**רינת וויס רביב** - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29 אוקטובר, 2020
מינוי: 1551-2020
מספרנו: מייעצת.282

לכבוד
ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה
מחוז תל אביב

העוררות,
גב' פנינה ברק וגב' שרון ברק זוארץ
ע"י מר בני יוכפז ומר יעקב אשר, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
ע"י מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין

**שומה מייעצת להיטל השבחה**
**גוש 6336 חלקה 570 חלקת משנה 2**
**רחוב רבדים 6, רמת החייל, תל אביב**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 ולבקשת ועדת הערר למינוי שמאי מייעץ בערר תא/85304/17, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי מיום 13 יוני 2017 ובמסמך תגובה לטיעוני העוררות, מיום 4 ספטמבר 2020.
עמדת העוררות, גב' פנינה ברק וגב' שרון ברק זוארץ, מפורטת בשומתם המעודכנת של שמאי המקרקעין מר בני יופז ומר יעקב אשר, מיום 5 אוגוסט 2020. הוצגה בפני שומה קודמת מיום 16 נובמבר 2017, אשר נערכה על ידם והוגשה לוועדת הערר.

ביום 12 אוקטובר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות עו"ד יהודית יוכפז ושמאי המקרקעין מר כפיר גואטה ומר יעקב אשר מטעם העוררות וכן בהשתתפות שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

**1. רקע**

להלן רצף האירועים אשר קדם להחלטת ועדת הערר מיום 2.7.20 למינוי שמאי מייעץ-

א. ביום 4.4.2017 מכרו בעלות הזכויות, גב' פנינה ברק וגב' שרון ברק זוארץ, את זכויותיהן בנכס נשוא השומה המהוות 2/3 מזכויות הבעלות.
ב. בעקבות המימוש חויבו המוכרות בתשלום היטל השבחה, בגין אישור תכניות מס' 2082, ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע' 1, 3450, ג' 1 ו-5000, זאת בהסתמך על שומת השבחה מיום 13.6.17.
ג. העוררות חלקו על גובה ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה ומכאן הערר.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**2. החלטת ועדת הערר**

ביום 2.7.20 דנה ועדת הערר בטענות הצדדים והחליטה למנות שמאי מייעץ. להלן החלטתה:

**" השמאי יתן דעתו להחלטה בערר (ת"א) 8283-10-18 מרים פתיה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסמה בנבו), שעניינה בהיבטים תכנוניים שבבסיס בחינת חיובים בהקשרה של תכנית תא/5000, וכן להחלטות בערר (ת"א) 85049/17 הועדה במקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סגל עודד וטורף דליה ובערר (ת"א) 85171/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מיכל הורביץ ואח' (פורסמו בנבו), שעניינן ההיבטים התכנוניים שבבסיס בחינת חיובים בהקשרה של תכנית 2754".**

**3. מטרת השומה**

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' 2082, ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע' 1, 3450, ג' 1 ו-5000 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

**4. תאריך ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 27.10.2020.

**5. המועדים הקובעים להערכה**

| תכנית | מועד קובע[1] |
|---|---|
| 2082 | 16/4/1982 |
| ע' | 13/12/1985 |
| 2550 | 16/4/1993 |
| ג' | 6/5/1994 |
| 2550 א' | 26/2/1997 |
| 2754 | 13/4/1998 |
| ע' 1 | 2/4/2003 |
| 3450 | 23/11/2006 |
| ג'1 | 4/9/2007 |
| 5000 | 6/1/2017 |

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסומן ברשומות.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 6. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| גוש: | 6336 |
| חלקה: | 570 |
| חלקת משנה: | 2 |
| שטח החלקה בשלמות: | 740 מ״ר |
| מהות הנכס: | המחצית הצפונית של החלקה עליה מוקם בית מגורים חדש |
| כתובת: | רחוב רבדים 6, רמת החייל, תל אביב |
| בעלות: | פרטית |

## 7. תיאור הנכס והסביבה

### 7.1 תיאור הסביבה

רמת החייל מהווה שכונה ותיקה ומבוקשת הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של תל אביב.
גבולותיה: רחוב דבורה הנביאה בצפון ובמזרח, ראול ולנברג בדרום ובמזרח ורחוב משמר הירדן במערב. השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע חדשים לצד ותיקים.
בשכונה גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, ומרכזים רפואיים.
הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב רבדים, רחוב רבדים ממוקם בחלקה הצפוני של השכונה, בסמוך וממזרח לגן ״סעדיה שושני״. הרחוב מהווה רחוב פנימי, צר וללא מוצא, תחילתו ברחוב ק״ם. החלקה נשוא השומה ממוקמת בסמוך לקצהו הדרומי והגבוה של הרחוב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

### 7.2 תיאור הנכס

חלקה 570 בגוש 6336 בשטח רשום של 740 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. לחלקה חזית מערבית בת כ-22 מ׳ לרחוב רבדים. עומקה כ-32 מ׳. פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח.
על החלקה בנוי מבנה דו משפחתי. נשוא חוות הדעת מהווה את המחצית הצפונית של החלקה המהווה את חלקת משנה 2, לה צמודה קרקע בשטח של 413 מ״ר.
על מחצית החלקה, נשוא השומה מצוי בהקמה בית מגורים חדש לאחר הריסת מבנה המגורים הוותיק שהיה קיים עליה.

## 8. המצב התכנוני ונתוני רישוי

### 8.1 מצב קודם

#### 8.1.1 תכנית מפורטת מס׳ 347

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 494 מיום 23.8.1956.
מטרת התכנית לתכנן ולחלק שטח של כ- 686 דונם, הכולל חלקות מגושים 6336, 6337 ו- 6638.
התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:
ייעוד החלקה- מגורים III.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| שטח מגרש מינימלי- | 473 מ״ר. |
| מספר קומות- | קומה אחת. |
| אחוז בניה מקסימלי- | 25%. |
| קווי בניין- | חזית 6 מ׳ עפ״י תשריט, צדדי 3 מ׳, אחורי 8 מ׳. |
| מספר יח״ד- | 2. |
| מבני עזר- | 25 מ״ר. |

**8.1.2 תכנית מפורטת מס׳ 738**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.7.1973.
מטרת התכנית בין היתר, השלמת התכנון הכללי מזרחה מתכנית ״ל״, תוך צירוף השטח הכלול, בין היתר, בתכנית 347 לתכנית הראשית.
על תכנית זאת תחולנה תקנות התכנית הראשית במידה שאינן סותרות תקנות התכניות המפורטות.

**8.1.3 היתר בניה**

בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב יפו, נמצא היתר בניה מס׳ 441 משנת 1963 לשינויים והוספת חדר מטבח, ומרפסות. שטח הבניה עפ״י תכנית הבקשה להיתר הוא 89.13 מ״ר ושטח מרפסת 26.97 מ״ר.

**8.2 מצב חדש**

**8.2.1 תכנית מספר 1856**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2441 מיום 1.6.1978.
התכנית משנה את קו הבניין החזיתי מ-5 מ׳ ל- 6 מ׳.

**8.2.2 תכנית מס׳ 2082**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2799 מיום 1.4.1982.
מטרת התכנית התרת תוספת קומה ב׳ חלקית באזורי מגורים III, V ו- VI.
באזור מגורים III הותרה תוספת קומה ב׳ חלקית בשיעור של 75% מהשטח המותר בקומה א׳ שהינו 25% משטח המגרש. התכנית קובעת כי השטח המותר יכלול את שטח המרפסת והמדרגות.

**8.2.3 תכנית מתאר מקומית ״ע״ - מרתפים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם. עפ״י הוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף אחת. שטח המרתף יהיה לפי היקף הבית. קירותיה החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה מעליהם.
גובה קומת המרתף יקבע ע״י הוועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים.
בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע. לא יורשו מגורים במרתף.

**8.2.4 תכנית מתאר מקומית מס' 2550**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.1993.
מטרת התכנית לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. עפ"י הוראות התכנית, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים ובלבד ששטח זה יותאם לחנית מכונית אחת ולא יעלה על 18 מ"ר.
הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש.

**8.2.5 תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
עפ"י הוראות התכנית, בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאים שונים וביניהם:

א. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

ב. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

**8.2.6 תכנית מתאר מקומית 2550 א' - הסדרת חניה פרטית**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית.
התכנית קובעת בין היתר כי שטח מקורה או בנוי של מקום חניה לא יעלה על 18 מ"ר.
שטחו של מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר.

**8.2.7 תכנית מס' 2754 - קווי בניין לבריכות שחיה בבתים פרטיים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.3.1998.
מטרת התכנית לאפשר שיפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים, כולל מתקנים טכניים.
עפ"י הוראות התכנית הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0.
לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה.

**8.2.8 תכנית מס' 2792**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4744 מיום 26.4.1999.
מטרת התכנית לאפשר שיפור רווחת הדיור לבתי מגורים פרטיים בשכונה ע"י שינוי בקווי הבניין.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**8.2.9 תכנית מס' 2907**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4922 מיום 20.9.2000.

התכנית חלה על האזורים המסווגים כ"אזור מגורים III" בתכנית מס' 347, בין הרחובות דבורה הנביאה, משמר הירדן, הגולן, לויטה וד"ר ניסן. התכנית משנה את קו הבניין הצדדי וקובעת כי הוא לא יפחת מ-2 מ'.

**8.2.10 תכנית מתאר מקומית "ע 1" - מרתפים**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עפ"י הוראות התכנית, לבתים צמודי קרקע מותרת קומת מרתף אחת בלבד.

היתר בניה עפ"י התכנית יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.

גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית, חדר משחקים וכדומה. לא יותרו מגורים במרתף.

בבניינים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

לעניין חישוב היטל ההשבחה, קובעת התכנית כי היטל ההשבחה שישולם בעת המכירה יהיה לפי הידוע באותה עת: בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

**8.2.11 תכנית מס' 3407**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29.4.2004.

התכנית חלה על שכונת רמת החי"ל בתחום הרחובות: דבורה הנביאה מצפון, מדרום וממזרח רח' ראול ולנברג וממערב ברחוב משמר הירדן. מטרת התכנית היא שינוי קו בניין אחורי ל- 5 מ' בכל האזורים ביעוד למגורים בתכניות מס' 347 ו- 2421.

**8.2.12 תכנית מתאר מקומית 3450 - "הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע"**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5593 מיום 8.11.2006.

מטרת התכנית הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע.

עפ"י הוראות התכנית תותר תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים המיועדים לבניית מבני עזר לשטחים עיקריים בשתי חלופות:

1. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטחים ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

2. תותר בניית מבנה עזר בחצר (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ״ר שיחשבו כשטחי שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ׳.

קיימת אפשרות נוספת להשארת ההוראות הקיימות לעניין הזכויות למבנה עזר על כנן.

**8.2.13 תכנית מתאר מקומית ג׳ 1 - גגות**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג׳.

התכנית קובעת כי 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 לבניין כולו.

התכנית כוללת נספח הנחיות בניה ועיצוב וקובעת כי כל בקשה להיתר תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו. תכנית הפיתוח תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג.

<u>עליות גג</u>

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

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%.

המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי כי שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה וכי חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ׳.

כאשר הבניה, של השטחים המותרים לבניה על הגג, הינה בשלבים 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. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ״ר לדירה, הקטן מביניהם).

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

**8.2.14 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



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 210 בייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה.

עפ״י הוראות התכנית בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש בכל קומה.

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי מגורים. שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

שטחי הבנייה המירביים לא יעלו על רח״ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר עפ״י תכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו.

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.

בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים במגרש למעט מגורים. ניתן יהיה לקבוע בקומה עליונה בתת הקרקע שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע״י הוועדה המקומית שייקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה לתכסית המקסימלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

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.

הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. מהות ההקצאה והיקפה ייקבעו ע״י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

## 9. הזכויות בנכס

### 9.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 4 באפריל 2017, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 570 בגוש 6336, בשטח של 740 מ״ר.

