ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

15 מרץ 2026
מספר מינוי 1957-2025
מספרנו 300

לכבוד
המבקשים:
שמואל ומגי שילה
באמצעות השמאי בועז הלפרין
דוא"ל: boaz@halperins.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאי מר שגיא כץ
דוא"ל: SAGGI@AKATZ.CO.IL

א.ג.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקה 754 בגוש 6624

רחוב אגדתי ברוך 33

שכונת "רמות צהלה", תל אביב-יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 754 בגוש 6624 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – העברת זכויות במכר בהתאם לחוזה מיום 6.1.2025[1].

2. מועדים

- המועד הקובע – מועד כניסתה לתוקף של תוכנית ג'1 – 04.09.2007.
- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 20.2.2026.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 4.12.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה, מיום 4.7.2025 ושובר תשלום מיום 20.7.2025.

[1] המידע בהתאם לשומות הצדדים. המידע תואם לדיווח הקיים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת השבחה מטעם המבקשים, מיום 11.9.2025.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת, מיום 11.10.2025.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, מיום 4.12.2025.
- הערות שמאי המבקשים, מיום 4.12.2025, לפרוטוקול הדיון.
- תמונות (מתוך הנכס) אשר צולמו במעמד הסיור שערך שמאי המשיבה.
- תגובת שמאי המשיבה בתכתובת מייל מיום 5.12.2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 6.1.2025, הנוגע לנכס הנדון.
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתיק הבניין המקוון באתר עיריית ת"א יפו, המפורסמים במרשתת.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות ועדות ערר ושמאים מכריעים הרלבנטיות לשומה, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6624
חלקה:	754
שטח החלקה (רשום):	252 מ"ר
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
כתובת עירונית:	רח' אגדתי ברוך 33, תל אביב-יפו

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הנה שכונת "רמות צהלה", בצפון מזרח העיר תל אביב.

שכונת רמות צהלה הינה שכונת מגורים הגובלת בשכונות "קרית שאול", "תל ברוך" ו"נאות אפקה" – ממערב; בשכונת "המשתלה" – מצפון; בשכונת "צהלה" – ממזרח; בשכונת "רביבים" – מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייה צמודת קרקע ומבנים בבנייה רוויה נמוכה, בבנייה ותיקה לצד חדשה.

רח' אגדתי ברוך הינו רחוב מרוצף אבנים משתלבות בקטע הנדון, המשתרע בין רח' צה"ל – מצפון וסיומו בדרך ללא מוצא מדרום. הרחוב הנו בעל שיפוע עולה מדרום לצפון.

החניה בסביבת הנכס מוסדרת לאורך הרחובות וכן בתחומי המגרשים.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

6. <u>תיאור המבנה והנכס</u>

חלקה 754 בגוש 6624 בשטח רשום של 252 מ"ר, בעלת צורה דמוית מלבן שחלק מצלעו המזרחית קטומה. לחלקה חזית מזרחית לרח' ברוך אגדתי באורך של כ- 10.5 מ', ועומק של כ- 24 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחלקה ניצב מבנה מגורים צמוד קרקע הבנוי בבנייה קונבנציונלית וכולל שלד בטון עם קירות בלוקים וגג שטוח. הנכס הנדון חולק קיר משותף עם המבנה בתחום החלקה הסמוכה מצפון (גו"ח 6624/755). הגישה למבנה מהחזית ברח' אגדתי ברוך.

בהתאם לתוכנית להיתר מס' 200457 מיום 15.5.2000 המבנה בן שתי קומות, עליית גג ומרפסת גג מעל קומת מרתף. ושטחו הכולל הנו 284.43 מ"ר.

טופס 4 למבנה הוענק ביום 29.6.1999. תעודת גמר הוענקה ביום 22.6.2000.

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה</u>:

תוכנית ל' – תוכנית לשטחים מעבר לירקון, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 278 מיום 19.2.1953. בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסווג בייעוד "אזור לבניינים ציבוריים".

תכנית 1740 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2181 מיום 1.1.1976. התכנית מתירה בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שגובהה לא יעלה על 2.30 מ', ואשר תשמש אך ורק לחניה, ולא תבוצע בה כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות.

לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת במקרים שהבניין צריך להבנות בקיר משותף עם בניין קיים, ללא קומת עמודים מפולשת.

תכנית ע' – מרתפים – פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. בין היתר נקבע כי במגורים, ב"בתים בודדים", תותר הקמת קומת מרתף אחת בשטח הקומה שמעליה ("לפי היקף הבית"). גובה קומת המרתף הוא 2.20 מ'. שימושים מותרים - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

תכנית תא/1836/א שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3732 מיום 7.1.1990[2].

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר ל'. מטרת התוכנית – לתכנן מחדש את השטח הכלול בתוכנית על ידי שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור ומשטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א'1, לרחובות משולבים ולשטחים ציבוריים פתוחים, והתווית רחובות חדשים.

בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בקטע תכנון ב' ו"באזור מגורים א'1". בתוכנית נקבע כי "חלוקה חדשה", תקנות הבניה, גודל המגרשים, מספר יחידות הדיור בכל מגרש, גודל יחידות הדיור, אופן הבינוי ועיצובו יפורטו בתוכנית מפורטת ונספח בינוי מחייב שיצורף אליה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תכנית 2550 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4096 מיום 1.4.1993.

התכנית קובעת הוראות לחניה. בין היתר נקבע בתכנית כי בבניין קיים (בניין צמוד קרקע (קוטג') שהיתר הבניה שלו הוצא עד יום פרסום תכנית זו למתן תוקף), תהא הוועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעת של מהנדס העיר.

---

[2] התוכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 28.1.1990.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בבניין חדש (בניין צמוד קרקע (קוטג') שהיתר הבניה שלו הוצא מיום פרסום תכנית זו למתן תוקף ואילך), תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים ובלבד שיתאים למקום חניה אחד.

שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.2 מ' והפנימי 2 מ.'

תכנית ג' - גגות שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.4.1994.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות בניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניינים מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

בין היתר נקבע בתכנית, כי תותר עליית גג בחלל גג משופע ששטחה יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר במגרש, בין היתר בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג; שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.

בגגות שטוחים, הותר חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), וזאת בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית תא/1836/ב שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4378 מיום 1.2.1996[3].

מטרת התוכנית – תכנון, אחוד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בתוכנית מס' 1836/א.

בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון ב**"אזור מגורים א'1" וסומנה כמגרש מס' 15**, בו הותרה הקמת יח"ד אחת. תכסית הבנייה לא תעלה על 30% משטח המגרש בקומת הקרקע כשטח עיקרי. יתרת זכויות הבניה יהיו בקומה ב', כך שסה"כ שטח הבניה בשתי קומות לא יעלה על שיעור של 60%. תותרנה עליות גג בשטח של עד 23 מ"ר בחלל גג רעפים, או חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 40%.

בנוסף לשטח המפורט, ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד. גובה תקרת החניה לא יעלה על 2.2 מ'.

שטחי שירות – בנוסף לשטחים המפורטים, יותרו שטחי שירות (ממ"ד, מבני עזר וכו') בשיעור שלא יעלה על 10% משטח המגרש לכל יח"ד.

קווי הבניין – קווי הבניין לצדדים יהיו לא פחות מ-3 מ' ולא פחות מ- 5 מ' לאחור.

מרתפים – מותר יהיה בנוסף לשטחים המפורטים, לבנות קומות מרתף עפ"י תוכנית ע', בשטח עד קונטור הבית.

בהתאם לטבלת ההקצאות, שטח מגרש מס' 15 הנו 252 מ"ר, והשטח לבניה הנו 142 מ"ר. בהתאם לנספח הבינוי, המבנה בתחום מגרש מס' 15 ייבנה בקיר משותף עם המגרש הגובל מצפון (מגרש מס' 16).

תכנית 2550א שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997.

התכנית משנה את הוראות תכנית 2550 וקובעת בין היתר, כי שטחו המקורה הבנוי של מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. שטח מקומות החנייה ייחשב כשטח שירות. גובה התקרה של מבנה החניה בעל תקרה שטוחה, לא יעלה על 2.2 מ' נטו. מותר יהיה לקרות את החניה בגג רעפים משופע, כאשר גובה קירות המוסך יהיה עד 2.2 מ'. הוועדה המקומית רשאית

[3] התוכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 2.2.1996.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להתיר סידור מקומות חניה מקורים או בנויים נוספים בתחום המגרש, עד לנדרש ע"פ תקן החניה, שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה.

הוועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבניין או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף, לשביעות רצון מה"ע.

תכנית 2754 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4632 מיום 29.3.1998.

התכנית חלה בכל תחום מרחב התכנון המקומי של העיר ת"א יפו, ומטרתה לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע, ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה, כולל מתקנית טכניים. בין היתר נקבע בתכנית, כי הוועדה המקומית רשאית להקים בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים צמודי קרקע בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין 0.

אישור הבניה מעבר לקווי הבניין המאושרים ע"פ התכניות החלות במקום, ייעשה רק לאחר שהוועדה המקומית תשוכנע כי אין בכך מטרד לשכנים. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי, אלא על חשבון השטחים העיקריים.

היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים, יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

תכנית ע1 - מרתפים שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית ע'- מרתפים, ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים.

בבתים צמודי קרקע תותר קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע, כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית; גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ- 4.0 מ'; תכליות מותרות: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים בבתים צמודי קרקע, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים; לא יותרו מגורים במרתף; יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

תכנית 3440 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5526 מיום 10.5.2006.

התכנית חלה בכל תחום מרחב התכנון המקומי של העיר ת"א יפו, ומטרותיה הן לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה עיקרי ושירות, בבניה שנבנתה או נבנית ע"פ היתר בניה תקף, כגון ממ"ד, מחסן, מדרגות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון כגון מרפסות; לקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

בין היתר נקבע, כי מקום בו מתבצעת בניה בפועל ע"פ היתר או שהבניה הושלמה וכוללת דירות שבכל אחת מהן שטחי שירות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה, שלא ניתן לבטלם היות והם בנויים בפועל, ומבקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, ייחשבו שטחים נוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור, כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת. תוספת השטחים העיקריים תהא במידת הצורך, בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התכניות התקפות החלות על הדירה המאוחדת.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.8.2007. התוכנית מעדכנת את הוראות תכנית ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. כל זאת על ידי:

- הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר לדירה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הגדלת תכסית הבנייה על הגג לשיעור מירבי של 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית[4] של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.
- קביעת הוראות לנסיגות בבנייה על גגות שטוחים.
- קביעת גובה רום הגג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה וקביעת הוראות בנייה לעליות גג.
- עדכון הוראות הבנייה לפרגולות על הגג.
- עדכון הוראות הבנייה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

<u>גגות שטחים</u>:

תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

- שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תוכנית זו, להוציא ההוראה הנוגעת לבניינים חדשים (סעיף 9.3.5), חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- הגובה הכולל של כל הבנייה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ', מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג ו/או המתקנים המוצבים על הגג ו/או מעקה הגג.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תוכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

<u>בנייה בשלבים[5] על הגג</u>:

בנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

- השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
- תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
- ניתן לשלב בבנייה החדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבניין בהיתר לפי תוכנית קודמות, בתנאי עמידה בהוראות לעיל.

[4] בהתאם להגדרות התוכנית: בניה בו זמנית – "בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג על פי תוכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר".

[5] בהתאם להגדרות התוכנית: בניה בשלבים – "בנייה של חלק מהשטחים האפשריים לבנייה על הגג."

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>בנייה בו-זמנית[6] על הגג</u>:

בניה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

- בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי חדרי היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחת הדירות. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בו זמנית.
- כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר יהרסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבניין על פי תכנית זו, בתנאי התאמתם לכל הוראות התכנית.
- חדרי יציאה לגג, הקיימים בבניין בהיתר לפי תכניות קודמות, ניתן לשלב בבנייה בו זמנית על פי תכנית זו, בתנאי שתכסית הבנייה הכוללת על הגג (שטחים קיימים וחדשים) אינה חורגת מן התכסית המרבית המותרת בתכנית זו.
- למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבנייה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות המפורטות. חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>עליות גג</u>

בחלל גג משופע תותר עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה מותרים, רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג; שיפוע הגג מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ – 40%.

תוכנית מס' תא/5000 - תכנית מתאר תל אביב - יפו פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית[7] לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. אישור התכניות המפורטות יהיה בסמכות הועדה המקומית. יובהר, כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.

בהתאם למסמכי התכנית, החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון מס' 206 - "גני צהלה, רמות צהלה והמשתלה", בשטח שסומן ביעוד "אזור מגורים בבנייה נמוכה".

[6] בהתאם להגדרות התוכנית: בניה בו זמנית – "בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תוכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר."
[7] בהתאם לס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, תכנית כוללנית אינה חוסה בגדר הגדרת תכנית שאישורה מקים חבות בהיטל השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. <u>רישוי</u>

בעיון בארכיב תיקי הבניין המקוון באתר עיריית תל אביב - יפו, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 2-980456 מיום 21.4.1998, שמהותו:

"בנין חדש למגורים בו 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל קומת מרתף – קוטג' המכיל:
בקומת המרתף – חדרי משחקים לילדים, מרחב מוגן דירתי, חדר שרות, מחסן ומדרגות פנימיות;
בקומת הקרקע ו-ב' – יחידת דיור אחת בת 3 חדרים עם חדרי שרות, חללים עוברים בין הקומות, מחסן בקומה ב', מזווה בקומת הקרקע ומדרגות פנימיות;
על הגג – חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ומרפסת גג;
על הגג העליון – מערכת סולרית;
על המגרש – פיתוח שטח גדרות בגבולות המגרש ו-2 מקומות חניה בלתי מקורים."

בהתאם לתכנית ההיתר הנלווית להיתר זה, שטחי הבניה הינם כדלקמן:

הקומה/המפלס	שימוש עיקרי	שטחי שירות					סה"כ שטחי הבניין	משטחים לא מקורים
		ממ"ד	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	בליטות	סה"כ שטח שירות		
מרתף	56.65	7.5		30.41		37.91	94.56	
קרקע	74.18			12.18	8.17	20.35	94.53	
א'	67.97		3.19			3.19	71.16	
עליית גג	22.52						22.52	61.39
סה"כ	221.32	7.5	3.19	42.59		61.45	282.77	61.39

הערה – בתוכנית ההיתר קיימת טעות בסכימת שטחי האחסנה (במקור מופיע שטח אחסנה כולל 17.13 מ"ר).

- תוכנית להיתר מס' 200457 מיום 15.5.2000 (לא אותר ההיתר המילולי) שעניינה: ***"שינוי קירות פנים, הזזת חלונות, פתח אוורור בגג".***

להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית ההיתר:

הקומה/המפלס	שימוש עיקרי			שטחי שירות						סה"כ שטחי הבניין	משטחים לא מקורים
	קיים בהיתר	בנייה חדשה מוצעת	סה"כ	ממ"ד קיים	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	בליטות קיים	סה"כ שטח שירות קיים	סה"כ שטח שירות מוצע		
מרתף	56.65		56.65	7.5		(30.41)		37.91	37.91		
קרקע	74.18	1.3	75.48			10.88	8.17	20.35	19.05		
א'	67.97	-3.07	64.9			5.4		3.19	5.4		
עליית גג	22.52		22.52								61.39
ח. מזגנים		1.77	1.77		0.75				0.75		
סה"כ	221.32		221.32	7.5	0.75	46.69	8.17	61.45	63.11	284.43	61.39

- תעודת גמר מס' 200184 מיום 22.6.2000.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

רישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 6.1.2025, עולים לגבי חלקה 754 בגוש 6624, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח חלקה: 252 מ"ר

בעלויות: שילה שמואל; החלק בנכס – 1/2

שילה מגי; החלק בנכס – 1/2

10. שומות הצדדים

10.1. תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש - ח.יציאה לגג	95.88	65%	0.9	56.09
מצב חדש - מרפסת גג	95.88	35%	0.25	8.39
מצב קודם - חדר יציאה לגג	22.52		0.9	-20.27
מצב קודם - מרפסת גג	73.36		0.25	-18.34
תוספת שטח אקו'				25.87
שווי מ"ר מבונה				₪8,300
השבחה				₪214,732

10.2. תחשיב שמאי המבקשים

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
שטח שנוסף בגג	17.00	1.00	17.00
בקיזוז מרפסת גג	17.00	0.25	4.25
תוספת שטח אקו'			12.75
שווי מ"ר מבונה			₪7,000
דחיה (41 שנים, 6%)			0.092
השבחה			₪8,186

10.3. סיכום ההשבחה

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשים
ג'1	4.9.2007	₪214,732	₪8,186

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[8] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה הוערכה ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של התוכנית המשביחה למועד תחילתה.

בענייננו, ההשבחה נבחנת עקב אישור תוכנית ג'1, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס ברח' בשכונת "רמות צהלה" בצפון-מזרח העיר ת"א, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה. מאפייני המבנה הקיים בהתאם למסמכים שעמדו בפני וכפי שנצפו בעת הסיור.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[8] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת - תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, התכנית הרלבנטית לשומת ההשבחה והמצב המשפטי. כן אין מחלוקת בין הצדדים בדבר אי זכאות הנישום לפטור לפי סעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית (140 מ"ר). לאחר בחינת שומות הצדדים, מקובלות עליי ההסכמות הנ"ל.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>אופן המימוש</u>

<u>שומת המשיבה</u>

- שימוש מיטבי – השמאי ציין כי לאור היתרי הבנייה בחלקה הנדונה, גיל המבנה, ניצול זכויות הבנייה, מצבו הפיזי, וכיו"ב, נלקח בחשבון כי השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
- פטור 140 מ"ר – השמאי ציין כי מאחר והיקף הבינוי במצב התכנוני הקודם (כ- 284 מ"ר) גבוה מ- 140 מ"ר, אין משמעות לפטור זה, ככל שחל.
- ניצול הזכויות – השמאי ציין כי ניצול זכויות הבניה עפ"י תוכנית ג'1 אפשרי בשתי חלופות בניה: בניה בחלל גג רעפים או בנית חדר יציאה לגג.

