תאריך: 15 דצמבר, 2025
מינוי: 1982-2025
מספרנו: מכרעת.772

המבקש,
מר דוויק אברהם
ע"י גב' שולי קרגולה, שמאית מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6135 חלקה 231 (חלק)
רחוב הרטוב 14, התקווה, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב כהן, מיום 8 יוני 2025 ובמסמך תגובה לטיעוני המבקש, מיום 2 נובמבר 2025.

עמדת המבקש מר דוויק אברהם, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' שולי קרגולה, מיום 28 ספטמבר 2025 ובהתייחסות מיום 14.12.2025 למסמך התגובה.

ביום 27 נובמבר 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' 1680, ע', 2215, ג', 2215/א/1, ע'1, תא/ג'/3 ו-ג 3א (תכנית מס' 507-0488999) ועקב אישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 9 דצמבר 2025.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
1680	25.12.1981
ע'	13.12.1985
2215	10.4.1992
ג'	6.5.1994
1/א/2215	20.11.1998
ע'1	2.4.2003
תא/ג/3	29.8.2014
ג3א	8.11.2017
הקלות	3.7.2024

4. פרטי הנכס

גוש:	6135
חלקה:	231 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	496 מ"ר
שטח קרקע נשוא השומה:	248 מ"ר[2]
מהות הנכס:	1/2 חלקים מסוימים של החלקה, קרקע עליה מבנה מגורים ותיק
כתובת:	רחוב הרטוב 14, שכונת התקווה, תל אביב
בעלות:	פרטית

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת התקווה ממוקמת בדרום מזרח העיר תל אביב. גבולות השכונה: דרך ההגנה מצפון, דרך נתיבי איילון ממערב, דרך לח"י מדרום ודרך משה דיין ממזרח. השכונה ותיקה, נוסדה בשנות ה-30 של המאה הקודמת. סופחה לתל אביב עם קום המדינה.

השכונה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 1-3 קומות, הבנויים בצפיפות וכן ברחובות צרים חד סטריים.

בשכונה בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים ומרכזי תרבות, חינוך וחברה "בית דני" ומרכז "דוהל". עוד בשכונה בית הספר למשחק של יורם לוינשטיין. בשכונה שוק ותיק "שוק התקווה", אשר חודש ושופץ לפני מספר שנים.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות או בעיתונות, לפי המאוחר. מועד אישור ההקלות ע"י ועדת המשנה.
[2] בהתאם לתכנית בקשה להיתר והסכם שיתוף.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רחוב הרטוב ממוקם בשוליים הדרום מזרחיים של השכונה. הרחוב דו סטרי, תחילתו ברחוב קרייתי בצפון והמשכו ברחוב נטעים בדרום. הנכס הנדון ממוקם בצידו המערבי של הרחוב. מעברו המזרחי של הרחוב בניה רוויה וסניף של קופת חולים כללית. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 231 בגוש 6135, בשטח קרקע רשום של 496 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית טרפז ישר-זווית. פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית מזרחית בת כ- 20 מ׳ לרחוב הרטוב. עומקה כ- 30 מ׳. על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק הכולל 3 יחידות דיור. החלק הצפוני של המבנה בן 3 קומות המהוות יח״ד אחת. החלק הדרומי של המבנה בן 2 קומות בחלוקה לשתי יח״ד, האחת מעל השניה.

עפ״י תכנית בקשה להיתר החלק הדרומי של המבנה מיועד להריסה במקומו מתוכנן בינוי חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, בחלוקה לארבע יחידות דיור.

נשוא השומה מהווה את מחציתה הדרומית של החלקה. שטח הקרקע הנישום הוא 248 מ״ר.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס׳ 465

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 601 מיום 22.5.1958.

התכנית חלה על שטח של כ- 54.5 דונם. מטרת התכנית, בין היתר, להתוות דרכים חדשות, לקבוע מקום למגרש לבניין ציבורי, לקבוע מקום למגרש ציבורי פתוח, לקבוע אזור דירות 2. התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס׳ 51 בשטח קרקע של 460 מ״ר בייעוד אזור מגורים 2 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שיעור בניה מירבי-	30% בכל קומה ובהתאם לנספח הבינוי.
צפיפות-	8 יח״ד לדונם נטו.
גובה-	עד 2 קומות.
קווי בניין-	חזית 4 מ׳. צדדי 4 מ׳. אחורי 7 מ׳.

6.1.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

<u>מחצית דרומית נשוא השומה</u>

א. רשיון מס׳ 158 מיום 5.6.1963 להקמת בית בן קומה אחת, המכיל: דירה בת 2.5 חדרים, ח״ש וגדר, על המחצית הדרומית של החלקה. המבנה בשטח של 74.49 מ״ר ומרפסות בשטח של 22.25 מ״ר.

ב. רשיון מס׳ 824 מיום 25.11.1963 להוספת חדר כביסה בשטח של 18.48 מ״ר על המבנה הבנוי על המחצית הדרומית של החלקה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מחצית צפונית

ג. רשיון מס׳ 122 מיום 22.5.1967 לשינויים בקומת הקרקע והוספת קומה, במחצית הצפונית של החלקה. הדירה בת 2.5 חדרים. בקומת הקרקע שטח קיים של 73.34 מ״ר ומרפסות בשטח של 19.25 מ״ר. בקומה הנוספת המוצעת שטח של 74.25 מ״ר ומרפסות בשטח של 19.86 מ״ר.

ד. היתר בניה מס׳ 6-940539 מיום 13.7.1994 להגדלת הדירה על המחצית הצפונית של החלקה. בקומת הקרקע סגירת מרפסת בשטח של 5.84 מ״ר ותוספת חדר מוגן בשטח של 7.5 מ״ר. בקומה השנייה, הוספת חדר שינה בשטח של 13.69 מ״ר ומרפסת גג.

ה. היתר בניה מס׳ 6-210387 מיום 21.5.2001 לשינויים, תוספת בניה ואיחוד 2 דירות לדירה אחת באגף הצפוני בבניין מגורים עם שני אגפים בני 2 ו- 3 קומות. מבוקשת הריסת חדר המדרגות הקיים ובנייתו מחדש; בניית ממ״ד בקומת הקרקע; תוספת בניה בקומה השניה; הריסת הקומה השלישית ובניית קומה חלקית חדשה עבור אותה יחידת דיור; בחצר פיתוח שטח וסידור 2 מקומות חניה אחד אחרי השני במרווח הצדדי הצפוני.

להלן שטחי הבנייה:

קומה	קיים במ״ר	מוצע במ״ר		
		עיקרי	ממ״ד	משטחים לא מקורים
קרקע	190.93	11.73	7.00	
א׳	114.74	19.31		
ב׳		46.84		61.59

6.2 מצב חדש

6.2.1 תוכנית מס׳ 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ברוטו ובגובה של עד 2.5 מ׳. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן מצמידים את שטח הגג. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

6.2.2 תכנית מתאר ע׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. יתרת השטח מותר

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ״ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד למעט בבניין בודד.

6.2.3 תכנית מתאר מספר 2215 - תכנית שיקום שכונת התקווה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3988 מיום 26.3.1992.

התכנית חלה על שטח של כ- 1,000 דונם.

מטרות התכנית בין היתר: קביעת אזורי מגורים, קביעת מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, לשטח ציבורי פתוח ומגרשי ספורט, לבנייני מוסדות ציבור ולמגרשים מיוחדים. התווית דרכים, קביעת מגרשים ראשיים ומשניים, אזורים לתכנון מחדש, הוראות לבניה חדשה, שיפוץ מבנים ותוספת שטחי דיור.