חלקת משנה 2 מהווה דירה בשטח של 88.60 מ״ר לה צמודים קירות המבנה החיצוניים, גג וקרקע בשטח של 413 מ״ר. לחלקת המשנה 1/2 חלקים ברכוש המשותף. חלקת המשנה בבעלות ברק פנינה, קליאן לילי וזרוג שרון, 1/3 חלקים כ״א.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**9.2 הסכם מכר**

עפ"י הסכם שנערך ונחתם ביום 4.4.2017, נמכרו 2/3 מזכויות הבעלות בחלקת משנה 2 תמורת סך של 4,000,000 ₪.

**10. שומות הצדדים**

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | | השבחה בשומת העוררות | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | מימוש מלא 100% | מימוש חלקי (2/3) | מימוש מלא 100% | מימוש חלקי (2/3) |
| 2082 | 16.4.1982 | 133 ₪ | 87.78 ₪ | 60.80 ₪ | 40.12 ₪ |
| ע' | 13.12.1985 | 34,366 ₪ | 22,682 ₪ | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |
| 2550 | 16.4.1993 | 41,536 ₪ | 27,414 ₪ | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה (*) |
| ג' | 6.5.1994 | 124,818 ₪ | 82,380 ₪ | 35,840 ₪ | 23,654 ₪ |
| 2550 א' | 26.2.1997 | 51,072 ₪ | 33,708 ₪ | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה (**) |
| 2754 | 13.4.1998 | 5,110 ₪ | 3,372 ₪ | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |
| ע' 1 | 2.4.2003 | 105,518 ₪ | 69,642 ₪ | 38,176 ₪ | 25,196 ₪ |
| 3450 | 23.11.2006 | 118,608 ₪ | 78,280 ₪ | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה (***) |
| ג' 1 | 4.9.2007 | 320,902 ₪ | 211,794 ₪ | 81,108 ₪ | 53,532 ₪ |
| 5000 | 6.1.2017 | 739,140 ₪ | 487,832 ₪ | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |

(*) לחלופין, 3,564 ₪.
(**) לחלופין, 4,950 ₪.
(***) לחלופין, 46,662 ₪.

שמאי העוררות ערכו שתי שומות השבחה בגין המימוש הנדון, שומה מיום 16.11.17 אשר צורפה לכתב הערר ושומה מיום 5.8.2020 אשר מהווה חלק ממסמכי העוררת אשר הוצגו בפני. בטבלה שלעיל מוצגים הערכים מתוך השומה המאוחרת.

**10.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה**

**10.1.1 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 2082**

מהות ההשבחה- התרת הקמת קומה א' בהיקף של 75% מקומת הקרקע.
בשומת המשיבה הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה עד לשטח כולל של 140 מ"ר, עפ"י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
להלן תחשיב השטח הפטור:

| | |
|---|---|
| שטח קרקע לחישוב זכויות | 370.00 מ"ר |
| שטח קומת הקרקע (25%) | 92.50 מ"ר |
| שטח קומה א' (75%X25%) | 69.38 מ"ר |
| סה"כ שטח ק"ק וק"א | 161.88 מ"ר |
| סה"כ שטח פטור | 140.00 מ"ר |
| יתרת שטח לחיוב | 21.88 מ"ר |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| שטח לחיוב לאחר קיזוז פטור 140 מ״ר | 21.88 מ״ר |
| מקדם הוצאות התאמה | 0.80 |
| שווי מ״ר מבונה | $ 380 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 0.02 ₪)** | **133** ₪ |

**10.1.2 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס׳ ע׳**

מהות ההשבחה- התרת הקמת מרתף בהיקף קומת הקרקע.

| | |
|---|---|
| שטח קונטור קומת קרקע | 92.50 מ״ר |
| מקדם שווי | 0.50 |
| שווי מ״ר מבונה | $ 500 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 1.4861 ₪ )** | **34,366** ₪ |

**10.1.3 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס׳ 2550**

מהות ההשבחה - התרת מקום חניה מקורה בתחום המגרש ויצירת אפשרות להגדלת שטח המרתף מתחת לשטח החניה.

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי- מקום חניה מקורה (18 מ״ר0.1X) | 1.80 מ״ר אקו׳ |
| תוספת שטח אקוויוולנטי- הגדלת שטח המרתף (18 מ״ר0.5X) | 9.00 מ״ר אקו׳ |
| סה״כ השבחה בשטח אקוויוולנטי | 10.80 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | $ 1,400 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 2.747 ₪)** | **41,536** ₪ |

**10.1.4 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ג׳**

מהות ההשבחה - בניה בחלל גג רעפים ברום 6 מ׳.

| | |
|---|---|
| שטח אפקטיבי לעליית גג (40% מק״ק) | 37.00 מ״ר |
| מקדם שווי לעלית הגג | 0.70 |
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 25.90 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | $ 1,600 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 3.012 ₪)** | **124,818** ₪ |

**10.1.5 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית 2550 א׳**

מהות ההשבחה - הסדרת מקום חניה נוסף בתחום המגרש.

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי- מקום חניה מקורה (15 מ״ר0.1X) | 1.50 מ״ר אקו׳ |
| תוספת שטח אקוויוולנטי- הגדלת שטח המרתף (15 מ״ר0.5X) | 7.50 מ״ר אקו׳ |
| סה״כ השבחה בשטח אקוויוולנטי | 9.00 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | $ 1,700 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 3.338 ₪)** | **51,072** ₪ |



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**10.1.6 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 2754**

מהות ההשבחה - התרת בנית ג'קוזי או בריכת נוי בחצר.

| | |
|---|---|
| השבחה בשטח אקוויוולנטי (8 מ"רX0.1) | 0.80 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | $ 1,700 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 3.758 ₪)** | **5,110** ₪ |

**10.1.7 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ע' 1**

מהות ההשבחה - הרחבת שימושים ותוספת גובה למרתף.

| | |
|---|---|
| שטח מרתף מתחת לקומת קרקע ומתחת למקומות החניה | 125.55 מ"ר |
| מקדם תוספת שווי בגין הרחבת שימושים ותוספת גובה | 0.10 |
| סה"כ השבחה בשטח אקוויוולנטי | 12.55 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | $ 1,800 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 4.671 ₪)** | **105,518** ₪ |

**10.1.8 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 3450**

מהות ההשבחה - המרת שטח שירות לשטח עיקרי ויצירת אפשרות להגדלת שטח המרתף.

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי- המרת שרות לעיקרי (12.5 מ"רX0.5) | 6.25 מ"ר אקו' |
| תוספת שטח אקוויוולנטי- הגדלת שטח המרתף (12.5 מ"רX0.6) | 7.50 מ"ר אקו' |
| סה"כ השבחה בשטח אקוויוולנטי | 13.75 מ"ר אקו |
| שווי מ"ר מבונה | $ 2,000 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 4.313 ₪)** | **118,608** ₪ |

**10.1.9 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ג' 1**

מהות ההשבחה - הגדלת שטח עליית הגג באמצעות הגבהת רום הגג ל- 7 מ'.

| | |
|---|---|
| שטח אפקטיבי במצב החדש (מלוא קונטור ק"ק) | 92.50 מ"ר |
| שטח אפקטיבי לעליית גג במצב הקודם (40% מקונטור ק"ק) | (37.00 מ"ר) |
| תוספת שטח לעליית הגג | 55.50 מ"ר |
| מקדם אקוויוולנטי לעלית הגג | 0.70 |
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 38.85 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | $ 2,000 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 4.13 ₪)** | **320,902** ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**10.1.10 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5000**

מהות ההשבחה- תוספת זכויות בניה בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

**מצב קודם**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| מבנה עזר מוצמד | 12.50 | 1.00 | 12.50 |
| מרתף בקונטור קומת קרקע ומתחת חניה ומבנה עזר | 138.00 | 0.60 | 82.80 |
| זכויות קומת קרקע וקומה א' | 161.88 | 1.00 | 161.88 |
| עלית גג | 92.50 | 0.70 | 64.75 |
| ממ"ד | 12.50 | 1.00 | 12.50 |
| שטח שירות | 24.00 | 0.25 | 6.00 |
| חניה | 33.00 | 0.30 | 9.90 |
| בריכה | 8.00 | 0.40 | 3.20 |
| חצר | 211.50 | 0.20 | 42.30 |
| **סה"כ** | | | **395.83** |

**מצב חדש**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| מרתף בקונטור 35% | 129.50 | 0.60 | 77.70 |
| השלמת שטח מרתף ל-80% | 166.50 | 0.20 | 33.30 |
| זכויות קומת קרקע וק"א 35% לקומה | 259.00 | 1.00 | 259.00 |
| עלית גג 30% | 111.00 | 1.00 | 111.00 |
| מרפסת גג | 18.50 | 0.20 | 3.70 |
| שטח חניה | 33.00 | 0.30 | 9.90 |
| שטח שירות | 24.00 | 0.25 | 6.00 |
| שטח עודף מעל רח"ק 1 | (57.00) | 1.00 | (57.00) |
| בריכה | 8.00 | 0.40 | 3.20 |
| חצר | 199.50 | 0.20 | 39.90 |
| **סה"כ** | | | **486.70** |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 90.87 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | 16,000 ₪ |
| מקדם דחייה | 0.5083 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **739,140** ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

### 10.2 שומת בעלות הזכויות בנכס - העוררות

#### 10.2.1 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 2082

מהות ההשבחה- התרת הקמת קומה א' בהיקף של 75% מקומת הקרקע.

באומדן ההשבחה שערכו שמאי העוררות הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

להלן תחשיב השטח הפטור:

**מצב קודם**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| קומת קרקע | 140 מ"ר | 1.00 | 140.00 |
| חצר | 273 מ"ר | 0.25 | 68.25 |
| שטח אקוויוולנטי פטור | | | 208.25 |

**מצב קודם**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח במ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| שטח קרקע לחישוב זכויות | 359.50 מ"ר | | |
| שטח קומת הקרקע (25%) | 89.87 מ"ר | 1.00 | 89.88 |
| שטח קומה א' (25%X75%) | 67.40 מ"ר | 0.90 | 60.66 |
| שטח שירות | 12.50 מ"ר | 0.50 | 6.25 |
| חצר | 310.60 מ"ר | 0.22 | 68.33 |
| סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש | | | 225.12 |

**סיכום**

| | |
|---|---|
| שטח לחיוב לאחר קיזוז פטור 140 מ"ר | 16.87 מ"ר אקו' |
| מקדם הפחתה בגין בניה חדשה על ישן ושוליות | 0.75 |
| שווי מ"ר מבונה | 4.8 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **60.73** ₪ |

#### 10.2.2 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ע'

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה במקרה הנדון, לביסוס טענתם הציגו את התחשיב הבא:

**מצב קודם**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| **שווי מרכיב הקרקע** | | | |
| קומת קרקע | 89.87 | 1.00 | 89.87 |
| קומה א' | 67.40 | 0.90 | 60.66 |
| שטח שירות | 12.50 | 0.50 | 6.25 |
| חצר | 310.60 | 0.22 | 68.33 |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

| | |
|---|---|
| סה״כ | 225.13 |
| שווי מ״ר מבונה | 400 ₪ |
| **שווי מרכיב הקרקע** | **90,051** ₪ |

| **תיאור** | **שטח** | **שווי למ״ר** | **שווי** |
|---|---|---|---|
| **שווי מחוברים / מבנה** | | | |
| בנוי | 86.08[2] | $ 397 | $ 34,157 |
| מבנה עזר | 9.80 | $ 198 | $ 1,944 |
| **תרומת המחוברים (שער הדולר 1.48 ₪)** | | | **53,429** ₪ |

| | |
|---|---|
| שווי מרכיב הקרקע | 90,051 ₪ |
| שווי מחוברים / מבנה | 53,429 ₪ |
| **שווי מצב קודם (שווי מרכיב קרקע ומחוברים)** | **143,480** ₪ |

**מצב חדש**

| **תיאור** | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקו׳** |
|---|---|---|---|
| מרתף בקונטור | 89.87 | 0.35 | 31.46 |
| קומת קרקע | 89.87 | 1.00 | 89.87 |
| קומה א׳ | 67.40 | 0.90 | 60.66 |
| שטח שירות | 12.50 | 0.50 | 6.25 |
| חצר | 310.60 | 0.22 | 68.33 |
| סה״כ | | | 256.58 |
| שווי מ״ר מבונה | | 400 ₪ | |
| **שווי מצב חדש (מרכיב קרקע)** | | | **102,634** ₪ |

**10.2.3 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס׳ 2550**

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה. ככל שטענתם לא תתקבל הציגו את התחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי- מקום חניה מקורה (18 מ״רX0.1) | 1.80 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | 3,000 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **5,400** ₪ |

[2] בדיון שהתקיים בפניי ציינו שמאי העוררות כי מדובר בטעות סופר, השטחים לאחר תיקון מהווים שטח בית המגורים כ-89 מ״ר ושטח מרפסות כ-26 מ״ר.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**10.2.4 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ג'**

מהות ההשבחה - בניה בחלל גג רעפים ברום 6 מ'.

| | |
|---|---|
| שטח אפקטיבי לעליית גג (40% מקומה קרקע) | 37.00 מ"ר |
| הפסד שטח בגין מדרגות | (5 מ"ר) |
| מקדם שווי לעלית הגג | 0.70 |
| מקדם דחיה (19 שנים, 5%) | 0.4 |
| שווי מ"ר מבונה | 4,000 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **35,840** ₪ |

**10.2.5 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית 2550 א'**

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה. ככל שטענתם לא תתקבל הציגו את התחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי- מקום חניה מקורה (15 מ"רX0.1) | 1.50 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | 5,000 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **7,500** ₪ |

**10.2.6 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית 2754**

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה.

