אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב
אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: י״ט שבט תשפ״ו
תאריך לועזי: 06 פברואר 2026
מספר מינוי: 1425-2025

לכבוד,

המבקשים:
ה״ה גרבלר דליה, צ׳אציג אדמונד וצור חנה
באמצעות:
אסף מליון, שמאי מקרקעין

המשיבה:
הועדה מקומית לתו״ב תל אביב-יפו
באמצעות:
אור אלמוג ורונן פריימן, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקה 1068 בגוש 6213
רחוב סמילנסקי 16, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה אור אלמוג ורונן פריימן, שמאי מקרקעין, מיום 23.04.2025.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתו של ה״ה אסף מליון, שמאי מקרקעין, מיום 21.07.2025.
- בתאריך 17.08.2025 הוגשה תגובתם של שמאי המשיבה לשומת המבקשים.
- בתאריך 14.09.2025 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועד הקובע[2]:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
ג'[3]	06.05.1994	21.04.1994, ברשומות - י.פ 4208
ע'1	02.04.2003	18.03.2003, ברשומות - י.פ 5167
תא/3729/א'	17.06.2018	01.06.2018, בעיתונות

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.11.2025 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב סמילנסקי 16, שכונת "הצפון החדש", תל אביב - יפו.
גוש	:	6213
חלקה	:	1068
שטח החלקה	:	318 מ"ר רשום
תיאור הנכס	:	מבנה מגורים צמוד קרקע.
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום ותכניות היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 פרוט רלוונטי. לעניין תכניות נוספות המהוות חלק מהרצף התכנוני במצב החדש, ראו סעיף 8.1 להלן.

3 בשומת הצדדים הסכימו הצדדים כי השבחה, ככל וקיימת, נובעת מאישורן של תכניות ע'1 ו- 3729א' בלבד, וכי כל יתר התכניות החלות על הנכס הנדון או שמהוות חלק מרצף התכנון החל על הנכס במצב הקודם (בהתייחס למועד המימוש הקודם כאמור) ו/או שאינן חייבות בהיטל השבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה ו/או שאינן משביחות נכון למועד אישורן (בין היתר בהתחשב במצב הבינוי של הנכס במועדים אלה). במסגרת תגובתם לשומה האחרת טענו שמאי המשיבה כי כתוצאה מטעות לא חושבה השבחה בגין תכנית ג' למועד קובע 06.05.1994 (שהנו מאוחר למועד המימוש הקודם / הרכישה מיום 04.06.1993), והוא קבע אותה (לפי תחשיב אותו צרף לתגובתו לשומה האחרת) בסך של 127,680 ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים ע"ג בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי וותיק, הממוקמת ברחוב סמילנסקי 16, שכונת "הצפון החדש", תל אביב - יפו.

"**הצפון החדש**" הנו אזור המיועד ברובו למגורים, הכוללת 3 תתי שכונות מרכזיות, "הצפון החדש – החלק הצפוני", "הצפון החדש - החלק הדרומי", ו"הצפון החדש - סביבת כיכר המדינה", בה ממוקם הנכס שבנדון. "**שכונת הצפון החדש - סביבת כיכר המדינה**" ממוקמת במרכז אזור הצפון החדש וגבולותיה מתפרשים על השטח שבין שכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי" מדרום, שכונת "הצפון החדש - החלק הצפוני" מצפון, רחוב אבן גבירול ממערב ודרך נמיר ממזרח.

רחוב סמילנסקי הינו רחוב שקט, וללא מוצא, הכניסה אליו הינה מרח' אריה עקיבא והוא מתפרש משני עברי הרחוב. הנכס שבנדון ממוקם בעברו הדרומי של הרחוב בקטע שממזרח לרח' אריה עקיבא.
סביבת הנכס הקרובה מתאפיינת בבנייה צמודת קרקע בבניה של 1-3 קומות. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 1068 בגוש 6213, הנו 318 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן בקירוב (הפינה הצפון מזרחית קטומה) עם חזית צפונית של כ- 20 מ' וחזית מזרחית של כ- 16 מ' (חלקה פינתית הכוללת שתי חזיתות לכיוון רח' סמילנסקי). לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. ע"ג החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף עם המבנה הבנוי על חלקה 1067 הצמודה לחלקה שבנדון ממערב.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון - חזית לרח' סמילנסקי.

מזרח - חזית לרח' סמילנסקי.

דרום - חלקה 1069 ע"ג מבנה מגורים צמוד קרקע עם חזית מזרחית לרח' סמילנסקי.

מערב - מבנה צמוד קרקע וותיק עם חזית צפונית לרח' סמילנסקי הבנוי בקיר משותף עם הנכס שבנדון.

5.3 <u>תיאור הבינוי</u>:

על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע הכולל קומת מרתף, קומת קרקע הכוללת 2 חניות מקורות, קומה א' וקומת גג עם מרפסת גג. סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי חצוני טיח ואבן נסורה (בעיבוד שיש), רמת גמר טובה, רמת התחזוקה טובה. המבנה המקורי עבר שיפוץ / בנייה מחדש בהתאם להיתרים משנת 1994 ו- 1995 שכלל את הפיכת קומת קרקע לקומת שרות ובה חדר מכונות, מרחב מוגן, חדר כביסה, חדר הסקה ואחסון, שירותים וחניה מקורה ל- 2 מכוניות; הריסת קומה א' ברובה ובנייתה מחדש ובה חדר מגורים, מטבח עם פינת אוכל ושירותים; בניית קומה ב' ובה 3 חדרי שינה וחדרי שרותים. לעניין התפלגות שטחי הבנייה במבנה ראו פרק תכנון ורישוי בנייה להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 21.07.2025[4], המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	כתובת
עיריית ת"א-יפו	318 מ"ר	6213	1068	

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
9423/1978	29/05/1978	מכר ללא תמורה	קרן קיימת לישראל	בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות
8217/2023/1	05/02/2023	תיקון תנאים בשכירות	בר-און מנחם	בשלמות
רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום	החלק בנכס
ראשית	15671/1978/1	49	31/03/2052	בשלמות
חכירה מהוונת		קיימת הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	שטרי תיקון: 8217/2023

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	על החכירה של
36520/2013/1	15/09/2013	הערה בדבר הקדש	קרן ע"ש מנחם בר-און ז"ל	על כל החוכרים
12975/2025/1	27/02/2025	הערת אזהרה סעיף 126	2 פרטיים	על כל החוכרים

6.2 בעלות בנכס / הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- הוצג בפני העתק הסכם רכישה ממנו עולה כי בעלות המבקשים ו/או בעלי הזכויות מהם ירשו את זכויותיהם בנכס הנדון הנה מיום 21.01.1993.
- בחינת החבות תיערך בהתאם (כפי שמוסכם גם על הצדדים).

6.3 הסכם מכר (גורם המימוש הנדון בעניינו):

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך ונחתם בתאריך 18.02.2025, לפיו נמכרו זכויות המבקשים בנכס הנדון, תמורת סך של 26,500,000 ₪. היטל השבחה ישולם כחוק.

4 הועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
		תכניות מאושרות "במצב הקודם"
50	19.12.1940 (י.פ 1064)	תכנית כללית אדמות מזרח ת"א. החלקה הנדונה מסווגת בייעוד אזור דירות 1
C-D	01.02.1945 (י.פ 1389)	דרכים חדשות, הקצבת קרקע לשטחים ציבוריים בהתאמה כללית לתקנון של תכנית 50. החלקה הנדונה מסווגת בייעוד אזור דירות 1.
398	20.06.1957 (י.פ 543)	<u>להלן עיקר הוראות התכנית באזור **דירות 2א'**, בו כלולה החלקה שבנדון:</u> שטח מגרש : 300 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. ז.ב לקומה : 50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה. מס' קומות : 2. צפיפות : 6 יח"ד לדונם נטו. קווי בניין : חזית - 4 מ', צידי – 3.5 מ'[5], אחורי - בקומת הקרקע 6 מ' ובקומה א' 7 מ'. גרג'ים : באזור מגורים 2א' יוקמו גרג'ים על כל מגרש ומגרש בהתאם לתכנית לגרג'ים מס' 154/54 א' המצורפת לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
749	20.09.1962 (י.פ 543)	מאפשרת סככות קלות לגראז'ים פרטיים למכוניות, בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש.
1698	21.07.1977 (י.פ 2348)	התכנית קובעת בניית יח"ד אחת במגרש (ביטול הוראות צפיפות של 6 יח"ד לדונם נטו).
ע'	28.11.1985 (י.פ 3275)	**מרתפים,** מתירה בבתים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח קו היקף הבית. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחק ילדים. גובה המרתף 2.2 מ' ותקרתו אינה בולטת מ- 0.5 מ' ממפלסי פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו. <u>מבוטלת ע"י תכנית ע'1</u>.
		תכניות מאושרות "במצב בחדש"
ג'	21.04.1994 (י.פ 4208)	**בניה על גגות בתים,** מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. גובה המרזב מרצפת הקומה העליונה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2754	29.03.1998 (י.פ 4632)	**הקמת בריכת שחיה** בריכות נוי וג'קוזי, בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0. אישור להקמת בריכה בכלל, ומעבר לקו בניין בפרט, בתנאים ובאישור הוועדה המקומית.[6]

5 אם הבניין יוקם במרווח אחורי של 7 מ' מותר להקטין את המרווח הצדדי ל-3 מ' בקומת הקרקע.

