מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: י״ב אדר תשפ״ה

תאריך לועזי: 12 מרץ 2025

מספר מינוי: 680-2024

לכבוד,

המבקשים:

ה״ה עמנואלה שמר ואח׳

באמצעות ניר עזרה, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב תל אביב-יפו

באמצעות שגיא כץ, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקה 223 בגוש 6336

רחוב בת יפתח 5, שכונת צהלה, תל אביב -יפו

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין, מיום 06.02.2024.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 25.04.2024.
- בתאריך 26.05.2024 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשים.
- בתאריך 17.06.2024 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

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

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

1. מטרת ההחלטה:

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

2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
ע'	13.12.1985	28.11.1985, ברשומות - י.פ 3275
2550	16.04.1993	01.04.1993, ברשומות - י.פ 4096
ג'	06.05.1994	21.04.1994, ברשומות - י.פ 4208
2550א'	26.02.1997	11.02.1997, ברשומות - י.פ 4096
2754	13.04.1998	29.03.1998, ברשומות - י.פ 4632
ע'1	02.04.2003	18.03.2003, ברשומות - י.פ 5167
3450	23.11.2006	08.11.2006, ברשומות - י.פ 5593
ג'1	04.09.2007	20.08.2007, ברשומות - י.פ 5705

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.08.2024 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית : רחוב בת יפתח 5, שכונת צהלה, תל אביב - יפו.

גוש : 6336

חלקה : 223

שטח החלקה : 528 מ״ר רשום.

תיאור הנכס : מגרש בשטח 528 מ״ר, ע״ג בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי וותיק.

שטח בנוי : בהתאם להיתר בנייה מס׳ 262 משנת 1971 שטח הנכס הינו כ- 138 מ״ר כולל מרפסות מקורות.

זיהוי הנכס : עפ״י נסח רישום ותכנית בקשה להיתר בניה.

הזכויות בנכס : בעלות.

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה מגרש בייעוד למגורים צמוד קרקע הממוקם ברח' בת יפתח 5, שכונת צהלה, ת"א.

שכונת צהלה ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב על גבול רמת השרון, ומהווה אחת מ"שכונות עבר הירקון", מאופיינות באוכלוסיה ברמה הסוציו אקונומית מהגבוהות בישראל, כאשר עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה צהלה ממוקמת במקום השני ברמת עושרם של התושבים בישראל. השכונה הגובלות לה הן נוה שרת ממזרח, גני צהלה ורמות צהלה ממערב, רמת החייל ורביבים מדרום והמשתלה מצפון.

בת יפתח הנו רחוב פנימי שקט, חד סטרי, מתחיל ומסתיים בעברו הדרומי של רח' ברק. הרחוב מתאפיין במבני מגורים צמודי קרקע בבינוי חד-משפחתי, ותיקים לצד חדשים. באזור פיתוח סביבתי מלא. הנכס שבנדון ממוקם בעברו הצפוני של הרחוב.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 223 בגוש 6336, הנו 528 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן בקירוב, בעלת טופוגרפיה נוחה יחסית. לחלקה חזית דרומית של כ- 19 מ' לכיוון רח' בת יפתח, ועומק ממוצע של כ- 26 מ'.

ע"ג החלקה בנוי בית חד משפחתי בן קומה אחת.

<u>גבולות החלקה</u>:

- צפון - חלקה 217 ע"ג מבנה מגורים צמוד קרקע בבינוי חד משפחתי עם חזית צפונית לרח' ברק.
- מערב - חלקה 222 ע"ג מבנה מגורים צ"ק בבינוי חד משפחתי עם חזית דרומית לרח' בת יפתח.
- מזרח - חלקה 224 ע"ג מבנה מגורים צ"ק בבינוי חד משפחתי עם חזית דרומית לרח' בת יפתח.
- דרום - רח' בת יפתח.

5.3 <u>תאור המבנה</u>:

הנכס מושא ההחלטה מהווה בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי וותיק, בן קומה אחת. שטחו הבנוי של בית המגורים, עפ"י מדידה גראפית מתכנית היתר בניה 262, משנת 1971, הנו כ- 140 מ"ר). המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית, קירותיו בטון/בלוק, בחיפוי טיח וקירוי גג רעפי חרס.

