

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 : תאריך
1558-2019 : מס' מינוי
4094/18.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

תת חלקה 1, חלקה 126 בגוש 6638

רחוב לויטה 16, תל אביב-יפו

עמוד 1 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב "המשיבה"
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
s_ram@netvision.net.il

לכבוד,
מנדלסון מרים ויוסף "המבקשים"
ע"י מר ערן לס, שמאי מקרקעין
eranless@bezeqint.net

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
תת חלקה 1, חלקה 126 בגוש 6638
רחוב לויטה 16, תל אביב - יפו

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין¹.
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 12.11.2018 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המבקשים². הוצא פרוטוקול דיון לשמאיי הצדדים, ונתקבלה התייחסותם בהתאם לנקבע בפרוטוקול.

להלן שומתי המכרעת:

¹ תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.
² לא הייתה נוכחות של שמאי המשיבה בדיון לדבריו בשל תקלה. שמאי המבקשים הסכים באדיבותו כי שמאי המשיבה היא רשאי להתייחס בכתב לנטען בדיון ע"י שמאי המבקשים והוא יהא רשאי להשיב בכתב להתייחסות. שמאי המשיבה העביר התייחסותו במסמך מיום 13.11.2018 ושמאי המבקשים התייחס לטענות העולות במסמך האמור.

עמוד 2 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות המפורטות בפרק 3 שלהלן³, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של העברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' "ע"	28.11.1985	13.12.1985
תכנית מס' 2550	01.04.1993	16.04.1993
תכנית מס' "ג"	21.04.1994	06.05.1994
תכנית מס' 2550 א'	11.02.1997	26.02.1997
תכנית מס' 2754	29.03.1998	13.04.1998
תכנית מס' ע/1	18.03.2003	02.04.2003
תכנית מס' תא/3450	08.11.2006	23.11.2006
תכנית מס' ג/1	20.08.2007	04.09.2007

4. ביקור בנכס

בתאריך 11.11.2018 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 6638.
חלקה : 126.
שטח החלקה הרשום : 523 מ"ר.
תת חלקה : 1.
שטח תת החלקה הרשום : 67.60 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף : 1/2 חלקים.
מהות הנכס : יחידה בבית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי.
מיקום : רחוב לויטה 16, שכונת רמת החייל, תל אביב.

³ שומת ההשבחה והשומה האחרת התייחסו גם לחיוב בגין תכנית תא/5000. לאחר הצגת מסמכי המבקשים ובטרם לתגובת המשיבה, חתמו המבקשים על מסמך על פיו החיוב בגין תכנית תא/5000 - בוטל. לפיכך שומה מכרעת זו לא תכלול התייחסות לתכנית האמורה.

עמוד 3 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה הינה היחידה הדרומית בבית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי, הממוקם ברחוב לויטה 16, בשכונת רמת החייל בעיר תל אביב (להלן "הנכס" או "בית המגורים").
- הנכס ידוע כתת חלקה 1, חלקה 126 בגוש 6638.
- שכונת רמת החייל ממוקמת בצפון מזרח העיר, ומאופיינת בעיקרה בבניה נמוכה של בתי מגורים מבניה ותיקה לצד בתי מגורים מבניה חדשה ו/או משופצים.
- רחוב לויטה הינו רחוב פנימי חד סטרי, המסתעף מרחוב דוד טריטש מצפון מזרח לכיוון מערב מתעקל דרומה ובהמשך מזרחה ומסתיים ברחוב נמירובר בדרום מזרח.
- החלקה הנדונה מצויה מעברו המזרחי של הרחוב, בחלקו הצפוני.
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

תיאור חלקה 126 בגוש 6638:

- שטחה הרשום של החלקה הינו 523 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן, במידות של כ- 21 מ' (חזית) x כ- 25 מ' (עומק).
- מלבד החזית המערבית של החלקה הפונה לרחוב לויטה שאר צלעותיה פונות לחלקות עליהן בנויים בתי מגורים.
- על החלקה בנוי בית מגורים, דו משפחתי (יח"ד בכל תת חלקה).

תיאור הנכס הנדון (תת חלקה 1):

- הנכס מהווה המחצית הדרומית בחלקה עליה בנוי בית מגורים דו קומתי.
- מדובר על בית מגורים דו קומתי מבניה ותיקה. הבית בנוי מבניה קשיחה (בטון ובלוקים), קירות חוץ מחופים טיח. הגג מעל קומה א' הינו גג שטוח מבטון ומעל לחלק מקומת הקרקע גג משופע מרעפים.
- במהלך השנים בוצעו בבית המגורים הרחבות ושיפוצים, הבית בנוי כיום בשטח כ- 156 מ"ר וכולל, בין היתר, בקומת קרקע - סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר שירותים, חדר שינה ומקלט סלון, 2 חדרים, חדר רחצה, חדר שירותים ומטבח, פינת טלוויזיה, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים. מהסלון קיימת יציאה למרפסת פתוחה לכיוון מערב (רחוב לויטה). מדרגות פנימיות מובילות לקומה א' הכוללת יח' הורים הכוללת חדר ארונות וחדר רחצה ושירותים, שני חדרי שינה וחדר שירותים.
- מפלס פני הקרקע במגרש גבוה ממפלס הרחוב. הגישה לבית המגורים הינה באמצעות מספר מדרגות העולות ממפלס הרחוב.
- לבית צמודה חצר הכוללת, בין היתר, מדשאה, עצי נוי ופרי ומשטחים ושבילים מרוצפים.
- במועד הביקור בנכס נמצא כי בבית המגורים נערך שיפוץ פנימי יסודי.

עמוד 4 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים:

מהעתק רישום מיום 12.04.2018, עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 6338

חלקה: 126

תת חלקה: 1

שטח תת חלקה רשום: 67.60 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 1/2

בעלויות:

מנדלסון מרים (ינטה) החלק בנכס: 1/2

מנדלסון יוסף (מאיר) החלק בנכס: 1/2

הצמדות:

קירות המבנה החיצוניים: ---

קרקע: 237 מ"ר⁴

גג: ---

הערות:

נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשים שונים.

משכנתאות:

רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי למשכנתאות בע"מ.

הרכוש המשותף:

שטח החלקה: 523 מ"ר

תת חלקות: 3

תקנון: מצוי

7.2. חוזה מכר:

הוצג בפני העתק מחוזה מכר מיום 22.03.2018 בין מנדלסון מרים (ינטה) ומנדלסון יוסף (מאיר) (להלן המוכרים) לבין פרטיים (להלן "הקונים"), על פיו המוכרים מכרו לקונים את מלוא זכויות הבעלות בנכס הנדון⁵.

⁴ אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס הנדון הינו בשטח של 261.5 מ"ר (המחצית דרומית בחלקה). כאמור, בפלט הרישום רשום הצמדת קרקע בשטח של 237 מ"ר. שמאי המבקשים ציין כי מדובר בטעות ופועלים לתקנה כך שהחלק הרשום שיירשם יהיה 261.5 מ"ר.

⁵ בהסכם המכר מצוין כי נפלה טעות רישומית של שטח הקרקע המוצמד לממכר והמוכרים מתחייבים לפעול לתיקון צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

עמוד 5 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

8. מצב התכנון⁶

8.1. המצב הקודם

א. תכנית מפורטת מס' 347:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 494 בתאריך 23.08.1956.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש מס' 323 בשטח של 519 מ"ר באזור מגורים III.

להלן עיקרי זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים III:

שטח מגרש מינימאלי	:	473 מ"ר.
מספר יח"ד בחלקה	:	2.
מספר קומות	:	1.
אחוזי בניה מקסימלי	:	25%.
שטח מרבי למבני עזר	:	25 מ"ר ל- 2 יח"ד (12.5 מ"ר ליח"ד).
קווי בניין	:	חזית 6 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 8 מ'.

ב. תכנית שכון ציבורי מס' 3/01/2:

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 28.06.1967.
החלקה הנדונה מסומנת באזור מגורים קומה אחת. קו בניין אחורי - 5 מ'.
(ע"פ הרוזטה בתשריט התכנית, קו בניין קדמי נקבע ל- 5 מ').

ג. תכנית מפורטת מס' 738:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 בתאריך 12.07.1973.
בין מטרות התכנית:
- השלמת התכנון הכללי מזרחה לתכנית מתאר ל' שטחים מעבר לירקון.
- קביעת יעודים (אזורי תעשייה, חקלאי, מגורים וכו').
החלקה הנדונה מסומנת באזור מגורים א'.