התכנית מסווגת את חלקה מס׳ 231 באזור מגורים ב׳. המגרש נשוא השומה מהווה חלק ממגרש ראשי בשטח של כ- 8 דונם[3] אשר גבולותיו: רחוב הרטוב במזרח, רחוב איתיאל בדרום, רחוב ז׳קלין כהנוב במערב ורחוב פלוגות בצפון.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-	100 מ״ר.
צפיפות-	10 יח״ד לדונם נטו עם עיגול של 0.5 כלפי מטה.
תכסית-	50%. הוועדה רשאית לאשר תכסית של עד 70%.
אחוז בניה מירבי-	100%. תמורת איחוד מגרשים יתווספו 15% לשטחי הבניה. תמורת הריסה ובניה מחדש יתווספו 7.5%.
גובה-	3 קומות.
קווי בניין-	חזית כמסומן בתשריט, צדדי 0/3 מ׳, אחורי 5 מ׳. הוועדה רשאית לאשר קווי בניין אחרים במגרשים בהם לא מתאפשר בינוי בקו בניין אחורי 5 מ׳.

בהתאם להחלטה מס׳ 118 ב׳-5 מיום 25.5.1994 הוועדה המקומית החליטה להוסיף בתחום תכנית מס׳ 2215 שטחי שירות כדלקמן: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין מרתפים על פי תכנית ע׳ כולל הרחבתם באזורי מגורים לצורכי חנייה כפי שיקבע ע״י הוועדה המקומית. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין מרחבים מוגנים, מבנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות עפ״י חוק ההתגוננות האזרחית, בליטות כמוגדר בתקנות וגזוזטרות לא מקורות.

6.2.4 תכנית מתאר ג׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). תותר הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר הגג. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ׳. הגישה אליו תהיה באמצעות מדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות.

[3] שטח המגרש בהתאם למדידה גרפית.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מחייבת נסיגה של 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין ונסיגה של 1.2 מ' מיתר מעקות הגג החיצוניים.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה מתחת וכן בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.
התכנית מתירה בניית עליות גג בחלל גג משופע כאשר רום הגג לא יעלה על 6 מ' ושיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

6.2.5 תכנית מתאר מס' 2215/א/1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4695 מיום 5.11.1998.
מטרת התכנית הינה להסדיר את זכויות הבניה למגורים עפ"י עקרונות התכנית הראשית ובהתחשב בבנייה הקיימת. התכנית קובעת כי הצפיפות תקבע עפ"י שטח יחידת דיור ממוצעת כמפורט להלן-

צפיפות- שטח יח"ד לא יקטן מ- 90 מ"ר כולל ממ"ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עד שתי יחידות דיור בשטח שלא יקטן מ- 70 מ"ר כל אחת כולל ממ"ד.

קווי הבניין- לצדדים יהיו 3 מ' או 0. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קווי בניין עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה כחוק.

שטחי שירות- יותרו שטחי השירות הבאים: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: מרתפים עפ"י תכנית ע' כולל הרחבתם באזורי מגורים לצרכי חניה כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית.
במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליה: מרחבים מוגנים ובליטות וגזוזטרות עפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.2.6 תכנית מתאר מקומית "ע1"- מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
מטרות התכנית: לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר "ע" מרתפים, לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
התכנית קובעת, בין היתר, הוראות כדלקמן-
תותר בניית 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש, בתנאים. השימושים המותרים: שטחי שירות כהגדרתם בחוק. חדרי כושר, מועדון דיירים, מחסנים דירתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכדומה שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.
בדירות מגורים בקומת הקרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף לדירות בקומת הקרקע מעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לא יותרו מגורים במרתף.
הוועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

6.2.7 תכנית תא/ג3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6851 מיום 3.8.2014 ובעיתונות ביום 14.8.2014.
עפ"י הוראות התכנית תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

א. שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
ב. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הצמוד לדירה שבקומה העליונה. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג עפ"י תכנית זו.
ג. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין.
ד. גובה חדרי היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' נטו.
ה. גגות הבניה המבוקשת יהיו שטוחים או בשיפוע של לא יותר מ- 10%.
ו. נדרשת נסיגה בקו בניין קדמי של 2 מ' מקו המגרש ולא פחות מ-1.2 מ' מחזית הבניין הקיים ובקו בנין אחורי של 7 מ' מקו המגרש ולא פחות מ-1.2 מ' מחזית הבניין הקיים. נסיגה נדרשת בקו בניין צידי של 1.2 מ' לפחות.
ז. תכסית הבניה המירבית הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות המפורטות בתכנית ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה.

תותר הקמת פרגולות בתנאים המפורטים בתכנית.
לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג למפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצל מכח תכנית זו בטלות.

6.2.8 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.
מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס' 905 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. עפ"י נספח העיצוב יותר בחלקה גובה של עד 4 קומות. באזור זה לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכניות בתוקף. תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.
ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע למגורים, בין היתר, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי מגורים. שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.
שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה ביניהם. הוועדה תוכל לאשר בניה בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה.
הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על הרח"ק המרבי וזאת בתנאים לרבות הקצאת שטחי ציבור, התאמה לסביבה ותרומה למרקם העירוני.

6.2.9 תכנית ג3א- תיקון לתכנית ג 3 (תכנית מס' 507-0488999)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7605 ביום 24.10.2017.
מטרת התכנית ליתן מענה למגרשים אשר בשל מגבלות גיאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג 3.
התכנית קובעת כי במגרשים בהם לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לדירה בקומה העליונה תותר נסיגת קו בנין אחורי של 1.2 מ' (לעומת 7 מ' אשר נקבע בתכנית ג 3) מקונטור הקומה שמתחת.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה מתחת וכן בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.
בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטח חדר היציאה לגג ו/או שטח למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

6.2.10 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להריסת אגף דרומי קיים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם האגף הצפוני בן 3 קומות והקמת אגף חדש למגורים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג מהדירה העליונה ומעל קומת מרתף משותפת, עבור 4 יח"ד חדשות.
בקומת מרתף חדר משחקים משותף, 2 מחסנים משותפים ו- 2 שירותים משותפים לכל דיירי הבניין; בקומת קרקע 2 יח"ד, הדירה המערבית עם מדרגות פנימיות לחדרים בקומה הראשונה ויציאה לחצר אחורית; בקומה ראשונה יח"ד שלישית ומפלסה העליון של הדירה המערבית בקומת הקרקע; קומה שניה כוללת יח"ד רביעית עם מדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג; בקומת הגג, חדר יציאה לגג עם מרפסות גג.
בקומת הגג העליון, מתקנים טכניים עם גישה באמצעות סולם מחדר המדרגות הכללי.
בחצר, שטח מוצמד לדירת הקרקע במרווח הצדדי והאחורי, נטיעות עצים ומסתורים טכניים לאשפה בלוני גז וגמל מים וגדרות בנויות בגבולות המגרש.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן שטחי הבניה המבוקשים בחלקה בשלמות:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר			שטחים לא מקורים במ"ר
	מוצע	קיים	סה"כ	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט	אחסנה	סה"כ	
-1					144.95	144.95	
קרקע	99.43	109.19	208.63	24.65		24.65	
1	99.99	109.19	209.19	12.75		12.75	11.80
2	78.97	109.19	188.16	12.75		12.75	23.65
3	39.05		39.05				55.59
סה"כ	317.45	327.58	645.03	50.16	144.95	195.11	91.04

הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות:

א. תוספת של 6% יחסיים המהווים 14.88 מ"ר, מעבר ל- 266.6 מ"ר המותרים לפי תכנית.

ב. בניה לפי קו בניין צדדי דרומי של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לפי תכנית.

ג. הגבהת המבנה בשיעור 0.5 מ' ממפלס הרחוב.

הוועדה דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס' 0010-24-2 ביום 3.7.2024 והחליטה לאשרה בתנאים. בין היתר אושר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה באמצעות השתתפות בקרן חניה. בנוסף, הוחלט לדחות את ההתנגדות להבלטת מרפסת קדמית 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר 3 מ' מאחר והמוצע תואם את המותר בתקנות הבניה במרוחים. אושר פתרון חניה חלופי עבור 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

ביום 3.9.2025 ניתן היתר בניה מס' 24-1087.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 2 ספטמבר 2025, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 231 בגוש 6135, בשטח קרקע של 496 מ"ר. החלקה בבעלות דוויק אברהם ומעודה רחל, בחלקים שווים.
ביום 25.12.2013 נרשמה הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 22.7.2013.