6 סעיף 10.1 לתקנון: "היתר בניה לבריכות שחייה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ע'1	18.03.2003 (י.פ 5167)	**מרתפים**, <u>מבטלת את תכנית ע'.</u> מתירה בבתים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית[7]. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. תותר (בתנאים) כניסה נפרדת לקומת מרתף שתוגדר בהיתר כמשרד. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. <u>סע' 12 היטל השבחה</u>: מאחר ולא ידוע לפני הוצאת היתר תכסית קומת המרתף מעבר לקומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית הראשית). יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי שטחן בהיתר הבניה.
החלטה מס' 4 ב-2007-9	07.02.2007	השטחים המפורטים בתכניות מתאר מס' 117, 122, 398, ו- 478 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן: <u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>: שטחי השירות במרתפים לפי תכנית ע'1. <u>מעל למפלס הכניסה הקובעת</u>: - מחסן בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר (בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' נטו) ובתנאי התכנית התקפה במקום. - מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, על פי הנדרש. - בליטות כמוגדר בתקנות. - מתקנים על הגג בהתאם לתכנית מתאר מקומית "ג -גגות" (על תיקוניה). - חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום (ניתן לקרות בחומרי בניה קשיחים). גובה הקירוי לא יעלה על 2.3 מ' נטו.
5000	22.12.2016 (י.פ 7407)	**תוכנית כוללנית, מתאר ת"א יפו**[8], תכנית מתאר מקומית כוללנית בסמכות וועדה מחוזית, החלה על כל מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו. התכנית מגדירה את גבולות סמכותה של הוועדה המקומית, קובעת כללים ומתן הוראות לתוכניות עתידיות ומשקפת את החזון התכנוני של העיר. **לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית ונדרשת הכנתה של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרים.** התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון במתחם תכנון 401, רובע 4, מגורים עד 4 קומות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729א', החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729א.
3729/א'	30.05.2018 (י.פ 7818)	**תכנית "רובע 4",** קובעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב, במטרה לעודד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והעקרונות שנקבעו בהכרזת אונסקו (באזור הרלוונטי). התכנית מחליפה תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ', תכנית ס', תכנית ג' וכד'. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות תכנית זו מבוטלות. החלקה שבנדון בייעוד "עפ"י תכנית מאושרת" ואינה כלולה בתחום הכרזת אונסקו.

7 "התכנית הראשית" מוגדרת בסעיף 8(ט) לתקנון: "כל התכניות התקפות החלות על המקרקעין שתכנית זו חלה עליהם, או התכניות שיחולו בעתיד, אלא אם יקבע בהן שתכנית זו, כולה או מקצתה, לא חלה עליהם."

8 כהגדרתה בסעיף 62(א)(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		תוספת **לבניינים קיימים**: בתחום תכניות מתאר מס' 117, 122, 398, ו- 478 במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר: - תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4. - הוועדה המקומית רשאית להתיר עליות גג על פי הוראות סעיף 4.1.2 יא', על מנת להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. - מגרשים הבנויים בקיר משותף יחויבו בסוג גג זהה ובתיאום עיצובי. להלן עיקר הוראות התכנית **לבניינים חדשים** באזור **דירות 2א'**, בו כלולה החלקה שבנדון: שטח מגרש : שטח מגרש מינימאלי לפי תכנית מאושרת אחרת. ז.ב עיליים : 50% עיקרי בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה. שטחי שירות מינימליים בהתאם לדראפט שטחי שירות מיום 07.02.2007 החלטה מס' 4-22007-9 ז.ב תת"ק : לפי תכנית ע'1. מס' קומות : 2 + חדר יציאה לגג / עליית גג, עפ"י סעיף 4.1.4 צפיפות : 1 יח"ד. קווי בניין : חזית - 4 מ' (לפי תכנית מאושרת אחרת), צידי – 2.5 מ', אחורי – 5 מ'. הוראות נוספות לעליות גג בקוטג'ים (סעיף 4.1.2 יא): 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 הבאות: 1. לא יותר עירוב של בניית עליות גג וחדרי יציאה לגג בקוטג'ים בעלי קיר משותף. 2. עליית 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. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. 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. 6. מתקנים 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.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<table>
<tr><th colspan="3">רישוי בניה (תיק בניין מס' 10940180)</th></tr>
<tr><td>3-940354</td><td>29.05.1994</td><td>
עפ"י אישור ועדה מקומית בישיבתה מס' 004 מיום 12.01.1994 הותר:

הפיכת קומת קרקע לקומת שרות ובה חדר מכונות, מרחב מוגן, חדר כביסה, חדר הסקה ואחסון, שירותים וחניה מקורה ל- 2 מכוניות.
הריסת קומה א' ברובה ובנייתה מחדש ובה חדר מגורים, מטבח עם פינת אוכל ושירותים.
בניית קומה ב' ובה 3 חדרי שינה וחדרי שרותים.
על הגג העליון – סידור מערכת סולרית.
בהיקף החלקה גדר בנויה בגובה עד 1.5 מ'.
פיתוח שטח גינון וריצוף.

<u>להלן שטחי הבניה כפי שמופיעים בטבלת השטחים בתכנית ההיתר</u>:
<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">שטח</th><th colspan="6">שטח שירות</th></tr>
<tr><th></th><th>ממ"ד</th><th>מתקנים</th><th>ח' מכונות</th><th>חניה ומחסן</th><th>ח. כביסה</th><th>קיים</th></tr>
<tr><td>קרקע</td><td>7.86</td><td>7</td><td>23.25</td><td>20.28</td><td>62.51</td><td>21.95</td><td>11.57</td></tr>
<tr><td>א'</td><td>98.54</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>ב'</td><td>79.42</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">סה"כ</td><td>185.82</td><td colspan="6">146.56</td></tr>
<tr><td colspan="7">332.38</td></tr>
</table>
<u>להלן פירוט הקלות מבוקשות כפי שמופיעות בטבלה בתכנית ההיתר</u>:
<table>
<tr><th colspan="2">פירוט הבקשה להקלה</th><th>נימוקי הבקשה</th></tr>
<tr><td>1</td><td>הקלה של 8.5% בשטח הבניין</td><td>קיים בהיתר</td></tr>
<tr><td>2</td><td>הקלה לתוספת קומה</td><td>שיפור תנאי הדיור</td></tr>
<tr><td>3</td><td>הקלה בקו בניין אחורי של 10% עבור בליטת עמוד וגג הבניין</td><td>עקב אילוץ קונסטרוקטיבי ושיפור חזית המבנה</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3-950351</td><td>25.04.1995</td><td>
היתר שינויים להיתר 3-940354:
בקומת קרקע - פתיחת חלונות חדשים בחזית לרח' סמילנסקי.
בקומה א' - שינוי בחזית הבניין ע"י שינוי גודל החלון ובניית קורה מבטון בחזית צדדית - מערבית.
בקומה ב' - ביטול אחד החלונות החזית צדדית מערבית ושינוי גודל החלון השני.
</td></tr>
</table>

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[9]:

8.1 ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

		שמאי המבקשים		שמאי המשיבה	
גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ג'[10]	06.05.1994	₪ 0	₪ 0	₪ 127,680	₪ 63,840
ע'1	02.04.2003	₪ 11,528	₪ 5,764	₪ 111,723	₪ 55,861
3729/א'	17.06.2018	₪ 0	₪ 0	₪ 1,534,250	₪ 767,125

8.2 תכנית ג' – תוספת בניה בקומת הגג / תוספת עליית גג (מועד קובע 06/05/1994):

8.2.1 עמדת שמאי **המשיבה**:

א. בעת עריכת שומת המשיבה, סברו שמאי המשיבה בטעות כי מועד המימוש הקודם הנו לאחר מועד אישורה של תכנית ג' (06.05.1994) ולכן שומת המשיבה אינה כוללת חיוב בגין תכנית זו. בפועל מועד המימוש הקודם הנו מיום 4.6.1993, לפני אישורה של תכנית ג'.

ב. משמעות הדבר היא כי תכנית ג' מהווה תכנית החייבת בבחינת השבחה, אולם בחינה זו לא בוצעה בשל טעות. לעניין זה יובהר כי על השמאי המכריע לערוך שומה כדין ובהתאם להוראות החוק.

ג. עוד יצוין כי במדרגת חיוב תכנית 3729א' קיים זיכוי של 38 מ"ר בגין שטחים שניתנו מתכנית ג'. שטחים אלו צריכים להיות מחויבים במדרגת החיוב של תכנית ג'.

ד. בסביבת הנכס שומות מכריעות שקבעו השבחה לתכנית ג' במקרים דומים כגון השומות הבאות:

1. אבישי זיו ברחוב סמילנסקי 8. שווי מ"ר מבונה לתכנית נקבע ל- 6,000 ₪.
2. רמה מאור ברחוב דני יחזקאל 1. שווי מ"ר מבונה לתכנית נקבע ל- 6,000 ₪.

