ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

27 באוגוסט 2024
מספר מינוי: 819-2024
מספרנו: 1293

לכבוד
המבקש, מר ישעיהו משה
באמצעות השמאי
אלכסיי שיפון
alexey.shpun@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רמי סויצקי
rami@363.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 122 בגוש 6110, רחוב התמר 13, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 22-1336.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 15 יום מאישורה של תכנית תא/3729א' – 16/06/2018.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 27/08/2024.

2.3 ביום 23/06/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	תוספת בניה לבית צמוד קרקע דו קומתי
גוש	6110
חלקה	122
שטח החלקה	261 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב התמר 13, הצפון החדש החלק הדרומי, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב התמר, בשכונת הצפון החדש (החלק הדרומי) במרכז העיר תל אביב – יפו. השכונה ממוקמת מצפון לשדרות שאול המלך, ממערב לדרך נמיר, ממזרח לרחוב אבן גבירול ומדרום לרחוב ארלוזורוב. רחוב התמר הינו רחוב פנימי ללא מוצא היוצא מרחוב הנרייטה סולד, בהמשך לרחוב בארי. הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפוני של הרחוב. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה, ובסמיכות לבית החולים איכילוב. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

שטחה הרשום של חלקה 122 הוא 261 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית ולה חזית דרומית לרחוב התמר באורך של כ- 12 מ' ועומקה הממוצע הוא כ- 23 מ'.

על החלקה בנוי מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות וקומת מרתף מחופה גג רעפים. בחזית 2 מקומות חניה ושביל גישה לבית. בעורף המבנה חצר. הבית בנוי בקיר משותף בשני צידיו.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח בעליית הגג ושינויים פנימיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 196

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 19 מיום 08/06/1949. התכנית קובעת התוויות דרכים חדשות וחלוקה למטרת שיכון מיוחדת עבור אגודת הקצינים העבריים. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי:	250 מ"ר
מס' קומות:	קומה אחת או 2 קומות
אחוזי הבניה:	25% במידה שיוגדל השטח ל- 30% תותר קומה אחת בלבד.

5.1.2 תכנית "G"

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה תשארנה בתוקפן.

5.1.3 תכנית ע'

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבניינים המשמשים למגורים, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד לפי היקף הבית. השימושים המותרים הם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה. גובה המרתף יהיה 2.2 מ'.

5.1.4 תכנית 196א'

הבהרה לאישור תכנית בינוי לשיכון הקצינים מיום 16/02/1994.

מטרת התכנית לאשר את אופן הבינוי בשכונת שיכון הקצינים שאושרה בתכנית 196. זכויות הבניה וגובה הבניינים יהיו לפי תכנית 196. בנוסף, יותרו שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 16/02/1994 מס' 112ב': 18 מ"ר לכל יחידת דיור למבנה עזר מקורה. 24 מ"ר לכל יח"ד לחדר מדרגות. ממ"ד לכל יח"ד עפ"י הוראות החוק. מבנה עזר ימוקם בתחום קווי הבניין וגגו יהיה שטוח. תותר מעליו מרפסת מקורה בהסכמת השכנים הצמודים ובתנאי שגובה המעקה המפריד לא יעלה על 1.3 מ'.

5.1.5 תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. רום הגג לא יעלה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

על 6.0 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג בתנאי ששטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה ושייבנה חלון אחד בלבד לכל חזית של החדר. עליית הגג תיבנה בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

התכנית מתירה גם בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.1.6 <u>תכנית תא/2754</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי, בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע.

הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי תותר בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה.

5.1.7 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בבתים צמודי קרקע תותר הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים עפ"י התכנית הראשית וכן שטחי שירות ושטחים נלווים. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.8 <u>תכנית תא/3450</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006.

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים העיקריים בבתים צמודי קרקע, ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה, המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים ב- 2 אופציות:

- כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.
- תותר בניית מבנה עזר בחצר / מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות.