ד. תכנית מס' 1856:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2441 בתאריך 01.06.1978.
ע"פ הוראות התכנית קו הבניין החזיתי הינו 6 מ'.

⁶ הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

8.2. המצב החדש

א. תכנית מס' 2082 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2799 בתאריך 01.04.1982. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 347. התכנית התירה בחלקה הנדונה תוספת קומה ב' חלקית בשיעור של 75% משטח המותר בקומה א' שהוא 25% משטח המגרש (השטח המותר בקומה ב' יכלול בתוכו את שטחי המרפסות והמדרגות). כן נרשם בתכנית כי לא תותר תוספת קומה ב' חלקית במגרשים בהם נוצלו אחוזי הבניה בקומה א' מעל האחוזים המותרים בחוק.

ב. תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985. התכנית התירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית, בגובה מירבי של 2.2 מ', בהתאם לשימושים שונים וביניהם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף.

ג. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 - מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993. התכנית מתירה בניית חניה פרטית בשטח מרבי של 18 מ"ר ליחיד (שטח זה לא ייכלל באחוזי הבניה) במגרשים המיועדים לבניית צמודי קרקע, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ד. תכנית מתאר מקומית "ג" - בנייה על גגות בתים :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994. התכנית התירה, בין היתר, הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בכל אחת מהדירות בקומה העליונה, או בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, בתנאים שנקבעו בתקנון תכנית, וביניהם:
- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

ה. תכנית מתאר מקומית מס' 2550 א' - תכנית להסדרת חניה פרטית:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 2550, ע"פ התכנית ניתן להקים חניות מקורות בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת יהיה 18 מ"ר, ושטח חניה נוספת 15 מ"ר. החניות ייבנו בתחום המגרש.

עמוד 7 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

ו. תכנית מתאר מס' 2754 - קווי בניין לבריכות שחייה בבתים פרטיים צמודי קרקע:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998.
התכנית קובעת הוראות וזכויות להקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין אפס, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

ז. תכנית מס' תא/מק/2792:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4744 בתאריך 26.04.1999.
לצורך אישור הרחבת בניה ושיפוץ בבתים קיימים, ניתן להקטין את קווי הבניין.

ח. תכנית מס' תא/מק/2907:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4922 בתאריך 20.09.2000.
ע"פ הוראות התכנית קו הבניין הצדדי לא יקטן מ- 2 מ'.

ט. תכנית מתאר מס' "ע/1" - מרתפים:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית "ע".
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי ת"א-יפו ומטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם.
להלן עיקרי הוראות התכנית המתייחסים לבניית מרתפים בבתים צמודי קרקע:

מס' קומות מרתף : 1.
קווי בניין : בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר לשטח גדול יותר, יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזו בדרך של תכנית ולא בדרך של הקלה.
גובה קומת המרתף : 4 מ'.
התכליות המותרות : יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי בדירה לשימוש דיירי הבית, שטחי שירות כלליים, שטחי שירות נלווים, שטחים נלווים למגורים, שטחי שירות לכל סוגי הבניינים. לא יורשו מגורים במרתף.

י. תכנית מס' תא/מק/3407:
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 בתאריך 29.04.2005.
ע"פ הוראות התכנית קו הבניין האחורי בחלקה הנדונה יהיה 5 מ'.

עמוד 8 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

יא. תכנית מתאר מקומית "תא/3450" - הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע:

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006.
- התכנית מהווה שינוי למספר תכניות, ובין היתר, גם לתכנית מס' 347.
- התכנית מגדילה את שטחי הבניה בבתים צמודי קרקע בשכונות שונות בת"א וביניהן שכונת צהלה, וזאת ע"י המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי בשתי אופציות, כלהלן:
- כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי, וייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
 - תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחושב כשטח שירות, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' מדוד מתחתית תקרתו ועד לרצפתו הפנימית.
- כמו כן נקבע בתכנית מתן אפשרות נוספת, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

יב. תכנית מתאר מקומית מס' "ג/1" - גגות תל אביב יפו: להמשיך

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.
- התכנית מהווה בין היתר שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' "ג".
- התכנית התירה בין היתר בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג, ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים:
- חדרי יציאה לגג:
- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר וגובהו יהא עד 3.0 מ'.
 - תכסית הבניה המרבית הכולל על הגג, לא תעלה על 65% משטחו, או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם.

עליות גג:

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

בניה בו זמנית על הגג:

- בבניה בו זמנית, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

עמוד 9 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לא יותרו חדרי יציאה לגג או עליות גג, במקרים הבאים :

- בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג, בבניינים בהם תכנית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראות סעיף זה, מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

י.ג. תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' "תא/5000" - תל אביב - יפו (לידיעה בלבד) :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית תא/5000 חלה על כל שטח העיר ומתבססת על "חזון העיר". התכנית שמה לה כמטרות על: שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025. כן קובעת התכנית את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר יועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעוד קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשמור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההנחיות בהיבטים התחבורתיים, סביבתיים, והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בבואה לאשר תכניות מפורטות מכוחה, ובמסגרת זו קובעת התכנית בפרקיה השונים עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד, הוראות כלליות והוראות לאזורי התכנון השונים.

התכנית חלה על שטח של כ- 52,000 דונם, מהם כ- 31,360 דונם נקבעו ביעוד למגורים, התכנית קובעת כי במסגרת תכניות עתידיות ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה למגורים של כ- 10,091,410 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס הנדון מצוי באזור תכנון 210 - רמת החייל עליו חלות הוראות של אזור מגורים בבניה נמוכה - בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

עמוד 10 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

אזור מגורים בבניה נמוכה :

שימושים :

- ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים :
- א. מקבץ שימושים ראשי - מגורים.
- ב. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד גר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
- ג. בבניינים הממוקמים על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית - שימוש למשרד בקומת הקרקע, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כאמור בסעיף א' לעיל, או שהשימוש עלול לפגוע באופיו של האזור כאזור מגורים.

שטחי בניה מרביים : לא יעלו על רח"ק 1.

הוראות :

- א. לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר ע"פ תכניות קודמות.
- ב. במגרש פנוי, צפיפות המגרש לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.
- מספר קומות : עד 4 קומות (בהתאם לתשריט העיצוב העירוני של התכנית).

9. רישוי

- ממסמכים שנמסרו ומעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס הנדון באתר האינטרנטי של המשיבה לא אותר רישיון/היתר הבניה המקורי לנכס. אותרו הרישיונות/היתרים, הבאים :
- **רישיון בניה מס' 244 מיום 27.06.1966** להוספת מטבח וסגירה של מרפסת קיימת בקומה א' (קומת קרקע בפועל). ע"פ תכנית הרישיון אושר שטח נוסף בק"ק של 30.03 מ"ר לשטח קיים של 48.62 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע בק"ק 78.65 מ"ר.
- **היתר בניה מס' 1/269 מיום 25.12.1981** לתוספת בניה בקומת קרקע והוספת קומה ב' (הכוונה לקומה א'), סגירת מרפסת בחזית בתריסים בלבד בבניין קיים בן קומה אחת. בהתאם לתכנית ההיתר, לשטח הקיים בק"ק (72.55 מ"ר) מוצע להוסיף שטח של 12.80 מ"ר, סה"כ שטח הקומה 85.35 מ"ר + שטח קומה א' מוצע 57.30 מ"ר, סה"כ שטח : 142.68 מ"ר. בנוסף לשטח זה בנוי מקלט בשטח של כ- 10 מ"ר.
- כמו כן בתכנית ההיתר מופיעה חניה פתוחה בחזית המגרש בשטח של 12.5 מ"ר.

⁷ הערה שלי : חניה זו לא קיימת בפועל.