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

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 05.09.2023[2], התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	סוג מקרקעין	המספרים הישנים של החלקה
עיריית ת"א-יפו	528 מ"ר	6336	223	מולק	6336/93

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
11056/1977	20/07/1977	מכר ללא תמורה	ניסימוב ניסים	1/2
			ניסימוב חנה	1/2

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

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, נכון ליום 20/07/1977 הבעלות בנכס הנדון הייתה רשומה ע"ש נסימוב חנה וניסים מכוח מכר ללא תמורה.
- המבקשים מחזיקים בזכויות הבעלות בנכס הנדון מכוח צוואה וירושה[3].
- מהאמור עולה כי הבעלות בנכס הנה היסטורית (לפני שנת 1975), כפי שמוסכם על הצדדים.
- בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם.

6.3 חוזה מכר (גורם המימוש בעניינו):

הוצג בפני העתק חוזה מכר שנערך ונחתם בתאריך 21.09.2023, לפיו נמכרו זכויות המוכרים (המבקשים בעניינו) בנכס הנדון, תמורת סך של **15,250,000** ₪.

2 התקבל ע"י שמאי המבקשים.

3 כפי העולה מהעתק חוזה המכר לנכס שבנדון (דף ראשון מצו קיום צוואה מצורף כנספח ב' לחוזה המכר)

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

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

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

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת המשיבה
תכניות מאושרות "במצב הקודם"					
ל	19.02.1953	278	תכנית מתאר, קובעת ייעודים. בין היתר, מתירה הקמת נספח בשיעור 5% משטח המגרש ובגובה 2.60 מ', **בתנאי שלא ניתן ליעד שטח לשימוש המבוקש בנספח בחלקי הבניין**. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמתו בקווי בניין 0.00 מ' צדדי ואחורי.		
333	24.06.1954	357	הנכס שבנדון מהווה את מגרש מס' 166 בשטח 530 מ"ר[4]. התכנית מתירה באזור מגורים ג' (בו ממוקם הנכס שבנדון) הקמת יח"ד אחת בשתי קומות . **שטח חלקה מזערי:** 500 מ"ר. **חזית מינימאלית של חלקה:** 17 מ'. **אחוזי בניה:** 20% + 25 מ"ר בניני עזר. **מס' קומות :** 2. **קווי בניין:** קדמי – 6 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 8 מ'. **שימושים מותרים:** מגורים, גראז'ים לעד 2 מכוניות.		
748	01.11.1962	969	**הגבילה את גובה הבניינים באזורי המגורים לקומה אחת במקום שתיים**. מאפשרת סככות קלות לגראז'ים פרטיים למכוניות, בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש.		
958	01.09.1966	1300	**תוספת קומה ב'**, מתירה בינוי בשתי קומות (מבטלת את ההגבלה לקומה אחת מתוכנית 748). **אחוזי בניה:** לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בניני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.		
תכניות מאושרות "במצב בחדש"					
ע'	28.11.1985	3275	**מרתפים,** מתירה בבתים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח קו היקף הבית. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחק ילדים. גובה המרתף 2.2 מ' ותקרתו אינה בולטת מ- 0.5 מ' ממפלסי פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו. <u>מבוטלת ע"י תכנית ע'1</u>.		
2550	01.04.1993	4096	**תוספת חניה** מקורה וסגורה בשטח של עד 18 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. גובה פנימי עד 2 מ'. תותר מחוץ לקו בניין (בתנאים).		

4 שטח רשום של החלקה הנו 529 מ"ר – זכויות הבניה חושבו בהתאם.