**10.2.7 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ע' 1**

מהות ההשבחה - הרחבת שימושים ותוספת גובה למרתף.

| | |
|---|---|
| שטח מרתף לפי תכסית מותרת (25%) | 89.88 מ"ר |
| מקדם השבחה | 0.1 |
| מקדם דחיה (14 שנים, 5%) | 0.51 |
| שווי מ"ר מבונה | 1,800 $ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע (שער הדולר 4.671)** | **38,176** ₪ |

**10.2.8 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 3450**

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה. ככל שטענתם לא תתקבל הציגו את התחשיב הבא:

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי- המרת שרות לעיקרי (12.5 מ"רX0.5) | 6.25 מ"ר אקו' |
| תוספת שטח אקוויוולנטי- הגדלת שטח המרתף (12.5 מ"רX0.5) | 6.25 מ"ר אקו' |
| סה"כ השבחה בשטח אקוויוולנטי | 12.50 מ"ר אקו |
| שווי מ"ר מבונה | 7,000 ₪ |
| מקדם הפחתה בגין שוליות | 0.8 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **70,000** ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**10.2.9 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית ג' 1**

מהות ההשבחה - הגדלת שטח עליית הגג באמצעות הגבהת רום הגג ל- 7 מ'.

**מצב קודם**

| | |
|---|---|
| שטח קומה א' | 67.40 מ"ר |
| שטח עליית גג במצב קודם (50% מקומה א') | 33.70 מ"ר |
| מקדם שווי | 0.7 |
| הפסד שטח למדרגות (5.00 מ"רX0.9) | (4.50 מ"ר) |
| **סה"כ** | **19.09 מ"ר** |

**מצב חדש**

| | |
|---|---|
| קומה א' | 67.40 מ"ר |
| שטח עליית גג במצב חדש (90%[3] מקומה א') | 60.66 מ"ר |
| מקדם שווי | 0.7 |
| הפסד שטח למדרגות (5.00 מ"רX0.9) | (4.50 מ"ר) |
| **סה"כ** | **37.96 מ"ר** |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 18.87 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | 7,000 ₪ |
| מקדם דחייה (10 שנים, 5%) | 0.61 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **80,108** ₪ |

**10.2.10 השבחה בגין אישור תכנית מתאר מקומית מס' 5000**

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה. לביסוס טענתם הציגו את התחשיב הבא:

**מצב קודם**

| **תיאור** | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקו'** |
|---|---|---|---|
| מרתף | 89.88 | 0.60 | 53.93 |
| קומת קרקע | 89.88 | 1.00 | 89.88 |
| קומה א' | 67.40 | 0.90 | 60.66 |
| עלית גג | 60.66 | 0.70 | 42.46 |
| הפסד מדרגות | 5.00 | 0.90 | (4.50) |
| שטח שירות | 12.50 | 0.50 | 6.25 |
| חצר | 310.60 | 0.22 | 68.33 |
| **סה"כ שטח אקו' מצב קודם** | | | **317.02** |

[3] בשומת העוררות נקבע שטח עליית גג לפי 80% אך בתחשיב הובא בחשבון 90%.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**מצב חדש**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| מרתף בקונטור | 179.75 | 0.60 | 107.85 |
| קומת קרקע 50% | 179.75 | 1.00 | 179.75 |
| קומה א' 25% | 89.87 | 0.90 | 80.88 |
| עלית גג 22.5% | 80.88 | 0.70 | 56.62 |
| קיזוז הפסד מדרגות | 5.00 | 0.90 | (4.50) |
| שטח שירות | 12.50 | 0.50 | 6.25 |
| חצר | 220.80 | 0.20 | 48.57 |
| סה"כ | | | 475.42 |
| מקדם דחייה (25 שנים, 5%) | | | 0.30 |
| **סה"כ שטח אקו' מצב חדש** | | | **140.394** |

## 11. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

### 11.1 טענה לחוסר אחידות בחיובי היטל ההשבחה בחלקה

לטענת ב"כ העוררות הוועדה המקומית פעלה בחוסר אחידות ביחס לחיובי היטל ההשבחה בחלקה, שכן במימוש בהיתר של יתרת החלקים בחלקה, אשר אינם מהווים חלק מנשוא השומה (1/3 חלקים מהנכס), נדרש חיוב בגין אישור הקלות שנתבקשו, ללא חיוב בגין אישור התכניות, ביחס אליהן נדרש חיוב בהליך זה.

בהתייחס לטענה זו, השיב ב"כ המשיבה כי חלה טעות בנוגע לחיוב בהיטל השבחה בגין המימוש בהיתר הבניה. הטעות תוקנה. מבקשת ההיתר חויבה בהיטל השבחה גם בגין אישור התכניות. ב"כ המשיבה הציג שובר שהונפק לה להוכחת טענתו.

בהתחשב בכך שעל שומה מכרעת לבחון את ההשבחה שחלה בנכס באופן עצמאי אני סבורה כי אין מקום לדון בטענה האמורה, זאת במיוחד בהתחשב בכך שבמקרה הנדון הציגה המשיבה אסמכתאות לתיקון טעותה.

### 11.2 שטח המגרש לחישוב זכויות

שמאי העוררות הביאו בחשבון בשומתם המאוחרת כי שטח החלקה הוא 719 מ"ר ושטח הקרקע לחישוב זכויות הוא מחצית מכך, דהיינו 359.5 מ"ר. יצוין כי בשומתם הקודמת הובא בחשבון כי השטח לחישוב זכויות הוא 370 מ"ר. לא ניתנה הבהרה ביחס לשוני האמור.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח החלקה הוא 740 מ"ר וכי שטח הקרקע לחישוב זכויות הוא מחצית מכך, עפ"י חלקה היחסי של חלקת המשנה ברכוש המשותף, דהיינו 370 מ"ר.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. שטח החלקה הרשום הוא 740 מ״ר, חלקה היחסי של חלקת המשנה ברכוש המשותף הוא מחצית. לאור זאת שטח הקרקע לחישוב זכויות הוא 370 מ״ר, מחצית משטח החלקה.

**11.3 השימוש המיטבי ואורך החיים הכלכליים**

**טיעוני העוררות**

לטענת שמאי העוררות השימוש הטוב והיעיל הוא המבנה הקיים בכל אחד מהמועדים הקובעים. שמאי העוררות העריכו כי המבנה יסיים את חייו הכלכליים בשנת 2017, דהיינו 44 שנים מיום מתן היתר לתוספת בניה. כראיה הריסת המבנה בפועל נערכה לאחר שנת 2017. בשומתם הביאו בחשבון דחייה למימוש הזכויות מכח תכניות ג׳1 ו- ע׳1 עד לתום החיים הכלכליים. ביחס לתכנית ע׳ קבעו כי במועד הקובע אין כדאיות בהריסת המבנה. ביחס לתכנית ג׳ הביאו בחשבון דחייה עד לשנת 2013.

**טיעוני המשיבה**

שמאי המשיבה סבור כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה ובניית בית מגורים חדש תוך מימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות זאת לפני עשרות שנים, כבר במועד הקובע של תכנית ע׳, זאת בהתחשב במיקום הנכס, היקף הבניה ויתרת הזכויות הלא מנוצלת. שכן במועד הקובע של תכנית ע׳ המבנה היה בשטח של כ-89 מ״ר בתוספת מרפסת בשטח של כ-27 מ״ר. לעמדת שמאי המשיבה ככל שתובא בחשבון דחיה למימוש הזכויות יש להביא בחשבון דחיה לתקופה קצרה יותר משהובאה בחשבון בשומות מכרעות שערכתי לנכסים בשכונה (גו״ח 6638/170[4] וגו״ח 6638/124[5]), זאת בהתחשב במיקומו המועדף של הנכס הנדון.

**הכרעה**

תקופת החיים הכלכליים של נכס הינה התקופה שבה קיימת תרומה של המבנה לשווי. אורך החיים מושפע ממיקומו של הנכס, גיל המבנה, שטחו, מצבו הפיזי, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וכדומה. המבנה הקיים מנצל כמעט את מלוא הזכויות בקומת הקרקע בתוספת שטחי מרפסות. בתיק הבניין נמצא היתר משנת 1963 להרחבת המבנה. בהתחשב בשטחו, רמת בנייתו, מצבו הפיזי ויתרת זכויות הבניה במועדים הקובעים הבאתי בחשבון על הצד הזהיר כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 1993, 30 שנה ממועד הרחבתו.

בהתייחס לטענת שמאי העוררות כי בחירת הבעלים במקרה הנדון להרוס את המבנה רק לאחרונה, מלמדת על אורך החיים הכלכליים של הנכס, אציין כי המבחן לקיומה של השבחה צריך להיות מבוסס על קריטריונים אובייקטיבים.

**11.4 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית מס׳ 2082 לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

באומדן ההשבחה שערכו הצדדים הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה, עפ״י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. שמאי העוררות ערכו את תחשיב הפטור על בסיס שטח אקוויוולנטי. במצב הקודם הובא בחשבון מבנה חד קומתי בשטח 140 מ״ר בתוספת

[4] לא הובאה בחשבון דחיה ביחס למועד הקובע של תכנית ג׳.
[5] בבחינת ההשבחה לתכנית ע׳ הובאה בחשבון דחיה לתקופה בת 9 שנים.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

חצר. במצב החדש הובא בחשבון בינוי דו מפלסי בהתאם להוראות התכנית, שטח מבנה העזר וחצר. בתחשיבם הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 25% בגין בניית חדש על ישן ושוליות.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שטח הבניה שהתכנית מקנה, בניכוי 140 מ״ר כשטח פטור. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין הוצאות התאמה של בינוי חדש על ישן.

**הכרעה**

התכנית התירה הקמת קומה א׳ בהיקף של 75% משטח קומת הקרקע.

על הצדדים הוסכם כי יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה עפ״י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לאור האמור, בחינת ההשבחה תערך תוך ניכוי שטח פטור בהיקף של 140 מ״ר משטח הבניה הכולל במצב החדש. לא קיבלתי את אופן חישוב הפטור שנערך בשומת העוררות, לפיו הבינוי במצב הקודם הוא כשטח הפטור. בהתחשב בגילו של המבנה נכון למועד הקובע אני סבורה כי השימוש המיטבי מהווה תוספת קומה א׳ על קומת קרקע קיימת, הובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 20%. יצוין כי איני סבורה שיש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב שוליות.