עמוד 11 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

- **היתר בניה מס' 07-0570 מיום 21.02.2008** לאישור מצב קיים ע"י שינויים בחלוקה פנימית, תוספת בניה בקומת הקרקע ע"י סגירת שטח פתוח והגדלת שטח הדירה על חשבון המרת שטח עבור מבנה עזר לשטח עיקרי, בבניין קיים בן 2 קומות עם גג שטוח - קוטג' במחצית המזרחית של המגרש.
 להלן שטחי הבניה המופיעים בתכנית ההיתר⁸:

סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי (קיים+מוצע)	קומה
	בליטה (מוצע)	מקלט (קיים)		
101.48 מ"ר	2.75 מ"ר	10.71 מ"ר	88.02 מ"ר	קומת קרקע
54.32 מ"ר	---	---	54.32 מ"ר	קומה א'
155.80 מ"ר	2.75 מ"ר	10.71 מ"ר	142.34 מ"ר	סה"כ

10. ממצאי שומות הצדדים

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התכניות הרלוונטיות:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים
תכנית מס' יע"י	13.12.1985	3,450 ש"ח	149 ש"ח
תכנית מס' 2550	16.04.1993	13,198 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' יג"י	06.05.1994	58,638 ש"ח	1,548 ש"ח
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	18,358 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' 2754	13.04.1998	5,110 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' ע/1	02.04.2003	24,426 ש"ח	2,129 ש"ח
תכנית מס' תא/3450	23.11.2006	24,382 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' ג/1	04.09.2007	188,448 ש"ח	8,266 ש"ח

פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.
 פירוט נתוני השווי ותחשיבי שמאי המבקשים - ראה/י בהמשך.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

- בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
 - ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
 - ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

⁸ ע"פ תכנית ההיתר אושרו מספר הקלות כלהלן: תוספת 6%, העברת % מקומה לקומה והקלה בקומה ב' אישור מצב קיים בהיתר ישן.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

12. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

12.1. השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון:

- שמאי המבקשים סבור כי לאור השיפוצים וההרחבות שנעשו בבית הנדון, תום החיים הכלכליים של הבית הינם כ- 45 שנים מיום אישור היתר בניה מס' 07-570 (אשר ניתן בשנת 2008), קרי, עד לשנת 2053.⁹
לאור כך, הביא בחשבון בתחשיביו שמאי המבקשים דחייה למימוש הזכויות במדרגות ההשבחה, כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	מס' שנים לתום מועד סיום החיים הכלכליים של המבנה (שנת 2053) מהמועד הקובע	מקדם דחייה (לפי שיעור היוון של 6%)
תכנית מס' "ע"	13.12.1985	68 שנים	1.9%
תכנית מס' "ג"	06.05.1994	59 שנים	3.2%
תכנית מס' ע/1	02.04.2003	50 שנים	5.4%
תכנית מס' תא/3450 ¹⁰	23.11.2006	47 שנים	6.46%
תכנית מס' ג/1	04.09.2007	46 שנים	6.9%

⁹ שמאי המבקשים ציין כי תימוכין לדחייה האמורה ניתן למצוא בשומתו המכריעה של השמאי אמנון נזרי לנכס ברחוב יפתח 28 בת"א (גו"ח 6336/203) בה קבע השמאי המכריע כי יש לדחות את זכויות הבניה מכוח תכנית "ע" לתקופה של 15 שנים ממועד אישורה (שמאי המבקשים הביא בחשבון אורך חיים כלכלי של כ- 45 שנים ולא 55 שנים כפי שקבע השמאי המכריע אמנון נזרי).

¹⁰ שמאי המבקשים קבע כי תכנית זו אינה משביחה, הדחייה האמורה הינה רק במידה וטענתו שלא תתקבל.

עמוד 13 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

- שמאי המשיבה ציין כי בהתחשב בקיומו של בית המגורים ובמצבו הפיזי של המבנה נכון למדרגות ההשבחה השונות, הוא הביא בחשבון בתחשיבו דחייה למימוש הזכויות, כלהלן:

מקדם דחייה (לפי שיעור היוון של 5%)	מס' שנים לתום מועד סיום החיים הכלכליים של המבנה מהמועד הקובע	המועד הקובע	מהות
14.20%	40 שנים	13.12.1985	תכנית מס' י"ע"
18.13%	35 שנים	16.04.1993	תכנית מס' 2550
23.14%	30 שנים	26.02.1997	תכנית מס' 2550 א'
29.53%	25 שנים	02.04.2003	תכנית מס' ע/1
37.69%	20 שנים	23.11.2006	תכנית מס' תא/3450

הכרעה:

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי תום החיים הכלכליים של הבית יסתיים בשנת 2053, לעומתו שמאי המשיבה כי דחייה שונה לתום החיים הכלכליים של הבית למדרגות ההשבחה השונות עד לשנים 2025-2028.

ככלל יש לבחון את יתרת החיים הכלכליים של המבנה, בהתחשב, בין היתר, בהיקף השטח הבנוי ומצבו, בערכי שווי הקרקע והבנוי, והיקף זכויות הבניה הנוספות, ככל שקיימות. להלן מצב הרישוי המאושר של בית המגורים הנדון:

- לא נמצא רשיון בניה מקורי לבית המגורים.
- בשנת 1966 אושר רשיון לתוספת שטח של כ- 30 מ"ר בקומת קרקע לבית מגורים חד קומתי בשטח קיים של 48.62 מ"ר, כך ששטחו הכולל היה כ- 79 מ"ר.
- בשנת 1981 אושר היתר להרחבת קומת הקרקע ולבניית קומה א', כך ששטחו הכולל של בית המגורים הינו כ- 143 מ"ר + מקלט בשטח של כ- 10 מ"ר.
- בשנת 2008 אושר היתר שינויים פנימיים בבית והוספת שטח לבית (כולל הקלות), כך ששטחו הכולל הינו כ- 155 מ"ר¹¹ (בסה"כ כ- 2 מ"ר מעבר לשטחו ע"פ היתר משנת 1981).

בהתחשב בבינוי האמור, במיקום בית המגורים במפלס הגבוה ממפלס הרחוב, במיקום הנכס בשכונת רמת החייל בצפון ת"א, בשטחו, במצבו הפיזי, בערכי השווי של הבנוי ושל זכויות הבניה הלא מנוצלות במקום¹² ובמדרגות ההשבחה השונות, אני סבור כי יש לדחות את הזכויות מתכניות המרתפים (ע' ו-ע/1) ומתכניות מבני החניה (2550 ו- 2550 א') עד

¹¹ היתר זה הינו לידיעה בלבד, שכן מדובר על היתר שניתן לאחר מועד מדרגת ההשבחה האחרונה.
¹² מדובר על זכויות בניה הנובעות מתכניות נושאות (זכויות הבניה העיקריות מנוצלות במלואן).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

לתום החיים הכלכליים של הבית. במקרה הנדון, בהתחשב בקבלת היתר הבניה משנת 1981 לתוספת בקומת קרקע ובנייה בקומה א', על הצד הזהיר, יובא בחשבון כי תום החיים הכלכליים של הבית הינו כ- 50 שנים מקבלת היתר האמור, קרי, הבית יתרום לשווי המקרקעין עד לשנת 2031. לאור האמור, להלן מקדמי הדחייה למדרגות ההשבחה השונות, לפי שיעור היוון של 6%:

מהות	המועד הקובע	מס' שנים לתום מועד סיום החיים הכלכליים של המבנה מהמועד הקובע	מקדם דחייה (לפי שיעור היוון של 6%)
תכנית מס' י"ע"	13.12.1985	46 שנים	0.0685
תכנית מס' 2550	16.04.1993	38 שנים	0.1092
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	34 שנים	0.1379
תכנית מס' ע/1	02.04.2003	28 שנים	0.1956

12.2. ערכי שווי למועדים הקובעים:

להלן ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

מהות	המועד הקובע	השווי בשומת המשיבה	השווי בשומת המבקשים ¹³
תכנית מס' י"ע"	13.12.1985	\$500 (743 ש"ח)	\$269 (400 ש"ח)
תכנית מס' 2550	16.04.1993	\$1,400 (3,846 ש"ח)	\$1,092 (3,000 ש"ח)
תכנית מס' י"ג"	06.05.1994	\$1,600 (4,819 ש"ח)	\$1,292 (3,900 ש"ח)
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	\$1,700 (5,675 ש"ח)	\$1,498 (5,000 ש"ח)
תכנית מס' 2754	13.04.1998	\$1,700 (6,389 ש"ח)	\$1,573 (5,250 ש"ח)
תכנית מס' ע/1	02.04.2003	\$1,800 (8,408 ש"ח)	\$1,285 (6,000 ש"ח)
תכנית מס' תא/3450	23.11.2006	\$2,000 (8,626 ש"ח)	\$1,623 (7,000 ש"ח)
תכנית מס' ג/1	04.09.2007	\$2,000 (8,260 ש"ח)	\$1,695 (7,000 ש"ח)

¹³ שמאי המבקשים ציין כי למען הזהירות, ציין ערכי שווי גם לתכניות שלדעתו לא משביחות.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

01.01.2019 : תאריך
 1558-2019 : מס' מינוי
 4094/18.01 : מספרנו

■ שמאי המשיבה ביסס את השוויים האמורים על הנתונים הבאים :

