרקע בגין רכיב זה.

ההקלה לשטח החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין מגולמת במסגרת חישוב ההקלות למרתף החניה.

הגבהת תקרת החלק המזרחי של קומת הקרקע:

דירות 1-3 בשטחים של 49 מ״ר, 45 מ״ר ו-73 מ״ר הוגבהו לגובה 2.9 מ׳.

מקבל את מקדם השווי לדירה בקומת הקרקע כפי שקבע שמאי המשיבה (0.8).

מקדם התרומה בגין ההגבהה – 0.1.

פטור ממרפסת שירות:

שטח שירות הינו נחוץ וחיוני בכל דירת מגורים ואין בביטול החובה למרפסת שירות יתרון ולפיכך ההקלה לא משביחה. כתימוכין, ציין שתי שומות מכרעות.

חצר אנגלית ברוחב העולה 1.5 מ׳ ובגובה העולה על 1.5 מ׳:

שטח החצר הינו 62 מ״ר.

יש להביא בחשבון כי החצר קיימת גם ב״מצב קודם״ והמקדם בגינה הינו 0.2. יש להביא בחשבון את השיפור בחצר המוערך במקדם 0.1.

תחשיב:

שווי מ״ר מבונה (בהתאם לשמאי המשיבה) - 17,500 ₪

ההשבחה בגין הגבהת תקרה בק״ק (73 מ״ר * 17,500 ₪ * 0.8 מקדם לדירה בק״ק * 0.1 מקדם תרומה) = 102,200 ₪[6]

ההשבחה בגין חצר אנגלית (62 מ״ר * 17,500 ₪ * 0.8 מקדם לדירה בק״ק * 0.2 מקדם חצר צמודה * 0.1 מקדם תרומה) = 17,360 ₪

ההשבחה הכוללת בגין אישור ההקלות = 119,560 ₪[7]

[6] לאור התיקון לגבי הגובה ביחס ל-3 דירות צ״ל 233,800 ₪.
[7] לאור התיקון לגבי הגובה ביחס ל-3 דירות צ״ל 251,160 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

בנוגע לטענות שמאי המבקש כי חלק מההקלות והשימוש החורג אינו משביח, טען שמאי המשיבה כי, ככלל, בכל מקום בו מבוקשות הקלות ושימוש חורג מדובר בשינוי כלכלי חיובי לנכס, שכן היזם מביא בחשבון את התכנון הכלכלי הראוי והמיטבי.

<u>שימוש חורג</u>

"מצב קודם":

השימוש הינו למגורים ושווי הדירה בקומת הקרקע[8] - 2,400,000 ₪

"מצב חדש":

השימוש הינו למסחר בתקופת השימוש החורג ל-5 שנים ולמגורים עם תום תקופת השימוש החורג.

דמ"ש לחודש לשימוש מסחרי לכלל השטח הנדון בקומת הקרקע[9] - 15,000 ₪

השווי למסחר בתקופת השימוש החורג (5 שנים, 8%) - 718,000 ₪
השווי למגורים בדחייה עם תום תקופת השימוש החורג (5 שנים, 4%) - 1,968,000 ₪
סה"כ השווי ב"מצב חדש" - 2,686,000 ₪
ההשבחה בגין השימוש החורג - 286,000 ₪

<u>הקלות</u>

מתקן חניה[10]:

באמצעות המתקן מתאפשרת הקמת 26 חניות.

יש להביא בחשבון כי מדובר בתרומת שווי מקום חניה לדירה צמודה באמצע שדרות רוטשילד היוקרתיות כאשר דירה ללא חניה שווה הרבה פחות. ככל שהדירה במקום יקר יותר, תרומת החניה גבוהה יותר.

דמ"ש למקום לחניה לא שמורה לחודש[11] הינו 900 ₪.

עלות הקמת מקום חניה אוטומאטי, כולל עבודות חפירה ודיפון[12] בהתאם לנתונים שציין הינה בגבולות של 30,000$-40,000$.

שווי מינימאלי של מקום חניה מוערך ב-400,000 ₪. עם זאת, בדיון טען כי טעה לגביי האומדן ובהתאם לאומדן שערכה לשכת השמאים השווי מוערך ב-500,000 ₪. כתימוכין, ציין כתבה מ-"YNET" מיום 10.08.12.