**11.5 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית ע׳ לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

שמאי העוררות סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון. במועד הקובע חלפו כ-22 שנים מיום מתן ההיתר לתוספת הבניה. המבנה הקיים תורם לשווי ואין כדאיות כלכלית בהריסתו והקמתו מחדש לצורך ניצול קומת המרתף. שמאי העוררות, בהסתמך על תחשיב שהציגו, סבורים כי שווי הזכויות העל קרקעיות הניתנות לניצול במועד הקובע בתוספת שווי המחוברים עולה על שווי המקרקעין כמגרש ריק ופנוי. לטענתם האמור קיבל משנה תוקף בהחלטה ב**ערר הר/85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל״ן בע״מ** בה אומצה קביעת שמאי מכריע כי שווי הדירות הוותיקות כבנויות עולה על שווי קרקע לבניית בניין בן 7.5 קומות ומכאן שאין השבחה.

יצוין כי בשומתם הקודמת של שמאי העוררות הובאה בחשבון תוספת שטח הבניה בדחיה לתום החיים הכלכליים של המבנה.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות הבניה לקומת מרתף כזמינות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי 0.5 לקומת המרתף.

**הכרעה**

תכנית ע׳ מתירה הקמת מרתף בשטח קונטור הבית. בתכנית מס׳ 738 החלה במצב הקודם הוראה המחילה הוראות תכנית ל׳, בהעדר סתירה עם הוראות התכנית המפורטת. בתכנית ל׳, הגדרה של קומת מרתף והוראה[6] כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע כללים הנוגעים להקמת בתים הכוללים קומת מרתף, קומת עמודים, קומת ביניים, קומת קרקע וקומה עליונה. ממסמך מהנדס העיר דאז מיום 29.4.81 עולה כי מרתף המשמש למגורים, חניה או

[6] סעיף 49 של התכנית.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

מקלט לא ייכלל באחוזי הבניה. מניסיוני טרם אישורה של תכנית ע' ניתנו היתרי בניה למרתפים בתחום תכנית ל'. מכאן שמהות ההשבחה בגין אישור תכנית ע' הינה הוודאות באשר להקמת המרתפים ובזמינותה. אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.2.

בתחשיב ההשבחה בגין אישור התכנית הבאתי בחשבון כי קונטור קומת הקרקע הינו 25% משטח המגרש.

קיבלתי את עמדת העוררות כי במועד הקובע המבנה תרם לשווי. לפיכך ובהתאם להכרעתי בסעיף 11.3 לעיל הובא בחשבון מימוש הזכויות בתום חייו הכלכליים של המבנה זאת במקדם 0.63 המשקף תקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

יצוין כי לא מצאתי רלוונטיות להחלטה בערר בעניין כרמון מינצר לענייננו, שכן עוסקת בבניה רוויה הכוללת 12 יח"ד.

### 11.6 תרומת אישור תכניות מתאר מקומיות מס' 2550 ו-2550 א' לשווי הנכס

**טיעוני העוררות**

שמאי העוררות סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור התכניות, זאת בדומה לקביעה בשומה מכרעת בגו"ח 6638/127. הוועדה נהגה להתיר הקמת מקומות חניה לפני אישור תכנית מס' 2550 זאת כפי שנקבע בשומות מכרעות בגו"ח 6638/145, 6638/387 ו- 6336/563.

שמאי העוררות סבורים כי אין להביא בחשבון תרומה לשווי בגין אפשרות להרחבת שטח המרתף וזאת בהתחשב במבנה הקיים ובאופי הנכסים בסביבה. הגדלת תכסית המבנה הקיים מחייבת הריסת המרפסת מכאן שבחלופה של תוספת בניה ניתן להקים חניה בחזית המגרש בלבד ולא בצמוד למבנה הקיים. לכל היותר ניתן להקים חניה אחת על גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל, ללא הגדלת התכסית.

לטענת שמאי העוררות הוראות תכנית 2550 א' אינן מקנות זכויות לחניה שניה כי אם קובעות שהוועדה המקומית רשאית להתיר מקום חניה שני (סעיף 9.א ו-9.ב של התכנית). לחלופין, האפשרות להקמת שני מקומות חניה הייתה קיימת מכח תכנית 2550 זאת בהתבסס על סעיף 8.2 להוראות התכנית בו נקבע כי "יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות".

ככל שעמדתם בדבר העדר השבחה לא תתקבל, ערכו שמאי העוררות תחשיב השבחה, ביחס לכל אחת מהתכניות. בתחשיבים אומץ מקדם ההשבחה אשר נקבע בשומת המשיבה, 0.1. בהתחשב במיקום מקומות החניה בחזית המגרש ולא בצמוד למבנה הקיים אין להביא בחשבון הגדלת קומת המרתף.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה נאמדה ההשבחה בגין האפשרות להקמת חניה מקורה במקדם השבחה 0.1, ביחס לכל אחת מהתכניות. בנוסף, הובאה בחשבון אפשרות להגדלת שטח המרתף מתחת לחניה אשר תבנה כחלק מקומת הקרקע. זכויות הבניה בשכונות הצפוניות של העיר, לרבות בשכונה הנדונה, נמוכות יחסית, לפיכך תכנון הבתים בהן נעשה באופן המאפשר, בין היתר, את הגדלת תכסית קומת הקרקע לצורך הגדלת שטח המרתף. השמאי הפנה למספר הכרעות



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

של שמאים מכריעים[7] אשר קבעו כי חלה השבחה בגין בנית מרתף מתחת למבנה החניה. בנוסף, הפנה למספר היתרים[8] שניתנו בשכונות הצפוניות בהם נתבקשו ואושרו שטחי מרתף מתחת לשטח החניות.

בכתב התשובה לערר ציין ב"כ המשיבה כי קביעת העוררות שהוועדה המקומית נהגה לאשר הקמת מקומות חניה בגבול המגרש טרם אישור התכנית מבוססת על מספר הכרעות של אותו שמאי מכריע. קביעה זו אינה תואמת את המציאות ומנוגדת לשומות מכרעות אחרות שנערכו בשכונה. גם אם היה נוהג של המשיבה אין ליתן תוקף לנוהג שאיננו עולה בקנה אחד עם הוראות הדין זאת כפי שנקבע בין היתר ב**ערר 85036/09 חיים שיינפלד נ' ועדה מקומית רמת השרון.** זאת ועוד, טרם אישור התכניות ניתן היה להקים סככות חניה ולא חניה סגורה ותחומה. התכניות אפשרו הקמה והצמדה של מבנה החניה לבית המגורים ובכך להגדיל את תכסית קומת הקרקע ובהתאם את שטח קומת המרתף, ניצול הזכויות בצורה זו מהווה את השימוש המיטבי, כך נקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6336/429.

ביחס לטענת העוררות כי מתאפשר ניצול של חניה אחת בשטח המגרש, טען שמאי המשיבה כי לא קיימת מניעה לניצול שתי חניות בהתחשב בשטח הגדול יחסית של המגרש הנדון. כראיה, בנכס הנדון נתבקשו ואושרו בפועל שני מקומות חניה זה לצד זה. אי ניצול השטח שמתחת לחניה להגדלת המרתף מהווה בחירה סובייקטיבית.

**הכרעה**

התכניות אפשרו הקמת חניות מקורות בתחום המגרש ובכך תרמו לשווי הנכס. קיומו של נוהג לאשר הקמת מקומות חניה מקורים טרם אישור התכניות לא הוכח.

לא קיבלתי את טענת העוררות כי לתכנית 2550א' אין תרומה ביחס לתכנית 2550. סעיף 8 של תכנית 2550 קובע אמנם כי יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות, יחד עם זאת סעיף 15 של התכנית קובע כי שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר. תכנית 2550 א' אפשרה תוספת שטח של 15 מ"ר למקום החניה השני.

במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים. בהתחשב במידות המגרש לא קיימת מניעה לניצול שתי חניות בחזית המגרש. קיבלתי את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה, 0.1, בהיותו ראוי ותואם קביעות בשומות מכרעות בשכונה וכן בשומות מכרעות שערכתי לנכסים בשכונות עבר הירקון.

לא הבאתי בחשבון תרומה לשווי בגין אפשרות להרחבת שטח המרתף מתחת לחניה המקורה. שכן אני סבורה שהצמדת החניה לבית המגורים במועד הקובע לא הייתה מקובלת בסביבת הנכס כי אם הקמת מקומות חניה בחזית המגרשים. זאת ועוד, אני סבורה כי במקרה הנדון בהתחשב באורך חזית המגרש שהינו כ-12 מ' ובמגבלת קווי הבניין, הקמת מבנה חניה בחזית המבנה חוסמת למעשה כיוון אוויר אחד בבית הבנוי בקיר משותף.

[7] שומות מכרעות בגו"ח: 6336/537, 6623/678, 6638/611, 464 ,6637/721, 6336/17, 6628/348, 6638/495, 6623/611, 6336/419, 6336/418, 6638/519.

[8] היתרים לנכסים ברחוב בנימין מטודלה 44, חילון 4, אליהו מפירארה 1, יהונתן 13, זליג 15, ק"ם 71.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**11.7 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית ג' לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

בשומות העוררות, הן המוקדמת והן המאוחרת, הובא בחשבון כי את השטח אפקטיבי לבניה בחלל הגג (40%) יש לקבוע בהתאם לשטח קומת הקרקע ובניכוי 5 מ"ר גרם מדרגות. בדיון שנערך בפני שינו שמאי העוררת את עמדתם וטענו כי את השטח האפקטיבי לבניה בחלל הגג יש לקבוע משטח הקומה העליונה המהווה 75% משטח קומת הקרקע ובניכוי 5 מ"ר גרם מדרגות ולא כפי שקבעו בשומותיהם. מקדם השווי הראוי 0.7 כבשומת המשיבה. הובאה בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים.

**טיעוני המשיבה**

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה החלה בגין אישור התכנית בהתבסס על פרוגרמה של בניה עם חלל כפול באופן בו קונטור הקומה העליונה זהה לקונטור קומת הקרקע. שיעור אפקטיבי לבינוי בקומת הגג 40% מקומת הקרקע. מקדם השווי הראוי 0.7.

שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות שכן לאחר מימוש שטחי הבניה מכח תכנית 2082 ניתן לממש את שטח הבניה שמקנה תכנית ג' ללא עיכוב. מכאן שאף אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

בדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי ככל שתובא בחשבון דחייה, יש להביא בחשבון שתכסית קומת הקרקע תכלול את מבנה העזר באופן ששטח עליית הגג יגדל בהתאם.

**הכרעה**

מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי ניתן לנצל באופן אפקטיבי עליית גג בשטח של כ-40% מקונטור הגג. בהתחשב במועד הקובע ובעובדה כי הנכס ממוקם באזור יוקרתי ומבוקש בו היקף הזכויות מצומצם יחסית, התכנון המיטבי הינו של שתי קומות בעלות קונטור אחיד, באמצעות חלל עובר בחלק מהקומה העליונה.

מקדם שווי לעליית הגג 0.7 אשר הובא בחשבון בשומות הצדדים סביר ומשקף את מיקומה היחסי במבנה וכן את מיקומו של הנכס בשכונת רמת החייל.

**11.8 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית מס' 2754 לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

שמאי העוררות סבורים כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. במועד הקובע לא נבנו בריכות שחיה וג'קוזי באזור הנכס הנדון ואף כיום בניה כאמור אינה רווחת, זאת כפי שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6336/405.

לטענת שמאי העוררות המגרש הנדון קטן יחסית. החצר ההיקפית מהווה חצר ראשונית, לכן להקמת הבריכה אין תרומה מעבר לשווי החצר, לביסוס טענתם הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 6638/160 בה נקבע כי במגרשים קטנים בשטח של פחות מחצי דונם לגינה קטנה יש משמעות כגינה וכי ערכי השווי אינם רגישים לשינויי שווי של שברירי אחוז.

לחלופין טענו כי במקרה הנדון שטח החצר ומגבלת קווי הבניין לא מאפשרים ניצול אפקטיבי לבריכה וג'קוזי. בדיון שנערך בפני הפנו לשומתי המכרעת בגו"ח 6638/170 בה קבעתי כי אפשרות להקמת בריכת נוי/ג'קוזי אינה משביחה ולהחלטה ב**ערר תא/8023/0118 הוועדה**



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' רבקה קולירין** אשר דנה בה וקבעה כי אין הצדקה להתערבות בה.