מחיר מ"ר קרקע	תמורה	שטח קרקע	כתובת	גו"ח	תאריך חוזה
\$740	\$530,000	716 מ"ר	יוסף דה לה ריינה 19	6637/19	01.04.1993
\$879	\$254,000	289 מ"ר	טריטש 11	6638/11	16.06.1993
\$963	\$300,000	311.5 מ"ר	ניסן 6	6638/6	13.01.1994
\$1,009	\$590,000	585 מ"ר	אליהו מפרארה 1	6637/1	24.03.1994
\$1,142	\$375,000	328.5 מ"ר	סמטת גולי קניה 10	6638/10	13.06.1995
\$1,378	\$457,000	332 מ"ר	ק"ים 15	6336/15	29.04.1996
\$1,352	\$340,000	251.5 מ"ר	רמות נפתלי 5	6336/5	30.06.1996
\$1,181	\$600,000	508 מ"ר	אשכנזי 13	6637/13	12.09.1996
\$1,302	\$492,000	378 מ"ר	נמירובר 22	6638/22	31.03.1998
\$1,228	\$415,000	338 מ"ר	קרפל ליפא 7	6638/7	15.05.1998
\$1,648	\$1,185,224	719 מ"ר	באסולה 1	6623/1	04.03.2004
\$1,327	\$950,000	716 מ"ר	יוסף דה לה ריינה 27	6637/27	16.02.2004
\$1,793	\$520,000	290 מ"ר	עטרות 10	6336/10	04.09.2007
\$1,830	\$503,226	275 מ"ר	הט"ז 7	6336/7	28.11.2007
\$2,042	\$496,205	243 מ"ר	גדנייע 6	6638/6	16.03.2008
\$2,440	\$721,085	295.5 מ"ר	ק"ים 4	6336/4	29.04.2008
\$2,429	\$732,449	301.5 מ"ר	הל"ה 30	6336/30	01.09.2008
10,709 ש"ח	4,150,000 ש"ח	387.5 מ"ר	נמירובר 6	6638/6	08.03.2015
11,270 ש"ח	3,725,000 ש"ח	330.5 מ"ר	טריטש 10	6638/10	23.06.2015
15,620 ש"ח	4,600,000 ש"ח	294.5 מ"ר	הט"ז 12	6336/12	26.11.2015
12,307 ש"ח	4,000,000 ש"ח	325 מ"ר	הגולן 16	6638/16	03.03.2016

■ **שמאי המבקשים** ביסס את השוויים האמורים על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בגוש 6336, למועדים השונים של מדרגות ההשבחה, כלהלן :

גו"ח	שמאית/מכריעה
6336/500/1	גבע בלטר
6336/563/1	אמנון נזרי
6336/542/2	שאול אושרת
6336/433	משה נדם
6336/567	תמיר שדה

עמוד 16 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

■ הכרעה:

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו והערכים שנקבעו בשמאוויות מכריעות (לפי תיקון 84) שנערכו בסביבת הנכס הקרובה לנכסים הדומים במאפייניהם לנכס הנדון¹⁴, בהתחשב במיקום הנכס הנדון ושאר מאפייניו, אני סבור כי ניתן לייחס לנכס הנדון את השווים הבאים נכון למועדים הקובעים למדרגות ההשבחה השונות:

מהות	המועד הקובע	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
תכנית מס' "ע"	13.12.1985	440 ש"ח
תכנית מס' 2550	16.04.1993	3,000 ש"ח
תכנית מס' "ג"	06.05.1994	4,000 ש"ח
תכנית מס' 2550 א'	26.02.1997	5,200 ש"ח
תכנית מס' ע/1	02.04.2003	6,000 ש"ח
תכנית מס' ג/1	04.09.2007	7,300 ש"ח

12.3. הגדלת שטח המרתף מתכניות מבני החניה (תכניות מס' 2550 ו- 2550 א'):

■ **שמאי המשיבה** הביא בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה שערך לתכניות 2550 ו- 2550 א' גם חיוב בגין שטחים במרתף (לתכנית 2550 - 15 מ"ר ולתכנית 2550 א' - 18 מ"ר). כמו כן בתחשיב ההשבחה לתכנית ע/1 הביא בחשבון שמאי המשיבה כי שטח המרתף יכול את התכנית המותרת 25% בתוספת שטחים שהותרו מתחת לחניות מקורות בתכנית 2550 ו- 2550 א' סה"כ 33 מ"ר.

■ **שמאי המבקשים** סבור כי אין לחייב בהשבחה בגין שטחים אלו, וזאת בהתאם להלכת "בגימוב" מיום 28.04.2013 בה קבעה ועדת הערר כי היטל ההשבחה לתכנית ע/1 ייגבה במכר לקומת הקרקע המותרת ע"פ התכנית הראשית¹⁵ (ומקרה הנדון - 25% משטח המגרש). כן ציין כי החלטת בגימוב האמורה גובתה בפס"ד מס' עמ"נ 13-06-27601 בו דן בית המשפט המחוזי בהחלטה האמורה ואימץ וחיידד בית המשפט את ההחלטה וקבע כי שטח המרתף לחישוב ההשבחה בגין תכניות המרתפים (ע ו- ע/1) הינו בהתאם לשטח קומת הקרקע המקסימאלי, ולא כולל שטחי בניה נוספים הבנויים בקומה זו.

¹⁴ במיוחד לאור ערכי שווי שנקבעו בשתי שומות מכריעות שנערכו לנכסים המצויים במגרשים גובלים לחלקה הנדונה, שומה מיום 11.12.2013 של השמאי משה נדס ברח' לויטה 18 (גו"ח 6638/127/2) ושומה מיום 09.08.2011 של השמאי מנחם מלכנא ברח' לויטה 14 (גו"ח 6638/125/2). בשומות אלו מפורטים, בין היתר, ערכי שווי למדרגות ההשבחה השונות המבוססים על עסקאות מכר רלוונטיות ועל הכרעות נוספות של שמאים מכריעים בסביבת הנכסים.

¹⁵ מדובר על החלטת ועדת ערר (ת"א) בעניין 31 עררים שונים שהוגשו ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ת"א שעניינם הכרעה בפרשנות הוראות תכנית ע/1 לעניין שטח המרתף המוקנה בתכנית בבתי צמודי קרקע.

עמוד 17 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

בנוסף ציין שמאי המבקשים כי יש להבדיל בין הלכת "בגימוב" להלכת "הילדה גוזלן"¹⁶. בעוד שהלכת "בגימוב" רלוונטית למצב של מימוש במכר (כפי שקיים במקרה הנדון), הרי שהלכת "הילדה גוזלן" רלוונטית לגביית היטל השבחה במימוש בדרך של היתר בניה, ומכאן שתוספת הגבייה של שמאי המשיבה כבר במכר על הגדלת שטח המרתף אינה נכונה, מה גם שאין כל וודאות שאכן השטחים שהוא טוען באמת יבנו בהיתר בעתיד¹⁷.

■ הכרעה:

הסוגיה העומדת בבסיס המחלוקת בין שמאיי הצדדים הינה מהו גודל התכסית המקסימאלית של קומת הקרקע תחתה ניתן לבנות את שטח המרתף. מחד טוען שמאי המשיבה כי גודל תכסית ק"ק הינו שטח שהוגדר בתכנית הראשית (במקרה הנדון 25%) ובנוסף יש להביא בחשבון גם שטחים נוספים במפלס הקרקע שהותרו בתכניות נושאיות (ובמקרה הנדון מדובר על שתי תכניות למבני חניות מקורות, תכנית 2550 ו-2550 א' שהעניקו יחדיו 33 מ"ר נוספים). לעומתו, סבור שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון רק את השטח שהותר בתכנית הראשית (25%).

ועדת הערר קבעה את עמדתה העקרונית בנושא זה בהחלטתה בעניין ערר מס' תא/85055/10 - סייג סיגל ומאיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א מיום 19.02.2015, לפיה החיוב בהיטל השבחה במכר יעשה לפי חישוב שטח התכסית המקסימאלית המותרת בקומת הקרקע מכוח כל התכניות התקפות בעת מכר, קרי, גם בהתחשב בשטח התכסית שנוצר בתכניות 2550 ו-2550 א'.

אציין כי החלטת ועדת ערר בעניין בגימוב ואח' מיום 28.04.2013 ופס"ד של בית משפט מחוזי עמ"נ 13-06-27601-06 מיום 30.01.2014 אינם רלוונטיים לסוגיה האמורה, שכן אלו דנו בעניין של חיוב בהיטל השבחה בגין שטח מרתף של תכנית ע/1 בעת מכר, האם לפי התכסית המותרת בקומת הקרקע, או לפי השטח התחום בין קווי הבניין. בענייננו, אין כל מחלוקת כי יש להתייחס לתכסית המותרת בקומת הקרקע ולא לשטח הנוצר ממגבלות קווי הבניין. לאור כל האמור לעיל, בתחשיבי ההשבחה לתכניות 2550, 2550 א' ו-ע/1 יובא על ידי בחשבון האפשרות להגדלת שטח המרתף, בהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכניות מבני החניה.