מניתוח השווי בשומת שמאי המבקש עולה כי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מתקן חניה ויחד עם זאת התבקשה הקמתו.

[8] התבסס על שלוש עסקאות מכר בדירות מגורים בשדרות רוטשילד מהשנים 2012-2013.
[9] התבסס על שבעה נתוני היצע לדמ"ש למסחר משנת 2013.
[10] ציין כי הכניסה למתקן החניה הינה בתחום קווי הבניין ומשכך לא חושבה השבחה בגינה.
[11] התבסס על שכירות חניה לא שמורה בחניון "התרבות" ונתוני היצע לשכירות חניה בסביבה.
[12] התבסס על פרסום ב"גלובס" בשנת 2010 ובדיקה מול חברת "Klaus".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במענה לטענת שמאי המבקש כי עלות הקמת הבור מוערכת ב-5,863,700 ₪ בהתאם למכתב מהמהנדס המפקח על הפרויקט, השיב שמאי המשיבה כי האומדן איננו מפורט. בעת הדיון ולאחר הסבריו של המהנדס, טען כי חלק מעלויות המרתף משמשות אף לשימושים נוספים, כדוגמת כלונסאות המשמשות למקלט, רצפת מחסנים.

השטח החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין מגולם במסגרת ההקלות למרתף החניה.

הגבהת תקרת החלק המזרחי של קומת הקרקע:

הגובה המוצע של דירות 1-3, בהתאם לבקשה להיתר, הינו 2.9 מ'. מתקבל חלל מגורים תקני ומשופר לעומת חלל מגורים בגובה 2.2 מ' שמהווה דירה נחותה יחסית.

פטור ממרפסת שירות:

ההקלה למרפסת שירות הינה לתכנית "מ" אשר בה צוין כי מרפסת שירות צמודה למטבח, נועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים וכיוצא באלה. לפיכך, קיים אילוץ תכנוני הן מבחינת מיקום מרפסת השירות והן מבחינת השימושים בה והפטור משפר את התכנון. כך נעשה גם במקרה הנדון. כתימוכין, ציין שומה מכרעת.

חצר אנגלית ברחוב העולה 1.5 מ' ובגובה העולה על 1.5 מ':

ההקלה מאפשרת הצמדת חצר לדירות בקומת הקרקע ותורמת לשוויין לעומת חצר משותפת במפלס גבוה ב"מצב קודם".

תחשיב:

שווי מ"ר מבונה[13] - 17,500 ₪

ההשבחה בגין הקמת מתקן חניה אוטומאטי (26 מקומות * 100,000 ₪ לקרקע למקום חניה) = 2,600,000 ₪

ההשבחה בגין הגבהת תקרה בק"ק (170 מ"ר * 17,500 ₪ * 0.8 מקדם לדירה בק"ק * 0.3 מקדם תרומה) = 714,000 ₪

ההשבחה בגין פטור ממרפסת שירות ליח"ד חדשה (3 מ"ר * 17,500 ₪ * 0.2 מקדם תרומה בין מגורים לבין מרפסת שירות) = 10,500 ₪

ההשבחה בגין חצר אנגלית (62 מ"ר * 17,500 ₪ * 0.8 מקדם לדירה בק"ק * 0.4 מקדם תרומה) = 347,200 ₪

ההשבחה הכוללת בגין אישור ההקלות = 3,672,000 ₪

[13] התבסס על חמש עסקאות מכר למגרשים מהשנים 2010-2012.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן טבלת השוואה לסיכום ההשבחה בהתאם לחישובי הצדדים:

מהות	רכיב	שמאי מבקש	שמאי משיבה
שימוש חורג	שווי ב"מצב קודם" - דירת מגורים בקומת הקרקע	2,400,000 ₪	
	דמ"ש לחודש לשימוש המסחרי הנדון	13,000 ₪	15,000 ₪
	שיעור היוון למסחר	8%	
	השווי ב"מצב חדש"	1,950,000 ₪ (שווי מסחר לצמיתות)	2,686,000 ₪
	ההשבחה	**לא חלה השבחה**	**286,000** ₪
הקלות:			
	שווי קרקע מבונה למגורים	17,500 ₪ למ"ר	
מתקן חניה	עלות הבניית הבור (כולל מע"מ)	5,700,000 ₪ לפי אומדן ראשוני כ-7,500,000 ₪ לפי ההצעה הנמוכה שהתקבלה במכרז קבלנים. העלות לא כוללת ברזל, עבודות חשמל, כיבוי אש, חדר מדרגות, מעקות ומדרגות	
	אגרות והיטלים למרתף	164,300 ₪	
	עלות מתקן חניה	1,848,175 ₪	
	העלות הכוללת למתקן חניה	7,681,875 ₪ לפי אומדן ראשוני כ-9,500,000 ₪ לפי ההצעה הנמוכה שהתקבלה במכרז כאמור לעיל.	מהנתונים שצירף ניתן להסיק 30,000$-40,000$ למקום חניה
	שווי מקום חניה	240,000 ₪ בסיסי ו-200,000 ₪ בהתאמה לנכס הנדון	400,000 ₪ ובדיון טען 500,000 ₪
	ההשבחה	**לא חלה השבחה**	**2,600,000** ₪ **(לפי 100,000 ₪ למקום חניה)**
הגבהת תקרה בק"ק	מקדם שווי לדירה בק"ק	0.8	
	מקדם תרומה בגין ההגבהה	0.1	0.3
	שטח הדירות	73 מ"ר. בדיון הסכים כי צ"ל 167 מ"ר	170 מ"ר
	ההשבחה	**102,200** ₪[14]	**714,000** ₪
ביטול מרפסת שירות	**ההשבחה**	**לא חלה השבחה**	**3 מ"ר * 17,500** ₪ *** 0.2 מקדם תרומה = 10,500** ₪
חצר אנגלית	שטח החצר	62 מ"ר	
	מקדם שווי בחצר	0.2	--
	מקדם בגין שיפור תכנוני	0.1	0.4
	מקדם שווי לדירה בק"ק	0.8	
	ההשבחה	17,360 ₪	347,200 ₪
ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות		**119,560** ₪[15]	**3,672,000** ₪

[14] לאור התיקון לגבי השטח בדיון צ"ל 233,800 ₪.
[15] לאור התיקון לגבי השטח בדיון צ"ל 251,160 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

11.1 שימוש חורג:

כאמור התבקש שימוש חורג מדירת השומר בחלק המערבי של קומת הקרקע, למסחר לתקופה של 5 שנים מיום 27.05.12.

"מצב קודם"

הצדדים הסכימו כי שווי דירת המגורים הממוקמת בקומת הקרקע החזיתית לרחוב, בשטח של 69.9 מ"ר הינו 2,400,000 ₪. השווי נקבע, בין היתר, בהסתמך על 3 עסקאות משדרות רוטשילד בקומות עליונות, בהן השווי למ"ר בנוי הינו בגבולות של 35,000-40,000 ₪. בשומה מכרעת בנכס צמוד ברחוב רוטשילד 86, נקבע שווי מ"ר בנוי של כ-35,000 ₪, נכון ליום 18.1.12 (תקופת "המחאה החברתית").

משכך, ערך הבסיס בשטח ומיקום הנדון הינו סביר והחלטתי לקבלו.

עם זאת, מעיון בבקשה לשימור החורג נמצא כי מדובר בדירה המוגדרת כ"דירת שומר". לאור מקדם מטרד בגין הגדרתה של הדירה כדירת שומר לעומת דירת מגורים רגילה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9. לפיכך, שווי הדירה ב"מצב קודם" הינו 2,160,000 ₪.

"מצב חדש"

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לדמי השימוש החודשיים הבסיסים ליחידה הנדונה. שמאי המשיבה טען ל-15,000 ₪ ושמאי המבקש טען ל-13,000 ₪, לאור מגבלת השימוש למסחר.

מעיון בהיתר הבנייה צוין כי חל איסור על הפעלת מסעדות ובתי אוכל בהם מתבצעת פעולות צלייה, טיגון, גריל בשר, עוף, דגים לרבות אוכל מוקפץ. לפיכך, מקובל עליי שיש להביא בחשבון מגבלת שימוש מסחרי לבתי אוכל מסוימים.