לחלופין, בהתאם לסעיף 10 להוראות התכנית, בעת בקשה להיתר להקמת בריכה יש צורך בפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, לרבות מתן אפשרות להתנגדות דיירים סמוכים. כלומר אין ודאות כי הבקשה תאושר. במידה ותאושר בקשה להקמת בריכה מועד החיוב הוא מועד אישור ההקלה.

לחלופי חילופין, טענו כי ניתן היה לבנות בריכה פרטית בהיתר עוד בטרם אושרה התכנית. בעניין זה הפנו לשומה מכרעת בגו"ח 6638/148 בה קביעה דומה, בהתבסס על החלטה ב**ערר 388/05 עו"ד יואל בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה.**

זאת ועוד, קיימת אפשרות להקמת בריכה בבניה קלה וללא צורך בהוצאת היתר.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון בריכה בשטח של 8 מ"ר. מקדם ההשבחה נאמד במקדם 0.1. בסביבת הנכס קיים ביקוש לבריכות שחיה פרטיות בחצר. כראיה, התכנית הינה תולדה של צורך ולחץ מצד תושבי השכונה אשר הקימו בריכות טרם אישור התכנית ללא היתרי בניה. קיומה של תכנית, הקובעת הוראות לעניין הקמת בריכות, מקצרת את משך הזמן לקבלת היתר ומפחיתה את התנגדות השכנים.

בשומה מכרעת בגו"ח 6336/17 נקבע כי הקמת בריכה מהווה "סמל סטטוס" והיא ממצבת את הנכס כיוקרתי, לכן התכנית משביחה.

לעניין המגרש הנדון, שטח המגרש הנדון גדול ב-48% משטח מגרש מינימלי בתכנית[9], במגרשים קטנים קיים פוטנציאל להקמת בריכה וג'קוזי, כך שבהכרח במגרש הנדון. כראיה, בכתב התשובה לערר הפנתה המשיבה למספר שומות מכרעות[10] בהן נקבע כי ניתן להקים בריכה במגרשים הדומים בשטחם למגרש הנדון. שמאי המשיבה סבור כי יש שוני מהותי בין המגרש הנדון למגרש בו עסקה שומתי המכרעת בגו"ח 6638/170 אליה הפנו שמאי העוררות, זאת בהתחשב בשטח המגרשים. 280 מ"ר לעומת 370 מ"ר. כראיה בנכס הנדון נתבקשה ואושרה בריכת שחיה בשטח של 25.5 מ"ר. בתגובתו לשומה האחרת הפנה שמאי המשיבה למספר היתרים בשכונה[11] בהם נתבקשו ואושרו בריכות שחיה. כן הפנה לשומתי המכרעת בגו"ח 6625/632[12] בה קבעתי חיוב בגין אישור התכנית.

טענת שמאי העוררות כי לצורך הקמת בריכה יש לפרסם הקלה, שגויה. אמנם תינתן הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה, אך קבלת היתר בניה לבריכה הינה זכות מוקנית לפי הוראות תכנית מס' 2754 ואין צורך להגיש בקשה להקלה.

בפסק הדין בעניין אליק רון[13] נקבע כי זכויות המותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית, ללא צורך בהליך הקלה, מהוות זכויות מעין מוקנות. בשל הרצון להימנע ממטרדים ובהתחשב בשכנים, הוראות התכנית גמישות. הוועדה אפשרה הגשת התנגדויות לבקשה להיתר. בכתב

[9] 148% =370 /250.

[10] שומות מכרעות בגו"ח: 6638/547, 6638/560, 6638/421, 6627/578, 6628/348, 6336/53, 6336/357

[11] היתרים לנכסים ברחובות: גדנ"ע 7, הגולן 83 פינת גדנ"ע 23, הגולן 87, בנימין מטודלה 12, הטית זין 9, הגולן 77, הטית זין 20, קרפל ליפא 16, עולי הגרדום 32 ונחלאות 5.

[12] מגרש בשכונת תל ברוך בשטח של 503.5 מ"ר.

[13] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

ההתייחסות לערר הפנתה המשיבה להחלטה **בערר תא/85184/11 ועדה מקומית תל אביב נ' הוצאת ספרים יוסף שרברק** העוסקת בתכנית עם הוראות גמישות שיש לחייב בגינה היטל השבחה כזכות מוקנית. הפירוש שניתן ע"י הוועדה להוראות תכנית 2754 באופן שוטף ובמסגרת ההיתרים הוא חלק מן המצב המשפטי הקיים.

**הכרעה**

בשומה מכרעת בגו"ח 6638/170, אליה הפנו העוררות קבעתי כי שטח המגרש הקטן יחסית (280 מ"ר) אינו מאפשר הקמת בריכת שחיה וכי לא חלה השבחה בגין האפשרות להקמת בריכת נוי/ג'קוזי. אני סבורה שבהתחשב במיקום הנכס הנדון ובשטח המגרש יש להביא בחשבון אפשרות להקמת בריכת שחיה ומכאן שיש תרומה של התכנית לשווי הנכס במקרה הנדון. בריכת שחיה תורמת להנאה מהחצר ומוסיפה יוקרתיות. בהתחשב במידות המגרש הבאתי בחשבון בריכת שחיה בשטח של 20 מ"ר. יצוין כי שטח הצמדת הקרקע במגרש הנדון היא של 413 מ"ר.

נתבקשתי ע"י ועדת הערר ליתן דעתי להחלטות בעניין סגל ובעניין הורביץ, שעניינן ההיבטים התכנוניים שבבסיס בחינת חיובים בהקשרה של התכנית. בהחלטות האמורות נקבע כי אין להתערב בהכרעותיו של שמאי מכריע שקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. בהחלטות נקבע, בין היתר - "**ספק אם ניתן לטעון כי אין לייחס כל ערך לאפשרות להקים בריכות שחיה במצב הקודם בטרם ניתן היתר להקמתן, ובה בעת לטעון להשבחה מכח התכנית במצב החדש-בטרם התבקש היתר להקמת בריכה מכחה- כאשר בשני המצבים כפוף ההיתר לשיקול דעתה של הועדה המקומית...**".

אני סבורה כי גם אם התאפשרה במצב הקודם הקמת בריכת שחיה, ניתן היה להקימה אך ורק במסגרת קווי הבניין. תכנית מס' 2754 מאפשרת הקמת בריכות שחיה בקו בניין אפס ללא צורך בהליך הקלה. בהתחשב במידות המגרש אני סבורה כי מיקום הבריכה מחוץ לקו הבניין האחורי, כפי שאף נתבקש ואושר במגרש הנדון, מהווה תכנון אופטימלי ויעיל יותר של שטח החצר.

לכך יש להוסיף את הגדלת וודאות השוק באשר לאישור בריכות שחיה ברחבי העיר. התכנית הגדירה הוראות, אשר לא היו קיימות במצב הקודם ובכך קבעה מסגרת אחידה לבחינת בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה במסגרת שיקול דעת הוועדה.

אני סבורה כי מקדם ההשבחה אשר נקבע בשומת המשיבה כמבטא את הפער בין שני מצבי התכנון ראוי, לפיכך אאמצו.

**11.9 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית ע' 1 לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

התכנית מרחיבה את השימושים המותרים בקומת המרתף. מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.1 כבשומת המשיבה. בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית אין לייחס תוספת שטח למרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע כפי שנקבעה בתכנית מס' 347, דהיינו 25% משטח המגרש, מבלי להביא בחשבון אפשרות להקמת מרתף מתחת לשטח החניה. כל זאת בהתאם להחלטה ב**ערר 85219/10 הוועדה המקומית לתכנון והבניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב**.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

מימוש זכויות הבניה הובא בחשבון עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, זאת בשומה המאוחרת.

**טיעוני המשיבה**

מהות ההשבחה הגדלת גובה המרתף והרחבת השימושים המותרים בו. מקדם ההשבחה הראוי 0.1. בשומת המשיבה הובא בחשבון מרתף הכולל שטח מתחת לחניות. בכתב התשובה לערר הפנתה המשיבה למספר שומות מכרעות[14] בהן הובא שטח זה בחשבון. כן הפנתה להחלטה ב**ערר תא/85055/10 סייג סיגל וסייג מאיר נ' הוועדה מקומית תל אביב** בה נקבע כי שטח קומת המרתף יקבע בהתאם לתכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית. שטח התכסית הוא שטח קומת הקרקע מכח כל התכניות התקפות לרבות תכנית 2550 ו-2550 א'.

**הכרעה**

התכנית הרחיבה את השימושים במרתף והתירה את הגבהתו עד לגובה של 4 מ'. הצדדים אינם חלוקים בדבר שיעור תרומת התכנית לשווי הנכס, המוערך במקדם 0.1. קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.

קיבלתי את עמדת שמאי העוררות כי שטח המרתף שיש להביא בחשבון הוא שטח תכסית קומת הקרקע, 25% בלבד. אני סבורה כי גם במועד הקובע של התכנית הנדונה אין להביא בחשבון הצמדת מבנה החניה לבית המגורים.

**11.10 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית מס' 3450 לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

שמאי העוררות סבורים כי התכנית אינה משביחה. התכנית מאפשרת את השארת מבנה העזר, אין כל חיוב לממש את התכנית. במבנים צמודי קרקע יש צורך מיוחד במבנה עזר. בבחינת השימוש הטוב והיעיל אין כדאיות בהמרת מבנה העזר לשטח עיקרי, במיוחד לאור היקף השטחים הנרחבים הניתנים לניצול במגרש. ככל שטענתם לא תתקבל ערכו תחשיב חלופי בו הביאו בחשבון מקדם השבחה 0.5 להמרת השטח ממחסן לעיקרי ומקדם שווי 0.5 לשטח המרתף שנוסף כפועל יוצא של המרת השטח. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין שוליות.

בדיון שנערך בפני טענו שמאי העוררות כי במצב הקודם לא הייתה מניעה להצמדת מבנה העזר לבית המגורים, זאת בהסתמך על שומתי המכרעת בגו"ח 6638/170 בה קבעתי כי בהתאם לתכנית מס' 347 החלה במצב הקודם לא היה איסור על הצמדת מבנה העזר לבית המגורים, כן הפנו להחלטה ב**ערר תא/8023/0118 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' רבקה קולירין** אשר דנה בה ואימצה את קביעתי. לכן אין להביא בחשבון חיוב בגין הגדלת שטח המרתף.

**טיעוני המשיבה**

המרת השטח מאפשרת את הגדלת תכסית קומת הקרקע ובכך את הגדלת שטח המרתף. מקדם השבחה להמרת השטח ממחסן לעיקרי 0.5. תוספת שטח מרתף במקדם שווי 0.6.

בהתייחס לטענת העוררות כי במצב הקודם לא הייתה מניעה להצמיד את מבנה העזר לבית המגורים, טען שמאי המשיבה כי הצמדת מבנה העזר לבית המגורים הייתה אפשרית בהליך

[14] גו"ח: 6336/510, 6336/357, 6336/53, 6627/578, 6638/547, 6638/560.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

של הקלה בלבד. ככל שמביאים בחשבון אפשרות להצמדת מבנה העזר במצב הקודם, יש להביא בחשבון את הגדלת התכסית במסגרת תכניות המרתפים.

**הכרעה**

מטרת התכנית היא הגדלת שטח בניה בבתים צמודי קרקע באמצעות המרת זכויות בניה מוקנות של שטח שירות, המיועד למבנה עזר, לשטח עיקרי. לא קיבלתי את עמדת העוררות כי השימוש המיטבי הוא מבנה עזר על פני שטח עיקרי, זאת בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע. אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.4.