7.2 הסכם שיתוף

הוצג בפניי הסכם שיתוף אשר נערך ונחתם ביום 22 יולי 2013 ממנו עולים הפרטים הבאים:

א. הצדדים בעלים במשותף ובחלקים שווים של מגרש ברח' הרטוב 14, בשטח רשום של 496 מ"ר והידוע כגו"ח 6135/231.

ב. בין הבעלים הקודמים של המגרש נחתם בשנת 1962 כתב התחייבות לעניין השימוש והחזקה אשר יושם במשך שנים. הצדדים מבקשים לאשרר את כתב ההתחייבות ולייחד את זכויותיהם.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ג. דוויק אברהם הינו הבעלים בחלקה הדרומי של החלקה, כפי שמסומן בתשריט באות א' ובצבע צהוב. מעודה רחל הינה הבעלים בחלקה הצפוני של החלקה, כפי שמסומן בתשריט באות ב' ובצבע כחול.

ד. כל צד יהיה זכאי למחצית מזכויות הבנייה החלות על המגרש.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש	
			טענת סף	לחלופין
תכנית 1680	25.12.1981	72 ₪	אין מקום לחיוב	10.31 ₪
תכנית 2215	10.4.1992	61,332 ₪	אין מקום לחיוב	19,863 ₪
תכנית 2215 /א/1	20.11.1998	16,193 ₪	אין מקום לחיוב	18,672 ₪
תכנית תא/ג'/3	29.8.2014	63,750 ₪	אין מקום לחיוב	60,000 ₪
הקלות	3.7.2024	184,574 ₪	אין מקום לחיוב	65,287 ₪

שמאי הצדדים מסכימים כי במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין אישור תכניות מס' ע', ע'1, ג', 5000 ו-ג 3א.

8.1 שומת הוועדה המקומית- המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' 1680

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
חדר יציאה לגג	23.0	1.00	23.0
מרפסת גג	51.4	0.25	12.9
תוספת שטח אקוויוולנטי			35.9

תוספת שטח אקוויוולנטי	35.9 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	2 ₪
השבחה במועד הקובע	**72** ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.2 תרומת אישור תכנית מתאר מס׳ 2215

מצב קודם (בהתאם לתכנית מס׳ 465)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
2 קומות (30%*2 קומות)	148.8	1.00	148.8
חדר מדרגות ל- 2 קומות	28.0	1.00	(28.0)
חדר יציאה לגג	23.0	1.00	23.0
מרפסת גג (קונטור כולל ממ״ד)	58.9	0.25	15.0
חצר	166.0	0.25	42.0
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			200.05

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מגורים עיקרי עד 75 מ״ר (2 יח״ד)	150	1.00	150.0
מגורים עיקרי שולי	93[4]	0.70	65.1
מרפסת גג	109	0.25	27.1
חצר	117	0.25	29.0
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			271.4

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	71.3 מ״ר אקו׳
מקדם הפחתה בינוי חדש על ישן	0.85
שווי מ״ר מבונה	1,012 ₪
השבחה במועד הקובע	**61,332** ₪

8.1.3 תרומת אישור תכנית מתאר מס׳ 2215/א/1

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם (מצב חדש תכנית מתאר 2215)	271.35

[4] 93 מ״ר = (2 יח״ד *75 מ״ר) - 28 מ״ר חדר מדרגות - 23 מ״ר חדר יציאה לגג + (100% * 248 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח במ״ר אקו׳
מגורים עיקרי עד 75 מ״ר (3 יח״ד)	225.0	1.00	1.0	225.0
מגורים עיקרי שולי	4.0[5]	1.00	0.7	2.8
מרפסת גג	67.2	0.25	1.0	16.8
חצר	158.0	0.25	1.0	39.0
שטח אקוויוולנטי מצב חדש				284.05

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	12.7 מ״ר אקו׳
מקדם הפחתה בינוי חדש על ישן	0.85
שווי מ״ר מבונה	1,500 ₪
השבחה במועד הקובע	**16,193** ₪

8.1.4 תרומת אישור תכנית תא/ג׳/3

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
חדר יציאה לגג	23	1.00	23.00
מרפסת גג	17	0.25	4.25
סה״כ			27.25

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
חדר יציאה לגג בהתחשב בקווי בניין	40	1.00	40.00

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	12.75 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	5,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**63,750** ₪

[5] 4 מ״ר = (3 יח״ד *75 מ״ר) - 42 מ״ר חדר מדרגות - 23 מ״ר חדר יציאה לגג + (100% * 248 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.1.5 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

תרומת אישור ההקלה לתוספת שטח בשיעור 6%

מצב קודם

שטח עיקרי (100% * שטח קרקע 248 מ״ר)	248 מ״ר
תוספת שטח עיקרי בגין הריסת הקיים (7.5% * שטח קרקע 248 מ״ר)	19 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי במצב הקודם	266.6 מ״ר

מצב חדש

שטח עיקרי מבוקש לא כולל שטח חדר יציאה לגג	278.40 מ״ר

סיכום

תוספת שטח בהקלה כמותית	11.797 מ״ר

תרומת אישור ההקלה בקו בניין צדדי דרומי

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שיפור תכנון	שטח במ״ר אקו׳
שטח חורג מקו בניין בקומת הקרקע	5.87	0.15	0.881
שטח חורג מקו בניין בקומה א׳	5.62	0.15	0.843
שטח חורג מקו בניין בקומה ב׳	4.52	0.15	0.678
שטח חורג מקווי בניין			2.402

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי מהקלה כמותית	11.797 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי מהקלה בקו בניין צדדי דרומי	2.402 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	14.198 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	13,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**184,574** ₪

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

שמאית המבקש סבורה כי בהתאם לפטור לפי סעיף 19 (ב)(1) אין מקום לחיוב בגין אישור התכניות וההקלות במקרה הנדון.

ככל שטענתה לא תתקבל הציגה תחשיבים חלופיים, כדלקמן:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 1680

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
חדר יציאה לגג	23.0	1.0	23.00
מרפסת גג (שטח קומה 74.4 מ״ר)	51.4	0.2	10.28
תוספת שטח אקוויוולנטי			33.28

תוספת שטח אקוויוולנטי	33.28 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	2 ₪
סה״כ	66.56 ₪
מקדם דחיה (32 שנים, 6%)	0.15496
השבחה במועד הקובע	**10.31** ₪

8.2.2 תרומת אישור תכנית מתאר מס׳ 2215

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
2 קומות (30%*2 קומות)	148.8	1.00	148.80
חדר יציאה לגג	23.0	1.00	23.00
מרפסת גג (קונטור כולל ממ״ד)	58.9	0.20	11.78
חצר	166.1	0.25	41.53
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			225.11

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מגורים עיקרי עד 74.4 מ״ר (2 יח״ד)	148.8	1.00	148.80
מגורים עיקרי שולי	117.8[6]	0.70	82.46
חדר יציאה לגג	23.0	0.70	16.10
מרפסת גג (קונטור כולל ממ״ד)	58.9	0.20	11.78
מרפסת גג שולית (117.8-58.9)	58.9	0.10	5.89
חצר בניכוי תכסית כולל ממ״ד	107.2	0.25	26.80
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			291.83

[6] 117.8 מ״ר = (60% בשתי קומות * 248 מ״ר) - (7.5% בגין הריסת הקיים* 248 מ״ר) + (100% * 248 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	66.72 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	1,012 ₪
סה״כ	67,526 ₪
מקדם דחיה (21 שנים, 6%)	0.29416
השבחה במועד הקובע	**19,863** ₪

8.2.3 תרומת אישור תכנית מתאר מס׳ 2215/א/1

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם (מצב חדש תכנית מתאר 2215)	291.83