5.1.9 <u>תכנית תא/5000</u>

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

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה נמוכה", כחלק מאזור תכנון 401.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

5.1.10 <u>תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב- יפו.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

בבניינים <u>חדשים</u> בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו- 478 במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג. לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ועל מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, ניתן יהיה להתיר בניית גג משופע בקוטג'ים בתחום התכניות לבנייה נמוכה ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2יא':

1. לא יותר עירוב של בניית עליות גג וחדרי יציאה לגג בקוטג'ים בעלי קיר משותף.
2. עליות גג בבניין בעל קיר משותף תחייב הגשת תכנית כוללת למבנה בכללותו ובפתרון זהה לבניינים הצמודים.
3. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג, עד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
4. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
5. לא יותר חיתוך של מישור הגג אלא לטובת מרפסת גג בחזית האחורית. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג לרבות חדרי מכונות למעליות. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.
7. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, בתחום תכניות לבנייה נמוכה 117, 122, 196, 398 ו- 478 בקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות סעיף 4.1.4. הוועדה המקומית רשאית להתיר עליות גג על פי הוראות סעיף 4.1.2יא' על מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.

מגרשים הבנויים בקיר משותף יחויבו בסוג גג זהה ובתיאום עיצובי.

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 01/01/1980 תותר חדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר כמפורט בסעיף 4.1.4 לתקנון התכנית.

<u>זכויות הבניה בבניה חדשה</u>

בהתאם לטבלת זכויות הבניה לבנייה חדשה, בתחום תכניות לבניה נמוכה יותר 25% לקומה ב- 2 קומות ומעל חדר יציאה לגג או עליית גג. שטחי השירות יהיו בהתאם לתכנית 196א' והשטחים במרתף בהתאם לתכנית ע'1. קו בניין צידי יהיה 2.5 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'.

5.2 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, המסמכים הרלוונטיים הבאים:

<u>היתר בניה מס' 14-0140</u>

ההיתר ניתן להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות צמודות קרקע עם עליית גג, מעל קומת מרתף קיימת, המכיל יח"ד אחת. הבנייה בקירות משותפים עם הבניינים הצדדיים. שינויים בקונטור קומת המרתף, ללא שינוי בייעוד החדרים. סידור 2 מקומות חניה זו לצד זו במרווח הקדמי.

ההיתר כולל את ההקלות הבאות:

1. תוספת 6% שטח עיקרי משטח המגרש.
2. בניה בהמשך לקיר משותף במסגרת קווי בניין קדמי ואחורי.
3. הגבהת גובה קומת קרקע ל- 4.00 מ' ברוטו והגבהת גובה גדר קדמית ל- 1.7 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

טבלת השטחים בבקשה להיתר (במ"ר):

קומה	עיקרי	שירות							סה"כ	שטחים לא מקורים
	מבוקש	מקלט	אחסנה	מדרגות	קומת עמודים	אחר	בניה קיימת	מוצע		
מרתף		18.24	0.00			81.12	94.57	4.79	99.36	
קרקע	82.02			14.90	10.01			24.91	106.93	
קומה 1	74.05			9.10				9.10	83.15	21.97
קומת גג	39.55								39.55	5.70
מתחת לקרקע		18.24	0.00			81.12	94.57	4.79	99.36	
מעל הקרקע	195.62			24.00	10.01			34.01	229.63	27.67
סה"כ	**195.62**	**18.24**	**0.00**	**24.00**	**10.01**	**81.12**	**94.57**	**38.80**	**328.99**	**27.67**

<u>בקשה להיתר מס' 1336-22</u>

בישיבת ועדת המשנה לתכנו ובניה מיום 18/10/2022 הוחלט לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה במבנה מגורים קיים בן 2 קומות עבור יח"ד, הכוללים:

- בשתי הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, הקטנת עובי קיר חיצוני מזרחי והוספת קיר בלוקים פנימי בסמוך למדרגות גישה לקומת הגג, שינויים במערך גרם המדרגות.
- הגבהת מפלס עליית הגג.
- שינוי בחזיתות המבנה ובפתחים בהתאם.
- בחצר הקדמית: הריסת מצללה עורפית, הרחבת נישת אשפה, שינוי מיקום פילר חשמל לצד מזרחי בגדר קדמית בצמוד לנישת אשפה.
- ללא תוספת שטח/שינויים בשטחים קיימים.