ה. **תחשיב ההשבחה לתכנית ג' (שמאי המשיבה):**

1. שטח עליית הגג	38 מ"ר
2. מקדם השבחה	0.7
3. עלויות התאמה	0.8
4. שטח אקווי' לחיוב	21.28 מר"א
5. שווי מ"ר מבונה אקווי'	6,000 ₪
6. סה"כ השבחה (למועד קובע 06.05.1994)	**127,680** ₪
7. היטל השבחה	**63,840** ₪

ו. מענה לטענות שמאי המבקשים:

1. רקע כללי:

- רחוב סמילנסקי מהווה אחד הרחובות היוקרתיים בעיר, הוא שקט ופסטורלי, במרחק של

9 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

10 לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג' אפנה גם להערת שוליים 3 לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מס׳ דקות הליכה ממרכזי מסחר, תרבות, כיכר המדינה וכיוב׳.

- כל החלקות בשטח של 250-350 מ״ר, מדובר בחלקות קטנות יחסית לצמודי קרקע יוקרתיים והיצע החלקות דל מאוד, כאשר המדובר בוילה עירונית המביאה לביקוש עצום לחלקות ולבתים כאלו. ניתן להתרשם גם ממחיר העסקה כמה הנכס הזה הנו יוקרתי וכמה השכונה מבוקשת.
- לאור כל זה, והוא מכיר את השכונה ומלווה אותה המון שנים, הוא דוחה כל טענה של מיצוי זכויות כאשר יש כלכליות ליצר כמה שיותר זכויות בבית המגורים הנדון וכמה שהתכניות היו מוסיפות, היו מבקשים יותר וגם ניצול הקלות מסוגים שונים (ככל והיו מאושרות).

2. במועד הקובע של תכנית ג׳ יש בקומת הכניסה 98 מ״ר עיקרי ובקומה א׳ 79 מ״ר עיקרי, כלומר אין כל סיבה שמעידה מדוע זכויות הבנייה מכח תכנית ג׳ לא ינוצלו מבחינה כלכלית.
3. לעניין זה מפנה לשומות מכריעות שקבעו כי תכנית זו משביחה במקרים דומים לזה שבנדון.
4. מעבר לאמור טוען כי בשומת המבקשים לא ראה כל הסבר למה זכויות בנייה בהיקף כזה לא ימומשו בנכס הנדון.
5. מדגיש כי גם בשנות ה- 90 האזור היה יוקרתי תוך ניצול מלוא הזכויות כולל בקשה למימוש הקלות, לכן אין בסיס לטענה כי כלכליות במימוש הזכויות.
6. מפנה לעיקרון רציפות המס, כך שלא ניתן לטעון בבחינת ההשבחה מכח תכנית ג׳ כי התכנית אינה משביחה ואינה כלכלית ובעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3729א׳, להביא בחשבון זכויות מכח תכנית ג׳ כחלק משווי המצב הקודם של הנכס.

8.2.2 <u>עמדת שמאי **המבקשים**</u>:

א. יש לקחת בחשבון שהיתר הבנייה שהתבקש לאחר רכישת הנכס, הגיע ממש חודשיים או שלושה אחרי אישור תכנית ג׳ ועדיין לא בנו את זה בפועל, שכן היה כאן מיצוי זכויות ביחס למועד הקובע.

ב. בנוסף יש להביא בחשבון כי בבית הקיים יש גרם מדרגות רחב ועלויות בנייה מאוד גבוהות הנדרשות לצורך מימוש הזכויות בגג.

ג. מעבר לאמור מפנה להיתר שניתן בגוש 6213/1016, במסגרתו בנו עליית גג עם מרפסת בשטח של 50% משטח הקומה שמתחת. קיזוז שטח מרפסת שניתן לבנייה כבר לפי תכנית ג׳, יביא לקיזוז משמעותי בהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית הרובעים 3729א׳.

ד. מדגיש כי בעלי הזכויות היו כבר בתוך הליך של בנייה אחרי אישורה של תכנית ג׳, ולא ביקשו את תוספת השטח בגג. כלומר יכלו לנצל זאת ולא השתמשו. זה מעיד על כך שיש מיצוי זכויות גדול מאוד ולא היה צורך כלכלי למימוש הזכויות במועד זה.

ה. העובדה היא שסמוך מאוד למועד הקובע יכלו לבנות ולא בנו, אם היה כלכלי והיה צורך בכך היו בונים. מבהיר כי הבעלים גר בבית מס׳ רב של שנים והוא יכול לנצל את הבנייה במרוצת השנים. דהיינו לא תמיד היה מדובר בבית המושכר ע״י הקדש.

ו. להבנתו יש מיצוי זכויות גם מעבר למותר הכולל הקלה בקומה ובזכויות בנייה, ולא נראה שניתן לבנות קומת גג מבחינת מיצוי הזכויות, מציין כי אינו בטוח שזה אפשרי תכנונית בהתאם לתכנית התקפה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>שימוש מיטבי חוקי / הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות</u>:

1. בתאריך 29.05.1994, כחודש לאחר אישורה של תכנית ג' הנדונה בעניינו, אושר בנכס הנדון היתר בנייה מס' 940354 (הנוגע לבקשה להיתר שהוגשה טרם אישורה של תכנית ג'), במסגרתו אושרה:

- הפיכת קומת קרקע לקומת שרות ובה חדר מכונות מ.א., מרחב מוגן, חדר כביסה, חדר הסקה ואחסון ושירותים וחניה מקורה ל – 2 מכוניות.
- הריסת קומה א' ברובה ובנייתה מחדש ובה חדר מגורים, מטבח עם פינת אוכל ושירותים.
- בנית קומה ב' ובה 3 חדרי שינה וחדרי שירותים.
- הקלה של 8.5% בשטח הבניין.
- הקלה לתוספת קומה.
- הקלה בקו בניין אחורי של 10%.

2. <u>מהאמור אני למד כי</u>:

- נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (06.05.1994), השימוש המיטבי בנכס הנדון הנו דומה לזה של הריסה ובנייה מחדש / קרקע ריקה ופנויה, גם אם תוך שמירה על בינוי קיים בקומת הקרקע (להבנתו של החי"מ משיקולי תכנון סובייקטיביים ולאו דווקא משיקולים כלכליים טהורים). כלומר, נכון למועד הקובע קיימת אפשרות מימוש מיידית של זכויות הבנייה בעליית הגג (בכפוף לשינויים בתכנית הבקשה להיתר בנייה שאישורה נמצא לקראת סיום במועד זה).
- מחד בתכנית הבקשה להיתר לא ביקשו לנצל זכויות בעליית הגג, אך מאידך ביקשו לנצל זכויות העולות על הזכויות המוקנות בתכניות תקפות וזאת במסגרת בקשה לאישור הקלה כמותית (לתוספת שטח של כ – 27 מ"ר אשר נוצלה בקומה א' של המבנה). נתון זה מעיד כשלעצמו על הצורך ו/או הרצון לממש במועד הקובע זכויות בנייה מרביות, העולות על אלה המוקנות לנכס הנדון בתכניות תקפות. דהיינו שקיימת גם כדאיות כלכלית להקמת שטחי בנייה בעליית הגג מכח תכנית ג', שאף סביר להניח כי היתה ממומשת אילו הבנייה במקרקעין שבנדון היתה מתאשרת ללא אישורה של הקלה כמותית לתוספת זכויות בקומות התחתונות של המבנה. האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן שעה שהשטח העיקרי המותר לבנייה במקרקעין שבנדון הנו 159 מ"ר בלבד, שהנו שטח קטן מלכתחילה בהתחשב במיקומו היוקרתי של הנכס הנדון (מהיקרים במדינה בכלל ובעיר ת"א – יפו בפרט), אף ביחס למועד הקובע הנדון בעניינו בשנת 1994.

לאור האמור, החי"מ בדעה כי עצם העובדה כי ביקשו לבנות / לא ביקשו לבנות עליית גג בתכנית הבקשה להיתר בנייה אשר הוגשה במקרקעין הנדונים סמוך לאישורה של תכנית ג', אין כדי להעיד באופן חד ערכי על היעדר כלכליות בהקמת שטח עליית גג בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו בעת <u>מימוש במכר</u>. יובהר כי האמור בדגש על כך כי נכון למועד הקובע השימוש המיטבי בנכס הנדון הנו דומה לזה של הריסה ובנייה מחדש / קרקע ריקה ופנויה והמבנה החדש (על הקלות הבנייה שאושרו בו) <u>טרם</u> נבנה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3. <u>מעבר לאמור אציין כי</u>:

- אין חולק כי מיקומו של הנכס הנדון הנו באחד האזורים היוקרתיים במדינה בכלל ועיר תל אביב – יפו בפרט. האמור נכון גם למועד הקובע הנדון בענייננו.
- ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג' במבנים צמודי קרקע בשכונות היוקרתיות של העיר ת"א – יפו, נדונה בעשרות תיקים קודמים, הן כאלה שהיו תחת טיפול של החי"מ והן כאלה שהיו תחת טיפולם של שמאים מכריעים אחרים, ובמרביתם ככולם של המקרים, נקבע כי קיימת כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבנייה בקומת הגג (מעבר לזכויות הבנייה המוקנות לנכס בתכניות תקפות קודם לאישורה של תכנית ג'). בכך בעצם, השאלה אשר נותרה לבדיקה בכל תיק ותיק, הנה בנוגע לדחייה הנדרשת למימושן של הזכויות, בהתחשב בשימוש המיטבי במבנה הקיים ע"ג המגרש/חלקה (ולא בנוגע לעצם הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות).