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מגורים עיקרי עד 74.4 מ״ר (3 יח״ד)	223.20	1.00	223.20
מגורים עיקרי שולי	43.41[7]	0.70	30.39
חדר יציאה לגג	23.00	1.00	23.00
מרפסת גג (קונטור כולל ממ״ד)	73.37	0.20	14.67
חצר בניכוי שטח תפעולי	121.63	0.25	30.41
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			321.67

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	29.83 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	1,500 ₪
סה״כ	44,758 ₪
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)	0.41727
השבחה במועד הקובע	**18,672** ₪

[7] 43.41 מ״ר = (90% בשלוש קומות * 248 מ״ר) - (7.5% בגין הריסת הקיים* 248 מ״ר) + (100% * 248 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.4 תרומת אישור תכנית תא/ג/3

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח חדר יציאה לגג	23	1.00	23.00
מרפסת	16	0.25	4.00
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			27.00

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח מבוקש חדר יציאה לגג	39	1.00	39

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	12 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**60,000** ₪

8.2.5 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

תרומת אישור ההקלה לתוספת שטח בשיעור 6% ולהקלה לחריגה מקווי בניין

שטח עיקרי מבוקש (ללא חדר יציאה לגג)	278.4 מ"ר
שטח עיקרי מוקנה	266.6 מ"ר
תוספת שטח בהקלה כמותית	11.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪
השבחה גולמית	153,400 ₪
עלות קרן חניה (בהסתמך על תשלום בפועל)	(88,113 ₪)
השבחה במועד הקובע	**65,287** ₪

שמאית המבקש סבורה כי קיימת חפיפה בין ההקלה בקו בניין צדדי דרומי לבין תוספת השטחים בהקלה כמותית.

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

בשומת המבקש נטען כי בהתחשב שהנכס ממוקם בשכונה המסווגת כשכונת שיקום ובהתחשב כי המימוש המבוקש הוא בדרך היתר יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(1) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ככל וטענתה לא תתקבל נערך תחשיב ביחס לתכניות ולהקלות המבוקשות.

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.1 עצם החיוב

טיעוני המבקש

הנכס הנדון ממוקם בשכונת התקווה אשר מסווגת כשכונת שיקום משנת 1978 ועד היום. לפיכך, יש להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ואין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין התכניות החלות עליו ובגין ההקלות המבוקשות. כל ביום אישור הבקשה להיתר ההכרזה בתוקף יש להחיל את הפטור. לחיזוק טענתה, הפנתה שמאית המבקש ל**ערר (ת"א) 86007-0223 מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים**[8]. הערר דן בהיקף תחולתו של פטור שכונת שיקום בפרויקט פינוי בינוי בשכונת רמת יוסף בבת ים. המחלוקת נסובה סביב השאלה האם הפטור חל על בנייה חדשה במקום בנייה שנהרסה, בהתחשב בהלכות בית המשפט העליון (עמאש ודיסקין[9]) אשר קבעו באופן ברור וחד משמעי שהפטור לשיקום חל רק ביחס להרחבת בניה קיימת ולא ביחס לבניה חדשה. ועדת הערר קבעה כי יש להכיר בפטור חלקי. הפטור יחול על דירות התמורה של הבעלים הקיימים, שכן הריסתן ובנייתן מחדש מגשימה את תכלית שיקום השכונה ושיפור הדיור ואינה נחשבת בנייה חדשה שאינה זכאית לפטור. הפטור חל על כלל ההשבחה שנוצרה עבור הדירות האמורות, לרבות זו הנובעת מאישור הקלות בהתאם לחלק היחסי של דירות התמורה. מנגד, הפטור לא יחול על דירות היזם, מאחר והגדלת הזכויות מעבר לצרכי הבעלים אינה עומדת בתכלית הפטור. ועדת הערר קבעה כי אין בקביעה זו לעמוד בניגוד להלכות בית המשפט העליון. שכן, בעניין עמאש במצב הקודם הקרקע הייתה ריקה ולא נתבקשה הריסת מבנים ובנייתם מחדש. הדירות הקיימות של הדיירים שנהרסות ונבנות שוב לא נכללות בגדר "בניה חדשה". עקרון דומה נקבע ב**ערר 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** וב**ערר 85246/14 נתן עזוז נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב.**

לטענת שמאית המבקש יש להביא בחשבון כי היתרי הבניה שניתנו לפני למעלה משישים שנה, בשנת 1963, להקמת מבנה מגורים נתנו למשפחתו של מבקש ההיתר.

טיעוני המשיבה

לעמדת המשיבה הפטור לפי הסעיף האמור אינו חל במימוש בדרך של היתר בניה להריסה ובנייה מחדש וזאת בהתבסס על העקרון שנקבע בהלכות בית המשפט העליון **רע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** וכן **בר"ם 7925/14 דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.** בהתאם לחוות דעת העוזרת הראשית ליועמ"ש של עירית תל אביב, החלטת ועדת הערר בעניין מעוז דניאל אינה עולה בקנה אחד עם ההלכות האמורות. מדובר בהחלטה שאינה חלוטה. בכוונת הוועדה המקומית בת ים להגיש בעניינה ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי. בחוות הדעת האמורה צוין כי הסוגייה האמורה נדונה ב**עמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית תל אביב נ' שרעבי**. טרם ניתנה הכרעה סופית בבר"מ[10] שהגישה הוועדה המקומית על פסק הדין.

[8] בו נידונו במאוחד גם עררים מס' 86008/0223, 86009/0223, 86010/0223.

[9] בר"ם 7925/14 אלון דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שעסק בפטור מכוח סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית שעניינו בניה חדשה במקרקעין שהוכרזו כאזור שיקום.

[10] בר"מ 2041/21.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לאמור בחוות הדעת בית המשפט העליון בהלכת עמאש ניתח את תכליות הפטור ותחולתו של סעיף זה וקבע כי אין מקום ליתן את הפטור במקום בו עסקינן בבניה חדשה, להבדיל מהרחבה של בנייה קיימת במועד ההכרזה לשיפור תנאי המחיה של תושבי השכונה והיא מתמקדת "בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה" מבלי שהדבר יהיה כרוך בפגיעה גדולה שאין לה הצדקה בקופה הציבורית. נטען כי היתר הריסה ובניה חדשה מהווה למעשה סוג של היתר לפרויקט פינוי בינוי או התחדשות עירונית ולשם כך קיימים תמריצים אחרים. זאת לעומת הוראת הפטור בשכונת שיקום שתכליתה סוציאלית והיא מתמקדת במבנים הקיימים בשכונה, תוך התמקדות בתושבים המתגוררים בה ובהקלה על המשך מחייתם בדירותיהם בתוך שכונת השיקום.

השמאי הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 7050/156 (שד' ירושלים 211) בה נמנעה השמאית המכריעה מלדון בטענה לפטור בגין שכונת שיקום בהסתמך על העקרון שנקבע בהחלטה ב**ערר 70/16/48 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' לדני מיכל ושלום**, לפיו אין בסמכות שמאי מכריע לדון בטענות הנוגעות לעצם החיוב ואשר יש בהן כדי לאיין את השומה מיסודה. השמאי הציג חוות דעת משפטית מטעם עירית תל אביב שהועברה לשמאית המכריעה במסגרת אותו הליך.

בהתאם לחוות הדעת שמאי מכריע מנוע מלדון בטענות על עצם החיוב וזאת לאור סעיפים 14(א) ו-14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לגופה של טענה, בין היתר, עפ"י הלכות בית המשפט העליון אין תחולה לפטור בבניה חדשה, אשר כוללת בחובה את הריסת המבנים הקיימים, להבדיל מהרחבתה של בניה קיימת במסגרת יחידת הדיור הקיימת.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לתחולת הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במקרה הנדון.