בשל העובדה כי המדובר בבינוי חד-משפחתי, ניתן לבנות בהינף אחד ולכן המימוש המיטבי הינו בניה של חדר יציאה לגג בהיקף של 65% מתכסית הקומה השנייה, ובנוסף מרפסת גג.

במצב החדש נלקח בחשבון שטח קומת גג אפשרי לבנייה של כ- 96 מ"ר, בהתאם לשטח תכסית הקומה הראשונה בהיתרי הבנייה. במצב הקודם נלקח בחשבון הבינוי הקיים.

לאור הבינוי הקיים בקומת הגג, הכולל בין היתר גג בטון וגרם מדרגות המוביל לקומת הגג, עליה קיים חדר יציאה לגג, על הצד הזהיר, בתחשיב ההשבחה לא הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים.

<u>שומת המבקשים</u>

- חוסר יישום אפשרי – השמאי טען כי בהתאם להוראות התוכנית, נדרש כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות בשיעור של 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בנכס הנדון שטח קומת הקרקע הינה 94.53 מ"ר ושטח קומה א' הינו 70.30 מ"ר. מתקבל כי שטח הקומה העליונה מהווה כ- 74.37% משטח הקומה שמתחתיה, ולכן לא ניתן לממש את הזכויות מכוח התוכנית במסגרת הבינוי הקיים, והמימוש אפשרי רק בתום החיים הכלכליים של המבנה.

- דחיה ועלויות התאמה – השמאי טען כי בניית המבנה הנדון הושלמה, ככל הנראה, בשנת 2000. בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת הזכויות כזכות סבירה למימוש למועד הקובע, וזאת ללא עלויות התאמה.

לעמדת השמאי, המימוש הסביר הינו בתום החיים הכלכליים של המבנה ו/או במסגרת שיפוץ מסיבי, ככל שלא הייתה המגבלה האמורה לעיל.

אף אם תוספת הבניה אפשרית בבניה הקיימת, במבחן המציאות תוספות הבניה אינן ממומשת. עלויות ההתאמה הכרוכות בתוספת בבית מגורים בנוי ומתפקד, עולות על תרומת התוספת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בניה חדשה כתוספת לבניה קיימת מייקרת את עלות הבניה באופן משמעותי, שכן נדרש שימוש בכלי עבודה מיוחדים בשל מגבלות נגישות, מגבלה בשעות העבודה בשל קיומם של שכנים, היקף בינוי קטן ועוד. העלות העודפת אינה מסתכמת בתוספת הבניה בלבד, וכוללת גם עלויות התאמה בבינוי הקיים.

בנוסף, בתקופת הבניה לא ניתן להשתמש בבית המגורים, ונדרש דיור חלופי שמהווה אף הוא חלק מעלויות ההתאמה.

לעמדת השמאי, גם במידה ויקבע כי ניתן ליישם את התוכנית למרות מגבלת סעיף 9.1.1 לתוכנית, הרי שהמימוש הסביר הינו בתום החיים הכלכליים.

השמאי הפנה לשומת תמיר שדה ברח' אגדתי ברוך 30 (גו"ח 6624/801), וציטט כדלקמן: ***"במקרה הנדון התרשמותי היא שאופן בינוי קומת הגג יחייב ביצוע שינויים רבים על מנת לממש את תוספת זכויות הבניה, ולכן אביא זאת לידי ביטוי במקדם הפחתה שישקף את אורך החיים הכלכליים של הנכס."***

- בניה בהינף אחד – בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ניתן לבנות בהינף אחד, ולכן המימוש המיטבי הינו בניה של חדר יציאה לגג בהיקף של 65% מתכסית הקומה השנייה, ובנוסף מרפסת גג. לעמדת השמאי מדובר בהנחה מוטעית, שכן נספח הבינוי של תוכנית 1836ב', שהינו מחייב, מציג בניה בקיר משותף, כך שהבינוי הינו דו משפחתי.

  על מנת לבנות בחלופה של בניה בו זמנית על הגג, בהתאם להוראות התוכנית, נדרש לבנות יחד עם המבנה הצמוד בחלקה 755.

- תוכנית עיצוב – בהתאם לסעיף 16 לתוכנית, נקבע כי בבניין בעל קיר משותף, יש להציג תכנית עיצוב ופיתוח לגג. על מבקש ההיתר הראשון לכלול את כל הבניינים שלהם קיר משותף עם הבניין לגביו מבוקש ההיתר.

  ככל ויקבע כי מימוש התוכנית אפשרי במבנה הקיים, וכי הבניה הסבירה הינה המימוש כתוספת לבינוי קיים, הרי שיש להביא בחשבון דחייה לאישור תוכנית עיצוב.

השמאי ציין כי תחשיבו נערך על בסיס הכרעת תמיר שדה בגו"ח 6624/801, בהתאמות הנדרשות. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון דחיה של 41 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.092), תוך שציין כי בהכרעת תמיר שדה הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 20 שנים וכי להבנתו, ככל הנראה הכוונה לשיפוץ מסיבי. לגישת שמאי המבקשים, אומדן זה אינו מביא בחשבון את העובדה כי הבינוי הקיים אינו תואם להוראות התוכנית.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- חוסר יישום אפשרי – השמאי ציין כי בהתאם לתשריט היתר הבנייה וסיור בנכס, המבנה בנוי כך שקומה א' ורצפת קומת הגג הינן בתכסית מלאה ובכלל זה תכסית קומה א' זהה לתכסית קומת הגג.

  ההבדל בשטחים נובע מחלל עובר וסיווג שטחים טכניים בקומה א'. מעל לשטחים אלו תקרה מלאה, שכן החלל העובר אינו ממשיך לקומת הגג, כך שאין כל מניעה לניצול תוכנית ג'1 במלואה.

  בהתאם לנספח הבינוי של תוכנית ג'1, כל עוד קיימת תקרה בתכסית 100% מהקומה שמתחת, אין כל מניעה להקים את שטחי הבנייה מתוקף תוכנית זו.

- דחיה – השמאי טען כי תעודת הגמר הינה מתאריך 22.06.2000, שבע שנים טרם מועד תוכנית ג'1, ולכן ברור כי מימוש הזכויות הינו בתוספת על מבנה קיים.

  כמו כן, השמאי ציין כי המבקשים סגרו את החלל העובר (לא אותר היתר לסגירה זו), והדבר מעיד כי קיים ביקוש לתוספת שטחים על המבנה הקיים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עלויות התאמה – בתחשיב המשיבה, על הצד הזהיר, הופחתה מלוא עלות הקמת תוספת השטח מתוכנית ג'1 ומלוא הרווח היזמי. בהתאם לתוספת השלישית יש לבחון את שווים של מקרקעין ולא את שוויה של קרקע, לכן יש לבחון את ההשבחה של המקרקעין בכללותו.

במקרה הנדון לאור מאפייני המבנה, גילו והבינוי הקיים, מרבית העלויות הנדרשות להקמת תוספת השטחים (ובכלל זה רווח יזמי) בוצעו, לכן קיימת תרומה ניכרת של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין.

תרומת הבינוי הקיים כוללת בין היתר: חפירה, ביסוס, שלד חלקי בקומת הגג הכולל בין היתר את רצפת הקומה, מעקה, וחדר מדרגות העולה לקומה, ריצוף קומת הגג, בינוי חלקי וכו'. בניגוד לתוספת קומות במקרים כגון תוכניות התחדשות עירונית, במקרה הנדון אין כל צורך לחזק את המבנה, להוסיף עמודים לבינוי הקיים, "לקשור" את תוספת הבנייה לבניין הקיים וכו'.

על מנת להשלים את תוספת הבנייה, נותר להקים קירות פנים לחלוקה וקירוי קל (מדובר בקומה העליונה ולכן תקרת הקומה אינה נושאת עומס קונסטרוקטיבי). כמו כן, מביקור במקום, חלק משטחי קומת הגג נסגרו בקירוי קל (לא אותר היתר בנייה לקירוי זה).

בהתייחס להכרעת תמיר שדה, השמאי טען כי כל מקרה לגופו ובחינה יסודית של הבינוי הקיים בפועל והשינויים שנעשו, מעלה כי לא נדרשות עלויות התאמה. החלוקה הקיימת מתאימה לתוספת שטחים ללא כל עבודות בנייה מהותיות. משך העבודות הנדרשות הינו קצר משמעותית ואינו דורש פגיעה בחיי היום-יום בבית.

- בניה בהינף אחד – השמאי הציג את הגדרת "בנייה בו זמנית" בסעיף 8.1 להוראות התוכנית וציין כי בבינוי על חלקה בודדת, של בית חד משפחתי (ללא אבחנה האם נבנה בקיר משותף עם החלקה הסמוכה), ניתן לבנות עד 65% משטח הגג.

השמאי ציין כי סעיפים 9.1 ו- 9.3 להוראות התוכנית עוסקים בבנייה בו זמנית, ואינם כוללים כל מגבלה רלוונטית לנכס הנדון.

השמאי הציג תמונות של מבנים ברח' אגדתי ברוך 30-28, מהן ניתן לראות לעמדתו, כי בחלקות צמודות הבנויות בקיר משותף אין דרישה לבנייה בו זמנית.