ב. <u>לעניין השטח האפקטיבי הניתן לבנייה בעליית הגג מכח תכנית ג'</u>:

מעיון בהוראות תכנית ג', עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

1. בסעיף 5.ב9) נקבע כי בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע <u>לא תותר</u> בניית חדרי יציאה לגג, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב'.
2. בסעיף 10 ב' להוראות התכנית, הדן <u>בעליות גג בגגות משופעים</u>, נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות <u>עליית גג</u> ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 6.0 מטר, מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הריצפה יהיה לא יותר מ – 2.5 מטר ולא פחות מ – 2 מטר.
- שיפוע הגג <u>מדוד מכל צד</u> לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

3. בהתחשב באמור אני בדעה כי נכון מועד הקובע קונה סביר לא היה מביא בחשבון אפשרות להקמת חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג צמודה, אלא היה מביא בחשבון אפשרות להקמת עליית גג אשר תיבנה על מרביתו ככולו של גג המבנה. לעניין השטח האפקטיבי המתקבל בבינוי של עליית גג לפי הוראות תכנית ג' אציין כי:

- הנושא נדון בעשרות תיקים קודמים, הן כאלה שהיו תחת טיפול של החי"מ והן כאלה שהיו תחת טיפולם של שמאים מכריעים אחרים, וככלל נקבע בהם כי בהתחשב בהוראות תכנית ג' (כפי שפורטו לעיל) שיעורו של השטח האפקטיבי בעליית הגג הנו כ – 40% משטח הגג במקדם שווי של 0.7 (כפי שנקבע גם בשומת המשיבה כאן).
- לאחר שבחנתי, הן את מאפייני הבינוי של הנכס הנדון, הן את הוראות התכניות החלות עליו ערב אישורה של תכנית ג', והן את ממדי הגג ע"ג צפויה להיבנות עליית הגג במועד הקובע, לא מצאתי את המקרה דנן יוצא דופן ביחס לכל יתר המקרים שנבחנו בכל אותן הכרעות קודמות. בכך אני מאמץ הן את שיעור השטח האפקטיבי והן את מקדם השווי

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שנקבעו בשומת המשיבה.

- יובהר כי בהתחשב בהכרעתי כאמור לעניין השימוש המיטבי בנכס הנדון נכון למועד אישורה של תכנית ג', בחינת ההשבחה תיערך בהתחשב בשטח גג אשר היה מתקבל בבינוי לפי תכניות תקפות ללא אישור הקלה כמותית, ובמקרה דנן שטח גג של כ – 79.5 מ"ר (לפי בינוי של 25% לקומה).

4. לעניין חלופת התכנון אליה הפנה שמאי המבקשים, בה נטען כי קיימת אפשרות להקמת "מעין" חדר יציאה לגג (רק עם גג משופע חלקית), המאפשר גם הקמת מרפסת גג צמודה:

- ראשית, אציין כי האמור לעיל לעניין ראיית קונה סביר נכון למועד הקובע, חל גם בקשר לחלופה תכנונית זו, כך שלא סביר להניח כי במועד זה קונה סביר היה מביא בחשבון בנייה של חדר יציאה לגג, גם אם זה ייבנה עם גג משופע ולא עם גג שטוח.
- שנית, אציין כי היתר הבנייה אליו הפנה שמאי המבקשים כחיזוק לעמדתו (ברח' סמילנסקי 7), ניתן למיטב הבנתו של הח"מ במהלך שנת 2013, ובהתחשב גם בהוראות תכנית רובע 4 שבהפקדה בימים אלה. כך לדוגמה נרשם בהחלטת רשות הרישוי בעניין זה:

"לאחר בדיקה חוזרת התקבלה חו"ד של צוות מרכז 20/11/2012
מדובר בשכן בקיר "0" שבנה עליית גג.
*אם השכן בנוי עפ"י היתר, **בהתאם לתכנית הרובעים**, בסמכות הוועדה המקומית לאשר גג משופע." **(ההדגשה אינה במקור, א.ח)***

בהתחשב באמור, אני בדעה כי היתר הבנייה אליו הפנה שמאי המבקשים אין בו כדי לשנות פני הדברים כפי שעולים מהחלטתי בדבר ראיית קונה סביר במועד הקובע.

- שלישית, אציין כי מקדם שווי עליית גג אותו מביאים בחשבון (0.7) לשטח האפקטיבי של עליית הגג שגובהו מעל 1.8 מ', מגלם גם שימוש צפוי בשטחים שגובהם נמוך מ – 1.8 מ', בין אם לאחסנה ובין אם לשימושים נלווים נוספים. מכאן כי גם אם אבחן את שווי שטחי הבנייה בגג בחלופה לה טען שמאי המבקשים, כנגד תרומת שטח מרפסת הגג, יש להביא בחשבון את הפסד כל אותם שטחי בנייה שגובהם נמוך מ – 1.8 מ' וכנגזרת לקבוע את שווי השטח האפקטיבי במקדם שווי נמוך יותר. בנוסף יש להביא בחשבון כי בינוי בדרך זו, תוך שמירה על שיפועי הגג אשר נקבעו בהוראות תכנית ג', סביר כי יביא לגובה ממוצע נמוך יותר בשטח הגג האפקטיבי (דהיינו מעל 1.8 מ' אך בשטח ממוצע נמוך יותר מזה שניתן לתכנון בחלופת בינוי של עליית גג מלאה).
- רביעית, וכנגזרת מכל האמור, אני דוחה את טענתו של שמאי המבקשים לעניין חלופת התכנון החוקית והמיטבית אותה יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

1. שטח קומת הגג	79.5 מ״ר
2. שטח אפקטיבי בחלל הגג	31.8 מ״ר = 0.4 × 79.5 מ״ר
3. שטח אקווי׳ בקומת גג	22.26 = 0.7 × 31.68 מ״ר
4. שווי מ״ר מבונה אקווי׳	₪ 6,000
5. סה״כ השבחה (למועד קובע 06.05.1994)	**₪ 133,560**

6. <u>יוער כי</u>:

- בשומת המשיבה נקבעה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג׳ לסך של 127,680 ₪, בהתחשב בהפחתה בגין עלויות התאמה / בינוי חדש על ישן בשיעור של 20% / מקדם 0.8.
- בהתחשב במצב המקרקעין נכון למועד הקובע (הדומה לזה של הריסה ובנייה מחדש / קרקע ריקה בכלל, ובכל הנוגע לבנייה בקומות העליונות ובעליית הגג בפרט) לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה / בינוי חדש על ישן.
- יחד עם זאת, בהתחשב, הן בפער המתקבל בין מסקנת ההשבחה הסופית שנקבעה בהכרעתו של הח״מ לבין זו שנקבעה בשומת המשיבה (המשקף פער של אחוזים בודדים / אלפי שקלים בודדים / שווה ערך למ״ר אקוו׳ אחד) והן באופי הסוגיות שבמחלוקת הקשורות בהשבחה הנובעת מתכנית זו, בחרתי במקרה דנן לאמץ על הצד הזהיר את מסקנת ההשבחה הסופית שנקבעה בשומת המשיבה, <u>ובכך להותירה ללא שינוי</u>.

8.3 **<u>תכניות ע׳1 - מרתפים (מועד קובע 02/04/2003)</u>:**

מאפשרת מרתף בגובה 4 מ׳ בתכסית קומת הקרקע, וכן הרחבת שימושים.

8.3.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

1. התכנית מוסיפה שימושים לבניה בקומת המרתף ומאפשרת את הגבהתה. החיוב בוצע להרחבת השימושים בחדר המכונות ומ.א, חדר כביסה וחדר טכני - הסקה ואחסון הממוקמים במרכז הקומה בהתאם להיתר הבניה ושטחם 77.05 מ״ר.
2. הקומה התחתונה בבית המגורים הינה קומת מרתף, וזאת ניתן לקבוע על בסיס מספר אינדיקציות:
   - הקומה התחתונה מצויה ברובה מתחת לפני הקרקע, ועל כן מהווה קומת מרתף.
   - לקומה זו חצר אנגלית.
   - אופי השטחים בקומה התחתונה תואם את ייעודי תכנית ע׳ וכולל: חדר טכני, חדר הסקה ואחסון, חדר כביסה, חדר מכונות, חניה מקורה וכיו״ב.
   - אין מקור תכנוני לשטחי הבניה, אלא אם מדובר בקומת מרתף.
   - מביקור בנכס ניתן להתרשם בוודאות כי מדובר בקומת מרתף.

לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין תוספת השימושים חושבה בהתייחס לשטחים אלו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>נתונים לשווי משומות מכריעות</u>:

1. אבישי זיו ברחוב סמילנסקי 8, גו"ח 6213/1024, שווי מ"ר מבונה נקבע ל- 14,500 ₪.
2. בועז קוט, ברח' השופט נופף 3, גו"ח 6213/1079, שווי מ"ר מבונה נקבע ל- 14,500 ₪.
3. שמואל רוזנברג בשד' הציונות 12, גו"ח 6213/1377, שווי מ"ר מבונה נקבע ל- 14,500 ₪.