בהתייחס לטענת המשיבה, בעניין סמכויות השמאי המכריע, כפי שעלתה בחוות הדעת המשפטית שהוצגה בהליך שומה מכרעת בגו"ח 7050/156 (שד' ירושלים 211) , אותה הציג שמאי המשיבה. ב**עמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** נקבע כי טענה לתחולת פטור היא טענה שונה מטענה כנגד החיוב עצמו. נקבע כי במקרה של טענה כנגד החיוב עצמו אין אפשרות לפנות לשמאי מכריע בעוד שבטענה לפטור דרך זו אינה חסומה.

בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה "במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף."

בפסק הדין מיום 6.1.2021 בעניין שלמה שרעבי דן בית המשפט בערר שהגישה הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר[11] שעסקה במקרים בהם בוצעו עסקאות מכר של נכס בנוי בתחום שכונת התקווה אשר הוכרזה ע"י הממשלה כשכונת שיקום. בית המשפט קבע כי החלטות ועדת הערר מקובלות עליו במלואן. להלן פירוט החלטות ועדת הערר:

[11] ערר (ת"א) 85064/15 ואח' מדמוני שושנה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

1. לשון סעיף הפטור אינה מוגבלת למימוש בדרך של מכר בלבד וזאת בניגוד לסעיפי פטור אחרים כגון סעיף 19(ב)(9), 19(ב)(10) ו-19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
2. תכלית פרויקט שיקום שכונות הוא שיפור הקיים בשכונה. מצבם הפיזי של המבנים מלכתחילה אינו טוב וככל שחולפות השנים מצבם הפיזי מורע. קביעה שמאית כי השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא הריסה ובניה מחדש תוך ניצול זכויות בניה שהתווספו תהיה המסקנה ברוב המקרים, במיוחד שבחינה שכזו תעשה במועד המימוש. קבלת טענת הוועדה המקומית כי קביעה שמאית שכזו משמעותה כי יש לראות במגרש כריק ממבנים לצורך בחינת הפטור מרוקנת מתוכן את הוראת הפטור.
3. קיימת זכאות לפטור לגבי כל התכניות שנכנסו לתוקף במועד בו ההכרזה עמדה בתוקף גם במקרה בו ניתן היתר בניה להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש תחתיו הכולל שלוש יח"ד שכן אין מדובר במגרש ריק.
4. **ברע"א 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון** נקבע כי הפטור האמור חל כאשר מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת ואינו חל כאשר מדובר בבנייה חדשה על מגרש ריק וזאת במימוש בדרך של היתר בניה. על בסיס קביעה זו, ביקשה הוועדה המקומית לשלול את הפטור במקרים בהם מתבצע מימוש בדרך של מכר. ועדת הערר קבעה כי פרשנות זו מאיינת את הפטור ודחתה אותה.

יצוין כי בית המשפט לא הסכים לפסיקה בעניין מעודה[12], בה נקבע כי יש לנקוט פרשנות מצמצמת לפטור כפי שנקבעה, לכאורה, ע"י בית המשפט העליון בעניין עמאש, פרשנות מצמצמת ללא עיגון לשוני. בית המשפט קבע כי בפסק הדין בעניין עמאש הדגיש בית המשפט העליון כי מסקנתו מתבססת על לשון החוק וקיים עיגון לשוני לפרשנות המצמצמת באותו מקרה. במקרה הנדון לא מצא בית המשפט כל עיגון לשוני בהוראת הפטור לפרשנות המוצעת ע"י הוועדה המקומית ולפיכך קבע כאמור כי אינו מאמץ את הקביעה בעניין מעודה.

בהחלטה בערר בעניין מעוז דניאל התייחסות נרחבת להלכות בית המשפט העליון (עמאש ודיסקין[13]) עליהן מסתמכת עמדת המשיבה. ועדת הערר כאמור קבעה כי יש להכיר בפטור חלקי. נקבע שהריסתן ובנייתן מחדש של הדירות הקיימות מגשימה את תכלית שיקום השכונה ושיפור הדיור ואינה נחשבת בנייה חדשה שאינה זכאית לפטור. עוד נקבע כי הפטור חל על כלל ההשבחה שנוצרה עבור הדירות האמורות, לרבות זו הנובעת מאישור הקלות בהתאם לחלק היחסי של דירות התמורה. בהתחשב באמור הבאתי בחשבון פטור חלקי. בהעדר אפשרות "לצבוע" את שטח הדירות, הבאתי בחשבון פטור לשתיים מתוך ארבע הדירות המבוקשות, דהיינו חמישים אחוז מההשבחה בכל תכנית ובהקלות.

[12] עמ"נ 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח'.
[13] בר"ם 7925/14 אלון דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שעסק בפטור מכוח סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית שעניינו בניה חדשה במקרקעין שהוכרזו כאזור שיקום.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.1 תרומת תכנית מתאר 1680 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

שמאית המבקש הביאה בחשבון את שטח חדר הגג במקדם שווי 1 ואת שטח מרפסת הגג במקדם שווי 0.2. בשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה לתקופה בת 32 שנה בשיעור היוון 6%, למימוש הזכויות. לטענת שמאית המבקש במועד הקובע הבניין היה בן כ- 18 שנה, וכלל קומה עליונה חלקית. לטענתה, כדי לממש את חדר הגג נדרש תחילה להשלים את הבינוי בקומה העליונה לקומה מלאה, ורק מעליה ניתן לבנות את חדר היציאה לגג. מכאן שיש להביא בחשבון מימוש חדר הגג רק בתום החיים הכלכליים של המבנה. הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 50 שנה.

ערכי שווי

שמאית המבקש לא חלקה על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 2 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח חדר הגג במקדם שווי 1.0 ואת שטח מרפסת הגג במקדם שווי 0.25. לטענת שמאי המשיבה במועד הקובע זכויות הבניה מכוח התכנית זמינות למימוש, לפיכך אין מקום להביא בחשבון דחיה למימושן, כבשומת המבקש. לטענתו, בסביבת הנכס ואף במחצית הצפונית של החלקה הנדונה בוצעה תוספת בניה על קיים. היעדר מימוש במקרה הנדון נובע משיקולים סובייקטיביים בלבד.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 2 ₪, ערך דומה נקבע בשומות המכרעות הבאות:

כתובת	גו״ח
יזהר 24	6135/3
איתיאל 15	6135/370

הכרעה

מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה לפיה במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הוא ניצול מלוא הזכויות המוקנות כתוספת למבנה הקיים. לפיכך אין להביא בחשבון דחיה. בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון מקדם שווי 1 לחדר יציאה לגג ומקדם שווי 0.2 למרפסת הגג. הבאתי בחשבון תרומה של שטח הגג במצב הקודם לשווי הנכס, זאת במקדם שווי 0.1, קביעה דומה בשומה מכרעת שלי בגו״ח 6135/134 (קרייתי 16).

ערכי שווי

בחנתי את נתוני סקר המחירים שהתפרסם בבטאון מקרקעין וערכם מחודש אוקטובר 1981 ומחודש יולי 1982 וכן ערכים שנקבעו בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה. ערך דומה נקבע גם בשומה מכרעת בגו״ח 6135/159 (רחוב פלוגות 1) ובשומה מכרעת בגו״ח 6135/218 (איתיאל 36א׳). לאור האמור, אני מאמצת את הסכמת הצדדים וקובעת שווי מ״ר מבונה בסך 2 ₪ במועד הקובע.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9.2 תרומת אישור תכנית מתאר מס׳ 2215 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

<u>מצב קודם</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחי בניה ומקדמי שווי כבשומת המשיבה, למעט הפחתה בגין חדר מדרגות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה ולא בשומת המבקש ושוני במקדמי השווי שיוחסו למרפסת הגג[14].

<u>מצב חדש</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובינוי חדש. שטח בניה סחיר של 266.6 מ״ר, ללא התחשבות בשטח חדר מדרגות. הובאה בחשבון תוספת זכויות בשיעור 7.5% בגין הריסת הקיים ובינוי חדש. הובאה בחשבון צפיפות של שתי יח״ד.

כבשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.7 בגין מרכיב שוליות לשטח דירה העולה על כ- 75 מ״ר[15]. בשומתו יוחס מקדם ההפחתה האמור גם לחדר הגג.

שטח מרפסת הגג שהובא בחשבון הוא 117.8 מ״ר, מחצית מהשטח במקדם שווי 0.2 ומחציתו במקדם שווי 0.1 כמגלם מרכיב שוליות. שטח החצר שהובאה בחשבון 107.2 מ״ר במקדם שווי 0.25.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות מכוח התכנית לתקופה בת 21 שנים, בשיעור היוון 6%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקש לא חלקה על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 1,012 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

טיעוני המשיבה

<u>מצב קודם</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון שטחי בניה ומקדמי השווי הבאים: 148.8 מ״ר בשתי קומות במקדם שווי 1.0, חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר במקדם שווי 1.0, מרפסת גג בשטח של 58.9 מ״ר במקדם שווי 0.25 וחצר בשטח של 166 מ״ר במקדם שווי 0.25. הובא בחשבון חדר מדרגות בשטח של 28 מ״ר כשטח לא סחיר.

<u>מצב חדש</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא תוספת לבניין הקיים. הובא בחשבון שטח בניה סחיר של 243 מ״ר. הובא בחשבון חדר מדרגות בשטח של 28 מ״ר כשטח לא סחיר.

הובאה בחשבון צפיפות של שתי יח״ד. הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.7 בגין מרכיב שוליות לשטח דירה העולה על 75 מ״ר, זאת למעט חדר הגג.

שטח מרפסת הגג שהובא בחשבון הוא 109 מ״ר, במקדם שווי 0.25. שטח החצר שהובאה בחשבון 117 מ״ר במקדם שווי 0.25.

[14] בשומת המשיבה 0.25 ובשומת המבקש 0.2.

[15] בשומת המבקש לשטח שמעל 74.4 מ״ר לדירה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85 בגין בינוי חדש על קיים. לטענת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל במצב החדש הוא תוספת בניה על הקיים. במגרשים רבים בסביבה מומשו הזכויות בדרך זאת, לרבות במחצית הצפונית של החלקה הנדונה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1,012 ₪ (425 $), ערך דומה נקבע בשומות המכרעות הבאות:

כתובת	גו״ח
איתיאל 15	6135/370
האקליפטוס 8	7069/33

הכרעה

<u>מצב קודם</u>

הצדדים אינם חלוקים לעניין שטח הבניה במצב הקודם, למעט בעניין הפחתת חדר מדרגות בשטח 28 מ״ר, בשומת המשיבה, זאת בשני מצבי התכנון. עפ״י נספח הבינוי של תכנית מס׳ 465 חלק משטח הבניה משמש לחדר מדרגות, ומאחר שבהוראות התכנית אין התייחסות מפורשת לשטח חדר המדרגות, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להפחית את שטח חדר המדרגות מזכויות הבניה שהתכנית מאפשרת.

הצדדים אינם חלוקים כי אין להביא בחשבון חיוב בגין שטח הממ״דים. קונטור הקומה כולל שטח ממ״ד. שמאית המבקש הביאה בחשבון ממ״ד בשטח 7.5 מ״ר ליח״ד, ואילו שמאי המשיבה הביא בחשבון ממ״ד בשטח 10 מ״ר ליח״ד.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי במימוש זכויות בדרך של היתר בניה אין מקום לחיוב בגין הממ״דים. קונטור הקומה כולל ממ״ד. שטח ממ״ד שיש להביא בחשבון בהתחשב במועד הקובע הוא 7.5 מ״ר.

<u>מצב חדש</u>

קיבלתי את עמדת המשיבה כי השימוש המיטבי הוא תוספת לבניין הקיים. לפיכך לא הבאתי בחשבון תוספת זכויות בגין הריסה ובניה, כבשומת המבקש. קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי פרוגרמת הבינוי הסבירה של 2 יח״ד הינה בינוי בשתי קומות בתוספת חדר גג. שטח מרפסת הגג נקבע בהתאם לכך.

כבמצב הקודם הבאתי בחשבון כי חלק משטח הבניה ישמש לחדר מדרגות.

קיבלתי את מקדם השוליות המוסכם ע״י הצדדים, 0.7 לשטח העולה על 75 מ״ר ליח״ד, בהיותו סביר ותואם שומות מכרעות שערכתי בשכונה[16] וכן שומות מכרעות נוספות בשכונה[17]. כן קיבלתי את מקדם ההפחתה 0.85 בגין בינוי חדש על קיים שקבע שמאי המשיבה, בהיותו סביר ותואם שומות מכרעות בשכונה[18].

[16] שומות מכרעות בגו״ח 6135/134, 6135/3.
[17] ראה לדוגמה שומות מכרעות בגו״ח 6135/44, 6135/427, 6135/370, 6135/32.
[18] ראה לדוגמה שומות מכרעות בגו״ח 6135/3, 6135/153, 6135/82, 6979/5.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

בחנתי את הערכים שנקבעו בשומות מכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות כמפורט להלן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
קמואל 15	6135/48	$ 480
נטעים 11-15	6135/424,425	$ 400
בועז 18-20	6135/427	$ 400
רוני 11	6135/47	$ 480
בועז 13	6135/31	$ 450
קמואל 44	6135/49	$ 460
כצנלסון בת שבע 50	6135/102	$ 425

בהתחשב במיקום הנכס אני סבורה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 450 $. יצוין כי ערך דומה נקבע בשומה מכרעת של בגו"ח 6135/134 (קרייתי 16). בשומות מכרעות בגו"ח 6135/3 (ברחוב יחיעם 17 ויחיעם 28) קבעתי שווי בסך 480 $ למ"ר מבונה.

9.3 תרומת אישור תכנית מס' 2215/א/1 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

בשומת המבקש הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובינוי חדש, בשני מצבי התכנון. הובאה בחשבון צפיפות של שלוש יח"ד במצב החדש לעומת שתי יח"ד במצב הקודם.
הובאה בחשבון תוספת זכויות בשיעור 7.5% בגין הריסה ובינוי חדש. בשומת המבקש במצב החדש הובא בחשבון שטח בינוי עיקרי גרעיני סחיר של 223.2 מ"ר (74.4 מ"ר ליח"ד) במקדם שווי 1.0, שטח עיקרי שולי בסך 43.41 מ"ר במקדם שווי 0.7 המגלם מרכיב שוליות, חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר במקדם שווי 1.0, מרפסת גג בשטח 73.37 מ"ר במקדם שווי 0.2 וחצר בשטח 121.63 מ"ר[19], לאחר ניכוי תכסית ושטח תפעולי, במקדם שווי 0.25.
בדיון שהתקיים בפני טענה שמאית המבקש כי בשומה מכרעת בגו"ח 6135/3 (רחוב יחיעם 28) הובאה בחשבון הפחתה בסך 12,670 ₪ בגין עלות קרן חניה הנדרשת בגין הגדלת הצפיפות.