כמו כן צוין על ידי שמאי המשיבה, כי בעבר שמאים מטעם המשיבה ושמאים מכריעים לא היו מודעים ו/או לא לקחו בחשבון את האפשרות לבינוי בהינף אחד.

- תוכנית עיצוב – השמאי טען כי מטרת הוראות סעיף 16 לתוכנית הנה להגדיר בינוי אחיד (קיים ו/או עתידי) בחלקה בה בינוי דו-משפחתי. במקרה הנדון, דרישה זו אינה רלוונטית שכן מדובר בבינוי חד משפחתי שמבחינה תכנונית וקנייינית, אינו מחויב לתאם את הבנייה על חלקתו עם החלקה הצמודה.

השמאי ציין כי גם במקרים בהם הדרישה רלוונטית, מרבית השמאים המכריעים אינם מפחיתים בגין דרישה זו, שכן המדובר בחלק מהליך הרישוי.

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון</u>

- חוסר יישום אפשרי – התוכנית מתייחסת לשטח ולא לתכסית. ייתכן ולימים התקבלה פרשנות אחרת של הוועדה המקומית, אך מה שרלוונטי זו ההבנה מקריאה של אדם סביר במועד הקובע, ללא התייחסות למה שקרה אחרי המועד הקובע.

אדם סביר מבין שהכוונה של התוכנית הנה לשטח רישוי. התוכנית אינה כוללת את המילה תכסית, ולכן לא ניתן לממש את הזכויות מתוכנית ג'1.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעניין נספח הבינוי אליו הפנה שמאי המשיבה בטענה כי הוא מחזק את העובדה שמדובר בתכסית, שמאי המבקשים ציין כי בנספח הבינוי ניתן לראות קומות מלאות עם גג מעל, ואין בנספח תיאור של קומה חלקית עם חלל עובר, ולכן לא ברור מדוע שמאי המשיבה טען כי נספח הבינוי מחזק את הטענה שמדובר על תכסית.

התכנית מתייחסת לשטח. גם נספח הבינוי מראה קומות מלאות. שמאי המשיבה לא הציג אף דוגמא עם חלל עובר. ייתכן וקיימת פרשנות מאוחרת אך היא לא רלוונטית למועד הקובע.

- דחיה – בפועל המימוש מכוח התכנית מבוצע בתום החיים הכלכליים. שמאי המשיבה לא נימק מדוע התוספת סבירה במועד הקובע כשהמבנה רק בן 7 שנים. אחוזים בודדים מממשים את הזכויות מכוח התוכנית שלא בתום החיים הכלכליים של הבית, וייתכן וזאת נוכח העובדה כי נדרשות התאמות הכרוכות בעלויות גבוהות, לרבות ההפסד שנגרם כתוצאה מכך שלא ניתן לגור במבנה. כל האמור מביא לכך שאין זה כלכלי לממש במועד הקובע וזו המציאות בפועל.

למעשה המימוש הסביר הוא בתום החיים הכלכליים של הבית.

- בניה בהינף אחד – בהתאם לתוכנית 1836ב', הגם שהנכס רשום בחלקה נפרדת, המדובר למעשה במבנה דו-משפחתי ולכן לא ניתן לבנות בהינף אחד.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, לפיה במשך שנים רבות השוק לא ראה את הפוטנציאל של בניה בו זמנית. ככל והשוק וגם שמאים מכובדים לא ראו את הפוטנציאל של בנייה בהינף אחד, וכולם סברו שבנייה סבירה היא בשטח של 40 מ"ר, הרי שאי אפשר לקבוע באופן רטרואקטיבי אחרת. זה הפוטנציאל הסביר למועד הקובע ואין להסתמך על חוכמה בדיעבד.

ככל והשוק לא ראה את הפוטנציאל, משמע שזה לא יצר שווי למיסוי בהיטל השבחה. השמאי הפנה להחלטה בערר הר/85090/17 שרה קרול רפיח נגד הוועדה המקומית הרצליה, בה ישנה אמירה של היושבת ראש בדימוס גילת אייל, לפיה אין להתייחס לחוכמה בדיעבד.

השמאי ציין כי לטענת שמאי המשיבה, השוק לא היה מתמחר את הזכויות (ר' להלן טענות המשיבה במעמד הדיון), כך שככל והשוק לא היה מתמחר את הזכויות אז אין להביא בחשבון חלופה זו.

- תוכנית עיצוב – המדובר בבית דו משפחתי שנרשם על חלקה נפרדת. סעיף 16 לתוכנית ג'1 מתייחס למקרה הדומה למקרה הנדון, בניין עם קיר משותף. למעשה, הסעיף לא עורך הבחנה באם הקיר המשותף הוא על חלקה או מספר חלקות. לכן יש צורך בתוכנית עיצוב ותיאום עם השכן.

- עלויות התאמה – ככל ויקבע שהמימוש אינו בתום החיים הכלכליים, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לתוספת השטח. בהרבה שומות מכרעות מובאות בחשבון עלויות התאמה רק ביחס לתוספת לבינוי הקיים, אולם גישה זו אינה נכונה מאחר ועלויות ההתאמה הן לכל הבית, לרבות לשטח הקיים.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הבנייה אינה מורכבת (ר' להלן טענות שמאי המשיבה במעמד הדיון), השמאי ציין כי זה לא המצב, וכי מאחר ומוסיפים שטח לבינוי קיים, העלויות גבוהות יותר. יש להוריד משווי הזכויות ולא להוסיף לו כי הוא זמין יותר. ככל והמצב היה כפי ששמאי המשיבה טען לו, כולם היו מממשים את הבניה.

אנשים אינם מעוניינים לגור בבית הבנוי טלאי על טלאי. יש להחליף את כל הריצוף של הקומה, להתאים את הצנרת החדשה ולסדר את האינסטלציה, יש צורך באלומיניום חדש, קונסטרוקציה של עמודים ויציקות על הגג. בנוסף, עבודה בהיקפים קטנים מאוד מייקרת ואף קיים הפסד יכולת לגור בבית בזמן השיפוץ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- דחיה – השמאי ציין כי הוא מסכים עם טענת שמאי המשיבה כי בשוק משוכלל הקונה משלם על הזכויות (ר' להלן טענת שמאי המשיבה במעמד הדיון), אך השאלה היא כיצד הקונה רואה את הזכויות, כזכויות זמינות או כזכויות שימושו בעתיד.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- חוסר יישום אפשרי – המדובר בקומה בקונטור מלא, שמעליה קיים גג. ההיגיון של הדרישה הוא למנוע מצב בו קיים בינוי חיצוני שנראה מדורג, כלומר קומה מלאה ומעליה קומה חלקית ומעליה חדר גג. הנושא הוא אינו החלל הפנימי אלא הבינוי החיצוני של המבנה.

בנספח הבינוי ניתן לראות בכל האופציות קומות מלאות. הנספח אינו מסמן חלל עובר. החתכים הם של קומות מלאות בקונטור החיצוני שלהן, ולא מבחינת שטח להיתר.

בנכס קיים חדר יציאה לגג, אומנם מתוכנית אחרת אבל ההיגיון זהה. ככל ולא מאפשרים לבנות על קומות חלקיות, גם בתוכנית אחרת לא היו מאפשרים לבנות על קומות חלקיות, והעובדה היא כי קיים חדר יציאה לגג. בכל השכונות הצפוניות בונים עם חללים עוברים.

- דחיה – במועד הקובע הבית חדש. ככל והמימוש ייעשה, הוא ייעשה מעל המבנה הקיים. אף אחד לא יחכה 30 שנה למימוש. בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי אף אחד לא מממש את הבניה, השמאי ציין כי הרבה מאוד מממשים ללא היתר.

במקרה הנדון קיים ביקוש לזכויות בנייה. החלל העובר נסגר על מנת לקבל שטח מגורים נוסף. בנוסף בקומת הגג סגרו חלקים שהיו לא מקורים. במבנה קיים חדר יציאה לגג, עם עמודים וקורות מסביב שנסגרו בבנייה קלה. הסגירה אומנם לא בהיתר אך קיימת דרישה לשטחים נוספים, וזאת בהיקף שעולה על 17 מ"ר[9].

בשוק משוכלל של קונה מרצון ממוכר מרצון, הקונה משלם על זכויות הבנייה, גם אם הוא לא מוכן לממש אותן, או לא רוצה לממש אותן. זאת מאחר והמחיר נקבע לפי מי שמוכן לשלם הכי הרבה, ויהיה מוכן לשלם על זה.

- עלויות התאמה – במקרה הנדון קיים בניין בנוי, הכולל מרפסת גג מרוצפת אשר משמשת את חדר היציאה לגג. קיים ביסוס, חפירה, שלד, טיח חיצוני, מעקות, מדרגות לגג, כך שלא צריך לפתוח פתח בקיר. בד"כ עלויות ההתאמה מתייחסות לפתח בקיר. במקרה הנדון המדובר בהרחבת חדר יציאה לגג ואין עלויות.

80% מהעלויות כבר בוצעו, וכל מה שנדרש הוא סגירה בבנייה קלה. בנייה קלה כיום היא כמעט כמו הבנייה הקונבנציונלית לעניין חדרי יציאה על הגג, שכן ע"פ רוב, בבינוי על הגג לא בונים תקרה נושאת עומסים, אלא תקרה קלה. בנוסף, ככל ונדרש לבנות כיום את החדר על הגג מחדש, היה נדרש לכך זמן רב. במצב הנוכחי, הכל קיים וניתן לבצע את הבניה במשך כחודש.