¹⁶ בה כתוצאה מהקלה כמותית של 6% בקומת הקרקע גדל היקף קומת הקרקע והיקף הקומה העליונה וכתוצאה מכך גדל היקף קומת המרתף והיקף קומת הגג, במקרה שם נקבע שלמרות ששולם היטל השבחה על המרתפים ועל הגגות, הגדילה ההקלה האמורה את אותם שטחים, ולכן נתנה לוועדה הסמכות לחייב עוד פעם בגין אותם תוספות השטחים.

¹⁷ לדוגמא: מבנה החנייה ניתן לבנות בשלוש חלופות, הראשונה - במסגרת קומת הקרקע, השנייה - במרתף והשלישית - סמוך לקו הבניין כפי שמופיע בהיתר הקיים, ומכאן שאין הצדקה לקחת דווקא את הזכות המקסימאלית כי יכול להיות מקום לקחת את הזכות המינימאלית שזה חנייה במרתף, אז בכלל גם שטח המרתף יקטן.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

12.4. בחינת ההשבחה הנובעת מכל תכנית ותכנית:

12.4.1. תכנית "ע" - מרתפים (מועד קובע 13.12.1985)

■ שמאי המשיבה:

להלן תחשיב ההשבחה:

$$65.38 \text{ מ"ר}^{18} \times 0.5^{19} \times 0.142^{20} \times 743 \text{ ש"ח} = 3,450 \text{ ש"ח}$$

■ שמאי המבקשים:

להלן תחשיב ההשבחה:

$$65.38 \text{ מ"ר}^{21} \times 0.3^{22} \times 0.019^{23} \times 400 \text{ ש"ח} = 149 \text{ ש"ח}$$

■ הכרעה:

מעבר למחלוקות בין שמאיי הצדדים בעניין מקדם הדחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה ובעניין השווי לגביהם הכרעתי כאמור לעיל, שמאיי הצדדים חלוקים ביניהם על המקדם האקו' לשטח המרתף. במקרה הנדון, לאור ההוראות שנקבעו בתכנית, בהתחשב בהיקף זכויות הבניה המותרות ובמאפייני הנכס האמור (מגרש קטן של 261.5 מ"ר), אני סבור כי יש לייחס מקדם אקו' של 0.4 לשטח המרתף.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ע":

נתונים לתחשיב	
שטח מרתף (לפי תכנית של 25%)	65.375 מ"ר
מקדם שטח אקו' למרתף	0.4
מקדם דחייה (46 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.0685
שווי מ"ר קרקע מבונה	440 ש"ח

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 13.12.1985)		
ההשבחה	=	65.375 מ"ר x 0.4 x 440 ש"ח x 0.0685 = 788 ש"ח
היטל ההשבחה	=	788 ש"ח / 2 = 394 ש"ח

¹⁸ שטח ק"ק לחישוב שטח המרתף.

¹⁹ מקדם אקו' לשטח המרתף.

²⁰ מקדם דחייה.

²¹ מקדם אקו' לשטח המרתף הכולל מקדם לשטח שירות שולי וכן מקדם שטח תת קרקע בגובה של 2.2 מ' בלבד. המקדם האמור נלקח בחשבון בהתאם לשומות מכריעות כלהלן: שומה של עאטף עאלם ברחוב בת יפתח 9, שומה של אבישי זיו ברחוב ברק 23, שומות של שושי שרביט ברחובות ברק 5 וברק 21 (בה נלקח מקדם 20% לתרומת התכנית) ושומות של ניקי פרימו ברחוב הפרסה 11 והפרסה 32, בה נקבע מקדם של 22.2%.

²² מקדם דחייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

12.4.2. תכנית 2550 - חניה מקורה (מועד הקובע 16.04.1993)

שמאי המשיבה:

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח חניה: 18 מ"ר x 0.1²³ = 1.8 מ"ר אקו'

שטח מרתף מתחת לחניה: 18 מ"ר x 0.5²⁴ x 0.1813²⁵ = 1.63 מ"ר אקו'

סה"כ: 3.43 מ"ר אקו'

ההשבחה: 3.43 מ"ר x \$1,400 x 2.747 ש"ח = 13,198 ש"ח

בתגובת המשיבה ציטט שמאי המשיבה מתוך מספר שומות מכריעות בהן נקבע כי יש

להביא בחשבון הגדלת שטח מרתף מתחת לחניה, כלהלן²⁶:

שמאית מכריעה	מיקום/רחוב
ניקי פרימו	ק"ם 47
שלומי יפה	כיסופים 19
בצלאל קציר	לויטה 6
שושי שרביט	אלדד הדני 15
נורית גירבי	המצביאים 56
יצחק ברמן	שמיר 17
דורית פריאל	גולי קניה 14
בועז קוט	בנימין מטודלה 40
מוטי דיאמנט	ק"ם 58
אלי כהן	ק"ם 62

שמאי המבקשים טען כי במקרה הנדון באופן חד משמעי לא ניתן לממש את התכנית האמורה, עקב הבינוי הקיים וקיומה של חניה פתוחה בחזית הנכס. בעת הדיון הציג שמאי המבקשים תשריט של קומת הקרקע מתוך היתר בניה מס' 1-269 משנת 1982 על פיו ניתן לראות כי אושרה חניה פתוחה בגבול המגרש הנדון הפונה לרחוב לויטה וכן ניתן לראות את קיומן של המדרגות שעולות לקומת המבנה, ומכאן לטענתו לא ניתן לנצל את תכניות 2550 ו-2550א'.

מעבר לכך, ציין כי מדובר על מגרש קטן של 261.5 מ"ר וניתן להיווכח כי בפועל לא מומש מקום החנייה בתוך המגרש, שכן קיימת עדיפות לחנייה ברחוב.

לעניין חיוב החניה בשומת ההשבחה מתחת למבנה החניה - ראה/י התייחסותו בסעיף 12.3 לעיל.

²³ מקדם אקו' לשטח חניה (מעבר להפסד שטח חצר).

²⁴ מקדם אקו' לשטח המרתף מתחת לחניה.

²⁵ מקדם דחייה.

²⁶ שמאי המשיבה ציין כי ההכרעות שלהלן מתייחסות לשתי תכניות החניות (לתכנית מס' 2550 ולתכנית מס' 2550א').

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

מעבר לאמור לעיל, ציין שמאי המבקשים כי במספר שומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבת הנכס הנדון נמצא כי תכניות מס' 2550 ו-2550 א' אינן מהוות תכניות משביחות, כלהלן:

שמאי מכריע	בגו"ח
אמנון נזרי	6336/563/1
רן וירניק	6638/160/2
רן וירניק	6336/421/1
אמנון נזרי	6336/515/2
משה נדם	6636/433

התייחסות שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה ציין כי ככל ששמאי המבקשים טוען לנוהג של מתן היתרי בניה לחניה גם בטרם התכנית, הרי שענין זה לא הוכח על ידו²⁷. לגישתו, מה שהיה ניתן לבנות הינו סככת חניה ולא חניה מקורה ותחומה. זאת ועוד, לגישת שמאי המשיבה זכויות הבניה הניתנות בשכונות הצפוניות בת"א נמוכות, עובדה המקשה על בעלי הזכויות לבנות את "בית חלומותיהם", דבר זה גורר בניית בתים עם חללים וסגירתם לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר, כמו גם, בניית חניה מקורה בצמוד לבית המגורים וצירופה לבית לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר. כן ציין כי בהתאם לדרישת התב"ע שטח מגרש מינימלי הינו 250 מ"ר, ובמקרה הנדון מדובר על מגרש ששטחו 261.5 מ"ר. שמאי המשיבה מעלה שאלה בתגובתו כי היעלה על הדעת כי לבית המגורים שנמכר בסכום של 5,190,000 ש"ח לא הייתה חניה צמודה?