טבלת השטחים בבקשה להיתר

קומה	עיקרי			שירות				סה"כ	שטחים לא מקורים
	קיים בהיתר	מבוקש	סה"כ עיקרי	מקלט	מדרגות	אחר	סה"כ שטחי שירות		
מרתף				18.29		87.25	105.54	105.54	
קרקע	81.82	12.11	93.92		13.25		13.25	107.18	
קומה 1	61.95	0.00	61.95		8.95		8.95	70.91	34.69
קומת גג	39.55	29.82	69.37		4.84		4.84	74.21	5.63
מתחת לקרקע				18.29		87.25	105.54	105.54	
מעל הקרקע	183.32	41.93	225.25		27.04	0.00	27.04	252.29	40.32
סה"כ	**183.32**	**41.93**	**225.25**	**18.29**	**27.04**	**87.25**	**132.58**	**357.83**	**40.32**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/3729א'	16/06/2018	644,112 ₪	אין השבחה

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

במצב הקודם חלה תכנית ג' המתירה בניה בחלל גג רעפים או לחילופין מתירה חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. בהתאם להיתר הבניה נוצל שטח של 39.55 מ"ר שהינו השטח המקסימלי אותו היה ניתן לנצל. במצב החדש, עפ"י תא/3729א' ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או בתכסית של 65% בבניה בהינף אחד או לחילופין עליית גג.

מבוקשת בקשה להיתר להכשרת בניה קיימת ללא היתר.

מאחר שמדובר בהכשרת בניה לא הובאו בחשבון עלויות התאמה לבניה המבוקשת.

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות שנערכו לנכסים דומים בסביבה.

במידה שהבינוי הכולל חלונות בולטים לפי שומת המבקש אפשרי לפי תכנית ג' אזי הוא אפשרי גם לפי תכנית הרובע ויש לחייב על שטח נוסף.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 27,000 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע. שווי זה נסמך על ניתוח 2 עסקאות לקרקע כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח מגרש	שטח אקו'	מחיר מכירה	שווי למ"ר מבונה
22/03/2017	6110/153	הרימון 6	1948	261 מ"ר	282.60 מ"ר	8,300,000 ₪	29,370 ₪
12/07/2016	6110/258	התאנה 18	1951	250 מ"ר	271.00 מ"ר	8,000,000 ₪	29,520 ₪
ממוצע							**29,445 ₪**

בדיון ציין שמאי המשיבה כי שווי זה נמוך ביחס לשומות מכריעות בסביבה ויש לתקן את השווי ל- 29,000 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
חדר על הגג	69.37 מ"ר	1	69.37 מ"ר
מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חדר על הגג	39.55 מ"ר	1	39.55 מ"ר
מרפסת גג	29.82 מ"ר	0.2	5.96 מ"ר
סה"כ			45.51 מ"ר
שטח אקו' לחיוב			**23.86 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה			27,000 ₪
השבחה			**644,112 ₪**

7.2 עמדת המבקש

ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. שווי הנכס במצב הקודם הוערך בהתאם לאפשרויות ניצול זכויות הבניה לפי תכניות מאושרות לפני מועד רכישת הזכויות בשנת 2012 וכן בהתאם להיתרי הבניה. שווי הנכס במצב החדש הוערך בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, 22-1336.