- בניה בהינף אחד – מדובר בב+ניין חד משפחתי הבנוי בקיר משותף, העומד בהגדרה של מבנה חד משפחתי. בכל היתרי הבנייה של מבנה חד משפחתי קיימת אפשרות לבניה בשיעור של 65%. במשך הרבה מאוד שנים בשכונות כמו צהלה, במגרשים חד-משפחתיים, היו גובים על עליית גג למרות שאם עורכים תחשיב, חדר יציאה על הגג בהינף אחד הוא טוב יותר. המבחן הוא של עליית גג מול בניה בהינף אחד.

[9] במעמד הדיון הובהר על ידי הח"מ, כי בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תוספת של 17 מ"ר, כי אם תוספת בניה עד לשיעור של 65% משטח הקומה העליונה (כ- 62 מ"ר בניכוי חדר יציאה קיים בשטח של כ- 22 מ"ר).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי טען כי גם כיום בהרבה מקומות, כמו בשכונת צהלה, הוא מציין בצורה מפורשת שהשימוש המיטבי הנו חדר יציאה לגג, אולם לאור אופי הבינוי בשכונה הוא מביא בחשבון חלל גג.

במקרה הנדון מדובר במבנה בו קיים חדר יציאה לגג, לכן לא היו מניחים שייבנה חלל גג כפי שטען שמאי המבקשים. ככל והיה מבוקש היתר, בדראפט היה מצוין 65%, ולא עד 40 מ"ר.

השמאי ציין כי אינו מכיר את הערר ששמאי המבקשים הפנה אליו במעמד הדיון, וטען כי המדובר בהרחבת חזית[10]. השמאי לא חלק על כך שהבחינה נערכת למועד הקובע, וציין כי במקרה הנדון קיים בינוי של חדר יציאה לגג המהווה את המימוש המיטבי של השוק במועד הקובע.

<u>התייחסות שמאי המשיבה – לאחר הדיון</u>

השמאי העביר תמונות שצילם במעמד הסיור שערך בנכס, תוך סימון החללים העוברים שנסגרו על גבי התמונות וכן על גבי תוכנית ההיתר של הנכס.

כמו כן, השמאי הפנה להיתרים[11] לדוגמא, בהם לטענתו ניתן היתר לבנייה בגג מעל חלל כפול, לפי מלוא תכסית שטח הגג ולא לפי שטח רישוי.

<u>הכרעה</u>

- בניה בהינף אחד – סעיף 9.2 לתוכנית העוסק בבנייה בשלבים על הגג, קובע כי תכסית הבנייה המרבית לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר, הקטן מביניהם. בהתאם לס' 9.3.1 לתוכנית, בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה על הגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.

בעניינו המדובר במבנה צמוד קרקע הבנוי בתחום חלקה 754, החולק קיר משותף עם מבנה צמוד קרקע הבנוי בתחום חלקה 755.

נוכח מאפייני הבינוי הקיים בחלקה הנדונה, הצדדים חלוקים אודות היקף השטח האפשרי לבנייה על הגג. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי המדובר בבינוי חד-משפחתי, כך שניתן לבנות בהינף אחד חדר יציאה לגג בהיקף של 65% מתכסית הקומה השנייה (הובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח של 95.88 מ"ר).

לעמדת שמאי המבקשים, על מנת לבנות בחלופה של בניה בו זמנית על הגג, נדרש לבנות ביחד עם המבנה הבנוי עם הנכס הנדון בקיר משותף (חלקה 755 בגוש 6624). על כן, השמאי הביא בחשבון תוספת של 17 מ"ר לבינוי הקיים (ע"פ חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר).

בהתאם לסעיף 10.1.5 לתוכנית ג'1': ***"<u>בקוטג'ים</u> ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית <u>חדרי יציאה לגג</u> או עליות גג, <u>ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו</u>. שאר ההוראות יהיו כאמור בתכנית זו".***

בהתאם לתוכנית, "קוטג'" מוגדר כך: "***בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות <u>והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו</u>***". יצוין כי תוכנית 1836ב' החלה על המבנה הנדון, מגדירה את המבנים בתחומה גם כן כ"קוטג'".

---

[10] במעמד הדיון נשאל שמאי המשיבה על ידי הח"מ מדוע המדובר בהרחבת חזית, שכן שמאי המבקשים הגיב לתגובת המשיבה. שמאי המבקשים טען כי לעמדתו המדובר בטענה חדשה.
[11] אפקים 2, המתנדב 26, הרכש 27, מוטה גור 33, הרכש 22 וקוממיות 43.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בערר 85134/14 יהודה ונועה איזק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נדונה החלטת השמאי המכריע מר שאול אושרת אשר קבע כך (הציטוט מתוך החלטת ועדת הערר):

"שמאי המבקש קבע בתחשיב שערך לחילופין, דחיה לזמינות בגין דרישת התכנית בסעיף 10.1.5 לבניה בו זמנית. סעיף 10.1.5 בתכנית ג' 1 קובע: "בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבנין כולו. שאר ההוראות יהיו כאמור בתכנית זו". <u>אין מדובר כאן בחובת בניה של כל חדרי היציאה לגג בהינף אחד</u>. יש לכלול בתכנית ההיתר הראשון לחדר היציאה לגג את העיצוב והפיתוח של גג המבנה כולו. במקרה של בניין עם קיר משותף יש להציג גם את חזיתות המבנים הגובלים בבניין נשוא ההיתר. אין גם צורך בהכנת תכנית בניין עיר חדשה לבניין, כטענת שמאי המבקש.
לאור האמור לעיל אינני מביא בחשבון דחייה לניצול הזכויות להקמת חדר יציאה לגג בנכס שבנדון".

על החלטת השמאי המכריע קבעה ועדת הערר כדלקמן:

"לטענת העוררים <u>מדובר במתחם סגור של 14 קוטג'ים, כל שבעה מהם מחוברים זה לזה</u>. לטענתם יהיה צורך לתכנן את תוספת הבניה לגבי כולם, בו זמנית, ולקבל את הסכמת הדיירים לתכנון ולבניה.

בהתאם לסעיף 16 לתכנית אכן יש צורך להציג תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו. משמדובר בבניין בעל קיר משותף, על מבקש ההיתר הראשון לכלול את כל הבניינים שלהם קיר משותף עם הבניין לגביו מבוקש ההיתר. השמאי המכריע היה מודע לכך ואף ציין הדברים מפורשות בשומה המכרעת. בניגוד לטענת העוררים אין צורך בקבלת הסכמת כל הדיירים לתכנון זה. מאידך, איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית לפיה אין ליתר בעלי הזכויות במתחם זכות להביע עמדתם באשר לתכנון זה, אשר אמור להוות בסיס לבנייה עתידית בנכסיהם הם, ואולם איננו סבורים שדחיית עמדת הוועדה המקומית בעניין מצביעה על פגם מהותי או דופי חמור בחוות דעתו של השמאי המכריע אשר סבר כי אין הצדקה לכלול מקדם לדחיה למימוש על רקע מכלול הוראות התכנית כאן, כמצוטט לעיל." (הדגשות לא במקור)

העניין אשר נדון בפני ועדת הערר עסק במבני קוטג' הבנויים בקיר משותף על חלקה משותפת (גו"ח 6623/922, רח' ארם משה 21, שכונת רביבים). בהחלטתה, ועדת הערר לא סייגה את קביעת השמאי המכריע כי לא קיימת חובת בניה בהינף אחד, וציינה כי הדרישה הנה להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אשר תהווה בסיס לבניה עתידית, ואף אין צורך לקבל את הסכמת השכנים לתכנון האחיד.

אציין כי ס' 16.2 לתוכנית מחייב, בבניינים שלהם קיר משותף, הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח וזאת על מנת שתוכנית זו ***"תהווה בסיס לבנייה העתידית"***, וזאת מבלי שהתוכנית מסייגת זאת למקרה של בניה בשלבים.

בהתאם לכך, ניתן להניח כי במבנה הכולל קיר משותף לא קיימת מגבלת שטח, כל עוד תוגש תוכנית עיצוב לבנייה עתידית בנכס הגובל. כמו כן, סבורני כי הגדרת התוכנית למונח "קוטג'" כמבנה בבעלות אחת, מכירה בחופש הקניין של הבעלים, כך שספק בעיניי אם כוונת התוכנית הייתה להגביל אפשרויות הניצול המקסימליים על ידי חובת בנייה משותפת עם חלקה סמוכה.

כמו כן, ר' להלן התייחסותי להיתר בניה שהוענק לנכס ברח' אגדתי ברוך 37 (גו"ח 6627/790), בו לא נדרשה בניה עם החלקה הסמוכה לצורך מימוש שטחים בגג מעבר ל- 40 מ"ר.