מעיון בנתוני השוק שצוינו על ידי שמאי המשיבה (7 נתוני היצע לשכירות ברחובות שיינקין, אחד העם, בוגרשוב, נחלת בנימין, רוטשילד ואחד העם) מקובל עליי כי דמי השימוש הבסיסיים לחודש הינם 15,000 ₪ (כ-215 ₪ למ"ר לחודש). דמי השימוש מגלמים את השימוש למסחר במיקום הנדון. כחיזוק לעמדתי, בשומה מכרעת שנערכה לנכס בשדרות רוטשילד 15, צוין כי חנות בשטח 35 מ"ר ברוטשילד 8, הושכרה תמורת 230 ₪ למ"ר לחודש, באוקטובר 2013.

לאור מיקום הנכס בשדרות רוטשילד המאופיינים בבתי אוכל למיניהם, יש להביא בחשבון הפחתה בגין השימוש המוגבל ולפיכך מקובלים עלי דמי השימוש החודשיים אותם קבע שמאי המבקש, בסך של 13,000 ₪ לחודש.

הובאו בחשבון על ידי שיעורי ההיוון כדלקמן: למסחר - 8%; למגורים - 4%.

אין לערוך חשבון של מסחר לצמיתות, שכן זו אינה מהות הבקשה. חישוב ההשבחה צריך להתבסס על המבוקש בהיתר, דהיינו שימוש מסחרי ל-5 שנים בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.2 הקלות:

להלן התייחסות להקלות שבמחלוקת והשפעתן על שווי הנכס שבנדון:

<u>מתקן חניה</u>:

כאמור בבקשה להיתר, התבקשה תוספת מרתף חלקי מתחת לגינה הפנימית של הבניין עבור מקלט, חדר גנרטור ומתקן אוטומאטי לחניה לעומק של כ-16 מ' עבור 26 מקומות חניה ומעלית רכב.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע ליתרת השווי למרכיב הקרקע למקום חניה לאור העלויות הגבוהות הכרוכות בהקמת בור בעומק של כ-16 מ' עבור מתקן חניה ל-26 מקומות חניה. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי יתרה למקום חניה של 100,000 ₪ ושמאי המבקש טען כי ההקלה לא משביחה.

שווי מקום חניה-

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה ישירה לחניה ראשונה במתקן תת קרקעי בסביבה הנדונה. כמו כן, קיים קושי בבידוד מרכיב שווי החניה בעסקאות בדירות בנויות עם וללא חניה, לאור שונות באופי הבינוי והדיווח בנוגע לשטח הבנוי.

עיון בנתוני השוואה לעסקאות מכר לחניות במקומות בהם קיימת מצוקת חניה העלה את הממצאים כדלקמן:

מס"ד	מועד מכר	פרטי הנכס	מחיר מוערך ע"י מס שבח למקום חניה
1	17.9.13	חלקה 118 בגוש 7113. ריינס, בשטח 40 מ"ר	200,000 ₪
2	27.6.13	חלקה 835 בגוש 6111. צייטלין, בשטח 16 מ"ר	200,000 ₪
3	6.5.13	חלקה 676 בגוש 6217. נהרדעא 9, בשטח 10 מ"ר	121,800 ₪
4	29.7.12	חלקה 116 בגוש 7422. רוטשילד 1, בשטח 50 מ"ר	353,700 ₪
5	17.6.12	חלקה 18 בגוש 7437. מלצ'ט 32, בשטח 12 מ"ר	260,000 ₪
6	29.2.12	חלקה 676 בגוש 6217. נהרדעא 9	250,000 ₪
7	13.11.11	חלקה 678 בגוש 6217. בארי, בשטח 20 מ"ר	250,705 ₪
ממוצע ללא מס"ד 3, 4			**232,000** ₪

שומות מכרעות:

מיקום	מהות	מועד קובע	החלטת שמאי מכריע	הערות
בזל פינת סוקולוב	שווי מקום חניה במרתף	8.8.12	170,000 ₪ + מע"מ למקום חניה	חניה עלית מקורה
רוטשילד 135	שווי קרקע למקום חניה תת"ק במתקן חניה ל-18 מקומות	19.2.12	60,000 ₪	שמאי משיבה טען כי השווי הינו 175,000 ₪ למקום חניה במתקן חניה תת"ק
רוטשילד 86	הקלה להגבהת מרתף עד ל-21 מ' לחניון אוטומאטי	18.1.12	השמאי המכריע קיבל את הסכמת הצדדים וקבע שאין השבחה	שווי מ"ר קרקע מבונה 16,800 ₪. שווי מ"ר בנוי כ- 35,000 ₪
רוטשילד 85	שווי מקום חניה במרתף	27.5.09	200,000 ₪ למקום חניה	שווי מ"ר בנוי בסך של 28,000 ₪
רוטשילד 86	הקלה לבניית מרתף שני עד גבולות המגרש הגבהתו עבור סידור מכפילי חניה * 3 והתקנתם	22.10.08	השמאי המכריע קיבל את עמדות הצדדים כי לאור העלויות ההקלה לא משביחה	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

דמ״ש למקום חניה-

הצדדים ציינו כי בחניון ״התרבות״ דמי שכירות לחניה לא שמורה לחודש - 900 ₪.

מסקירה שלי של נתונים שפורסמו באינטרנט מוצעות להשכרה חניות בגבולות של 600-1,200 ₪ למקום חניה לחודש.

נתונים נוספים-

בפרסום ב-YNET מיום 10.8.12 צוין כי שווי מקום חניה פרטי באזורי ביקוש יכול להגיע ל- 500,000 ₪. יו״ר לשכת השמאים טען בכתבה כי מדובר במחיר מוגזם וכי השווי הריאלי נמוך בעשרות אחוזים בהתבסס על המחיר בחניונים אשר עומד על 1,000 ₪ למקום לחודש במקום יקר. המחיר בכתבה לא נסמך על נתון כלשהו שפורסם.

בפרסום באינטרנט ב״תל אביב NOW״, צוין כי במחקר שנעשה ע״י משרד שמאות לפרויקט ״בצלאל״ עולה, בין היתר כי: חניה פרטית שווה בגבולות של 450,000 – 500,000 ₪; דירה עם שני מקומות חניה עולה בכ-400,000 ₪ יותר מדירה עם מקום חניה אחד; חניה פרטית יכולה להעלות את השווי הדירה בכ-20% לעומת דירה ללא חניה.

בפרסום בכלכליסט מיום 22.9.09 צוין, בין היתר, הקושי למכור דירות ללא חניה באזורים בהם קיימת מצוקת חניה וכי מחיר חניה מוסיף כ-10% לשווי הדירה. עוד צוין כי ברחוב רוטשילד נמכרה חניה תמורת 300,000 ₪.

מניתוח הנתונים לעיל עולות המסקנות כדלקמן:

עסקאות השוואה לחניות - ממוצע העסקאות עומד על כ-232,000 ₪ למקום חניה.

שומות מכרעות – בשתי שומות שנערכו בסביבה הנדונה בשנת 2012 התקבלו תוצאות שונות: האחת, המצויה סמוך לנכס הנדון ובבינוי דומה, קבעה כי אין תרומה לשווי (אף המשיבה לא דרשה היטל השבחה בגין ההקלה). השניה קבעה יתרה של 60,000 ₪ למקום חנייה בבור שעומקו 4.3 מ׳ (בשומה זו המשיבה טענה כי שווי מקום חניה תת״ק במתקן חניה הינו 175,000 ₪).

דמ״ש למקום חניה –רוב נתוני היצע לשכירות חניה הינם לחניה לא שמורה בחניונים מסחריים. יש להביא בחשבון תוספת בגין צמידות למגורים המתבטאת בשיעור היוון המאפיין שימוש למגורים (כ-4% במקום כ-8% ומגלם את התרומה לשווי הדירה). עם זאת יש להביא בחשבון הפחתה בגין חניה במתקן חניה תת״ק, אשר שוויו מופחת מחניה רגילה במרתף לאור סיכון ופחת פיזי ופונקציונאלי קיימים. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% מחניה רגילה. מניתוח דמ״ש לפי 1,000 ₪ למ״ר לחודש, בשיעור היוון של 4% ומקדם הפחתה של 0.8 מתקבל שווי של 240,000 ₪.