מצב קודם

בחישוב שווי המצב הקודם, הובא בחשבון סך השטח הפונקציונלי הניתן לניצול בעליית הגג (הגבוה מ- 1.8 מ') בהתאם להוראות תכנית ג', בסך של 57.3 מ"ר. יתרת השטח תשמש לאחסנה. בהתאם להוראות סעיף 10ב(3) המאפשר פתיחת חלונות הבולטים משיפוע הגג, ניתן לממש שטח גדול יותר מהשטח שהתבקש בהיתר הקודם 39.55 מ"ר. שמאי המבקש טען כי לפי תכנית ג' ניתן להקים חלונות הבולטים משיפוע הגג באופן שיוסיף שטח שגובהו מעל 1.80 מ'. בהתאם לתרשים מדידה שערך, ניתן להוסיף לעליית הגג 17.75 מ"ר (שטח זה בא על חשבון שטחים בגובה נמוך מ- 1.80 מ' ומרפסת בהיתר בשטח 5.70 מ"ר).

בהתאם לשומת ההשבחה מיום 06/03/2014, למימוש הקודם, נקבעה השבחה בגין תוספת של 15.7 מ"ר בעקבות מתן הקלה ולכן יש להביא בחשבון במצב הקודם שטח זה בנוסף.

השווי במצב הקודם הוא מלוא הזכויות עפ"י תכנית ג' ולא היתר הבניה הקודם כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקש הציג מספר היתרי בניה לפי תכנית ג' בהם הותרו חלונות הבולטים משיפוע הגג ומאפשרים מימוש שטח גדול יותר:

היתר בניה	כתובת	גו"ח
היתר מס' 960467 מיום 28/03/1996	הט"ז 14	6336/439
היתר בניה מס' 940478-7 מיום 30/06/1996	ארם 5	6623/764
היתר בניה מס' 950365 מיום 30/04/1995	מטודלה 48	6623/550

<u>מצב חדש</u>

הובא בחשבון השטח הפונקציונלי הניתן לניצול בעליית הגג (השטח הגבוה מ- 1.8 מ') בגודל של 69.37 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר. יתרת השטח תשמש לאחסנה.

התועלת המתקבלת מהשימוש בגג נמוכה מהתועלת המתקבלת משימוש בקומות אחרות במבנה לפיכך, הובא בחשבון לשטחי עליית הגג מקדם 0.75. לעניין זה הפנה לשומות מכריעות בסביבה.

הובאה בחשבון שוליות במקדם 0.85 לשטחים הנוספים במצב החדש בדומה לשומות מכריעות של שלומי יפה.

<u>תחשיב המבקש</u>

מצב קודם	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי לפי תכנית תא/196	130.50 מ"ר	1	1	130.50 מ"ר
שטח עיקרי נוסף לפי תכנית תא/3450	18.00 מ"ר	1	1	18.00 מ"ר
השטח בגינו שולם היטל השבחה	15.70 מ"ר	1	1	15.70 מ"ר
שטח עליית גג	57.30 מ"ר	0.75	1	42.98 מ"ר
שטח אחסנה	12.07 מ"ר	0.2	1	2.41 מ"ר
סה"כ				**209.59 מ''ר**
מצב חדש	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	155.88 מ"ר	1	1	155.88 מ"ר
שטח עליית גג	57.30 מ"ר	0.75	1	42.98 מ"ר
תוספת שטח עליית גג	12.07 מ"ר	0.75	0.85	7.69 מ"ר
סה"כ				206.55 מ"ר
הפרש				**-3.04 מ''ר**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>הכרעה</u>

הנכס הנדון מהווה מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף הכולל עליית גג. בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת הכשרת הבנייה הקיימת בהתאם להוראות תכנית תא/3729א'. בהתאם להחלטת הוועדה מדובר בשינויים בחלוקת השטחים הפנימיים ללא תוספת שטח. מאושרת הגבהת מפלס עליית הגג.