לא קיבלתי את טענת העוררות כי במצב הקודם התאפשרה הצמדת מבנה העזר לבית המגורים. בתכנית מס׳ 738 החלה במצב הקודם הוראה המחילה הוראות תכנית ל׳, בהעדר סתירה עם הוראות התכנית המפורטת. תכנית ל׳ מגדירה נספח כ״כל מבנה הגודר חלל אם ע״י גג או גגות ואם ע״י גגות ואם ע״י קירות או עמודים ואשר הוקם **<u>נוסף ונפרד</u>** מכל בניין אשר קיים על המגרש והמשמש חדר כביסה, מחסן, מוסך, לול וכל בניין עזר וכיו״ב שיאושר כנספח ע״י הוועדה המקומית״ (ההדגשה לא במקור ו.ר.ר).

לאור האמור, קיבלתי את עמדת המשיבה כי התכנית אפשרה באופן עקיף הגדלת שטח המרתף. אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת המרתף הוא 0.6.

**11.11 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית ג׳ 1 לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

בשומתם המאוחרת של שמאי העוררות הובא בחשבון כי במצב החדש התאפשרה עליית גג בשיעור אפקטיבי של 90% משטח קומה עליונה חלקית[15], זאת לעומת המצב הקודם בו התאפשרה עליית גג בשטח אפקטיבי של 50% משטח קומה עליונה חלקית[16]. מקדם ההשבחה הראוי לעליית הגג 0.7 בשני מצבי התכנון, כבשומת המשיבה.

בשומתם המאוחרת הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנה.

**טיעוני המשיבה**

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה החלה בגין אישור התכנית בהתבסס על פרוגרמת בניה עם חלל כפול באופן בו קונטור הקומה העליונה זהה לקונטור קומת הקרקע. לעניין שיעור הניצול האפשרי בחלל הגג, סבור שמאי המשיבה כי הוראות התכנית מאפשרות ניצול מלוא שטח הקומה. לחיזוק טענותיו בעניין קונטור הקומה העליונה ובעניין שטח אפקטיבי לניצול עפ״י תכנית ג׳ 1 הפנה שמאי המשיבה למס׳ שומות מכרעות[17]. בנוסף, הפנה לשומה מכרעת ברחוב קרפל ליפא 19 ולהחלטת ועדת ערר אשר דנה בה ופסקה כי התבססות על פרוגרמה של בניה בחלל כפול והקמת עליית גג בשטח אפקטיבי הדומה לקונטור קומת הקרקע, הינה קביעה שמאית סבירה שאין מקום להתערב בה.

שמאי המשיבה הציג תכתובת דואר אלקטרוני בה מציינת גב׳ שולמית דידי, סגנית מנהל מחלקת שרותי בנין עיר ומנהלת מדור בעירית תל אביב, כי במקרים רבים בשכונות הצפוניות

[15] יצוין כי בתיאור המילולי ציינו כי שיעור הבניה האפקטיבי בגג הוא 80%.
[16] זאת לעומת עליית גג בשיעור 40% שהובאה בחשבון בבחינת ההשבחה של תכנית ג׳.
[17] גו״ח: 6336/32, 6336/166, 6336/167, 6615/120.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

מקימים חלל עובר אשר מגדיל את תכסית קומת הקרקע באופן המאפשר ניצול עליית גג בשיעור של 100%. מקדם השווי הראוי לעליית הגג 0.7, בשני מצבי התכנון.
לטענת שמאי המשיבה אף שלא יישם זאת בתחשיביו היה מקום להביא בחשבון תכסית קומת קרקע הכוללת שטח ממ"ד ושטח חניות ובהתאם לכך הרחבת שטח עליית הגג, זאת בהתבסס על שומות מכרעות בגו"ח 6336/400 ובגו"ח 6638/387. שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות.

**הכרעה**

התכנית מתירה תוספת 1 מ' לרום הגג ביחס לתכנית ג'. הגבהת רום הגג מאפשרת ניצול שטח אפקטיבי גדול יותר בחלל הגג. בהתחשב במועד הקובע ובעובדה כי הנכס ממוקם באזור יוקרתי ומבוקש, בו היקף הזכויות מצומצם יחסית, אני קובעת כי שטח חלל הגג ראוי להתבסס על שטח קומת הקרקע, בהנחה שבניה מיטבית הינה בניה הכוללת חלל עובר בחלק מהקומה העליונה.
על אף שתתכן בניה בהיקף של 100% מקומת הקרקע אני סבורה כי בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון שטח אפקטיבי בשיעור של 90% משטח הקומה וזאת מאחר ומדובר במימוש במכר, ויש לטעמי לנקוט בגישה שמרנית, מבלי להביא בחשבון אפשרויות שאינן ודאיות. כך גם ביחס להקמת הממ"ד כשטח על קרקעי.
יצוין כי שמאי המשיבה לא הציג היתרי בניה לניצול 100% משטח הקומה. זאת ועוד, התכתובת האלקטרונית של גב' דידי אותו הציג אינה מתייחסת למועד הקובע ואף היא מסויגת ונעשה בה שימוש במילים "ברב רובם של המקרים" וכן "כמעט 100%".
לאור השוני בשטח ובגובה, אני סבורה כי קיים שוני במקדמי חלל הגג בשני המצבים. מקדם השווי לעליית הגג במצב הקודם הינו להערכתי 0.7 ובמצב החדש 0.75.

**11.12 תרומת אישור תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 לשווי הנכס**

**טיעוני העוררות**

התכנית אינה משביחה. מדובר בתכנית כוללנית שלא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.
שמאי העוררות הפנו לפסק הדין בעניין אליק רון בו קבע בית המשפט כי החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות מותנות צריך להיות דו שלבי. על אחת כמה וכמה ביחס לתכנית תא/5000 בה אין מדובר בזכויות מותנות אלא בהליך תכנוני נוסף של אישור תכנית מפורטת. חיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית משול לחיוב בהיטל בגין אישור תכנית מתאר מחוזית או ארציות. במקרים מסוימים קבעה אמנם הפסיקה כי ניתן לחייב בגין תכניות מחוזיות וארציות, אך זאת כאשר ניתן היה להוציא מכוחן היתרי בניה. לחלופין, הוצג תחשיב לפיו התכנית אינה משביחה במקרה הנדון. התפלגות שטח הבניה בהתאם לתחשיבם הוא: 50% בקומת הקרקע, 25% בקומה א' ו-22.5% בעליית הגג. שטח המרתף כשטח קומת הקרקע. מלוא זכויות הבניה במצב החדש הובאו בחשבון בדחיה לתקופה של 25 שנים.
במועד הקובע תמו חייו הכלכליים של הנכס. לא קיימת כדאיות כלכלית להמתין לתוספת הזכויות מכח התכנית. לאחרונה הונפק היתר בניה חדש הכולל הקלות ומרתף בהיקף המותר עפ"י תכניות בתוקף. בניגוד לעמת שמאי המשיבה לא ניתן לבנות מרתף בחריגה ולהכשירה בעתיד.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי העוררות כי בהוראות התכנית לא קיימת התייחסות לכך שהרח"ק המקסימאלי 1 מיוחס לשטח העילי בלבד. מכאן שאין להניח ששטח המרתף הוא בנוסף לרח"ק המקסימאלי ולא כלול בו.

לטענת ב"כ העוררות יש להביא בחשבון את הקביעה בהחלטה **בערר תא/8283/1018 גב' מרים פתיה וגב' אורה חיון נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** לפיה הרחבת השימושים בקומת המרתף מעבר למה שהותר בתכנית ע' 1 טרם באה לעולם, לכן אין לחייב בגין האפשרות להוסיף שימוש מגורים במרתף.

**טיעוני המשיבה**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התפלגות השטחים במצב החדש היא 35% בכל אחת מקומות קרקע וא' ו-30% בקומת הגג. הובאה בחשבון מרפסת גג במקדם שווי 0.2. מקדם השווי שהובא בחשבון לקומת המרתף הוא 0.6 לקומה בהיקף 35%. הוועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטח הבניה העל קרקעי. זכויות הבניה למרתפים בסביבה מנוצלות בשטח המקסימלי המותר לפיכך הובא בחשבון במצב החדש מרתף בשיעור של 80% משטח המגרש. מרתף בשטח העולה על קונטור קומת הקרקע המורחבת הובא בחשבון במקדם שווי 0.2 המגלם תרומה שולית פוחתת. בהתייחס לטענת שמאי העוררות כי בעת אישור תכנית מפורטת לא ניתן יהיה לממש מרתף בשטח העולה על המותר במועד הקובע בהתחשב בבנוי, טען שמאי המשיבה כי ניתן להקים את קומת המרתף עם הכנה להרחבה.

תוספת הזכויות הובאה בחשבון בדחיה במקדם 0.51.

טענת ב"כ העוררות כי נערך חיוב בגין שימוש מגורים בקומת המרתף, אינה נכונה. הובא בחשבון מקדם שווי 0.6 בשני מצבי התכנון.

לטענת שמאי המשיבה לתכנית תא/5000 תרומה כלכלית גדולה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם. מדובר בתוספת זכויות משמעותית וברורה, בהתחשב בכך שסל הזכויות המוקנות במצב הקודם נמוך. עפ"י הוראות התכנית יותר רח"ק 1. דהיינו 100% זכויות בניה משטח החלקה. הוועדה תוכל לאשר שטח בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע. לטענתו תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לעקרונות בפס"ד אליק רון. דהיינו, מימוש דו שלבי.

היות שלא קיימות כלל עסקאות השוואה בנכסים דומים שהתמורה בהם לא הושפעה מהכנת התכניות המשביחות, מאחר שהתכניות המשביחות חלות גם על כל נכסי ההשוואה והשפיעו על התמורה בהן באופן דומה, לא ניתן לבסס את תחשיב השווי במצב הקודם על גישת ההשוואה. הדרך היחידה האפשרית לנטרול השפעת הכנת התכניות המשביחות על התמורה בעסקאות ההשוואה הינה שימוש בתורת התועלת, על פיה נבחן שוויו של נכס בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו לאחר תחילתה של התכנית, תוך בחינת סך התועלות של כל רכיביהן. שמאי המשיבה הפנה ל**ע"א (ת"א) 1231/93 דורי מנור נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מרכז**. כמו כן הפנה לשומות מכרעות[18] בהן נעשה שימוש בתורת התועלת.

[18] גו"ח: 6336/195, 6336/32, 7103/10, 6627/216, 6335/318.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**הכרעה**

תכנית תא/5000 מהווה תכנית מתאר כוללנית אשר לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.
התכנית קובעת עקרונות כלליים להכנתן של תכניות מפורטות ותוחמת את גבולות שיקול הדעת של הוועדה המקומית בעת אישור התכניות המפורטות מכוחה.
החלקה נשוא השומה כלולה במתחם תכנון 210 ומסווגת בייעוד לאזור מגורים בבניה נמוכה.
ביחס למתחם זה קובעת התכנית רח"ק מירבי 1, בניה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. לא תאושר תוספת קומות והגדלת צפיפות. 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. ניתן יהיה לקבוע שימוש למגורים במרתף בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שיקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה.

זכויות הבניה עפ"י התכנית אינן מוקנות ומדובר בשטחי בניה מרביים. זאת ועוד קיימת אי ודאות ביחס למועד הכנתה של תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.7 בגין אי ודאות לאישור הזכויות ולהיקפן ובגין אי ודאות באשר לאופן מימוש תוספת הזכויות בחלקה במועד אישורה של תכנית מפורטת. שכן, כטענת העוררות, במועד אישורה של תכנית תא/5000 השימוש הטוב והיעיל הינו מגרש ריק ופנוי.

לאחר שהבאתי בחשבון את שטח הבניה המאושר במצב הקודם ואת מיקומו של הנכס, אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין תרומה שולית פוחתת של תוספת השטח בקומת הגג.
אני בדעה כי סביר להניח שמאחר ולא תאושר הגדלת צפיפות, במקרה הנדון לא יידרשו מטלות ציבוריות והפרשת שטח לצרכי ציבור. זאת ועוד, בהתאם לנספח הפרוגרמתי של התכנית (סעיף 3.1 של הנספח) לא תידרש הקצאה לצרכי ציבור, שכן שטח הקרקע הקיים לצרכי ציבור לנפש עולה על שטח הקרקע הנדרש לנפש.
הובא בחשבון מרתף בשטח המותר עפ"י תכניות מאושרות. נוכח ההחלטה **בערר תא/8283/1018 גב' מרים פתיה וגב' אורה חיון נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** לא הבאתי בחשבון פוטנציאל לשימוש מגורים בקומת המרתף. הבאתי בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 7% המשקף אי ודאות וסיכון וכן היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית מפורטת[19], לפיכך מקדם הדחיה בו עשיתי שימוש הוא 0.341. יצוין כי בשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו"ח 6336/38 הובאו בחשבון תקופת דחיה ושיעור היוון דומה. ערר[20] שהוגש על שומה מכרעת זאת נדחה.