ג. **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית ע'1 (שמאי המשיבה)</u>:**

1.	שטח קומת המרתף	77.05 מ"ר
2.	מקדם השבחה	0.10
3.	שטח אקווי' לחיוב	7.71 מר"א
4.	שווי מ"ר מבונה אקווי'	14,500 ₪
5.	סה"כ השבחה (למועד קובע 06.05.1994)	**111,723** ₪
6.	היטל השבחה	**55,861** ₪

ז. <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשים</u>:

1. החלקה בשיפוע חד, לכן נוצר המצב הנדון בענייננו, שהנו מורכב יחסית ביחס למקובל. לאחר עיון מעמיק בתכנית סבור שמאי המשיבה כי יש לראות בקומה התחתונה כקומת מרתף, זאת בהתאם למהות הזכויות, המהוות שטחי שירות בשימושים התואמים לתכנית המרתפים. בנוסף קיימת חצר אנגלית המהווה עוד מרכיב דומיננטי ואופייני לקומת מרתף.
2. יותר מכך אין מקור תכנוני לקומה זו ולשטחים אלו אם לא נבנתה כקומת מרתף מכח תכנית ע'. מציין כי למיטב בדיקתו יש בקומת המרתף גבהים משתנים והוא אינו בטוח כי גובה כל הקומה הוא 2.7 מ' כפי שצוין על ידי שמאי המבקשת.
3. מבהיר כי מקור השטחים אינו נכלל בהקלה, ונראה כי המקור להן הוא תכנית ע', לכן ההקלה לקומה אינה "מכסה" על כל הבנייה בתחום קומה זו.
4. בשומת המשיבה, על הצד הזהיר, הובאו בחשבון רק חלק מהשטחים אותם ראה שמאי המשיבה כמושבחים מתכנית ע' 1, כ- 77 מ"ר בלבד אל מול שטח קומה מלאה של 154 מ"ר. מדובר בבית מורכב ובשומת המשיבה נצבעו השטחים שיכולים להיות מושבחים מכח תכנית זו בלבד.

8.3.2 <u>עמדת שמאי **המבקשים**</u>:

א. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

1. אין מחלוקת לעניין שווי מ"ר מבונה : 14,500 ₪.
2. אין מחלוקת לעניין מקדם ההשבחה : 0.1.
3. אין כדאיות כלכלית בהריסת בית המגורים, שבחלקו נבנה והורחב בהקלה, ושופץ באופן יסודי עוד בשנת 1994.
4. גובה עסקת המכר (26.5 מיליון ₪) מחזק את העובדה כי השימוש המיטבי הינו לכל היותר שיפוץ בית המגורים הקיים, שזכויות הבניה שלו גבוהות מהמותר ובהיתר, שמצבו מבחינה פיזית טוב, דבר שמאריך את חייו הכלכליים של בית המגורים הנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. אי לכך החיוב בגין ההשבחה בגין תכנית מתאר ע/1, צריכה להיבחן בדחיה עד לתום חייו הכלכליים של בית המגורים (דהיינו לכל הפחות כ- 40 שנים ובשיעור היוון של 6% = I) לפי שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון שמאי הועדה בסך של 14,500 ₪, לפי מקדמיו.
6. מפנה את תשומת הלב לכך כי בהקלות יש הקלה גם לתוספת שטח של 8.5% משטח המגרש ולא רק לקומה, וללא הקלה לגובה. לעניין גובה הקומה, מציין כי ייתכן ובביקור ימצא השמאי המכריע כי עשו שינויים כאלו ואחרים במבנה אך בתשריט היתר הבנייה מופיע גובה קומה של 2.7 מ', ויש לבחון את הדברים לפי העולה מהיתר הבנייה.
7. שמאי המבקשים אינו רואה בשטח הבנוי כשטח מרתף, כאשר בתכנית הבקשה להיתר יש הקלה בקומה ועצם זה שהשימוש הוא לשטחי שירות לא מעיד על כך שמדובר בקומת מרתף, אלא המדובר בקומת קרקע כפי שמופיע גם בהיתר הבנייה עצמו, כאשר גובה הקומה הוא 2.7 מ' מלכתחילה.
8. מכאן שלדעתו אין בבית הבנוי קומת מרתף כלל כך שככל ומבקשים לממש את זכויות הבנייה בקומת המרתף, מימושן של זכויות אלה דחוי עד לסוף החיים הכלכליים של הנכס הנדון.

ד. **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית ע' 1 (שמאי המבקשים)</u>:**

1. שטח המגרש	318 מ"ר
2. % בניה לקומה	25% (עפ"י תב"ע)
3. שטח קומת קרקע	79.50 מ"ר
4. שטח קומת המרתף	79.50 מ"ר
5. מקדם השבחה	0.10
6. שטח אקווי' לחיוב	7.95 מר"א
7. שווי מ"ר מבונה אקווי'	14,500 ₪
8. מקדם דחיה	0.1
9. סה"כ השבחה (למועד קובע 06.05.1994)	**11,528** ₪
10. היטל השבחה	**5,764** ₪

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלת הגדרתה של "קומת הקרקע" הבנויה במבנה הקיים:

1. לטענת שמאי <u>המשיבה</u>, מהווה קומת מרתף של המבנה הקיים (זאת לאור, היתרי בנייה קודמים, מאפייני הבינוי, מקור זכויות הבנייה הנדרש לצורך בנייתה, השימוש הנעשה בה וכיוב'), <u>שיש</u> לראות בה כשטח קומת מרתף לעניין בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע/1.
2. לעומתו טוען שמאי <u>המבקשים</u>, כי קומה זו מהווה קומת קרקע (זאת לאור, גובה הקומה המלא, אישורה בעבר כקומת קרקע במסגרת הקלה כפי שמופיע בהיתר הבניה וכיוב'), <u>שאין</u> לראות בה כשטח קומת מרתף לעניין בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע/1 (על אף השימושים הנעשים בה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3. כנגזרת מעמדות הצדדים כאמור, הם חלוקים בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע/1, השבחה מיידית הנובעת משיפור תכנוני ותגבור שימושים בשטחי הבנייה הקיימים לשיטת שמאי המשיבה, אל מול השבחה דחויה שהשפעתה נוגעת לקומת מרתף חדשה שתוקם בתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים ע"ג החלקה, לשיטת שמאי המבקשים.

ב. ראשית ועיקר, אציין כי רובן ככולן של הטענות והסוגיות אותן העלו הצדדים בנושא זה, קשורים בנושאים תכנוניים / משפטיים אשר ראוי אילו היו מתבררים בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

ג. שנית, טענת שמאי המבקשים במקרה דנן מהווה מעין טענת סף להיעדר השבחה בכלל בהתחשב באותן טענות וסוגיות משפטיות, שכן טענתו המשפטית של שמאי המבקשים מביאה לתוצאה שהיא "בין אפס למאה" (או ליתר דיוק בין השבחה של 10,000 ₪ ל – 110,000 ₪) ולא לשינוי כזה או אחר בגובה ההשבחה הקשור בטענות שמאיות מקובלות. נתון זה, בהתחשב גם בכך כי עמדת הוועדה המקומית בנושא זה היתה ברורה כבר בהליך הכנת שומת ההשבחה, מחזק את דעתו של הח"מ כי ראוי אילו סוגיות אלו היו מתבררות בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

ד. במצב דברים זה, בשימת דגש, לעמדת הוועדה המקומית כפי שעלתה כבר בהליך הכנת שומת ההשבחה (והובהרה בהליך הנדון בפני הח"מ), ולכך שהדיון בטענה המשפטית / תכנונית (כפי שהעלה כל אחד מהצדדים) מביא לתוצאה שהיא "בין אפס למאה", לא מצאתי כי במתן הכרעתי בנושא זה, יש כדי לשפר את יעילות הדיון הנדון בפני, אלא שבמקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת הערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת. דהיינו לערוך את שומת ההשבחה תחת הנחה כי תכנית ע/1 ניתנת למימוש ע"ג המבנה הקיים (בתחום "קומת הקרקע" הקיימת) ובהתחשב בכל המשתנים התכנוניים האחרים העולים בין היתר מהוראות התכנית.

ה. האמור לדעת הח"מ מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן:

1. מעיון מעמיק שערך הח"מ במסמכים שונים המצויים בתיק הבניין של הנכס הנדון, אותרו מס' מסמכים התומכים בעמדת שמאי המשיבה, לפיה יש לראות בקומת השרות הקיימת כקומת מרתף (גם אם המפלס בה היא ממוקמת אושר במסגרת הקלה). לדוגמה אפנה למספר מסמכים כדלקמן:

- מכתבו[11] של השמאי דוד טיגרמן מיום 12.07.1988, הדן בתשלום דמי היתר לתוספת בנייה, במסגרתו נרשם בעניינו, בין היתר, כדלקמן:

> *"....עקב שינויים טופוגרפים בפני הרחוב, נוצר מצב שהסלון של הדירה קבור בחלקו ואינו מתאים ליעודו. הפתרון המוצע ע"י הארכיטקט לנטן שגם תכנן את הבית המקורי הוא, **הפיכת קומת הקרקע הישנה למרתף** ותוספת בניה בקומה נוספת שתהיה קומה א' של הבנין. (פתרון דומה בוצע בדירות אחרות בסביבה*

11 המצורף בסעיף 10.1, המהווה נספח להחלטתי זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*ואושר ע"י העיריה)." **(ההדגשה אינה במקור, א.ח).***

- תכנית היתר בנייה מס' 940354 אשר ניתן ביום 29.05.1994, ממנה עולה כי מפלס קומת הקרקע (שהוגדרה בהיתר הבנייה "קומת שרות"[12]) הנו 3.00 – וכי מפלס 0.00 של המבנה סומן בקומה א' / קומת הכניסה.
- טבלת שטחי פוליגונים שהוגשה כחלק מבקשה להיתר בנייה אותה מגיש בימים אלה הרוכש של הנכס הנדון, לפיה הוגדרה הקומה הנדונה בעניינו כקומה 1 – בגובה של 2.7 מ', כאשר בעמודת "תיאור יעוד" (כך במקור) השטח הקיים בהיתר הוגדר כ"מרתפים".