כאמור, בתגובתו שמאי המשיבה ציין כי בעבר שמאים לא היו מודעים ו/או לא היו מביאים בחשבון את האפשרות לבינוי אחיד. במעמד הדיון הפנה שמאי המבקשים לערר 8509-17, בו נקבע כי בקביעת ההשבחה למועד הקובע אין להביא בחשבון פרשנות מאוחרת. סבורני, כי שמאי המבקשים לא ביסס את הטענה דיה, ואל היה לו להישען על טענת שמאי המשיבה גרידא, כראיה לכך שהשוק לא תמחר את הזכויות המוקנות מעבר ל- 40 מ"ר, או שפרשנות המשיבה בסמוך למועד הקובע לא הייתה מאפשרת בנייה מעבר ל-40 מ"ר.

בהתאם להוראות סעיף 10.1.5, סעיף 16 ולהחלטת ועדת הערר, יובא בחשבון כי לא נדרשת בניה משותפת עם החלקה הסמוכה וכי תכסית הבנייה המרבית הנה 65% משטח הגג.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יצוין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח הגג הנו כ- 96 מ"ר, וזאת בהתאם לתכסית קומת הקרקע. הואיל ובהתאם למסמכי הרישוי שטח הגג הנו 83.91 מ"ר (עליית גג בשטח של 22.52 מ"ר ומרפסת בשטח של 61.39 מ"ר), יובא בחשבון במצב החדש חדר גג בשטח של 54.54 מ"ר.

- חוסר יישום אפשרי – בהתאם להוראות סעיף 9.1 לתוכנית, בניית חדר יציאה לגג בגג שטוח תתאפשר, בין היתר, כאשר: ***"<u>שטח הקומה העליונה</u> הוא לפחות בשיעור של 80% משטח הקומה שמתחתיה."***

סעיף 13 לתוכנית מציין כי: ***"חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים <u>בהם תכסית הקומה העליונה</u> קטנה מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה."***

שמאי המבקשים טען כי בנכס הנדון שטח הקומה העליונה מהווה כ- 74.37% משטח הקומה שמתחתיה, ולכן לא ניתן לממש את הזכויות במסגרת הבינוי הקיים, כך שהמימוש אפשרי רק בתום החיים הכלכליים של המבנה.

שמאי המשיבה טען כי תכסית קומה א' זהה לתכסית קומת הגג, וכי ההבדל בשטחים נובע מחלל עובר. הואיל ומעל לחלל עובר קיימת תקרה מלאה, אין כל מניעה לניצול תוכנית ג'1 במלואה. כמו כן, השמאי הפנה לנספח הבינוי של תוכנית ג'1, אשר לעמדתו מחזק את טענתו כי אין כל מניעה לנצל את שטחי הבנייה מתוקף תוכנית זו.

כעולה ממסמכי הרישוי לנכס הנדון, שטח קומת הקרקע הנה 94.53 מ"ר ושטח קומה א' הנה 70.3 מ"ר (כ- 74% משטח קומת הקרקע). עיון בחתכי המבנה המתוארים בתוכנית ההיתר, מעלים כי קומת הקרקע וקומה א' דומים בהיקפם החיצוני וכי לא קיימת נסיגה בקומה א' של המבנה. ההבדל בשטחי המפלסים נעוץ בעובדה כי בתחום קומת הקרקע קיימים שטחים המתנשאים לגובה תקרת הקומה השנייה (מעין פטיו), כך ששטח רצפת הקומה העליונה במבנה אינו זהה לשטח הקומה שמתחתיה.

כאמור, לצורך חיזוק טענתו, שמאי המשיבה הפנה להיתרים לפיהם ניתן לבנות בגג כאשר קיים חלל עובר היוצר קומה עליונה בשיעור הנמוך מ- 80%. להלן ההיתרים שמצאתי כרלוונטיים לענייננו:

- רח' אפקים 2 (גו"ח 6628/147), שכונת "אפקה". בהתאם לתוכנית להיתר מס' 19-0666 מיום 10.7.2019, שטח קומת הקרקע הנו 123.96 מ"ר, שטח קומה א' אשר לתחומה מתנשא חלל כפול - 81.31 מ"ר (מהווה כ- 65.6% משטח קומת הקרקע).

  בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 20190002 מיום 30.1.2019, אושרה הבקשה להיתר הכוללת תוספת בניה בגג. יוער כי הבקשה כוללת הקלה לבנייה ללא נסיגה ממעקה הגג וקירוי נישה למסתור אשפה.

- רח' קוממיות 43 (גו"ח 6628/227), שכונת "אפקה". בהתאם לתוכנית להיתר מס' 15-0580 מיום 10.8.2015, שטח קומת הקרקע הנה 149.64 מ"ר, שטח קומה א' אשר לתחומה מתנשא חלל כפול – 75.47 מ"ר (מהווה כ- 50% משטח קומת הקרקע).

  בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 20130015 מיום 24.7.2013, במסגרתו אושרה הבקשה להיתר הכוללת בניה על הגג, אושרה גם הקלה לתוספת שטח עיקרי ומדרגות כניסה נפרדת למרתף (ההקלה שניתנה אינה בקשר לבניה על הגג).

  כן אותר על ידי ההיתר הנוגע לנכס הבא:

- רח' אגדתי ברוך 37 (גו"ח 6627/790), שכונת "רמות צהלה". בהתאם לטופס 1 הנלווה להיתר מס' 22-0787 מיום 25.10.2022, שטח קומת הקרקע הנו 94.52 מ"ר, שטח קומה א' אשר לתחומה מתנשא חלל כפול – 69.03 מ"ר (מהווה כ- 72% משטח קומת הקרקע).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לפרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה, ישיבה מס' 20220003 מיום 2.2.2022, במסגרתו אושרה הבקשה להיתר, הבקשה כוללת הקלה בתכסית.

יוער כי במסגרת היתר זה, אושרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ- 51 מ"ר, וכי בדומה למקרה הנדון, המבנה חולק קיר משותף עם המבנה בתחום החלקה הסמוכה (גו"ח 6624/815), מבלי שהייתה דרישה לבינוי בהינף אחד.

אציין כי יתר ההיתרים שצוינו על ידי שמאי המשיבה, נמצאו על ידי לא רלוונטיים לענייננו. ביחס לנכס ברח' המתנדב 26 (גו"ח 6628/187) וברח' הרכש 27 (גו"ח 6626/148), מצאתי כי המדובר במבנים הכוללים עליית גג להבדיל מחדרי גג. ביחס לנכס ברח' מוטה גור 33 (גו"ח 6628/203), הבקשה להיתר כוללת הקלה להעברת אחוזי בניה מקומה לקומה והקלה כמותית. כמו כן, ההיתר הנוגע לנכס ברח' הרכש 22 (גו"ח 6627/562) מעלה כי שטח קומה א' מהווה כ- 83% משטח קומת הקרקע.

מעבר להיתרים שצוינו לעיל, אותרה על ידי החלטה בערר (רישוי) 1119-08-19 גיל בר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, בה נקבע כך:

"עתה עולה השאלה האם ניתן להתיר הקמת חדר על הגג מכוח תכנית ג'1 נוכח העובדה שאמנם תכסית הקומה שמתחתיו עולה על 80% משטח הקומה שמתחתיה אך שטחה של הקומה העליונה עומד על כ – 50% משטח הקומה שמתחתיה.

אנו סבורים כי נוכח הגדרת המונח "גג" והגדרת המונח "קומה עליונה" בסעיף ההגדרות בתכנית ג'1, נוכח לשונו המפורשת של סעיף 13 לתכנית ג'1 שמדבר על תכסית, נוכח הרציונל העומד בבסיס תכנית ג'1 לקבלת תוצאה תכנונית הכוללת חדר על הגג רק מקום שתכסית הקומה שמתחתיו אינו מצומצם, ונוכח העיקרון לפיו יש ליצור הרמוניה פרשנית בין הוראות תכנית, נכון לקבוע כי כוונת הוראותיה של תכנית ג'1 היא לשלול הקמתו של חדר יציאה על הגג מקום בו תכסית הקומה העליונה אינו עולה על 80% מהקומה שמתחתיה, וכאשר תכסית זו עולה על 80% הרי שניתן להקים מעל קומה כזו חדר על הגג, גם אם שטחה קטן יותר."

נוכח החלטת ועדת הערר וכן ההיתרים שאוזכרו לעיל, יובא בחשבון כי ניתן להקים חדר יציאה על הגג כאשר **<u>תכסית</u>** הקומה העליונה הנה לפחות בשיעור של 80% מהקומה שמתחתיה, ולפיכך, במקרה הנדון הגם קיומו של חלל עובר, ניתן להגדיל את שטח חדר היציאה לגג במבנה הקיים.

אציין כי בניגוד לטענת שמאי המבקשים, כי התוכנית מציינת את המילה "שטח" ולא "תכסית", התוכנית כוללת את שני המונחים ועל כן שתי אפשרויות הפרשנות היו נתונות במועד הקובע. פרשנות ועדת הערר, אשר אומנם היא מאוחרת למועד הקובע, הייתה יכולה להתקבל גם כן במועד הקובע.

יצוין כי עיון בנספח הבינוי, לגביו העלו הצדדים טענות שונות, מעלה כי התרשימים המתארים בינוי צמוד קרקע, נוגעים לעניין עליות גג ולא לחדרי יציאה לגג, ולכן נספח הבינוי לא מעלה ולא מוריד בענייננו.

- דחיה ועלויות התאמה

שמאי המבקשים טען כי תוספת בניה לבניה קיימת מייקרת את עלות הבניה באופן משמעותי, וכי המימוש הסביר הינו בתום החיים הכלכליים של המבנה. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון דחיה של 41 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.092).