[19] קונה סביר מביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי, בו יצטרך לשאת, על מנת לממש את זכויות הבניה בבואו להעריך את תרומת התכנית לשווי הנכס במועד הקובע.
[20] ערר 81024/0919 עירית עופרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**11.13 ערכי שווי**

**11.13.1 תכנית מס' 2082 (16.04.82)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ"ר מבונה בסך של 4.8 ₪. השמאים הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה כדלקמן:

| גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/509 | ק"ם 31 | 5.5 ₪ |
| 6336/500 | ק"ם 9 א' | 6 ₪ |
| 6336/515 | הל"ה 11 | 5.5 ₪ |

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסך של 380 $ המהווה 7.6 ₪, זאת ללא ביסוס.

**הכרעה**

בחנתי את הערכים שנקבעו בשומות מכרעות אליהן הפנו שמאי העוררות וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה. להלן פירוט:

| גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/418 | ק"ם 62 | 6.00 ₪ |
| 6336/400 | ק"ם 72 | 5.50 ₪ |
| 6336/429 | ק"ם 40 | 6.45 ₪ |
| 6336/421 | רבדים 5 | 5.00 ₪ |

בהתחשב במיקום הנכס ברחוב שקט, ללא מוצא ועם קרבה לגינה ציבורית, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, הוא 6 ₪.

**11.13.2 תכנית ע' (13.12.85)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ"ר מבונה בסך של 400 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה כדלקמן:

| גו"ח | כתובת | שווי מ"ר |
|---|---|---|
| 6336/509 | ק"ם 31 | 400 ₪ |
| 6336/500 | ק"ם 9 א' | 400 ₪ |
| 6336/515 | הל"ה 11 | 400 ₪ |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך של 500 $ המהווה 743 ₪. השמאי הפנה לפרסום בבטאון מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1984 בו נקבע כי שווי מגרש בשטח 500 מ״ר בשכונת תל ברוך הוא בגבולות 85,000 $.

**הכרעה**

בחנתי את הערכים שנקבעו בשומות מכרעות אליהן הפנו שמאי העוררות וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה. להלן פירוט:

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/475 | הט״ז 3 | 553 ₪ |
| 6336/419 | ק״ם 58 | 550 ₪ |
| 6336/400 | ק״ם 72 | 450 ₪ |
| 6336/418 | ק״ם 62 | 430 ₪ |
| 6336/429 | ק״ם 40 | 553 ₪ |
| 6336/421 | רבדים 5 | 500 ₪ |

בהתחשב במיקום הנכס אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון במועד הקובע הוא **500** ₪.

**11.13.3 תכנית מס׳ 2550 (16.4.93)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ״ר מבונה בסך של 3,000 ₪, זאת ללא ביסוס.

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הציג שתי עסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ״ר מבונה בסך 1,400 $ המהווה 3,856 ₪. להלן העסקאות:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח קרקע | מחיר | מחיר למ״ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 1/4/1993 | 6637/398 | דה לה ריינה 19 | 716.00 | 530,000 $[21] | 740 $ |
| 16/6/1993 | 6638/137 | טריטש 11 | 289.00 | 254,000 $ | 879 $ |

**הכרעה**

להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה:

[21] החוזים הוצגו בפני השמאית המכריעה דורית פריאל בשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו״ח 6336/544. עפ״י אינפורמציה העולה מהשומה המכרעת היטל ההשבחה בעסקה יחול על הקונה.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/475 | הטי״ז 3 | 3,700 ₪ |
| 6336/419 | ק״ם 58 | 3,400 ₪ |
| 6336/400 | ק״ם 72 | 3,400 ₪ |
| 6336/418 | ק״ם 62 | 3,100 ₪ |
| 6336/429 | ק״ם 40 | 3,700 ₪ |

בהסתמך על הערכים המפורטים לעיל וניתוח העסקאות[22] שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא בגבולות של **3,500** ₪, זאת בשים לב למיקומו של הנכס.

**11.13.4 תכנית ג׳ (6.5.94)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ״ר מבונה בסך של 4,000 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה כדלקמן:

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר |
|---|---|---|
| 6336/544 | הל״ה 4 | 3,900 ₪ |
| 6636/176 | הגולן 77 א׳ | 3,916 ₪ |
| 6336/537 | ק״ם 30 | 4,000 ₪ |
| 6336/537 | ק״ם 47 | 4,000 ₪ |

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הציג שלוש עסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ״ר מבונה בסך של 1,600 $ המהווה 4,819 ₪.

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח קרקע במ״ר | מחיר | מחיר למ״ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 13/1/1994 | 6638/379 | ניסן 6 | 311.5 | $ 300,000 | $ 963 |
| 24/3/1994 | 6637/431 | מפארה 1 | 585.0 | $ 590,000 | $ 1,009 |
| 13/6/1995 | 6638/492 | סמ׳ גולי קניה | 328.5 | $ 375,000 | $ 1,142 |

**הכרעה**

בהסתמך על הערכים שנקבעו בשומות מכרעות אליהן הפנו שמאי העוררות, ניתוח העסקאות[22] שהוצגו ע״י שמאי המשיבה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות

[22] הובא בחשבון כי בנכסים הממוקמים בשיכון דן שטח עיקרי בשיעור 40% ללא מבנה עזר עפ״י תכנית מס׳ 1821. בנכסים ברמת החיל שטח עיקרי בשיעור 43.75%. מקדמי השווי שהובאו בחשבון 1 עיקרי, 0.4 מרתף, 0.6 למבנה עזר, 0.35 לחניה מקורה ו-0.25 לחצר. לעניין תכנית ג׳ הובאו בחשבון שתי העסקאות הראשונות בלבד עקב שונות במיקום ובמועד.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

כמפורט להלן אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא בגבולות של **4,200** ₪, זאת בשים לב למיקומו של הנכס.

להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה:

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/475 | הט״ז 3 | 4,000 ₪ |
| 6336/419 | ק״ם 58 | 4,000 ₪ |
| 6336/400 | ק״ם 72 | 4,200 ₪ |
| 6336/418 | ק״ם 62 | 3,800 ₪ |
| 6336/429 | ק״ם 40 | 4,000 ₪ |
| 6336/421 | רבדים 5 | 4,250 ₪ |

**11.13.5 תכנית מס׳ 2550 א׳ (26.2.97)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ״ר מבונה בסך של 5,000 ₪, זאת בהסתמך על הערך שנקבע בשומה מכרעת לנכס ברחוב ק״ם 9 (גו״ח 6336/500).

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הציג שלוש עסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ״ר מבונה בסך של 1,700 $ המהווה 5,675 ₪.

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח קרקע | מחיר | מחיר למ״ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 29/4/1996 | 6336/503 | ק״ם 15 | 332.00 | $ 457,500 | $ 1,378 |
| 30/6/1996 | 6336/410 | רמות נפתלי 5 | 251.50 | $ 340,000 | $ 1,352 |
| 12/9/1996 | 6637/453 | אשכנזי 13 | 508.00 | $ 600,000 | $ 1,181 |

**הכרעה**

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה כמפורט להלן וקבעתי, בהתחשב במיקום הנכס, כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא **5,200** ₪.

להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה:



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/475 | הט״ז 3 | 5,250 ₪ |
| 6336/419 | ק״ם 58 | 5,200 ₪ |
| 6336/418 | ק״ם 62 | 4,900 ₪ |
| 6336/429 | ק״ם 40 | 5,250 ₪ |

**11.13.6 תכנית מס׳ 2754 (13.4.98)**

שמאי המשיבה הציג שתי עסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ״ר מבונה בסך של 1,700 $ המהווה 6,338 ₪.

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח קרקע | מחיר | מחיר למ״ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 31/3/98 | 6638/561 | נימרובר 22 | 378.00 | $ 492,000 | $ 1,301 |
| 15/5/98 | 6638/524 | קרפל ליפה | 338.00 | $ 415,000 | $ 1,228 |

בשומת העוררות לא קיימת התייחסות לערכי השווי במועד הקובע.

**הכרעה**

בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה וניתוח העסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה[23], אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו בגבולות **5,500** ₪, זאת בשים לב למיקומו של הנכס.

להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה:

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/559 | ק״ם 59 | 5,400 ₪ |
| 6336/400 | ק״ם 72 | 5,600 ₪ |
| 6336/418 | ק״ם 62 | 4,900 ₪ |
| 6336/421 | רבדים 5 | 6,150 ₪ |

**11.13.7 תכנית ע׳ 1 (2.4.03)**

**עמדת שמאי העוררות**

בתחשיבם הביאו בחשבון שמאי העוררות כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 1,800 $ המהווה 8,408 ₪, בדומה לערך שנקבע בשומת המשיבה. יצוין כי בסעיף 5.7 לשומתם ציינו כי הערך הראוי הוא 5,500 ₪.

[23] לנכסים ברמת החיל זכויות בניה עיקרי בשיעור 43.75%. מקדמי השווי שהובאו בחשבון 1 עיקרי, 0.4 מרתף, 0.6 למבנה עזר, 0.7 לעליית גג בשטח 40% מק״ק, 0.35 לחניה מקורה, ו-0.25 לחצר.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הציג שתי עסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ״ר מבונה בסך של 1,800 $ המהווה 8,408 ₪.

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח קרקע | מחיר | מחיר למ״ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 4/3/04 | 6623/484 | באסולה 1 | 719.00 | $ 1,185,224 | $ 1,648 |
| 16/2/04 | 6637/394 | דה לה ריינה 27 | 716.00 | $ 950,000 | $ 1,327 |

**הכרעה**

בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה וניתוח עסקאות אשר אותרו על ידי בשכונה[24], אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, הינו בגבולות של **5,700** ₪, זאת בשים לב למיקומו של הנכס.

להלן נתוני העסקאות הנוספות שאותרו:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח קרקע במ״ר | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 13/8/03 | 6638/116/2 | לויטה 13 | 288.50 | 1,398,600 ₪ |
| 4/12/03 | 6638/116/1 | לויטה 13 | 288.50 | 1,465,530 ₪ |
| 17/6/03 | 6638/183 | ביריה 10 | 315.50 | 1,654,140 ₪ |
| 18/12/03 | 6638/159 | גדנ״ע 21 | 353.00 | 2,146,200 ₪ |
| 16/12/03 | 6336/389 | ק״ם 73 | 277.00 | 1,436,161 ₪ |
| 26/6/03 | 6336/476 | הט״ז 5 | 275.50 | 1,711,535 ₪ |

להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה:

| גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/475 | הט״ז 3 | 6,000 ₪ |
| 6336/419 | ק״ם 58 | 6,200 ₪ |
| 6336/400 | ק״ם 72 | 5,700 ₪ |
| 6336/418 | ק״ם 62 | 5,700 ₪ |
| 6336/429 | ק״ם 40 | 6,000 ₪ |
| 6336/421 | רבדים 5 | 5,600 ₪ |

[24] הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן: עיקרי 1, מרתף 0.6, עליית גג בשטח 40% משטח קומת קרקע 0.7, מבנה עזר 12.5 מ״ר 0.6, עליית גג 0.7, מבנה חניה 33 מ״ר 0.1, וחצר 0.25. זכויות הבניה בשטח עיקרי 43.75% מתוכם 25% בקומת הקרקע.



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**11.13.8 תכנית מס' 3450 (23.11.06)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪, זאת בהסתמך על הערך שנקבע בשומה מכרעת ברחוב ק"ם 9 (גו"ח 6336/500).