ערכי שווי

שמאית המבקש לא חלקה על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 1,500 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא בינוי חדש על קיים, בשני מצבי התכנון. בשומת המשיבה במצב החדש הובא בחשבון שטח בינוי עיקרי גרעיני סחיר של 225 מ"ר (75 מ"ר ליח"ד) במקדם שווי 1.0, שטח עיקרי שולי בסך 4 מ"ר במקדם שווי 0.7 המגלם

[19] 121.63 מ"ר = (7.5 ממ"ד + 3 קומות / (7.5% בגין הריסת הקיים* 248 מ"ר) + (100% * 248 מ"ר שטח מגרש לחישוב זכויות)) - 30 מ"ר שטח תפעולי - 248 מ"ר

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מרכיב שוליות, מרפסת גג בשטח 67.2 מ״ר במקדם שווי 0.25 וחצר בשטח 158 מ״ר במקדם שווי 0.25. הובאה בחשבון צפיפות של שלוש יח״ד במצב החדש לעומת שתי יח״ד במצב הקודם. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85 בגין בינוי חדש על קיים. לטענת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל במצב החדש הוא תוספת בניה על הקיים. במועד הקובע זכויות הבניה מכוח התכנית זמינות, לפיכך אין מקום להביא בחשבון דחיה למימושן, כבשומת המבקש.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש אין להביא בחשבון עלות קרן חניה בהתחשב שערכי השווי מגלמים העלות.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1,500 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני העסקאות הבאות:

תאריך	גו״ח	כתובת	תמורה	שטח מדווח במ״ר	שווי מ״ר קרקע
25.5.1998	6135/25	נדב, שכונת התקוה	307,749 ₪	168	1,832 ₪
6.8.1998	6137/24	מחל, כפר שלם	13,289,640 ₪	6,840	1,943 ₪
1.12.1998	6137/213	דרך לוד, לבנה	268,940 ₪	227	1,185 ₪

ב. ערך שנקבע בשומה מכרעת בגו״ח 7069/7 (רחוב ההגנה 40), 1,500 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

הכרעה

אני סבורה כי במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הוא ניצול מלוא הזכויות המוקנות בנכס הנדון כתוספת למבנה הקיים. לפיכך אין להביא בחשבון דחיה. במצב החדש מתאפשרת הקמת 3 יח״ד לעומת 2 יח״ד במצב הקודם. הבאתי בחשבון את מקדם השוליות המוסכם ע״י הצדדים, 0.7 לשטח העולה על 75 מ״ר ליח״ד. בהתחשב שהמימוש הוא בדרך היתר לא הבאתי בחשבון את שטח הממ״דים אלא לעניין קונטור הקומה. הבאתי בחשבון כי חלק משטח הבניה שמקנה התכנית ישמש לחדר מדרגות. לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ביחס למקדם ההפחתה בגין בינוי חדש על ישן, שכן התכנית לא הוסיפה שטח בניה. עלויות ההתאמה מתקזזות בשני מצבי התכנון. באשר לטענה בעניין עלות כופר החניה, מצאתי כי ברובן המכריע של השומות המכרעות בחינת ההשבחה נערכת ללא הפחתה בעניין זה. בהתחשב שערכי השווי מבוססים על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה אליהם הפנה שמאי המשיבה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות כמפורט להלן:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
קמואל 15	6135/48	1,400 ₪
ההגנה 40	7069/7	1,500 ₪
מצובה 7	6135/159	1,500 ₪
בועז 13	6135/31	1,300 ₪
נטעים 11-15	6135/424-425	1,350 ₪
יקותיאל 28	6979/5	1,300 ₪
בועז 18-20	6135/427	1,600 ₪
עברי 22ב'	6135/82	1,500 ₪

בהתחשב במיקום הנכס קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 1,500 ₪. יצוין כי ערך דומה נקבע בשומות מכרעות קודמות שלי בשכונה בגו"ח 6135/3 (שומות ברחוב יחיעם 17, יחיעם 28 וברחוב ורד 18).

9.4 תרומת אישור תכנית תא/ג'/3

בשומת המבקש הובא בחשבון חדר גג בשטח 40 מ"ר. דהיינו, תוספת שטח של 17 מ"ר לחדר יציאה לגג. בעוד שבשומת המבקש הובא בחשבון חדר גג בשטח 39 מ"ר. דהיינו, תוספת שטח של 16 מ"ר לחדר יציאה לגג. שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם שווי של 0.25.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקש לא חלקה על הערך שנקבע בשומת המשיבה. שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 5,000 ₪. ערך דומה נקבע בשומות המכרעות הבאות:

כתובת	גו"ח
איתיאל 15	6135/370
נדב פינת לח"י	6135/32
מצובה 7	6135/159
האקליפטוס 8	7069/33
רוני 11	6135/47

הכרעה

קיבלתי את שטח חדר הגג שהובא בחשבון בשומת המבקש בהיותו תואם את השטח המבוקש.

<u>ערכי שווי</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בנכס הנדון הוא 5,000 ₪.

9.5 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

9.5.1 תרומת ההקלה לתוספת בניה בשיעור 6% לשווי הנכס

טיעוני המבקש

בשומת המבקש כבשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שטח של 11.8 מ"ר במסגרת הקלה לתוספת זכויות בניה. בבחינת ההשבחה בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בגין עלות כופר חניה בסך 88,113 ₪, בהתאם לתשלום בפועל. בדיון שהתקיים בפניי טענה שמאית המבקש כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה, כופר החניה לא מגולם בעסקאות ההשוואה.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה בבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלות אין להביא בחשבון עלות כופר חניה, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש. שכן ערכי השווי מגלמים את הצורך בתשלום כופר חניה.

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את קביעת הצדדים לעניין היקף תוספת השטח העיקרי המבוקש במסגרת ההקלה. קיבלתי את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה כי אין מקום להפחית את עלות קרן החניה מההשבחה בגין אישור ההקלה. שכן אין קשר ישיר בין ההקלה שנתבקשה לבין הצורך בתשלום כופר חניה. בחינת ההשבחה נערכת תוך השוואה בין שני מצב התכנון, במצב הקודם ללא אישור ההקלה ובמצב החדש עם אישור ההקלה. בשני מצבי התכנון נדרש תשלום כופר חניה, שכן הקמת 4 יח״ד המבוקשות התאפשרה גם במצב הקודם, מכוח התכניות החלות, גם ללא אישור ההקלה.

9.5.2 תרומת אישור ההקלה להקטנת קו בניין צדדי דרומי לשווי הנכס

טיעוני המבקש

לטענת שמאית המבקש אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין ההקלה לחריגה מקו הבניין, שכן היא חופפת להקלה לתוספת השטחים שניתנו במסגרת ההקלה הכמותית. לטענתה אינה חולקת על כך שיש שיפור תכנוני, אך לשיטתה ככל שנדרשת הקלה לחריגה בקווי בניין על מנת לממש את הזכויות שנוספו במסגרת הקלה כמותית היה מקום לייחס להן שווי מופחת בבחינת ההשבחה בגין ההקלה הכמותית, כך שכלל השטח לחיוב יחויב לפי מקדם שווי 1.0 ולא ביותר מכך.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה של אישור ההקלה לחריגה בקו הבניין הצדדי, מ- 3 מ׳ ל- 2.7 מ׳, היא שיפור תכנון של 16.01 מ״ר[20]. מקדם ההשבחה הראוי בגין שיפור תכנון הוא 0.15.

לטענת שמאי המשיבה יש לדחות את טענת שמאית המבקש כי קיימת חפיפה בהשבחה הנובעת מאישור ההקלה הכמותית וההקלה בקווי הבניין. לטענתו, ערכי השווי מגלמים את הצורך בהקלה לשיפור תכנון. התמורה ששולמה בעסקאות המהוות את נתוני ההשוואה מגלמת את הצורך בהקלה בחריגה מקווי בניין שאכן נתבקשה ע״י הרוכשים. לכן יש מקום לחיוב בהיטל השבחה גם בגין ההקלה הכמותית וגם בגין ההקלה לחריגה מקווי בניין ואין חפיפה, כנטען.

[20] שטח של 5.87 מ״ר בקומת הקרקע, שטח של 5.62 מ״ר בקומה א׳ ושטח של 4.52 מ״ר בקומה ב׳.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי מהות ההשבחה בגין אישור ההקלה לחריגה מקווי הבניין היא שיפור תכנוני התורם לשווי במקרה הנדון. אני מקבלת את טענתו כי במקרה זה לא קיימת חפיפה עם החיוב בגין אישור ההקלה הכמותית וזאת מהטעם שפירט. המגרש הנדון דומה במאפייניו למגרשים המהווים את נתוני ההשוואה אשר אף בהם נתבקשה הקלה לחריגה מקווי בניין, מכאן שכטענתו ערכי השווי המבוססים על נתוני העסקאות במגרשים האמורים מגלמים את הצורך בהקלה לחריגה מקווי בניין. מצאתי את מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה, 0.15, ראוי.