2. מעבר לכך, הח"מ בדעה כי בהתחשב בכך כי תכנית ע'1 אושרה כ – 7 שנים ממועד קבלת תעודת גמר להקמת המבנה הבנוי כיום ע"ג הקרקע (אשר הלכה למעשה נבנה בשנים 1994-1995 כמעין מבנה חדש) ובשטחו הגדול יחסית של המבנה (הכולל גם אישורן של הקלות כמותיות), ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע'1 בנכס הנדון, תוך מתן דחייה של עשרות שנים עד לתום חיים כלכליים כמעט מלאים של המבנה הקיים, הנה זניחה (אם בכלל קיימת) ואין לגבות בגינה היטל השבחה. חיזוק בנוגע לטיב המבנה והשפעת שטחו הגדול על ראיית קונה סביר, ניתן ללמוד גם מכך שרוכש הנכס מבקש בימים אלה להסדיר ולהרחיב את הבנייה הקיימת ולא להרוס ולבנות אותו מחדש (לעניין זה ראו פרוט להלן, בפרק הדן בבחינת ההשבחה הנובעת מתכנית 3729א').

בכך, עריכת שומת ההשבחה בחלופה כאמור, תביא לייעול הדיון בתיק, שכן ככל וטענתו של שמאי המבקשים תתקבל בערכאה גבוהה ומתאימה, אזי חלופה זו תתייתר / תתבטל, וככל שטענתו לא תתקבל, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחנו של הח"מ.

ו. יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

ז. כעת, שעה שהחלטתי כי איני מכריע בסוגייה המשפטית / תכנונית שבמחלוקת, אפנה לבחון את גובה ההשבחה הנוצרת במבנה הקיים ע"ג החלקה, כתוצאה מאישורה של תכנית ע'1.

ח. הצדדים אינם חלוקים בעניין שווי בסיס למ"ר מבונה במועד הקובע (14,500 ₪) ולעניין מקדם ההשבחה אותו יש להביא בחשבון בעניינו (10%). קיבלתי את הסכמת הצדדים כאמור.

ט. יובהר כי במקרה דנן מקדם ההשבחה נוטה לרף הנמוך יותר (ביחס להכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ בקשר עם ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע'1), שכן הוא מושפע בעיקר (אם לא רק) מהוראות התכנית בהן נקבע כי בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה מעל ומתגבור שימושים אותם ניתן לעשות בקומת המרתף.

דהיינו שאינו מביא בחשבון אפשרות להגבהת גובה קומת המרתף (משתנה מהותי המובא בחשבון במסגרת מקרים אחרים בהם נדונה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע'1), הן בהתחשב בכך כי גובה הקומה הקיימת הנו סביר וראוי מלכתחילה והן בהתחשב בכך כי בכל מקרה אין אפשרות

12 ואף בהיתר המילולי נרשם בעניינה של קומה זו: "הפיכת קומת קרקע לקומת שרות ..."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

להגביה את תקרת הקומה הקיימת.

י. לעניין השטח החייב, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה, לפיה ביחס לשימושים שכבר נעשים בשטחים השונים של קומה זו, רק חלקים משטח הקומה נהנים מאותה אפשרות לתגבור שימושים ו/או להקמת שטח משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. בכך אני מאמץ את השטח החייב אותו קבע שמאי המשיבה, ובכך אני מעמיד אותו על 77.05 מ״ר.

יא. בהתחשב בכל האמור, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה במלואה, ובכך להותירה ללא שינוי.

8.4 **<u>תכנית תא/3729א - רובע 4 (מועד קובע 17/06/2018):</u>**

8.4.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

1. התכנית מאפשרת לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980, הרחבת חדרי היציאה לגג עד לשטח של 40 מ״ר או 65% בכפוף לעמידה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקדמית ו- 2 מ׳ מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ׳ בחזית הקדמית הנותרת.
2. בנוסף, ניתן להקים בבתים פרטיים עליית גג.
3. **במצב התכנוני הקודם:** בהתאם להוראות תכנית ג׳ מתקבל כי שטח הבניה האפשרי בחלל הגג הינו כ- 40% משטח הקומה שמתחת המהווה 95 מ״ר × 0.4 = 38 מ״ר.
4. **במצב התכנוני החדש:**
   - הותר כאמור להרחיב את חדר היציאה לגג.
   - בהחלטת ועדת ערר 1043/0321 שהתקבלה בשדרות הציונות 12 א׳ נקבע כי ההוראה הקבועה בסעיף 4.1.4 ז לתכניות הרובעים לפיה בבניה בו זמנית של כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת (בניה בהיתר אחד של כל הבניה האפשרית על הגג) תבוטל מגבלת השטח של ה- 40 מ״ר ותותר תכסית עד 65% - חלה גם על הקמת חדר יציאה בודד בקוטג׳ (המשמעות של כך גם בבניה חדשה וגם בתוספת בניה).
   - הובא בחשבון כי עלויות ההתאמה קיימות בשני מצבי התכנון.

ב. <u>נתונים לשווי משומות מכריעות</u>:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
עומר סרחאן	אהבת ציון 12	6213/1093	₪ 34,000
בועז קוט	עקיבא אריה 25	6213/1336	₪ 34,000
גיא צדיק	חיותמן 13	6213/1037	₪ 34,000
בועז קוט	הנופך 3	6213/1079	₪ 34,000
דוד דדון	עקיבא אריה 16	6213/1054	₪ 34,000
שושי שרביט שפירא	סמילנסקי 20	6213/1070	₪ 33,000
בועז קוט	דנין יחזקאל 17	6213/1049	₪ 34,000
דוד טיגרמן	השופט נופך 4	6213/1338	₪ 34,000

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. <u>להלן תחשיב ההשבחה לתכנית 3729א' (שמאי המשיבה)</u>:

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
שטח עליית גג	38	0.7	26.6 מר"א
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			26.6 מר"א
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
חדר על הגג	61.75	1	61.75 מר"א
מרפסת גג	33.25	0.3	9.98 מר"א
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			71.73 מר"א
שטח קווי' לחיוב			**45.13 מר"א**
שווי מ"ר מבונה			**34,000 ₪**
השבחה			**1,534,250 ₪**
היטל השבחה		50%	**767,125 ₪**

ד. <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשים</u>:

1. התכנית מעניקה לבית המגורים שני מרכיבים משביחים עיקריים, הראשון בכך שהיא מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג ולא עליית גג כפי שהיה מותר קודם לכן, והשני היא מוסיפה שטחי בנייה.
2. אין ספק שקיימת כדאיות כלכלית לניצול מלוא השטחים ויותר מכך, כאשר בהתחשב בכך שהבית הנו הקדש והוא מושכר מזה שנים רבות, אין כדי להעיד על הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות.
3. אם היה מדובר בבעלות פרטית ולא בידי שוכרים, זכויות הבנייה היו מנוצלות מייד במועד הקובע ואני סבור שברגע שהרוכש יקבל את החזקה בנכס יסדיר את הבנייה על הגג וינצל את זכויות הבנייה בגג המבנה, שכן לא סביר שמי שרוכש בית בסכום כזה לא יסדיר את חריגות הבנייה וינצל את מלוא הזכויות האפשריות.

8.4.2 <u>עמדת שמאי **המבקשים**</u>:

א. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בבחינת ההשבחה</u>:

1. בית המגורים נשוא השומה הוקם בתחילת שנות ה- 60 ושופץ והורחב בתחילת שנות ה - 90.
2. הוראות תכנית הרובע (בס' 4.1.3 ו – 4.1.4) הדנות בתוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980 ונמצאים בתחום תכנית 398 לבנייה נמוכה, <u>אינם</u> חלים על נשוא השומה.
3. הוועדה המקומית **רשאית (לא חייבת) להתיר עליות גג** עפ"י סעיף 4.1.2 יא' בהוראות התכנית, על מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר.
4. מגבלה הפוגעת באפשרות של ניצול זכויות הבניה, באם קיימת בכלל, יוצרת אי ודאות תכנונית לאור העובדה כי נוצלו כל זכויות הבניה בחלקה נשוא השומה (בניה ב- 3 קומות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. אי לכך הגיע לכלל דעה כי התכנית **אינה משביחה,** את הנכס הנדון.
6. לחילופין במידה ולא תתקבל טענתו להיעדר השבחה כאמור, יש להביא בחשבון כי:

- במצב תכנוני קודם, ניתן עפ"י תכנית ג' לבנות עליית גג בשטח של כ- 50% משטח הקומה מתחת + מרפסת גג. שטח קומה עליונה הינו 79.42 מ"ר, שטח עליית גג 50% הינו כ- 39.71 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 39.71 מ"ר, להלן פירוט לדוגמא של היתר בניה בסביבת הנכס הנדון בהם התבקשה עליית גג + מרפסת גג בשטח של כ- 50% משטח הקומה: רח' סמילנסקי 7 ת"א משנת 2013.
- במצב תכנוני חדש יש להביא בחשבון מקדמי התאמה כדלקמן:

עלויות התאמה: 0.9

שוליות מעל 40 מ"ר: 0.95

שטח מרפסת גג: 0.25, וזאת בהתחשב בכך כי יש לשמור על נסיגות הפוגעות בפונקציונליות של שטח המרפסת.