הכרעה:

לאחר שבחנתי את עמדות שמאיי הצדדים אני סבור כי במקרה הנדון, לאור גודל המגרש, מיקומו ביחס למפלס הרחוב ומצבו הפיזי של הבנוי, אין כדאיות כלכלית לבנות את מבנה החניה המקורה בתוך שטח המגרש, נכון למועד הקובע, ומכאן שניצול הזכויות יתאפשר רק לאחר תום החיים הכלכליים של בית המגורים בשנת 2031. לאחר הריסת הבית, הבינוי המיטבי יכלול הצמדת שטח מבנה החניה למבנה הראשי, כך שבהתאם להחלטתי בסעיף 13.2 לעיל, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון גם הגדלת שטח המרתף בשטח מבנה החניה המותר ע"פ תכנית זו (18 מ"ר). אני סבור כי מקדם ההשבחה לחניה מקורה הינו 0.1 מעל לשווי חניה פתוחה.

²⁷ שמאי המשיבה ציטט מתוך החלטת ועדת ערר מס' רה/85036/09 בה נקבעו הרבדים השונים להוכחת קיומו של נהוג, ובמקרה דנן שמאי המבקשים לא עמד בנטל ההוכחה על פיהם.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 2550: ➤

נתונים לתחשיב	
18 מ"ר	שטח חניה מקורה במפלס הקרקע במגרש
18 מ"ר	הגדלת שטח המרתף
0.1	מקדם השבחה
0.4	מקדם שווי לשטח המרתף
0.1092	מקדם דחייה (38 שנים בשיעור היוון של 6%)
3,000 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 16.04.1993)		
2,948 ש"ח	$(18 \text{ מ"ר} \times 0.1 + 18 \text{ מ"ר} \times 0.4) \times 3,000 \text{ ש"ח}$ $= 3,000 \times 0.1092$	ההשבחה
1,474 ש"ח	$2,948 / 2$	היטל ההשבחה

12.4.3. תכנית ג' - גגות (מועד קובע 06.05.1994)

■ שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה ציין כי הוא בחן את השימוש המיטבי מכוח התכנית האמורה (עליית גג או חדר גג) ומצא כי השימוש המיטבי הינו עליית גג. בנוסף הביא בחשבון הוצאות התאמה לפי מקדם 0.8 (משקף עלויות התאמה בגבולות של כ- 14,660 ש"ח) למימוש הזכויות האמורות. להלן תחשיב ההשבחה:

$$54.32 \text{ מ"ר}^{28} \times 40\%^{29} \times 70\%^{30} \times 4,819 \text{ ש"ח} \times 0.8^{31} = 58,638 \text{ ש"ח}$$

■ שמאי המבקשים ציין כי התכנית מאפשרת בניית חלל גג רעפים משופע בשיעור של 40%

משטח הקומה שמתחת. זכויות הבניה בקומה א' הינן בשיעור של 18.75%, קרי, השטח המותר לבניה בחלל הגג הינו, לפי התחשיב הבא:

$$261.5 \text{ מ"ר} \times 18.75\% \times 40\% = 4,359 \text{ מ"ר} \text{ כ-} 19.6 \text{ מ"ר} \times 0.7^{32} = 13.73 \text{ מ"ר אקו}^3$$

לשטח האקו' האמור נתן שמאי המבקשים מקדם שוליות של 0.9 וכן מקדם דחייה (כאמור לעיל) לצורך מימוש הזכויות בעליית הגג, כלהלן:

$$13.73 \text{ מ"ר} \times 0.9 \times 3.2\% \times 3,900 \text{ ש"ח} = 1,548 \text{ ש"ח}$$

²⁸ שטח קומה א' בהתאם להיתר בניה מאושר.

²⁹ מקדם שטח לניצול גג רעפים משטח קומה א'.

³⁰ מקדם אקו' לזכויות בעליית הגג.

³¹ הוצאות התאמה.

³² מקדם אקו' לזכויות בעליית הגג.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

■ הכרעה:

אני סבור כי לאור הבינוי הקיים, נכון למועד הקובע ניתן לממש את הזכויות לעליית הגג באופן מיידי, בכפוף לעלויות התאמה, ואין לדחות את מימושו. בהתאם למדידה גראפית ותחשיב שערכתי לנכס הנדון מהיתר הבניה באשר לאפשרות הבנייה המיטבית בעליית הגג ע"פ תכנית ג' (בהתחשב במידות הנכס הנדון והמצב התכנוני המאושר) מצאתי כי השטח האפקטיבי³³ לבניה בחלל גג הרעפים הינו כ- 45.5 מ"ר.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ג":

נתונים לתחשיב	
שטח עליית גג	45.5 מ"ר
מקדם שווי לעליית גג	0.7
עלויות התאמה	³⁴ 0.8
שווי מ"ר קרקע מבונה	4,000 ש"ח

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 06.05.1994)		
ההשבחה	$45.5 \text{ מ"ר} \times 0.7 \times 0.8 \times 4,000 \text{ ש"ח} =$	101,920 ש"ח
היטל ההשבחה	$101,920 \text{ ש"ח} / 2 =$	50,960 ש"ח

12.4.4. תכנית 2550 א' - חניה מקורה שנייה (מועד קובע 26.02.1997)

ככלל, שמאיי הצדדים התייחסו לשתי תכניות החנות 2550 ו- 2550 א' יחדיו. כלומר, כל הנרשם בתכנית 2550 שלעיל נכון ותקף גם לגבי מדרגת השבחה זו (תכנית 2550 א').

■ שמאי המשיבה:

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח חניה: $15 \text{ מ"ר} \times 0.1^{35} =$ 1.5 מ"ר אקו'
 שטח מרתף מתחת לחניה: $15 \text{ מ"ר} \times 0.5^{36} \times 0.2314^{37} =$ 1.74 מ"ר אקו'
 סה"כ: 3.24 מ"ר אקו'
 ההשבחה: $3.24 \text{ מ"ר} \times 5,675 \text{ ש"ח} =$ 18,358 ש"ח

³³ גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%.

³⁴ כפי שקבע שמאי המשיבה.

³⁵ מקדם אקו' לשטח חניה (מעבר להפסד שטח חצר).

³⁶ מקדם אקו' לשטח המרתף מתחת לחניה.

³⁷ מקדם דחייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

■ **שמאי המבקשים** הפנה לעמדתו שפורטה בהרחבה בתכנית 2550 לעיל, וקבע כי גם התכנית הנדונה לא מהווה תכנית משביחה.

■ **הכרעה**

כפי שהכרעתי לגבי מדרגת ההשבחה של תכנית 2550, גם במועד הקובע למדרגת השבחה זו אני סבור כי לאור גודל המגרש³⁸, מיקומו ביחס למפלס הרחוב ומצבו הפיזי של הבנוי, אין כדאיות כלכלית לבנות את מבנה החניה המקורה בתוך שטח המגרש, ומכאן שניצול הזכויות הבניה לתכנית מבנה החניה השנייה יתאפשר רק לאחר תום החיים הכלכליים של בית המגורים בשנת 2031.

לאחר הריסת הבית, הבינוי המיטבי יכלול הצמדת שטח מבני החניות (מתכנית 2550 והתכנית האמורה) למבנה הראשי, כך שבהתאם להחלטתי בסעיף 12.3 לעיל, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון גם הגדלת שטח המרתף בשטח מבנה החניה המותר ע"פ תכנית זו (15 מ"ר). אני סבור כי מקדם ההשבחה לחניה מקורה הינו 0.1 מעל לשווי חניה פתוחה.

➤ **חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 2550 א':**

נתונים לתחשיב	
15 מ"ר	שטח חניה מקורה במפלס הקרקע במגרש
15 מ"ר	הגדלת שטח המרתף
0.1	מקדם השבחה
0.4	מקדם שווי לשטח המרתף
0.1379	מקדם דחייה (34 שנים בשיעור היוון של 6%)
5,200 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 26.02.1997)		
5,378 ש"ח	$(0.4 \times 15 \text{ מ"ר} + 0.1 \times 15 \text{ מ"ר}) \times 5,200 \text{ ש"ח} \times 0.1379$	ההשבחה
2,689 ש"ח	$= 5,378 \text{ ש"ח} / 2$	היטל ההשבחה

³⁸ אוסיף כי הכרעתי זו מתייחסת למקרה ספציפי זה ואין באמור בה בכדי לקבוע כי הצמדת החניה לבית המגורים הינו שימוש מיטבי בכלל המקרים ובפרט במגרשים גדולים ובמצבי בינוי ותכנון שונים.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.4.5. תכנית 2754 - בריכות שחייה (מועד קובע 13.04.1998)

■ שמאי המשיבה :

תחשיב ההשבחה : 8 מ"ר³⁹ x 0.1 x 6,389 ש"ח = 5,110 ש"ח

בתגובת המשיבה ציין שמאי המשיבה כי התכנית האמורה הינה תוצאה של לחץ מצד התושבים שבנו בחצרותיהם בריכות/ג'קוזי ללא היתרי בניה. האפשרות לבנות בריכה/ג'קוזי/בריכת נוי מקצרת את זמן קבלת היתר ומפחיתה לחצים מצד השכנים, וברור שזו תורמת לשווי הנכס. שמאי המשיבה ציטט ממספר בקשות להיתר בסביבה בהן נתבקשה בניית בריכת שחייה/ג'קוזי⁴⁰.