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

ג'	21.04.1994	4208	**בניה על גגות בתים**, מבוטלת ע"י תכנית ג'1. מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. גובה המרחב מרצפת הקומה העליונה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2550 א'	11.02.1997	4490	**תוספת חניה** מקורה נוספת בשטח של עד 15 מ"ר (נוסף על 18 מ"ר מתכנית 2550). גובה עד 2.2 מ' נטו.
2754	29.03.1998	4632	**הקמת בריכת שחיה** בריכות נוי וג'קוזי, בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0. אישור להקמת בריכה בכלל, ומעבר לקו בניין בפרט, בתנאים ובאישור הוועדה המקומית.[5]
ע'1	18.03.2003	5167	**מרתפים**, מבטלת את תכנית ע'. מתירה בבתים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית[6]. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. תותר (בתנאים) כניסה נפרדת לקומת מרתף שתוגדר בהיתר כמשרד. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. סע' 12 היטל השבחה: מאחר ולא ידוע לפני הוצאת היתר תכסית קומת המרתף מעבר לקומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית הראשית). יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי שטחן בהיתר הבניה.
3450	08.11.2006	5593	**המרת שטחי שירות לשטח עיקרי**, מאפשרת המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מבנה עזר ו/או מחסן לשטחים עיקריים. מתירה בניית מבנה עזר/מחסן בחצר (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שייחשב כשטח שירות (חלק מהזכויות ולא בנוסף להן).
ג'1	20.08.2007	5705	**בניה על גגות בתים**, מבטלת את תכנית ג'. מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג.
5000	22.12.2016	7407	**תוכנית כוללנית, מתאר ת"א יפו** – בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, נכון למועד הקובע תכנית 5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.
רישוי בניה (תיק בניין מס' 12718)			
736	22.12.1955		היתר להקמת סככה פתוחה למכונית
262	02.07.1971		היתר לשינויים ותוספות בבניין בן קומה אחת, המכיל בשינויים ובהוספה: דירת מגורים בת 4.5 חדרים וח"ש.

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

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

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

להלן שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית היתר:		

קיים	מוצע	סה"כ
129.93 מ"ר	7.92 מ"ר	137.91 מ"ר

7.2 <u>סיכום זכויות בניה במצב הקודם</u>:

התכנית	זכויות בנייה לנכס שבנדון
958 + 333	20% משטח החלקה בבינוי בקומה אחת או 30% משטח החלקה בבינוי בשתי קומות + 2.5% משטח החלקה למבנה עזר. **סה"כ שטחים לבניה :** 158.4 מ"ר עיקרי + 13.2 מ"ר מבנה עזר.

7.3 <u>סיכום תוספת זכויות בניה במצב החדש</u>:

התכנית	זכויות בנייה לנכס שבנדון
ע'	תוספת קומת מרתף אחת בקו היקף הבית – גובה המרתף 2.2 מ' לשימושים מוגבלים.
2550	הקמת חניה מקורה בשטח 18 מ"ר.
ג'	מתן אפשרות להקמת עליית גג (רום הגג 6 מ', גובה מרזב בין 2 מ' ל- 2.5 מ' – <u>מרצפת</u> הקומה העליונה).
2550א'	הקמת חניה מקורה בשטח 15 מ"ר.
2754	אפשרות להקמת בריכת שחיה, בריכת נוי (עד 5 מ"ר) וג'קוזי.
ע'1	הגדלת השימושים המותרים במרתף, התרת כניסה נפרדת (בתנאים) וקביעת גובה המרתף ל 4 מ'.
3450	המרת כ - 13.2 מ"ר שטחי שירות המיועדים למבני עזר לשטח עיקרי.
ג'1	הגבהת רום הגג ל – 7 מ' <u>מרצפת</u> הקומה העליונה, ללא מגבלת גובה מרזב (כפי שמופיעה בתכנית ג') ובכך הגדלת שטח אפקטיבי בקומת עליית הגג.

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

8. תמצית ההסכמות, המחלוקות וממצאי שומות הצדדים:

הסכמות	
גורם משביח	השבחה ככל וקיימת נובעת מאישורן של תכניות: ע', 2550, ג', 2550א', 2754, ע'1, 3450 ו- ג'1.
המועדים הקובעים	אין מחלוקת לעניין המועדים הקובעים בכל מדרגות ההשבחה.
המצב המשפטי	זיהוי הנכס / מועד הבעלות בנכס / מועד המכר .
המצב התכנוני	אין מחלוקת לעניין הרצף התכנוני.
תיקון 126 לחוק התו"ב	תכנית 5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה נכון למועד המימוש.
שטח רשום של החלקה	528 מ"ר.