פרסומים באינטרנט – מעיון בפרסומים השונים חניה מוערכת בגבולות של 450,000-500,000 ₪. יחד עם זאת, לא נמצאו נתונים התומכים באימרות אלו. יש להביא בחשבון הפחתה לחניה במתקן חניה תת״ק כאמור לעיל. כביקורת, ניתן לנתח שווי חניה בשיעור של כ-10% משווי דירה ממוצעת כאמור בחלק מאותם פרסומים. בהנחה ששווי מ״ר בנוי בגבולות של 35,000-40,000 ₪ מתקבל שווי מקום חניה של 350,000 – 400,000 ₪ לדירה ממוצעת בשטח של 100 מ״ר. השווי מגלם הפחתה לחניה במתקן חנייה תת״ק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור האמור לעיל, הנני לקבוע כי שווי מקום חניה תת״ק במתקן חניה הינו בגבולות של 300,000 ₪ - 350,000 ₪. הובא בחשבון כ-325,000 ₪, דהיינו 8,125,000 ₪ עבור 25 חניות אקוויוולנטיות לאחר התאמה ל-4 חניות שניות.

עלות מתקן חניה לרבות בור החניה-

העלות כוללת 3 מרכיבים: אגרות בניה והיטלים, מתקן חניה ובור החניה.

בנוגע לשני המרכיבים הראשונים, מעיון במסמכים שהוצגו בפניי ומבדיקה עצמאית שערכתי, מצאתי כי הינם סבירים והחלטתי לקבלם. העלות בגין מרכיבים אלו מסתכמת בכ-2,000,000 ₪.

בנוגע לעלות בניית הבור, בחנתי את הצעות המחיר והאומדנים, הבאתי בחשבון בחלק מהסעיפים חלק יחסי לאור היותם משמשים אף מרכיבים נוספים בבנין וכן הפחתה נוספת של 10% למחיר סגירה והגעתי למסקנות הבאות:

עבודות עפר וטיפול בעצים	170,000 ₪
חפירות	756,000 ₪
דיפון	2,334,000 ₪
תקרות וקורות	315,000 ₪
ברזל	720,000 ₪
איטום, מסגרות וכיבוי אש	500,000 ₪
סה״כ כולל מע״מ (18%)	5,658,000 ₪

לפיכך, סה״כ עלות הקמה - 7,658,000 ₪

לאור האמור לעיל ההשבחה מסתכמת ב- 467,000 ₪ (כ-18,000 ₪ למקום חניה). מקובלת הסכמת הצדדים כי החריגה מקווי הבניה, ככל שקיימת, מגולמת בהשבחה זו.

<u>הגבהת תקרת החלק המזרחי של קומת הקרקע</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים כי ההקלה מתייחסת לשיפור התכנוני בשלוש מהדירות הממוקמות בחלק המזרחי בקומת הקרקע.

הצדדים חלוקים בנוגע למקדם התרומה. שמאי המשיבה טען ל- 0.3 ושמאי המבקש טען ל-0.1. מעיון בתשריט ההיתר עולה כי התבקשה הקלה להנמכת רצפת דירות 1-3 מגובה 1.94- מ׳ למפלס 2.34 מ׳- ובשל כך, גובה הדירות נטו עלה מגובה של 2.5 מ׳ לגובה של 2.9 מ׳. מקדם תרומה הוערך כיחס של תוספת הגובה – 2.9/2.5 – דהיינו 0.16.

בנוגע למקדם השווי בדירות הקרקע, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה המקדם 0.8, לאור היותן דירות מונמכות ממפלס הכניסה.

שטח הדירות שהובא בחשבון הינו בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לתכנית:
שטח דירה מספר – 50.4 מ״ר
שטח דירה מספר 2 – 45 מ״ר
שטח דירה מספר 3 – 73.4 מ״ר
סה״כ שטח הדירות – 168.8 מ״ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>פטור ממרפסת שירות</u>:

הצדדים חלוקים בנוגע לתרומת הפטור מחובת הקמת מרפסת שירות כהגדרתה בתכנית "מ".