■ שמאי המבקשים קבע כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון, מעיקרי הטענות הבאים :

- לא ניתן לעגן בריכת שחייה בשטח אפקטיבי ביתרת שטח החצר העורפית בנכס הנדון, עקב מגבלות השטח (החצר האחורית קטנה ובמידה ובסוף אורך חייו הכלכליים של הנכס, כפי שטוען שמאי המשיבה, יגולם במסגרת קומת הקרקע ובמסגרת קווי הבניין מבנה חנייה, אז גם שטח החצר העורפית יקטן, ולכן אין כל הצדקה לבנות בריכת שחייה בעורף הבית, ואף לא בשטח שטוען שמאי המשיבה.
- שטח בריכת השחייה שהובא בחשבון בשומת ההשבחה (8 מ"ר) מהווה שטח זניח, ולא אפקטיבי ומכאן שלא ניתן להנות ממנו, לכן ההשבחה המוצגת בשומת המשיבה הינה תיאורטית בלבד. ביסוס לגודל בריכה שכיח ניתן למצוא בשומתו המכרעת של השמאי עאטף עאלם לנכס ברחוב יפתח 9 בה מצוין ששטח שכיח של בריכה הינו כ- 32 מ"ר.
- ועדת הערר בערר מס' רג/5107/08 קבעה כי בריכת שחייה הינה היום חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע, ולפיכך שימוש זה אינו חורג לשימוש זה ואין בהכרח צורך כי תכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחייה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בניה להקמתה ביעוד של מגורים.
- במספר שומות מכריעות שנערכו בסביבה נקבע כי אין מדובר בתכנית משביחה, כדלקמן :

שמאי/ת מכריע/ה	בגו"ח
גבע בלטר	6336/500/1/1
רן וירניק	6638/160/2
בצלאל קציר	6638/173/1
אמנון נזרי	6336/515/2
משה נדם	6336/433
שאול אושרת	6336/542/2
שמואל רוזנברג	6336/447/1

³⁹ שטח בריכת שחייה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

⁴⁰ ברחוב בנימין מטודלה 12, ברחוב הטי"ז 9, ברחוב הגולן 77, ברחוב הטי"ז 20 (בריכה של 42 מ"ר) ברחוב קרפל ליפא 16 (בריכה של 28.56 מ"ר), ברחוב עולי הגרדום 32 וברחוב נחלאות 5 (ג'קוזי בשטח 14.08 מ"ר).

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

שמאי המבקשים ציין כי במידה ודעתו שלעיל לא תתקבל, יש להביא בחשבון מקדם שווי למרכיב קרקע לבריכת שחייה הנדונה בשיעור של 5% (מחצית ממקדם שווי בריכה), וזאת בשל האפשרות התיאורטית להקמת הבריכה בטרם התכנית, וכן העדר ניצול בריכות שחייה בבתי מגורים דומים.

הכרעה:

אני סבור כי לאור שטח המגרש הנדון, למרות שהתכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בקו אפס, נכון למועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהקמתה ע"י שטח חצר. תימוכין להחלטתי ניתן למצוא בשתי שומות מכריעות שנערכו לנכסים הדומים במאפינייהם לנכס הנדון המצויים במגרשים הגובלים בחלקה הנדונה⁴¹, שגם בהן נקבע כי במקרה זה לא מדובר בתכנית משביחה. עוד אציין כי במרבית המקרים אותן ציין שמאי המשיבה בהן בחרו בעלי הזכויות לממש את הזכויות מכוח התכנית האמורה מדובר במגרשים הגדולים משמעותית מהמגרש הנדון.

12.4.6. תכנית "ע/1" - מרתפים (מועד קובע 02.04.2003)

שמאי המשיבה:

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף מתחת לק"ק: $65.38 \text{ מ"ר} \times 0.1^2 \times 0.2953^3 = 1.93 \text{ מ"ר אקו}$
שטח מתחת לחניה: $33 \text{ מ"ר} \times 0.1 \times 0.2953 = 0.97 \text{ מ"ר אקו}$
סה"כ: 2.91 מ"ר אקו

ההשבחה: $2.91 \text{ מ"ר אקו} \times 8,408 \text{ ש"ח} = 24,426 \text{ ש"ח}$

שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים ציין כי ההשבחה נובעת בגין הרחבת השימושים בקומת המרתף והאפשרות להגבתו עד ל- 4.00 מ', ובהתאם לשומות מכריעות שנערכו לתכנית האמורה נקבע כי הפרש השווי בין שטח המרתף במצב הקודם (ע"פ תכנית "ע") לבין שטח המרתף במצב החדש הינו 10%.

לעניין חיוב החניה בשומת ההשבחה בשטחי תכניות מבני החניות - ראה/י התייחסותו בסעיף 12.3 לעיל.

להלן תחשיב ההשבחה: $65.4 \text{ מ"ר} \times 0.1^2 \times 0.054^3 \times 6,000 \text{ ש"ח} = 2,129 \text{ ש"ח}$

⁴¹ שומה של השמאי משה נדס ברח' לויטה 18 ושומה של השמאי מנחם מלונכא ברח' לויטה 14.

⁴² מקדם אקו לשטח חניה (מעבר להפסד שטח חצר).

⁴³ מקדם דחייה.

⁴⁴ מקדם אקו לשטח המרתף.

⁴⁵ מקדם דחייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

■ הכרעה:

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש לדחות את מימוש הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, ואני מקבל עמדתם זו.

באשר לתקופת הדחייה, לשווי ולשטח המרתף לחיוב - ראה/י הכרעתי העקרונית לעיל, ובמקרה הנדון מדובר על שטח מרתף ע"פ תכנית ע"י (65.375 מ"ר) ובנוסף שטח שני מבני החניה המקורה (33 מ"ר), קרי שטח כולל של 98.375 מ"ר.

אני מקבל את עמדת שמאיי הצדדים כי במקרה הנדון לאור הוראות התכנית (הרחבת שימושים והגדלת גובה המרתף) יש לייחס מקדם השבחה של 0.1 לשטח המרתף האמור במצב החדש.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "ע/1":

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח מרתף	98.375 מ"ר
מקדם אקו' לשטח המרתף	⁴⁶ 0.1
מקדם דחייה (28 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.1956
שווי מ"ר קרקע מבונה	6,000 ש"ח

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 02.04.2003)</u>		
ההשבחה	$98.375 \text{ מ"ר} \times 0.1 \times 0.1956 \times 6,000 \text{ ש"ח} =$	11,546 ש"ח
היטל ההשבחה	$11,546 \text{ ש"ח} / 2 =$	5,773 ש"ח

12.4.7. תכנית מס' תא/3450 - המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (מועד קובע 23.11.2006)

■ שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה חייב בהשבחה בשומתו בגין שטח מרתף מתחת למחסן/מבנה העזר, בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים. להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף מתחת למחסן: $12.50 \text{ מ"ר} \times 0.6^{47} \times 0.3769^{48} = 2.83 \text{ מ"ר אקו'}$

ההשבחה: $2.83 \text{ מ"ר אקו'} \times 8,626 \text{ ש"ח} = 24,382 \text{ ש"ח}$

⁴⁶ במקרה הנדון, החלטתי לאמץ את הסכמת שמאיי הצדדים באשר למקדם האקו' לשטח המרתף.
⁴⁷ מקדם אקו' לשטח המרתף מתחת למחסן.
⁴⁸ מקדם דחייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