הנושאים שבמחלוקת וממצאי שומות הצדדים			
נושאים		**שמאי המבקשת**	**שמאי המשיבה**
השימוש המיטבי – H.B.U / יתרת החיים הכלכליים של הנכס		יתרת חיים כלכליים של 15 שנים, נכון למועד הקובע של תכנית ע'.	הנכס סיים את חייו הכלכליים בכ"א מהמועדים הקובעים.
שיעור היוון בחישוב מקדם דחייה		6%	-
ערכי שווי	תכנית	מועד קובע	ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי'
	ע'	13.12.1985	740 ₪[7]
	2550	16.04.1993	-
	ג'	06.05.1994	5,200 ₪
	2550א'	26.02.1997	-
	2754	13.04.1998	7,750 ₪[7]
	ע'1	02.04.2003	10,500 ₪
	3450	23.11.2006	12,200 ₪
	ג'1	04.09.2007	13,000 ₪

333, 958	זכויות בניה מוקנות	בינוי בשתי קומות		מבנה עזר		בינוי בשתי קומות	מבנה עזר
		30%	158.4 מ"ר	2.5%	13.2 מ"ר	30% 158.4 מ"ר	2.5% 13.2 מ"ר

ע'	מהות ההשבחה	תכנית לתוספת קומת מרתף			
	שטח קומת הכניסה לחישוב שטח המרתף	15%	79.2 מ"ר	20%	105.6 מ"ר
	מקדם שווי קומת מרתף	0.4		0.4	
	סה"כ תוספת שטח אקווי'	31.68 מר"א		42.24 מר"א	
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	740 ₪		743 ₪	
	מקדם דחיה	0.31	15 שנים, שיעור היוון 6%		
	השבחה	**7,300 ₪**		**31,384 ₪**	

7 כפי שנקבע בשומות מכריעות של מר אלדד חיימי לצמודי קרקע חד משפחתיים בשכונה.

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

2550	מהות ההשבחה	תוספת שטח מרתף מתחת לתכנית לתוספת חניה מקורה וסגורה		
	תוספת שטח חניה			18 מ"ר
	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת לחניה			7.2 מר"א = 0.4[8] × 18 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 5,000
	מקדם דחיה		-	-
	השבחה			**₪ 36,000**
ג'	מהות ההשבחה	תכנית לתוספת עלית גג		
	תוספת שטח עליית גג.	31.68 מ"ר = 79.2[9] מ"ר × 0.4 [10]		42.24 מ"ר = 105.6[11] מ"ר × 0.4 [10]
	מקדם שווי עליית גג	0.7		0.7
	סה"כ תוספת שטח אקווי'	22.18 מר"א		29.56 מר"א
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 5,200		₪ 5,200
	מקדם דחיה	-		-
	השבחה	**₪ 115,000**		**₪ 153,754**
2550א'	מהות ההשבחה	תכנית לתוספת חניה מקורה וסגורה		
	תוספת שטח חניה			15 מ"ר
	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת לחניה			6 מר"א = 0.4[8] × 15 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 7,250
	השבחה			**₪ 43,500**
2754	מהות ההשבחה	תכנית לתוספת בריכה		
	תוספת שטח בריכה	40 מ"ר		40 מ"ר
	מקדם שווי בריכה מול חצר	0.1		0.1
	מקדם אי וודאות	-		0.9
	סה"כ תוספת שטח אקווי'	4 מר"א		3.6 מר"א
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 7,750		₪ 7,750
	השבחה	**₪ 31,000**		**₪ 27,900**
	שיעור השבחה במכר	**10%**	**₪ 3,100**	**₪ 27,900**
ע'1	מהות ההשבחה	תכנית מרתפים (מבטלת את תכנית ע') - הגדלת השימושים המותרים במרתף, התרת כניסה נפרדת (בתנאים) וקביעת גובה המרתף ל 4 מ'.		
	שטח מרתף בקונטור קומת הכניסה	15%	79.2 מ"ר	20% 105.6 מ"ר
	שטח מרתף מתחת לחניה	-		33 מ"ר
	מקדם שווי קומת מרתף בתכנית ע'1 לעומת ע'	0.15		0.15

8 מקדם שווי של 0.4 בהתאם לתחשיב תכנית ע'.

9 79.2 מ"ר = 15% × 528 מ"ר (שטח המגרש לחישוב זכויות)

10 שטח אפקטיבי אקווי'.