שמאי המשיבה טען כי מימוש הזכויות הנו על גבי המבנה הקיים וכי נוכח העובדה כי בנכס הנדון נסגר חלל עובר, הרי שקיים ביקוש לתוספת שטחים.

נוכח הכרעתי כי ניצול שטחי הבנייה בגג אפשרי הגם ובמבנה קיים חלל עובר, וכן נוכח העובדה כי במבנה הקיים בנוי חדר יציאה על הגג, כך שהפתח בתקרת הקומה העליונה קיים וכן מדרגות הגישה למפלס קומת הגג, הרי שניצול שטחי הבניה מכוח התוכנית כרוך ברובו בהרחבת החדר הקיים על ידי הקמת מחיצות/קירות. כמו כן, נוכח העובדה כי המדובר בהרחבת חדר יציאה במפלס קיים, הרי שאין כל מניעה להמשיך ולהתגורר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ביתר מפלסי המבנה במשך הבנייה הנדרשת. לאור כך, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי עלויות ההתאמה על גבי המבנה הקיים כרוכות בעלות עודפת ניכרות, וכי המימוש נדחה עד לתום החיים הכלכליים. לאור האמור תובא בחשבון הפחתה המיוחסת להתאמה שעיקרה הריסת קיר אופקי בעורף חדר היציאה הקיים, לצורך חיבור התוספת. יובהר, כי עבודות ההרחבה עצמן אינן בבחינת עלות התאמה שיש להפחיתה מההשבחה.

בהתייחס להכרעת תמיר שדה לנכס ברח' אגדתי ברוך 30 (גו"ח 6624/801), אליה הפנה שמאי המבקשים ואשר במסגרתה נקבע על ידי השמאי המכריע כי אופן בינוי הגג יחייב ביצוע שינויים רבים. עיון בהיתר הבניה לנכס מושא ההכרעה, העלה כי בשונה מהנכס הנדון, הנכס מושא הכרעת תמיר שדה כלל גג רעפים, כך שהבינוי בתחומו שונה מהבינוי הנדון.

ביחס לדרישה להצגת תוכנית עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 16 להוראות התוכנית, סבורני כי הואיל והדרישה אינה מקנה זכות התנגדות לבעלי הנכס הגובל בקיר משותף, הרי שאין בעצם הדרישה בכדי לעכב את המימוש ותוכנית העיצוב הנה חלק מהליכי הרישוי הנדרשים ממילא.

12.2. <u>שווי</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

בתחשיבו השמאי הביא בחשבון שווי של 8,300 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהציג קביעות שמאים מכריעים, לבתים צמודי קרקע בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	כתובת	שכונה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	אגדתי ברוך 29א	רמות צהלה	6624/751	₪ 8,260
תמיר שדה	אגדתי ברוך 30	רמות צהלה	6624/801	₪ 8,000
עומר סרחאן	אגדתי ברוך 37	רמות צהלה	6624/790	₪ 8,000
אבישי זיו	חיים ויסבורג 27	רמות צהלה	6624/544	₪ 7,000
אמנון נזרי	יוסף פומרוק 6	רמות צהלה	6624/537	₪ 8,000
שושי שרביט שפירא	יוסף פומרוק 8א'	רמות צהלה	6624/360	₪ 8,274
אריה אריאל	אהרון מויאל 2ב'	רמות צהלה	6624/292	₪ 6,300
יגאל יוסף	שוהם מתתיהו 13	רמות צהלה	6624/513	₪ 6,500
ניקי פרימו	שוהם מתתיהו 24	רמות צהלה	6624/414	₪ 8,610
בועז קוט	שוהם מתתיהו 36	רמות צהלה	6624/408	₪ 6,700
גיל הרצברג	שוהם מתתיהו 38	רמות צהלה	6624/841	₪ 5,750
לבנה אשד	מבוא גניגר 4	רמות צהלה	6624/358	₪ 8,260
אריה אריאל	מבוא גניגר 4	רמות צהלה	6624/358	₪ 7,000
רן וירניק	מבוא גניגר 4	רמות צהלה	6624/358	₪ 8,100
מנחם מלוכנא	פתחיה מרגנשבורג 15	רביבים	6623/418	₪ 8,000
אמנון נזרי	שמואל רומנילי 3	נווה דן	6623/609	₪8,850

<u>שמאי המבקשים</u>

בתחשיבו השמאי הביא בחשבון שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהציג קביעות שמאים מכריעים, כדלהלן:

גו"ח	כתובת	שמאי	שווי מ"ר מבונה
16624/408	מתתיהו שוהם 36	בועז קוט	₪7,000
6624/639	אברך ישעיהו 7	בועז ברזילי	₪6,300
6624/509	השחקים 1	אליהו כהן	₪6,700
6624/630	אריה פוחובסקי 1	יעקב פז	₪6,500
6624/603	עיר שמש 11	יהודה פלד	₪6,150
6624/513	מתתיהו שוהם 36	יגאל יוסף	₪6,500
6624/825	המצביאים 20	דוד דדון	₪8,000
6624/777	עוזי נרקיס 13	משה נדם	₪7,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

6624/751	ברוך אגדתי 29א	שושי שרביט	₪8,260
6624/413	מתתיהו שוהם 26	שלומי יפה	₪6,100
6624/790	ברוך אגדתי 37	עומר סרחאן	₪8,000
6624/407	מתתיהו שוהם 38	גיל הרצברג	₪5,750
6624/796	פינקל שמעון 5	דוד טיגרמן	₪8,000
6624/801	ברוך אגדתי 30	תמיר שדה	₪8,000
6624/783	עוזי נרקיס 12	בצלאל קציר	₪7,100
6624/845	אורי קיסרי 5	מנחם מלוכנא	₪6,150

בנוסף, השמאי ביקש להציג את הפערים בין שומות המשיבה לבין הכרעות לתוכנית ג'1, בתחום תוכנית תא/1836ב':

כתובת	שטח	מהות הנכס	השבחה
המצביאים 20	245 מ"ר	בית עפ"י היתר מ-1998	₪ 45,312
ברוך אגדתי 37	255 מ"ר	מגרש פנוי	₪ 125,200
ברוך אגדתי 29א	251 מ"ר	בית עפ"י היתר מ-2000	₪ 102,424
פינקל שמעון 5	273 מ"ר	בית עפ"י היתר מ-1998	₪ 68,700
ברוך אגדתי 30	245 מ"ר	בית עפ"י היתר מ-2003	₪ 40,147
עוזי נרקיס 13	233 מ"ר	בית עפ"י היתר מ-1999	₪ 96,390
עוזי נרקיס 12	363 מ"ר	מגרש פנוי ל-2 יח"ד	112,535 ₪ ליח'

לעמדת השמאי, מנתונים אלו ניתן להיווכח כי ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה (214,732 ₪), הינה בלתי סבירה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי מסד הנתונים בשומתו כולל שומות מכרעות במיקומים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, ובהתאמות הנדרשות. כמו כן, בשומת המשיבה הובא בחשבון מיקומו הכללי של הנכס בשכונת רמות צהלה והן מיקומו הספציפי של הנכס הנדון בקרבה לשצ"פ. לטענת השמאי, קיימים "פעילי שוק" אשר מגדירים את המיקום ברח' ברוך אגדתי כחלק משכונת "צהלה".

פער בין שומות המשיבה להכרעות – השמאי טען כי עריכת ממוצע של קביעות שמאים מכריעים לצורך אומדן היטל השבחה, סותרת את העקרון הבסיסי של היטל ההשבחה בכלל, ותיקון 84 בפרט, המחייב לערוך שומה פרטנית לכל נכס.

לעמדת השמאי, אין כל רלוונטיות לסקר שומות מכריעות שכן המדובר במיקומים שונים (שכונת "גני צהלה" לעומת שכונת "רמות צהלה"), תוכניות שונות, מגרשים פנויים לעומת מגרשים בנויים, תכסית קומת גג שונה בשל בינוי שונה וכו'.

לעמדת השמאי, יש לבחון את אפשרויות הבניה בהתאם לתוכנית, וזאת בהתאם לפרשנות המשיבה, לה ניתנה הבכורה בפרשנות תוכניות, ולחייב ללא קשר לאופן החיוב בעבר.

תרומת הבינוי הקיים – במקרה הנדון התחשיב הראוי הינו בגישת "החילוץ" לתוספת השווי הבנוי בשל תוספת השטחים, הפחתת רווח יזמי חלקי והפחתת יתרת העלויות לגמר. תחשיב בגישה זו יביא להשבחה גבוהה משמעותית מתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה. השמאי הציג תחשיב עזר ותחשיב חלופי, הכולל תרומת בינוי קיים בשיעור של 35% לשווי המבונה:

מצב חדש - ח.יציאה לגג	95.88	65%	0.9	56.09
מצב חדש - מרפסת גג	95.88	35%	0.25	8.39
מצב קודם - חדר יציאה לגג	22.52		0.9	-20.27
מצב קודם - מרפסת גג	73.36		0.25	-18.34
תוספת שטח אקו'				25.87
תרומת הבינוי הקיים				1.35
שווי מ"ר מבונה				₪8,300
השבחה				₪289,888

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תחשיב עזר לתרומת הבינוי הקיים

עלות בניה ישירה	₪3,210	דקל 1/2007
תוספת לבנייה בת"א במיקום יוקרתי	1.4	
עלויות עקיפות	1.25	בנייה צ"ק, פחות עלויות עקיפות
רווח יזמי חלקי	1.025	רווח יזמי בבנייה צ"ק נמוך יחסית לבנייה רוויה
עלות הקמה	₪5,758	
שיעור תרומת בינוי קיים מתוך עלות הקמה	50%	
תרומת בינוי קיים	₪2,879	
הנ"ל כשיעור משווי מ"ר מבונה	35%	

השמאי הוסיף וטען כי השמאי המכריע הינו שמאי עצמאי שרשאי וצריך לבחון את ההשבחה במנותק משומות הצדדים, ובכלל זה להעלות את ההשבחה שנקבעה על הצד הזהיר בשומת המשיבה.