אי ודאות לאישור הבניה ע"י הועדה המקומית: 0.9.

חובה תכנונית לבניה עם הגג השכן: 0.95.

האמור לעיל מאיין את ההשבחה.

- לכן גם באלטרנטיבה זו הגיע לכלל דעה כי **התכנית אינה משביחה.**

ב. <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המשיבה</u>:

- בנכס כבר קיימות 3 קומות מגורים, בבינוי העולה על 330 מ"ר, מצב המעיד על מיצוי זכויות הבנייה בפועל. נוסיף לכך את עלויות ההתאמה הנדרשות, נסיגות נדרשות ופונקציונאליות שנפגעת עקב מגבלות התכנית, כך שאינו רואה פה תרומה לשווי הנכס.
- לגבי קיזוז זכויות מכח תכנית ג', לטענתו זה שלא נוצלו זכויות בנייה מכח תכנית ג' בעבר, זה לא אומר שלא ניתן לקזז אותן במועד הקובע החדש בשנת 2018.
- מבהיר כי במבנה הקיים אין חדר יציאה לגג ולא עליית גג ובמקסימום השימוש הוא למרפסת עם עלייה שאינה בהיתר כולל פיר מעלית שגם הוא אינו בהיתר. מכאן שמדובר לכל היותר במרפסת ולא מעבר לזה. לא ניצלו כל חדר על הגג ואפילו לא חדרון. לכן יש לדחות את טענת שמאי המשיבה בעניין זה.
- מציין כי אם ההקדש היה סבור כי ניתן היה להשכיר את הנכס בסכום גבוה יותר לאחר בנייה של חדר היציאה לגג, היו בונים זאת ומשכירים את הנכס בסכום גבוה יותר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>לעניין טענת הסף להיעדר השבחה</u>:

1. ראשית, אציין כי גם כאן (בדומה לטענה שעלתה לעניין תכנית ע/1):

- רובן ככולן של הטענות והסוגיות אותן העלו הצדדים בנושא זה, קשורים בנושאים תכנוניים / משפטיים אשר ראוי אילו היו מתבררים בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.
- טענת שמאי המבקשים במקרה דנן מהווה טענת סף להיעדר השבחה בכלל בהתחשב באותן טענות וסוגיות משפטיות, כאשר המחלוקות השמאיות הקיימות בתיק נטענו על ידי שמאי המבקשת לחילופי חילופין ולמקרה שטענת הסף להיעדר השבחה כאמור לא תתקבל. כלומר שטענתו המשפטית של שמאי המבקשים מביאה לתוצאה שהיא "בין אפס למאה" ולא לשינוי כזה או אחר בגובה ההשבחה. נתון זה, בהתחשב גם בכך כי עמדת הוועדה המקומית בנושא זה היתה ברורה כבר בהליך הכנת שומת ההשבחה, מחזק את דעתו של החי"מ כי ראוי אילו סוגיות אלו היו מתבררים בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

2. שנית, אציין כי גם כאן (בדומה להכרעתי בטענה הדומה שעלתה לעניין תכנית ע/1) מצאתי כי במצב דברים זה, בשימת דגש, לעמדת הוועדה המקומית כפי שעלתה כבר בהליך הכנת שומת ההשבחה (והובהרה בהליך הנדון בפני החי"מ), ולכך שהדיון בטענה המשפטית / תכנונית מביאה לתוצאה שהיא "בין אפס למאה", לא מצאתי כי במתן הכרעתי בנושא זה, יש כדי לשפר את יעילות הדיון הנדון בפני, אלא שבמקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת הערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת. דהיינו לערוך את שומת ההשבחה תחת הנחה כי תכנית 3729א' ניתנת למימוש ע"ג המבנה הקיים (על גבי גג המבנה הקיים) ובהתחשב בכל המשתנים התכנוניים האחרים העולים בין היתר מהוראות התכנית.

3. שלישית, אציין כי גם כאן לדעת החי"מ האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שכן:

- מעיון בטבלת שטחי פוליגונים שהוגשה כחלק מבקשה להיתר בנייה אותה מגיש <u>בימים אלה</u> הרוכש של הנכס הנדון, מבקשים לבנות בקומה 2 (קומת הגג) כ – 60 מ"ר למגורים וכ – 52 מ"ר מרפסת גג. דהיינו שהרוכש (ובעלי המקצוע מטעמו) סבורים כי ניתן לממש בנייה של חדר יציאה לגג ע"ג המבנה הקיים מכח תכנית 3729א' (ובשטח אקוו' דומה לזה שהובא בחשבון בשומת המשיבה ואף גבוה ממנו).
- עריכת שומת ההשבחה בחלופה כאמור, תביא לייעול הדיון בתיק, שכן ככל וטענתו של שמאי המבקשים תתקבל בערכאה גבוהה ומתאימה, אזי חלופה זו תתייתר / תתבטל, וככל שטענתו לא תתקבל, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחנו של החי"מ.

4. יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. כעת, שעה שהחלטתי כי איני מכריע בסוגייה המשפטית / תכנונית שבמחלוקת, אפנה לבחון את גובה ההשבחה הנוצרת במבנה הקיים ע"ג החלקה, כתוצאה מאישורה של תכנית 3729א'.

ג. <u>שווי המצב הקודם</u>:

1. הובאו בחשבון כל אותם עקרונות, גורמים ושיקולים, שהובאו בחשבון בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג' (אשר מהווה את המצב החדש במדרגת ההשבחה הראשונה שנדונה בענייננו).
2. יחד עם זאת לעניין השטח האפקטיבי בעליית הגג, יש להביא בחשבון כי נכון למועד הקובע הנדון במדרגה זו (בשנת 2018) קיים מבנה שבנייתו הסתיימה. כנגזרת, יש לבחון את אפשרויות הבינוי על גג המבנה הקיים <u>בהיתר</u> ולא בהתעלם ממנו (כפי שנהגתי בבחינת ההשבחה נכון למועד הקובע של תכנית ג' בשנת 1994, בהתחשב בשימוש המיטבי החוקי הנכון לאותו המועד).
3. מעיון בתכנית היתר הבנייה משנת 1994 עולה כי שטח הגג הפנוי ע"ג ניתן לבנות עליית גג הנו כ – 106 מ"ר וכי השטח האפקטיבי בעליית הגג (שגובהו מעל 1.8 מ') נע בגבולות של 40 מ"ר – 45 מ"ר, כ – 42.5 מ"ר בממוצע. שטח זה יהווה את הבסיס לבחינת שווי המצב הקודם בענייננו (יתר המשתנים ללא שינוי).

ד. <u>שווי המצב החדש</u>:

1. <u>לעניין השטח האפקטיבי בקומת הגג</u>:

- כאמור לעיל מעיון בטבלת שטחי פוליגונים שהוגשה כחלק מבקשה להיתר בנייה אותה מגיש <u>בימים אלה</u> הרוכש של הנכס הנדון, מבקשים לבנות בקומה 2 (קומת הגג) כ – 60 מ"ר למגורים וכ – 52 מ"ר מרפסת גג.
- בהביאי בחשבון, כי השטח העיקרי המבוקש דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה, כי יש לבחון את אפשרויות הבינוי על גג המבנה הקיים <u>בהיתר</u> וכי אכן חלק משטח מרפסת הגג המבוקש (שהנו גדול מזה שנקבע בשומת המשיבה) אינו רגולרי (וכנגזרת ניתן לקבוע בגין חלק זה מקדם אקוו' של 0.25 כפי שנטען בשומת המבקשים), אימצתי על הצד הזהיר את השטח האקוו' שנקבע בשומת המשיבה (71.73 מ"ר).

2. <u>לעניין מקדם שווי קומת הגג</u>:

- מעיון בהוראות תכנית 3729א' ובבקשה להיתר בנייה אותה מגיש בימים אלה הרוכש של הנכס הנדון עולה, בין היתר, כי השטח העיקרי המבוקש בקומה זו הנו בעל מאפייני בינוי של קומה רגילה בבית צמוד קרקע (גובה מלא של כ – 2.7 מ' בכל השטח העיקרי, ללא שיפוע פנימי וכיו"ב) שהנם שונים (אף משמעותית) מאלה הקיימים בשטח קומת הגג במצב הקודם. אם כי מיקומו של השטח נותר בקומת הגג של המבנה (הקומה השלישית), במיקום זהה לזה של שטח עליית הגג במצב הקודם. קומה אשר ככלל נהנית מאפשרויות שימוש ואינטנסיביות שימוש נמוכות יותר (ביחס לקומות התחתונות של המבנה).
- לאור האמור, במקרה דנן אני קובע את מקדם ההפחתה בשווי קומת הגג במצב החדש בגבולות של 5%-10%, כאשר בתחשיב ההשבחה על הצד הזהיר, הובא בחשבון רף ההפחתה הגבוה יותר <u>בשיעור של 10%</u> (המגלם שוליות שטחים, שספק אם נדרשת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מלכתחילה במקרה דנן).