11 105.6 מ"ר = 528 מ"ר (שטח המגרש) × 20%

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

	סה"כ שטח אקווי' לחיוב	11.88 מר"א	20.79 מר"א
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 10,500	₪ 10,500
	השבחה	**₪ 125,000**	**₪ 218,295**
3450	מהות ההשבחה	המרת שטחי שירות לשטח עיקרי	
	שטח מבנה עזר	13.22 מ"ר	13.22 מ"ר
	מקדם שווי שטח עיקרי לעומת שטח שירות	0.4	0.4
	סה"כ שטח אקווי'	5.28 מר"א	5.29 מר"א
	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת למחסן צמוד לבית	-	6.61 מר"א = 0.5[12] × 13.23 מ"ר
	תוספת שטח אקווי' עליית גג מעל למחסן צמוד לבית	-	3.97 מר"א = 0.75[13] × 5.29 מר"א[14]
	סה"כ שטח אקווי' לחיוב	5.28 מר"א	15.87 מר"א
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 12,200	₪ 12,500
	השבחה	**₪ 64,000**	**₪ 198,375**
ג'1	מהות ההשבחה	תכנית גגות (מבטלת את תכנית ג')	
	שטח עליית גג **במצב קודם** (תכנית ג')	**31.68 מ"ר** = 79.2 מ"ר × 0.4	**47.52 מ"ר** = 118.8 מ"ר[15] × 0.4
	שטח עליית גג **במצב חדש** (תכנית ג'1)	**71.28 מ"ר** = 79.2 מ"ר × 0.9	**106.92 מ"ר** = 118.8 מ"ר × 0.9
	תוספת שטח עליית גג.	39.6 מ"ר	59.4 מ"ר
	מקדם שווי עליית גג	0.7	0.7
	סה"כ תוספת שטח אקווי'	27.7 מ"ר	41.58 מר"א
	שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 13,000	₪ 13,000
	השבחה	**₪ 360,000**	**₪ 540,540**

סיכום השבחה בשומות הצדדים	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
	ע'	13.12.1985	₪ 7,300	₪ 3,650	₪ 31,384	₪ 15,692
	2550	16.04.1993			₪ 36,000	₪ 18,000
	ג'	06.05.1994	₪ 115,000	₪ 57,500	₪ 153,754	₪ 76,877
	2550א'	26.02.1997			₪ 43,500	₪ 21,750
	2754	13.04.1998	₪ 3,100	₪ 1,550	₪ 27,900	₪ 13,950
	ע'1	02.04.2003	₪ 125,000	₪ 62,500	₪ 218,295	₪ 109,148
	3450	23.11.2006	₪ 64,000	₪ 32,000	₪ 202,950	₪ 101,475
	ג'1	04.09.2007	₪ 360,000	₪ 180,000	₪ 540,540	₪ 270,270

12 מקדם שווי של 0.5 בהתאם לתחשיב תכנית ע'1.

13 מקדם עליית גג.

14 5.29 מ"ר = 40% (ז.ב לעליית גג) × 13.22 מ"ר (שטח מבנה עזר).

15 שטח קומה עליונה = 22.5% (20% + 2.5%) × 528 מ"ר

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

9. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[16]:

9.1 התייחסות כללית לערכי שווי :

א. שווי בסיס למ״ר מבונה אקווי׳ :

1. שמאי המשיבה סקר בשומתו נתוני שווי, אשר הוצגו ונותחו בהחלטות קודמות שהתקבלו על ידי שמאים מכריעים שונים, על בסיסם קבע שווי למ״ר מבונה לכל אחת ממדרגות ההשבחה הרלוונטיות למקרה דנן, לטענתו תוך מתן התאמות נדרשות למיקומו של הנכס.
2. שמאי המבקשת הפנה לערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות קודמות של הח״מ לצמודי קרקע חד משפחתיים בשכונת צהלה (ברחוב ברק 20 וברק 8, בגו״ח 6336/212 ובגו״ח 6336/218 בהתאמה).
3. נתונים אלה, אשר היוו בסיס לשומות הצדדים, הוצגו במסגרת תיקים קודמים בפני שמאים מכריעים רבים (בהם גם תיקים קודמים של הח״מ), אשר סקרו וניתחו אותם (וכן נתונים נוספים), במסגרת החלטותיהם בצורה מקיפה ויסודית.
4. לאור האמור, ובשימת דגש לכך כי בחלק מהמועדים קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות רלוונטיות נוספות, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לבחון את שווי הבסיס בהתייחס לשומות מכריעות קודמות, תוך מתן התאמות נדרשות.
5. במידת הצורך, ייבחנו נתוני שווי נוספים ו/או תינתן התייחסות לניתוח פרטני שנערך על ידי שמאי הצדדים.