<u>תגובת שמאי המבקשים – במעמד הדיון</u>

השווי שנקבע בשומת המשיבה גבוה מרוב נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה. הנתונים שהובאו בחשבון בשומת המבקשים הם מנכסים ברי ההשוואה מהגוש הרלוונטי, ולכן השווי שנקבע בשומת המבקשים מתאים למיקום ולנכס.

דרישת ההיטל בעניינו חריגה ביחס להכרעות אחרות. הנתונים שהוצגו הם מתחום תכנית 1836, ולא מתחום תוכניות אחרות, כטענת שמאי המשיבה.

תרומת הבינוי הקיים – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה, כי על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים, השמאי ציין כי הטענה לא ברורה שכן המשיבה העניקה זכויות בניה, ולא שטח בנוי.

השמאי ציין כי אינו חולק על כך שהבינוי מתקזז בשני מצב התכנון. לדבריו התווספו זכויות ולא שטח בנוי.

פער בין שומות המשיבה להכרעות – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה (ר' להלן), לפיה אין רלוונטיות לאופן עריכת השומות בעבר, השמאי טען כי בהתאם להלכת פמיני יש לבחון מה עשו בשנת 2007, לפני קרוב ל- 20 שנה, וכי מה שעושים כיום פחות רלוונטי, לעומת שומות שנערכו לפני 15 שנה הקרובות יותר במועדן למועד הקובע. לדבריו, שומות העבר שיקפו טוב יותר את מה שראה השוק במועד הקובע והן אינן מוטות ממידע מאוחר יותר.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

רח' ברוך אגדתי הוא רחוב שצידו האחד הוא בשכונת "צהלה" וצדו השני בשכונת "רמות צהלה". הנכס הנדון משויך לשכונת "רמות צהלה". הנתונים מרח' חיים וייסבורג ומרח' יוסף פומרוק הם באזור הקרוב לרח' צה"ל, שהוא במרכז שכונת "רמות צהלה" ובחלקו כולל גם בנייה רוויה.

ניתן להבחין באופן ברור שברח' ברוך אגדתי 30 השווי הוא 8,000 ₪/מ"ר מבונה, וברח' אגדתי 29 השווי 8,250 ₪/מ"ר מבונה, אולם ברח' שוהם מתתיהו השווי הוא כ- 6,000 ₪/מ"ר מבונה. כלומר קיים הבדל בשיעור של -30 40% וזאת בשל המיקום השונה. רח' ברוך אגדתי מהווה מיקום יותר טוב הנהנה ממאפיינים של שכונת "צהלה", כך שיש לבחון את ההבדל בין הרחובות.

תרומת הבינוי הקיים – בתוספת השלישית לא מדובר על שווים של קרקע, אלא של מקרקעין. מקרקעין בהגדרתם כוללים את הבינוי. כל עוד זה החוק, יש לגבות בהתאם לחוק.

לשאלת הח"מ, מדוע שמאי המשיבה גבה לפי שווי קרקע ושינה את עמדתו בתגובתו, טען שמאי המשיבה כי החיוב נערך על הצד הזהיר ולאחר שצוין על ידו שיש קיזוז. כמו כן הוא מודע לכך ששמאים מכריעים לא מחייבים לפי שווי כבנוי.

קיימת תרומה של הבינוי, בדומה לעריכת שומה בגין שימוש חורג. שמאי המבקשים טען שקיים בינוי שלא כדאי לממש מעליו, ובכך הוא מתייחס למקרקעין ולא לקרקע. אם לא מתייחסים למקרקעין ומתייחסים לקרקע, יש להביא

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחשבון את כל זכויות הבנייה בהתעלם מהבינוי הקיים. השמאי הסביר שבמקומות בהם קיימת תרומה של הבינוי הקיים במועד הקובע, הוא דוחה את ההשבחה לתום החיים הכלכליים, באופן תואם ל"מקרקעין". המדובר באותו מטבע ולו שני צדדים.

פער בין שומות המשיבה להכרעות – השמאי טען כי כל מקרה לגופו. שמאי המבקשים ציין שומות ועדה שנערכו לפני 20 שנה, ויש לבחון את מה שקורה כיום, בהתאמה לנכס הנדון.

הדוגמאות שצוינו על ידי שמאי המבקשים הן ממקרים שונים ומשומות שנערכו לפני זמן רב, ויש להתייחס לגופו של עניין ולא לגופם של שמאים אחרים.

<u>הכרעה</u>

לצורך קביעת השווי הציגו הצדדים קביעות שמאים מכריעים. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 8,300 ₪/מ"ר מבונה וציין כי הביא בחשבון את קרבת הנכס הנדון לשצ"פ.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה. כמו כן, השמאי הציג הכרעות בתחום תוכנית 1836ב' הנוגעות לחיוב בגין תוכנית ג'1, וזאת על מנת להוכיח כי לכאורה, ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה אינה סבירה.

הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים, מעלים שווי שנע בין 5,750 ₪/מ"ר מבונה לבין 8,850 ₪/מ"ר מבונה. לאחר שדגמתי את הקביעות הנוגעות לערכים הנמוכים, מצאתי כי רובם מתייחסים לנכסים השונים במאפייניהם מהנכס הנדון[12]. לצורך קביעת השווי בחנתי הכרעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים המצויים בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון, כדלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	אגדתי ברוך 29א	6624/751	8,260 ₪
תמיר שדה	אגדתי ברוך 30	6624/801	8,000 ₪
עומר סרחאן	אגדתי ברוך 37	6624/790	8,000 ₪
ניקי פרימו	שוהם מתתיהו 24	6624/414	8,610 ₪
דוד טיגרמן	פינקל שמעון 5	6624/796	8,000 ₪
דוד דדון	המצביאים 20	6624/825	8,000 ₪

הנתונים לעיל מעלים שווי ממוצע של כ- **8,100 ₪/מ"ר מבונה**. על כן, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי זה.

בהתייחס להכרעות השונות שהוצגו על ידי שמאי המבקשים, קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי נכסים שונים הנם בעלי מאפיינים שונים, ואין לקבוע את גובה ההשבחה ביחס להכרעות קודמות, כי אם ביחס למאפייני הנכס הנדון. כאמור בפרק 12.1 לעיל, סבורני כי שמאי המבקשים לא ביסס את טענתו הנוגעת לפרשנות המשיבה במועד הקובע.

לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כפי שעלתה לראשונה בתגובתו, כי יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי הקיים, שכן ככל ושמאי המשיבה סבר כי יש לבחון את תרומת ההשבחה בהתאם להגדרת "מקרקעין", הרי שהיה עליו ליישם זאת בשומתו ולא לטעון כי פעל "על הצד הזהיר". לגופו של עניין, קיבלתי את טענת שמאי המבקשים כי המשיבה העניקה זכויות בניה בלבד, כך שאיני סבור שההשבחה הנובעת מאישור התוכנית כוללת את ההשבחה מהמבנה הקיים. לאור האמור לא תובא בחשבון תרומת הבינוי הקיים.

[12] לדוגמא הנכס בגו"ח 6624/408 ממוקם ליד גן ילדים; הנכס בגו"ח 6624/639 גובל במגרש חניה; הנכס בגו"ח 6624/509 ממוקם בסמיכות למרכז מסחרי; הנכס בגו"ח 6624/630 הנו חלק ממבנה טורי; הנכס בגו"ח 6624/513 ממוקם ליד גן ילדים; הנכס בגו"ח 6624/407 הנו חלק ממבנה טורי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
חדר יציאה על הגג	22.52	0.9	20.27
מרפסת גג	61.39	0.25	15.35
סה"כ מצב קודם			35.62
מצב חדש			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
חדר יציאה על הגג	54.54	0.9	49.09
מרפסת גג	29.37	0.25	7.34
סה"כ מצב חדש			56.43
השבחה			
סה"כ שטח אקו' לחיוב			20.81
הנ"ל לאחר הפחתה להתאמות (*)		0.9	18.73
שווי מ"ר מבונה			₪8,100
השבחה			**₪151,734**

(*) ההפחתה עבור עלויות התאמה מבטאת במקרה הנדון עלות בסך של כ – 17,000 ₪, התואמת להערכתי לעבודות הנדרשות של פירוק קיר אופקי, חיבור והתאמות התוספת לקיים.

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תוכנית בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ג'1	4/9/2007	₪151,734	₪75,867

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il