מעיון בהוראות תכנית "מ", עולה כי מרפסת שירות הוגדרה כ"מרפסת צמודה למטבח שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס ולתליית כביסה וכיוצא באלה". משכך הפטור ממרפסת שירות כהגדרתה בתכנית "מ", מאפשר גמישות לגבי המיקום והשימוש בשטח.

מקובל עליי מקדם התרומה שהובא בחשבון על ידי שמאי המשיבה (0.2) לשטח של 3 מ"ר.

<u>חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.5 מ' ובגובה העולה על 1.5 מ'</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם קומת הקרקע (0.8,כאמור לעיל) ולשטח החצר (כ-62 מ"ר). מעיון בתשריט ההיתר השטח מקובל עליי מרכיבים אלה.

קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם התרומה. שמאי המבקש טען למקדם משוקלל של 0.02 (0.1*0.2) ושמאי המשיבה טען 0.4.

ההקלה נוגעת למימדי החצר האנגלית - התרומה מתבטאת בשיפור הפונקציונאליות של החצר ונגישותה לדירת המגורים הצמודה לה וכן בשיפור תנאי האיוורור והתאורה הטבעית לדירות הצמודות. בהתחשב בגובה החצר ב"מצב קודם" ובצורתה, מקובל עלי מקדם תרומה של 0.4 המגלם כלל מרכיבים אלה.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור השימוש החורג וההקלות כאמור בסעיף 8 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין בשדרות רוטשילד בתל אביב.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה ומידותיה.

12.3.3 המבנה הקיים בהיתר.

12.3.4 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"החדש" בכפוף להיתר הבנייה המבוקש לרבות השימוש החורג וההקלות שצוינו.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לשימוש החורג וההקלות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 שימוש חורג:

שווי "מצב קודם" -	₪ 2,160,000
שווי ב"מצב חודש"-	
דמי שימוש למסחר ל-5 שנים (156,000 ₪ לשנה, 8%) -	₪ 622,862
שווי דחוי של ה"מצב הקודם" (5 שנים, 4%) -	₪ 1,775,362
סה"כ שווי -	₪ 2,398,224
ההשבחה -	₪ 238,224

13.2 הקלות:

שווי מ"ר קרקע מבונה-

השמאים הסכימו בנוגע לשווי מ"ר קרקע מבונה (17,500 ₪). מעיון בנתונים שהוצגו בפניי מצאתי כי השווי הינו סביר והחלטתי לקבלו. השווי נקבע, בין היתר, בהסתמך על העסקאות במזא"ה 57 ובאלנבי 40. בנוסף, בנכס צמוד ברחוב רוטשילד 86, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה לפי 16,800 ₪, נכון ליום 18.1.12 (במהלך "המחאה החברתית").

מתקן חנייה –

שווי החניות במתקן החניה התת קרקעי -	₪ 8,125,000
עלות הקמת המתקן לרבות בור החניה -	₪ 7,658,000
ההשבחה -	₪ 467,000

הנמכת רצפת מרתף והגבהת תקרת הדירות בקומת הקרקע-

שטח הדירות -	168.8 מ"ר
מקדם שווי לדירה בקומת קרקע -	0.8
מקדם התרומה -	0.16
שווי מ"ר קרקע מבונה -	₪ 17,500
ההשבחה -	₪ 378,112

פטור ממרפסת שירות-

שטח מרפסת שירות פטור -	3 מ"ר
מקדם התרומה -	0.2
שווי מ"ר קרקע מבונה -	₪ 17,500
ההשבחה -	₪ 10,500

חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.5 מ' ובגובה העולה על 1.5 מ'-

שטח החצר -	62 מ"ר
מקדם שווי בקומת הקרקע -	0.8
מקדם התרומה -	0.4
שווי מ"ר קרקע מבונה -	₪ 17,500
ההשבחה -	₪ 347,200

ההשבחה הכוללת מאישור ההקלות - ₪ 1,202,812

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
שימוש חורג	₪ 238,224	₪ 119,112	25.07.12
הקלות	₪ 1,202,812	₪ 601,406	25.07.12

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net