3. <u>לעניין טענת שמאי המבקשים להפחתת עלויות התאמה</u>:

- ראשית, אציין כי אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה במקרה דנן, בהתחשב במבנה הבנוי עפ"י <u>היתר הבנייה</u>, נדרשות עלויות התאמה בסדר גודל דומה בשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו. כנגזרת, עלויות אלה מתקזזות בשני מצבי התכנון (ואין מקום או צורך לדון בהן).
- שנית, בנוסף לאמור, יובהר כי שעה שבחינת ההשבחה נערכת לשווי זכויות הבניה בלבד, הנגזר מעסקות השוואה בסביבה, שווי זה כבר מגלם ראיית קונה סביר <u>לעלות בניה מלאה</u> של מבנה צמוד קרקע בסביבתו של הנכס. מכאן כי בבחינת ההשבחה אנו נדרשים מלכתחילה להפחתת <u>העלויות העודפות</u> בלבד, כאלה שלדעתי (ככל וקיימות), הנן ברף הנמוך יותר במקרה דנן (לאור מאפייני הבינוי של המבנה הקיים) ובכל מקרה בסדר גודל דומה בשני מצבי התכנון.
- לאור האמור, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה, לפיה בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3729א', אין להביא בחשבון במקרה דנן הפחתה בגין עלויות התאמה.

ה. יובהר כי בהתחשב בכל האמור בסעיפים א' – ד' בפרק זה, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון התאמות ו/או הפחתות נוספות (מעבר לאלה שנדונו ופורטו לעיל), הנוגעות לבחינת שווי המצב החדש הנדון בעניינו.

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

1. שטח אקווי' בחלל הגג - מצב קודם	29.75 מ"ר = 0.7 × 42.5 מ"ר
2. שטח אקווי' בקומת הגג - מצב חדש	64.55 מ"ר = 0.9 × 71.73 מ"ר
3. סה"כ שטח אקווי' חייב	34.80 מ"ר
4. שווי מ"ר מבונה אקווי'	34,000 ₪[13]
5. סה"כ השבחה	**1,183,438** ₪

13 כפי שנקבע בשומת המשיבה על בסיס שומות מכריעות קודמות ומקובל גם על הח"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ג'	06.05.1994	₪ 127,680	₪ 63,840
ע'1	02.04.2003	₪ 111,723	₪ 55,861
תא/3729א	17.06.2018	₪ 1,183,438	₪ 591,719

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים אשר עמדו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

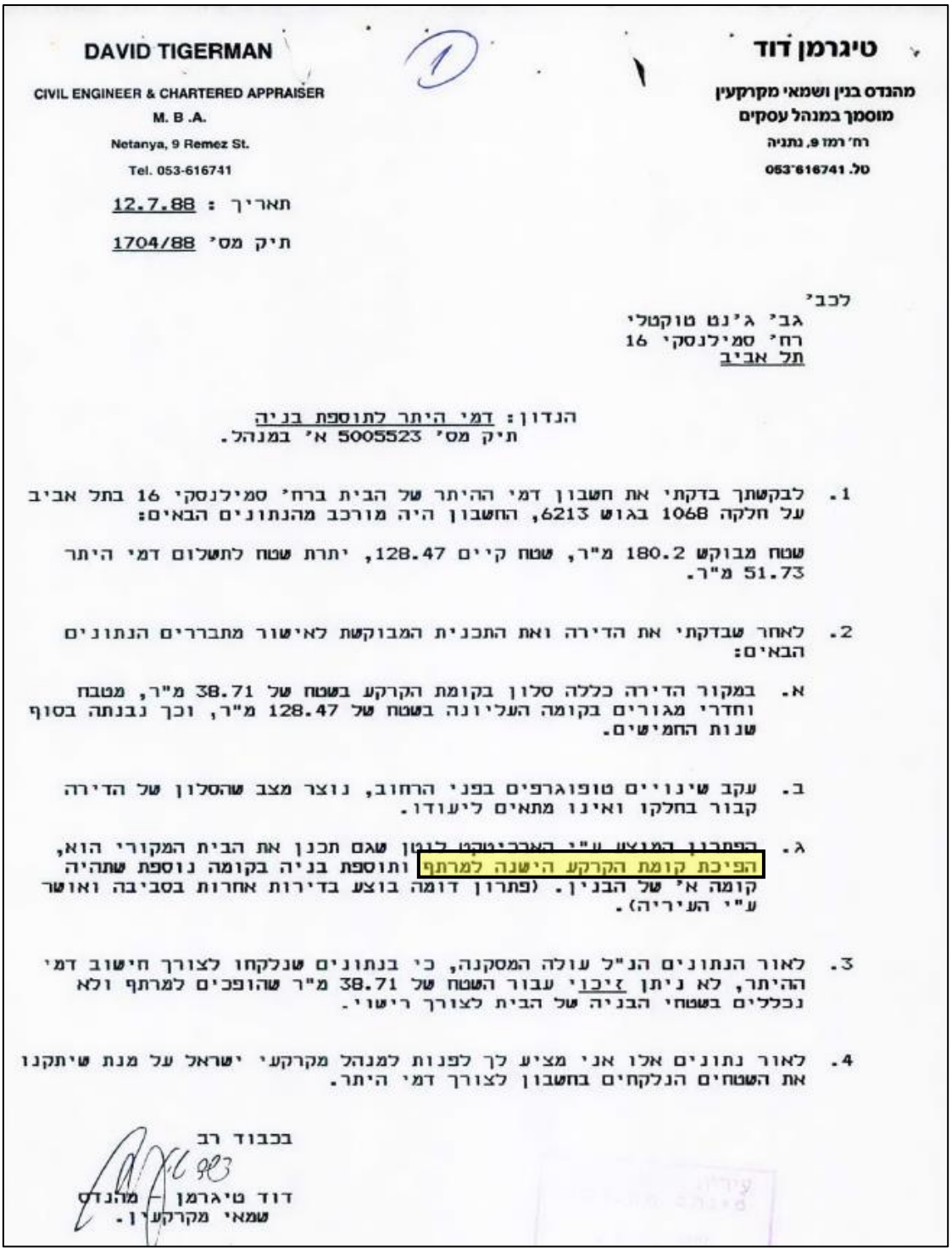
אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספחים להחלטה:

10.1 העתק מכתבו של השמאי דוד טיגרמן מיום 12.07.1988:



DAVID TIGERMAN
CIVIL ENGINEER & CHARTERED APPRAISER
M. B .A.
Netanya, 9 Remez St.
Tel. 053-616741

טיגרמן דוד
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
מוסמך במנהל עסקים
רח' רמז 9, נתניה
טל. 053-616741

תאריך : 12.7.88

תיק מס' 1704/88

לכב'
גב' ג'נט טוקטלי
רח' סמילנסקי 16
תל אביב

הנדון: דמי היתר לתוספת בניה
תיק מס' 5005523 א' במנהל.

1. לבקשתך בדקתי את חשבון דמי ההיתר של הבית ברח' סמילנסקי 16 בתל אביב על חלקה 1068 בגוש 6213, החשבון היה מורכב מהנתונים הבאים:

שטח מבוקש 180.2 מ"ר, שטח קיים 128.47, יתרת שטח לתשלום דמי היתר 51.73 מ"ר.

2. לאחר שבדקתי את הדירה ואת התכנית המבוקשת לאישור מתברר הנתונים הבאים:

א. במקור הדירה כללה סלון בקומת הקרקע בשטח של 38.71 מ"ר, מטבח וחדרי מגורים בקומה העליונה בשטח של 128.47 מ"ר, וכך נבנתה בסוף שנות החמישים.

ב. עקב שינויים טופוגרפים בפני הרחוב, נוצר מצב שהסלון של הדירה קבור בחלקו ואינו מתאים ליעודו.

ג. הפתרון המוצע ע"י האדריכלית לנטן שגם תכנן את הבית המקורי הוא, הפיכת קומת הקרקע הישנה למרתף ותוספת בניה בקומה נוספת שתהיה קומה א' של הבנין. (פתרון דומה בוצע בדירות אחרות בסביבה ואושר ע"י העיריה).

3. לאור הנתונים הנ"ל עולה המסקנה, כי בנתונים שנלקחו לצורך חישוב דמי ההיתר, לא ניתן זיכוי עבור השטח של 38.71 מ"ר שהופכים למרתף ולא נכללים בשטחי הבניה של הבית לצורך רישוי.

4. לאור נתונים אלו אני מציע לך לפנות למנהל מקרקעי ישראל על מנת שיתקנו את השטחים הנלקחים בחשבון לצורך דמי היתר.

בכבוד רב
דוד טיגרמן - מהנדס
שמאי מקרקעין.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com