ב. שומות מכריעות רלוונטיות:

1. בסביבתו המיידית של הנכס הנדון, נערכו מספר רב יחסית של שומות מכריעות כפי שיפורטו להלן, בהן גם שומות מכריעות של הח״מ בנוגע לנכסים הידועים כגו״ח 6336/218 ברחוב ברק 8 (הממוקם מטרים בודדים בקו אווירי מהחלקה הנידונה בענייננו (בעורף החלקה)) ובגו״ח 6336/212 ברחוב ברק 20 (הממוקם כ – 100 מ׳ מזרחית לנכס הנדון בקו אווירי).
2. במרביתן ככולן של השומות המכריעות (בדגש על אלה שנערכו ע״י הח״מ ברחוב ברק), ערכי השווי מגלמים מיקום גיאוגרפי דומה, ומגרש בשטח ומאפיינים דומים לאלה הקיימים במגרש שבנדון.
3. בהיעדר ערכי שווי לעניין המועדים הקובעים לתכניות 2550 ו – 2550א׳, בשומות מכריעות בסביבתו המיידית של הנכס הנדון, אותרו ונותחו שומות מכריעות ממיקום פיזי מרוחק יותר בשכונת צהלה, כפי שיפורט להלן (שומות אלה היוו בסיס לקביעת השווי בהכרעותי הקודמות ברחוב ברק 8 וברק 20).

16 פרק זה כולל את העקרונות הגודמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

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

4. להלן טבלה מרכזת של ערכי השווי, כפי נקבעו בשומות מכריעות רלוונטיות אשר עמדו לפני:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	ע'	ג'	2754	ע'1	3450	ג'1
תמיר שדה	ברק 4[17]	6336 | 192	-	-	8,400			13,400
גיל הרצברג	ברק 13	6336 | 155	-	5,700	7,700	10,500	12,300	12,500
שושי שרביט	ברק 5	6336 | 151	770	5,200	8,700	10,500	12,500	13,000
שושי שרביט	ברק 21	6336 | 159	770	5,200	8,700	10,500	12,500	13,000
אבישי זיו	ברק 37	6336 | 167	-	-	-	10,500	12,500	13,000
אבישי זיו	ברק 23	6336 | 160	750	5,200	8,000	10,500	12,500	13,000
אלדד חיימי	**ברק 8,20**	6336 | 218	**740**	**5,300**	**8,250**	**11,000**	**12,000**	**13,000**
אמנון נזרי	בת יפתח 28	6336 | 203	750	5,000	8,000	10,000	11,500	12,000
שושי שרביט	בת יפתח 3	6336 | 222	743	5,193	8,269	10,500	12,500	13,000
ניקי פרימו	בת יפתח 10	6336 | 196				12,000	12,000	13,000
עאטף עאלם	בת יפתח 9	6336 | 225	743	5,421	8,267	10,600	12,500	13,000
תמיר שדה	בת יפתח 30	6336 | 204	750	5,250	8,000	10,500	12,000	12,750

5. ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס שבנדון לתכנית 2550:

שמאי מכריע	רחוב	גו"ח	שווי מר"מ	מקדם שווי למרתף מתחת לחניה
גבע בלטר	שמגר 41	6336 | 18	₪ 5,000	0.4
ארז כהן	אהוד 15	6332 | 61	₪ 5,000	0.28[18]
אעטף עאלם	שמגר 37	6336 | 20	₪ 5,220	0.36[19]
דוד טיגרמן	הפרסה 62	6335 | 280	₪ 5,220	0.4

6. ערכי ומקדמי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס שבנדון לתכנית 2550א':

שמאי מכריע	רחוב	גו"ח	שווי מר"מ	מקדם שווי למרתף מתחת לחניה
גבע בלטר	שמגר 41	6336 | 18	₪ 7,500	0.4
ארז כהן	אהוד 15	6332 | 61	₪ 7,000	0.28 [18]
אריה אריאל	המצביאים 15	6336 | 171	₪ 7,344	0.45
אעטף עאלם	שמגר 37	6336 | 20	₪ 7,500	0.36 [19]
דוד טיגרמן	הפרסה 62	6335 | 280	₪ 7,344	0.4

17 השווי מגלם תוספת של 5% לחלקה פינתית.

18 קבע מקדם שווי מרתף על 0.4 ושווי מקדם מרתף מתחת לחניה מגלם שוליות 0.28.

19 קבע מקדם שווי מרתף על 0.4 × 0.9 מקדם שוליות.