במצב הקודם עפ"י תכנית ג' מותרת הקמת חלל גג רעפים כאשר רום הגג הוא 6 מ' ממפלס הקומה העליונה. היתר הבניה שניתן בשנת 2014 כלל עליית גג בשטח 39.55 מ"ר (מעל גובה של 1.80 מ') כאשר רום הגג 6 מ' מעל מפלס הקומה העליונה. נראה כי בפועל נבנתה עליית גג כאשר רום הגג הוא 7.0 מ' ממפלס הקומה העליונה. בהתאם לתכנית תא/3729א מותרת עליית גג בגובה 7.0 מ' ממפלס הקומה העליונה ועתה מתבקשת הכשרת עליית הגג בהתאם לרום המותר של 7.0 מ'. שטח עליית הגג מעל 1.8 מ' שהתקבל הוא 69.37 מ"ר.

ההשבחה מחושבת למימוש בהיתר, והשינוי הרלוונטי הוא בקומת הגג בלבד. בהתאם לכך, התחשיב יערך לקומת הגג בלבד. שמאי המבקש הביא בחשבון שטחים בקומות התחתונות בגינם שולם היטל השבחה במימוש קודם ואשר אינם ממומשים בפועל. כתוצאה מכך מתקבל בתחשיבו כי שטחי הבניה פחתו ולא נוצרת השבחה במימוש הנדון. איני מקבל תחשיב זה. השטחים העיקריים בקומות התחתונות נותרו ללא שינוי ולכן אינם משפיעים על תחשיב ההשבחה. גם השינוי בשטח המרפסת בקומה א' נובע משינוי בשטחים המותרים ולכן היה אפשרי גם במצב הקודם ואינו חייב בהיטל השבחה. השווי במצב החדש ייגזר מהשטח המבוקש בבקשה להיתר. שמאי המשיבה טען בדיון שאם תתקבל טענת שמאי המבקש כי ניתן להגדיל את שטח עליית הגג ע"י חלונות בולטים ממפלס שיפוע הגג, הרי שאלה אפשריים גם במצב החדש ויש להוסיף שטחים בהתאמה למצב החדש. איני מקבל את טענת שמאי המשיבה. כאמור, המימוש הנדון הוא בדרך של היתר בניה והשווי במצב חדש נובע מהמבוקש בלבד ולא מזכויות אפשריות אחרות אשר אינן מבוקשות. בנוסף, להבדיל מהוראות תכנית ג', לפי תכנית תא/3729א' לא יותר חיתוך של מישור הגג אלא לטובת מרפסת גג בחזית האחורית. כלומר לא ניתן להקים חלונות הבולטים משיפוע הגג.

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם את השטח שהותר עפ"י היתר הבניה הקודם ושמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון שטח בהתאם למלוא הזכויות של תכנית ג' כיוון שהמבקש רכש את הזכויות לאחר אישורה. בהתאם לסעיף 10 לתקנון תכנית ג' מותרת פתיחת חלונות בשיפוע הגג אשר לטענת שמאי המבקש, מאפשרת הגדלת חלל הגג מעל גובה 1.8 מ'.

טענת שמאי המבקש הינה יצירתית ולא ידוע כי נבחנה בתיקים קודמים. הטענה לא נסתרה ע"י המשיבה. בהתאם לתכנית ג' אכן אפשרית הקמת חלונות הבולטים ממפלס הגג באופן המאפשר הגדלת שטח עליית הגג הגבוה מ- 1.80 מ'. שמאי המבקש טען כי ניתן להגדיל את השטח העולה על 1.80 מ' ב- 17.75 מ"ר. הוראות תכנית ג' (סעיף 10(3)) מאפשרות חלון הבולט