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הציג שתי עסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ"ר מבונה בסך של 2,000 $ המהווה 8,626 ₪.

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 4/9/07 | 6336/460 | עטרות 10 | 290 | $ 520,000 | $ 1,793 |
| 28/11/07 | 6336/477 | הט"ז 7 | 275 | $ 503,226 | $ 1,830 |

**הכרעה**

בהתחשב בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים תוך ניתוח העסקאות[25] אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה וכן בהסתמך על עסקאות נוספות אשר אותרו על ידי בשכונה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, הינו בגבולות של **7,300** ₪, זאת בשים לב למיקומו של הנכס.

להלן פרטי העסקאות הנוספות שאותרו:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 25/4/06 | 6638/173 | גדנ"ע 12 | 287 | 1,991,880 ₪ |
| 8/1/06 | 6336/533 | ק"ם 63 | 332 | 1,986,600 ₪ |

להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות נוספות בסביבה:

| גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| 6336/475 | הט"ז 3 | 7,000 ₪ |
| 6336/419 | ק"ם 58 | 7,000 ₪ |
| 6336/400 | ק"ם 72 | 6,800 ₪ |
| 6336/418 | ק"ם 62 | 6,900 ₪ |
| 6336/429 | ק"ם 40 | 7,000 ₪ |
| 6336/421 | רבדים 5 | 7,500 ₪ |

[25] הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן: עיקרי 1, מרתף 0.6, עליית גג בשטח 40% משטח קומת קרקע 0.7, מבנה עזר 12.5 מ"ר 0.6 לפני המועד הקובע ואחריו 1, מבנה חניה 33 מ"ר 0.35, וחצר 0.25. זכויות הבניה בשטח עיקרי 43.75% מתוכם 25% בקומת הקרקע.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

**11.13.9 תכנית ג'1 (4.9.07)**

**עמדת שמאי העוררות**

שמאי העוררות העריכו שווי מ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪, זאת בהסתמך על הערך שנקבע בשומה מכרעת ברחוב ק"ם 9 (גו"ח 6336/500).

**עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הציג, בנוסף לעסקאות שהוצגו לעניין תכנית 3450, שלוש עסקאות נוספות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ"ר מבונה בסך של 2,000 $ המהווה 8,260 ₪.

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 16/3/08 | 6638/170 | גדנ"ע 6 | 243.00 | $ 496,205 | $ 2,042 |
| 29/4/08 | 6336/457 | ק"ם 4 | 295.50 | $ 721,085 | $ 2,440 |
| 1/9/08 | 6336/557 | הל"ה 30 | 301.50 | $ 732,449 | $ 2,429 |

**הכרעה**

בהתחשב בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים תוך ניתוח העסקאות[26] אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה וכן בהסתמך על עסקאות נוספות אשר אותרו על ידי בשכונה אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, הוא **7,600** ₪, זאת בשים לב למיקומו של הנכס.

להלן פרטי העסקאות הנוספות שאותרו:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 13/12/07 | 6336/532 | ק"ם 61 | 327.00 | ₪ 2,000,000 |
| 19/2/08 | 6336/415 | רמות נפתלי 14 | 337.00 | ₪ 2,660,000 |
| 6/4/08 | 6638/181 | ביריה 6 | 285.00 | ₪ 2,500,000 |

**11.13.10תכנית מס' 5000 (6.1.17)**

שמאי המשיבה הציג ארבע עסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע והעריך שווי מ"ר מבונה בסך של 16,000 ₪.

[26] הובאו בחשבון מקדמי שווי כדלקמן: קומת קרקע 25% משטח מגרש, קומה א' 18.75% משטח מגרש+ 12.5 מ"ר, מרתף 25% משטח מגרש 0.6, עליית גג בשיעור 90% משטח קומה א' 0.7, מבנה חניה 33 מ"ר 0.35 וחצר 0.25.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

להלן פרטי העסקאות:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר | מחיר למ"ר קרקע |
|---|---|---|---|---|---|
| 8/3/15 | 6638/553 | נמירובר 6 | 387.50 | ₪ 4,150,000 | ₪ 10,709 |
| 23/6/15 | 6638/132 | טריטש 10 | 330.50 | ₪ 3,725,000 | ₪ 11,270 |
| 26/11/15 | 6336/440 | הט"ז 12 | 294.50 | ₪ 4,600,000 | ₪ 15,620 |
| 3/3/16 | 6638/461 | הגולן 16 | 325.00 | ₪ 4,000,000 | ₪ 12,307 |

בנוסף הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה:

| גו"ח | כתובת | שווי מ"ר |
|---|---|---|
| 6638/494 | גולי קניה 16 | ₪ 14,000 |
| 6336/418 | ק"ם 62 | ₪ 13,000 |
| 6336/419 | ק"ם 58 | ₪ 14,500 |
| 6336/559 | ק"ם 59 | ₪ 12,000 |
| 6336/566 | ק"ם 52 | ₪ 14,000 |
| 6638/124 | לויטה 12 | ₪ 12,500 |

שומת שמאי העוררות נעדרת התייחסות לערכי שווי במועד הקובע. ב"כ העוררות טענה כי הערך שנקבע בשומת המשיבה אינו עולה בקנה אחד עם הערך שנקבע בשומת השבחה מאוחרת יותר של המשיבה בנכס הנדון, בגין המימוש בהיתר (נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪ ליום 19.12.18, מועד אישור ההקלות). התקופה הנדונה לא אופיינה בירידת מחירים.

**הכרעה**

בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, ניתוח העסקה בנכס נשוא השומה והעסקאות אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע, הינו בגבולות של **14,000** ₪.

השפעת תכנית תא/5000 על מחירי העסקאות הובאה בחשבון, גם ביחס למועדים בהם הייתה מופקדת.

להלן פרטי העסקאות הנוספות שאותרו:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח קרקע במ"ר | מחיר |
|---|---|---|---|---|
| 4/8/16 | 6638/170 | גדנ"ע 6 | 261.5 | ₪ 4,050,000 |
| 2/2/17 | 6336/418 | ק"ם 62 | 326.5 | ₪ 4,275,000 |
| 31/7/17 | 6336/419 | ק"ם 58 | 342.5 | ₪ 4,750,000 |
| 12/4/18 | 6338/124 | לויטה 12 | 278.0 | ₪ 4,430,000 |



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**

## 12. תחשיב ההשבחה

### 12.1 תכנית מס׳ 2082

| | |
|---|---|
| שטח קרקע לחישוב זכויות | 370.00 מ״ר |
| שטח קומת הקרקע (25%) | 92.50 מ״ר |
| שטח קומה א׳ (75%X25%) | 69.38 מ״ר |
| סה״כ שטח ק״ק וק״א | 161.88 מ״ר |
| שטח פטור | (140.00 מ״ר) |
| יתרת שטח לחיוב | 21.88 מ״ר |
| מקדם הוצאות התאמה | 0.8 |
| שווי מ״ר מבונה | 6 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | 105 ₪ |

### 12.2 תכנית ע׳

| | |
|---|---|
| שטח קומת מרתף | 92.5 מ״ר |
| מקדם השבחה | 0.2 |
| דחיה (8 שנים, 6%) | 0.6274 |
| שווי מ״ר מבונה | 500 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **5,804** ₪ |

### 12.3 תכנית מס׳ 2550

| | |
|---|---|
| שטח מקום חניה | 18 מ״ר |
| מקדם השבחה | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 3,500 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **6,300** ₪ |

### 12.4 תכנית ג׳

| | |
|---|---|
| שטח קומת קרקע | 92.5 מ״ר |
| שיעור ניצול אפקטיבי חלל גג | 40% |
| מקדם שווי עליית גג | 0.7 |
| שווי מ״ר מבונה | 4,200 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **108,780** ₪ |

### 12.5 תכנית מס׳ 2550 א׳

| | |
|---|---|
| שטח מקום חניה נוסף לקירוי | 15 מ״ר |
| מקדם השבחה | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | 5,200 ₪ |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **7,800** ₪ |



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**12.6 תכנית מס׳ 2754**

| | |
|---|---|
| שטח בריכה | 20 מ״ר |
| מקדם השבחה | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 5,500 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **₪ 11,000** |

**12.7 תכנית ע׳ 1**

| | |
|---|---|
| שטח תכסית ק״ק | 92.5 מ״ר |
| מקדם השבחה | 0.1 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 5,700 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **₪ 52,725** |

**12.8 תכנית מס׳ 3450**

| | |
|---|---|
| שטח מבנה עזר | 12.5 מ״ר |
| מקדם השבחה בגין המרה | 0.4 |
| תוספת שטח מרתף | 12.5 מ״ר |
| מקדם שווי מרתף | 0.6 |
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 12.5 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 7,300 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **₪ 91,250** |

**12.9 תכנית ג׳ 1**

| **תיאור** | **מצב קודם** | **מצב חדש** |
|---|---|---|
| שטח אפקטיבי עליית גג | 42.00 מ״ר (40%) | 94.50 (90%) |
| מקדם שווי עליית גג | 0.70 | 0.75 |
| שטח אקוויוולנטי עליית גג | 29.40 מ״ר אקו׳ | 70.87 מ״ר אקו׳ |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 41.48 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 7,600 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **₪ 315,210** |

**12.10 תכנית מס׳ תא/5000**

**מצב קודם**

| **תיאור** | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקו׳** |
|---|---|---|---|
| מרתף בקונטור ק״ק | 105.00 | 0.60 | 63.00 |
| ק״ק וק״א | 161.88 | 1.00 | 161.88 |
| עלית גג | 94.50 | 0.75 | 70.88 |
| חניה מקורה | 33.00 | 0.35 | 11.55 |
| חצר | 232.00 | 0.25 | 58.00 |
| **סה״כ** | | | **365.30** |



**רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**מצב חדש**

| תיאור | שטח | מקדם שווי | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| מרתף בקונטור ק״ק[27] | 105.00 | 0.60 | 63.00 |
| ק״ק וק״א[28] | 226.00 | 1.00 | 226.00 |
| ק״ב | 111.00 | 0.64[29] | 71.04 |
| חניה | 33.00 | 0.35 | 11.55 |
| חצר | 224.00 | 0.25 | 56.00 |
| **סה״כ** | | | **427.59** |

| | |
|---|---|
| תוספת שטח אקוויוולנטי | 62.29 מ״ר אקו' |
| מקדם אי ודאות | 0.7 |
| מקדם דחיה | 0.341 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 14,000 |
| **השבחה בשלמות במועד הקובע** | **₪ 208,161** |

[27] המתאפשרת במועד הקובע.
[28] בהתחשב במוסך חניה בשטח 33 מ״ר.
[29] מקדם מפלס X0.8 מקדם שוליות 0.8.



**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com**

**13. השומה**

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

| תכנית | מועד קובע | השבחה מימוש מלא 100% | השבחה מימוש חלקי (2/3) | היטל השבחה |
|---|---|---|---|---|
| 2082 | 16/04/1982 | ₪ 105 | ₪ 70 | ₪ 35 |
| ע' | 13/12/1985 | ₪ 5,804 | ₪ 3,869 | ₪ 1,935 |
| 2550 | 16/04/1993 | ₪ 6,300 | ₪ 4,200 | ₪ 2,100 |
| ג' | 06/05/1994 | ₪ 108,780 | ₪ 72,520 | ₪ 36,260 |
| 2550 א' | 26/02/1997 | ₪ 7,800 | ₪ 5,200 | ₪ 2,600 |
| 2754 | 13/04/1998 | ₪ 11,000 | ₪ 7,333 | ₪ 3,667 |
| ע' 1 | 02/04/2003 | ₪ 52,725 | ₪ 35,150 | ₪ 17,575 |
| 3450 | 23/11/2006 | ₪ 91,250 | ₪ 60,833 | ₪ 30,416 |
| ג'1 | 04/09/2007 | ₪ 315,210 | ₪ 210,140 | ₪ 105,070 |
| 5000 | 06/01/2017 | ₪ 208,161 | ₪ 138,774 | ₪ 69,387 |

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

ובאתי על החתום,

**רינת וויס - רביב**

**שמאית מכריעה**






**רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)**
**טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com**