9.5.3 ערכי שווי

עמדת המבקש

שמאית המבקש לא חלקה על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 13,000 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 13,000 ₪, זאת בהסתמך על ניתוח עסקאות מכר של מגרשים בשכונה כדלקמן-

1. הסכם מכר מיום 11.4.2024 למכירת 85/25422 חלקים מגו״ח 6135/69 (רח׳ המבשר 63). להלן ניתוח נתוני העסקה שהציג:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מרתף	71.1	0.30	21.33
מגורים עיקרי עד 75 מ״ר (2 יח״ד)[21]	143.7	1.00	143.71
חדר יציאה לגג	27.0	1.00	27.00
מרפסת גג	35.7	0.25	8.93
חצר	36.9	0.20	7.38
סה״כ שטח אקוויוולנטי			208.3
תמורה			3,050,000 ₪
היטל השבחה בגין הקלות שחל על המוכרת			26,275 ₪
סה״כ תמורה			3,076,275 ₪
שווי מ״ר מבונה במועד הרכישה			14,766 ₪
שווי מ״ר מבונה במועד הקובע (התאמה לזמן 1.02)			**15,000** ₪

2. הסכם מכר מיום 6.6.2023 למכירת 1124/61344 חלקים בגו״ח 6135/82 (רח׳ עברי 10), חלק ממגרש מס׳ 2344 בשטח של כ- 140 מ״ר. להלן ניתוח נתוני העסקה שהציג:

[21] 147.3 מ״ר= 45 מ״ר חדר מדרגות - 24.3 מ״ר ממ״ד (2 יח״ד) + (152.23% * 108 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות בהתאם לתכנית בקשה להיתר).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מרתף	68.8	0.30	20.7
מגורים עיקרי עד 75 מ״ר (2 יח״ד)	150.0	1.00	150.0
מגורים עיקרי שולי[22]	53.5	0.70	37.5
חדר יציאה לגג	40.0	1.00	40.0
מרפסת גג	29.0	0.25	7.3
חצר	71.2	0.20	14.2
סה״כ שטח אקוויוולנטי			269.6
תמורה			₪ 3,030,000
שווי מ״ר מבונה במועד הרכישה			₪ 11,240
שווי מ״ר מבונה במועד הקובע (התאמה לזמן 1.077)			₪ **12,000**

3. הסכם מכר מיום 7.4.2021 למכירת 875/524594 חלקים בגו״ח 6135/3 (רח׳ הונא 39). להלן ניתוח נתוני העסקה שהציג:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח מ״ר אקו׳
מרתף	63.5	0.30	19.1
מגורים עיקרי עד 75 מ״ר (2 יח״ד)[23]	143.3	1.00	143.3
חדר יציאה לגג	27.0	1.00	27.0
מרפסת גג	36.8	0.25	9.2
חצר	46.5	0.20	9.3
סה״כ שטח אקוויוולנטי			207.8
תמורה			₪ 1,940,000
שווי מ״ר מבונה במועד הרכישה			₪ 9,336
שווי מ״ר מבונה במועד הקובע (התאמה לזמן 1.25 והתאמה למיקום 1.1)			₪ **13,000**

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בנכס הנדון, 13,000 ₪.

[22] 53.5 מ״ר = (2 יח״ד *75 מ״ר) - 28 מ״ר חדר מדרגות - 25 מ״ר ממ״ד (2 יח״ד) + (147.5% * 140 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות).

[23] 143.3 מ״ר= 45 מ״ר חדר מדרגות - 26 מ״ר ממ״ד (2 יח״ד) + (147.5% שטח מבונה * 110 מ״ר שטח מגרש לחישוב זכויות בהתאם לתכנית בקשה להיתר)

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת אישור תכנית מתאר 1680 לשווי הנכס

שטח חדר יציאה לגג	23 מ״ר אקו׳
שטח מרפסת גג (51.4 מ״ר^{24}X0.2)	10.28 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי במצב חדש	33.28 מ״ר אקו׳
שטח אקו׳ במצב קודם כמרפסת גג (74.4 מ״רX0.1)	(7.44 מ״ר אקו׳)
תוספת שטח אקוויוולנטי	25.84 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	2 ₪
ההשבחה במועד הקובע	**51.68** ₪

10.2 תרומת אישור תכנית מתאר 2215 לשווי הנכס

תיאור	**מצב קודם**			**מצב חדש**		
	שטח במ״ר	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
עיקרי גרעיני	148.8	1.00	148.80	150.0	1.00	150.00
עיקרי שולי				98.0	0.70	68.60
חדר מדרגות (2 קומות)	28.0	1.00	(28.00)	28.0	1.00	(28.00)
חדר גג	23.0	1.00	23.00	23.0	1.00	23.00
מרפסת גג	58.9	0.20	11.78	108.5	0.20	21.70
חצר	166.1	0.25	41.53	116.5	0.25	29.13
סה״כ			197.11			264.43

תוספת שטח אקוויוולנטי	67.32 מ״ר אקו׳
מקדם בינוי חדש על קיים	0.85
שווי מ״ר מבונה	$ 450
השבחה במועד הקובע ($=2.381)	**61,311** ₪

[24] קונטור הגג לפי בניה בשיעור 30%.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10.3 תרומת אישור תכנית מס' 1/א/2215 לשווי הנכס

תיאור	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי	150.0	1.00	150.00	225.0	1.00	225.00
עיקרי שולי	98.0	0.70	68.60	23.0	0.70	16.10
חדר מדרגות	28.0	1.00	(28.00)	42.0	1.00	(42.00)
חדר גג	23.0	1.00	23.00	23.0	1.00	23.00
מרפסת גג	108.5	0.20	21.70	67.2	0.20	13.43
חצר	116.5	0.25	29.13	157.8	0.25	39.46
סה"כ			264.43			275.44

תוספת שטח אקוויוולנטי	11.01 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	1,500 ₪
השבחה במועד הקובע	**16,522** ₪

10.4 תרומת אישור תכנית תא/ג'/3 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח חדר יציאה לגג	23	1.00	23.00
מרפסת	16	0.25	4.00
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			27.00

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח מבוקש חדר יציאה לגג	39	1.00	39

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	12 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**60,000** ₪

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.5 תרומת ההקלות לשווי הנכס

תרומת אישור ההקלה לתוספת שטח לשווי הנכס

תוספת שטח עיקרי בגין הקלה כמותית	11.8 מ״ר

תרומת אישור ההקלה לחריגה מקווי בניין לשווי הנכס

שטח חורג מקווי בניין	14.68 מ״ר
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.15
תוספת שטח אקוויוולנטי בגין הקלה לחריגה מקווי בניין	2.20 מ״ר אקו׳

סיכום

תרומת ההקלה לתוספת שטח עיקרי (מקדם שווי 1)	11.8 מ״ר אקו׳
תרומת ההקלה לחריגה מקווי בניין	2.20 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	14 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	13,000 ₪
השבחה מלאה במועד הקובע	**181,981** ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

כמפורט בסעיף 9.1 לשומה אני סבורה כי יש להביא בחשבון פטור חלקי לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה מלאה	היטל השבחה בהתחשב בפטור לפי סעיף 19(ב)(1)
1680	25.12.1981	₪ 51.68	₪ 12.92
ע'	13.12.1985	לא חלה השבחה	
2215	10.4.1992	₪ 61,311	₪ 15,328
ג'	6.5.1994	לא חלה בשבחה	
1/א/2215	20.11.1998	₪ 16,522	₪ 4,131
ע'1	2.4.2003	לא חלה השבחה	
3/ג'/תא	29.8.2014	₪ 60,000	₪ 15,000
ג/3/א	8.11.2017	לא חלה השבחה	
הקלות	3.7.2024	₪ 181,981	₪ 45,495

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ככל ויקבע בערכאת ערעור כי אין להחיל את הפטור לפי הסעיף האמור במקרה הנדון, היטל ההשבחה יהיה בשיעור של מחצית מההשבחה המלאה, המפורטת לעיל.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com