- שמאי המבקשים סבור כי התכנית הנדונה לא השביחה את המקרקעין הנדונים. לעניין שטח מבנה העזר - נכון להיום מנוצל בהיתר שטח שיותר גדול משטח המותר בתוספת שטח המחסן, זאת עקב אישור סגירת מרפסות שנתנו בעבר מכוח נוהג, ולכן הריסת הבית והקמת בית חדש לא תגדיל את שטחי הבנייה. כמו כן בהתאם להיתרי בניה מספר 1-269 ומספר 07-0570 שטח מבנה העזר מצוין כחלק מהשטח העילי הבנוי כיום, ולכן אין עילה לגביית השבחה עבור שטח זה. לעניין הגדלת שטח המרתף בהתאם לשטח מבנה העזר המוצמד למבנה, ציין שמאי המבקשים את הדברים הבאים:
 - מאחר ובמועד אישור תכנית ע/1 היה הנכס בניצול מלא של זכויות הבניה, אזי כבר במדרגת ההשבחה של תכנית ע/1 נכללים שטחי הרחבת המרתף, בהתאם לשטח מבנה העזר המוצמד למבנה המגורים ואין לגבות בגינו השבחה נוספת.
 - נלקח בחשבון כי הבינוי המיטבי לאחר תום החיים הכלכליים של המבנה, הינו 25% בקומת קרקע + 18.75% בקומה א', כאשר שטח מבנה העזר ינוצל בקומת מגורים השנייה, כך שהשטח הבנוי בקומת קרקע יהיה במקרה הנדון 65.5 מ"ר + 62.37 מ"ר בקומה א' (49.87 מ"ר + 12.5 מ"ר מבנה עזר), לכן, לאור כך שהשימוש המיטבי הינו ניצול הזכויות בקומה א' לא ניתן להרחיב את שטח המרתף, בהתאמה.
 - ראה/י טענות בעניין זה המפורטות בתכניות ע' ו- ע/1 לאור ערר "בגימוב".שמאי המבקשים ציין כי במידה וטענתו שלעיל לא תתקבל, אזי יש לדחות את תוספת הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, כאשר חישוב השטחים להרחבת המרתף יהיו על בסיס השטחים המנוצלים בפועל ובמקדם שווי של 40% (מקדם שווי לשטח תת קרקעי הכולל שוליות).

הכרעה:

- אין מחלוקת כי במקרה הנדון אין לחייב בהשבחה עבור המרתף שטח שירות לשטח עיקרי (12.5 מ"ר), זאת מכיוון ששטח זה נוצל בהיתרי בניה קודמים למועד הקובע של התכנית האמורה, ואני מקבל עמדה זו. לעניין הגדלת שטח המרתף כתוצאה מהפיכת מבנה העזר לשטח עיקרי, אני סבור כי בהתחשב בפריסת זכויות הבנייה בין הקומות במצב הקודם לתכנית הנדונה, הרי שהשימוש המיטבי של השטח האמור בתום החיים הכלכליים של המבנה בבניה חדשה הינו כתוספת שטח בקומה א', כך ששטח קומת הקרקע יהא כ- 65.4 מ"ר עיקרי ושטח קומה א' כ- 61.5 מ"ר, מכאן שאין להביא בחשבון הגדלת שטח מרתף בגין תכנית זו. לאור האמור, במקרה ספציפי זה תכנית זו לא השביחה את המקרקעין הנדונים.

עמוד 28 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

01.01.2019 :	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
1558-2019 :	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4094/18.01 :	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.4.8. תכנית "ג/1" - גגות (מועד קובע 04.09.2007)

■ שמאי המשיבה:

תחשיב ההשבחה:

$$\begin{aligned} \text{שטח מצב חדש:} &= 54.32 \text{ מ"ר} \times 1.0 = 54.32 \text{ מ"ר אקו} \\ \text{שטח מצב קודם (תכנית ג'):} &= 54.32 \text{ מ"ר} \times 0.4 = 21.73 \text{ מ"ר אקו} \\ \text{סה"כ תוספת זכויות:} &= 32.59 \text{ מ"ר אקו} \end{aligned}$$

ההשבחה:

$$32.59 \text{ מ"ר} \times 70\% \times 1.49 = 8,260 \text{ ש"ח} = 188,448 \text{ ש"ח}$$

בתגובת המשיבה ציין שמאי המשיבה כי השימוש המיטבי הינו בניית חלל גג רעפים ולא בניית חדר יציאה לגג, וכי השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג הינו 100%.

לתימוכין ציטט מתוך שומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו ברחוב קרפל ליפא 19, מתוך מסמך תגובה החתום ע"י ב"כ המשיבה המתייחס להחלטת השמאי המכריע האמורה, ומתוך התכתבות באמצעות מיילים מחודש נובמבר 2009 בין סגנית מנהל מח' שירותי בנין עיר ומנהלת מדור בעירייה למהנדסת רישוי בעירייה בהם נרשם, בין היתר, כי במרבית הבקשות להיתר שהוגשו לאחרונה בתחום אזור עבר הירקון, מבוקש ניצול של כמעט 100% משטח הגג של הקומה העליונה לצורך ניצול אפקטיבי של שטח בחלל הגג.

■ שמאי המבקשים ציין כי השטח האפקטיבי לניצול חלל גג רעפים בהתאם לתכנית

האמורה הינו 80% משטח הקומה הבנויה העליונה (שטחה בהתאם לתב"ע ובהתאם לעיל הינו 62.38 מ"ר)⁵⁰. משטח זה יש להפחית את שטח חלל גג הרעפים ע"פ תכנית המצב הקודם (תכנית "ג"), להכפיל במקדם שווי חלל גג רעפים (0.7) וכן במקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים של המבנה, כלהלן:

תחשיב ההשבחה:

$$\begin{aligned} \text{שטח מצב חדש:} &= 61.5 \text{ מ"ר} \times 0.8 = 49.2 \text{ מ"ר אקו} \\ \text{שטח מצב קודם (תכנית ג'):} &= 61.5 \text{ מ"ר} \times 0.4 = 24.6 \text{ מ"ר אקו} \\ \text{סה"כ תוספת זכויות:} &= 24.6 \text{ מ"ר אקו} \end{aligned}$$

ההשבחה:

$$24.6 \text{ מ"ר} \times 70\% \times 1.52 = 7,000 \text{ ש"ח} = 8,266 \text{ ש"ח}$$

⁴⁹ מקדם אקו' לזכויות בגג.

⁵⁰ הערה שלי: על אף טענה זו, בפועל בתחשיב ההשבחה כלל שמאי המבקשים שטח חלל גג רעפים של 61.5 מ"ר.

⁵¹ מקדם ניצול של 0.9 x מקדם שוליות של 0.9.

⁵² מקדם דחייה.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 01.01.2019
 מס' מינוי : 1558-2019
 מספרנו : 4094/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

■ הכרעה:

אני סבור כי לאור הבינוי הקיים, נכון למועד הקובע ניתן לממש את הזכויות לעליית הגג באופן מיידי, ואין לדחות את מימושו. בהתאם למדידה גראפית מתכנית היתר הבניה ותחשיב שערכתי לנכס הנדון באשר לאפשרות הבנייה המיטבית בעליית הגג ע"פ תכנית 1/ג (בהתחשב במידות הנכס הנדון והמצב התכנוני המאושר) מצאתי כי השטח האפקטיבי⁵³ לבניה בחלל גג הרעפים הינו כ- 62 מ"ר, מכאן שתוספת השטח האמור הינה בסך של 16.5 מ"ר⁵⁴. שטח זה נלקח בחשבון לפי מקדם שווי של 0.7. לאור היקף הזכויות, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון שוליות על תוספת הזכויות האמורה.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' "1/ג":

<u>נתונים לתחשיב</u>	
16.5 מ"ר	שטח תוספת לעליית גג
0.7	מקדם שווי לשטח עליית גג
7,300 ש"ח	שווי מ"ר מבונה

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 04.09.2007)</u>		
84,314 ש"ח	$= 7,300 \times 0.7 \times 16.5$ ש"ח	ההשבחה
42,157 ש"ח	$= 84,314 / 2$ ש"ח	היטל ההשבחה

⁵³ גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%.

⁵⁴ 45.5 מ"ר (ע"פ תכנית ג') - 62 מ"ר = 16.5 מ"ר.

עמוד 30 מתוך 31

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 01.01.2019
מס' מינוי : 1558-2019
מספרנו : 4094/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	מהות
394 ש"ח	788 ש"ח	13.12.1985	תכנית מס' י"ע"
1,474 ש"ח	2,948 ש"ח	16.04.1993	תכנית מס' 2550
50,960 ש"ח	101,920 ש"ח	06.05.1994	תכנית מס' י"ג"
2,689 ש"ח	5,378 ש"ח	26.02.1997	תכנית מס' 2550 א'
---	לא חלה השבחה	13.04.1998	תכנית מס' 2754
5,773 ש"ח	11,546 ש"ח	02.04.2003	תכנית מס' ע/1
---	לא חלה השבחה	23.11.2006	תכנית מס' תא/3450
42,157 ש"ח	84,314 ש"ח	04.09.2007	תכנית מס' ג/1

היטל השבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 31 מתוך 31