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ממישור שיפוע הגג אולם זה מוגבל לשטח שלא יעלה על המינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה (סעיף 10(3)(א)). אני סבור כי הכוונה בסעיף זה להגביל את שטח החלונות ל- 8% משטח החדר. בהתאם לתקנון התכנון והבניה – בקשה להיתר תנאיו ואגרות, תש"ל 1970, התוספת השניה חלק ב' סימן ג', סעיף 2.21(א) לא יפחת שטחם הכולל של החלונות בחדר מגורים מ- 8% משטח רצפת החדר. מכאן ששטח החלונות המותר לפי תכנית ג' הוא 8% משטח עליית הגג. כיוון ששטח עליית הגג בהיתר הקודם הוא 39.55 מ"ר הרי שניתן היה להוסיף חלונות בשטח של 3.16 מ"ר בלבד. כדי שהשטח הנוצר תחת החלון יהיה אפקטיבי יש להתחיל את מיקום החלון בגובה הגבוה מ- 1.8 מ' (אם החלון יוקם רק החל מגובה של 1.80 מ' יתקבל שטח שגובהו 1.80 מ' אשר אינו אפקטיבי). הבאתי בחשבון כי רק מחצית משטח החלון יבוא על חשבון שטח שגובהו עד 1.80 מ' כך שאפשרית תוספת שטח עליית גג של 1.58 מ"ר. שטח מרפסת הקיים בעליית הגג במצב הקודם 5.7 מ"ר נותר גם במצב החדש ולכן אינו משפיע על ההשבחה.

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם שווי לשטחים שגובהם נמוך מ- 1.80 מ' במקדם 0.2 כשטחי אחסנה. איני מקבל טענה זו. שטח עליית הגג מובא בחשבון במקדם שווי 0.75 המגלם הן את גובהו המוגבל והמשתנה, הן את מיקומו בקומה עליונה והן את שטחי האחסנה הנלווים אשר נמוכים מ- 1.80 מ'.

לשטח המתווסף בעליית הגג יובא בחשבון מקדם שוליות 0.9. העובדה שלשטח נוסף קיים ביקוש אינה סותרת את העובדה שמדובר בשטח נוסף. ככלל, בהתאם לעקרון התפוקה השולית הפוחתת לכל שטח נוסף קיימת שוליות. שמאי המבקש הפנה לשומות מכריעות של שלומי יפה ברחוב הגפן בהן הובאה בחשבון שוליות לתוספת השטח בעליית הגג.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 27,000 ₪ למ"ר מבונה ובדיון טען כי השווי הראוי בהתאם לשומות מכריעות בסביבה הוא 29,000 ₪ למ"ר מבונה. בחנתי את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
שלומי יפה	6110/158	הגפן 13	29,000 ₪
שלומי יפה	6110/163	הגפן 3	29,000 ₪
עומר סרחאן	6110/112	הרימון 19	29,000 ₪
אליהו כהן	6110/177	הזית 11	29,000 ₪
מרדכי דדון	6110/114	הגפן 19	27,000 ₪
אייל יצחקי	6110/195	התאנה 3	28,500 ₪
נורית ג'רבי	6110/153	הרימון 6	29,000 ₪

בשומת מרדכי דדון הובאה בחשבון הפחתה בשל הקרבה למתחם דפנה. הנכס הנדון צמוד לבניה רוויה ברחוב ארלוזורוב ולכן מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי של 28,500 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>תחשיב</u>

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עליית גג	39.55 מ"ר	0.75	29.66 מ"ר
הבלטת חלון ממישור שיפוע הגג	1.58 מ"ר	0.75	1.19 מ"ר
מרפסת	5.70 מ"ר	0.2	1.14 מ"ר
סה"כ			**31.99 מ"ר**
מצב חדש	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עליית גג	39.55 מ"ר	0.75	29.66 מ"ר
תוספת שטח עליית גג במקדם שוליות 0.9	29.82 מ"ר	0.675	20.13 מ"ר
מרפסת	5.70 מ"ר	0.2	1.14 מ"ר
סה"כ			**50.93 מ"ר**
שטח אקו' לחיוב			**18.94 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה			₪ 28,500
השבחה			**₪ 539,912**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תכנית תא/3729א' ובקשה להיתר מס' 22-1336 היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א'	16/06/2018	₪ 539,912	₪ 269,956

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il