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

7. בהכרעותי הקודמות בנוגע לנכסים הסמוכים, ברחוב ברק, הגעתי לכלל דעה כי בהתייחס לכך שהמגרשים שנדונים שם, הנם מגרשים רגולריים שאינם סובלים ממטרדים ייחודיים, יש להביא בחשבון שווי ממוצע כפי שמתקבל בשומות המכריעות שפורטו לעיל.

8. יובהר כי לעניין ערכי השווי לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 2550 ו -2550 א', אלה נקבעו בהכרעותי הקודמות ברחוב ברק, לסך של כ – 5,000 ₪, ו – 7,000 ₪, בהתאמה (על בסיס השומות המכריעות המפורטות בס' 7+6 לעיל).

9. לאור האמור, בשימת דגש לכך כי גם המגרש שבנדון הנו מגרש רגולרי שאינו סובל ממטרדים ייחודיים, וכי מיקומו מטרים בודדים עד 100 מ' בקו אווירי מהנכסים הנדונים בהכרעותי הקודמות ברחוב ברק (8 ו – 20), אימצתי את ערכי השווי שנקבעו בהכרעות קודמות אלה גם לענייננו (כמפורט בס' 4 ו- 8 לעיל).

9.2 **<u>רקע כללי / מתווה עקרוני לבחינת ההשבחה</u>:**

9.2.1 אופן בחינת ההשבחה <u>הנובעת מאישורן של התכניות הנידונות בעניינן</u>, נדון לאחרונה בהרחבה בפני כבוד בית המשפט המחוזי (בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו) במסגרת עמ"נ 28867-04-24 (עיריית ת"א – יפו נ' אמיר ואח'), עמ"נ 28907-04-24 (עיריית ת"א – יפו נ' הוד) ועמ"נ 64094-01-24 (ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' גל ואח'). בפסק הדין שניתן ביום 04.03.2025, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

".....

<u>פתח דבר</u>

לפניי שלושה ערעורים מאוחדים על החלטות ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז תל-אביב (להלן: "ועדת הערר"), מכוח סעיפים 14(א) ו-(ד) לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"). ערעורים אלה, חולקים את אותן שאלות משותפות - בהן התבקש בית המשפט להכריע. בגדרם של הערעורים השונים, עלו השאלות הבאות:

מכוח איזו תכנית חל החיוב בהיטל השבחה, מהו מועד החיוב בהיטל, מי החייב ובאיזה שיעור – וזאת ביחס לתכניות: ע ו- ע1 (להלן גם – "תכניות המרתפים"), ג ו- ג1 (להלן גם – "תכניות הגגות"), תכנית 3450 על קודמותיה (להלן גם – תכנית ה"נספחים" ו/או "מבני עזר"), תכנית 2754 (להלן גם – "תכנית הבריכות"), וכן תכניות 2550 וכן 2550א (להלן גם – "תכניות החניות").

.....

<u>השאלות שבמחלוקת</u>

7. למקרא כל הערעורים כמקשה אחת, אכן עולות שאלות משותפות שיש להכריע בהן. יצוין, כי כל החלטה ביחס לאחת התוכניות, גוררת בהכרח "תגובת שרשרת", אשר לה השפעה ביחס לתוצאה הסופית, הן באשר לתכנון והן באשר לחיוב במס, לפי הפירוט הבא:

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

א. מהו מועד החיוב בהיטל השבחה ומהם מועדי התשלום, ביחס לתכנית הבריכות - וכיצד יש לכמת את שיעור החיוב במס, לעת המכר ולעת מתן ההיתר?

ב. האם ניתן להצמיד את מבנה העזר לבית העיקרי, ומכוח איזו תכנית?

ג. האם ניתן להצמיד את החניות המקורות לבית העיקרי, ומכוח איזה תכנית?

ד. מהן זכויות הבניה לפי תכנית 958?

ה. האם ניתן לבנות מרתף בשיעור תכסית קומת הקרקע? מכח איזו תכנית וביחס לאיזה הצמדות?

ו. מהו מועד החיוב בהיטל השבחה, ביחס לכל אחת מהשאלות שבמחלוקת?

.....

<u>תכנית הבריכות (עמ"נ 24-01-64094 בלבד)</u>

.....

*12. אקדים ואציין, כי עצם ההבנה של כל הצדדים - גם במקרה שלפניי, כי מדובר בזכויות שבכל מקרה יש לחלק בגינן את תשלום היטל ההשבחה למועדים שונים (מכר/היתר) בין באחוז כזה ובין באחוז אחר, מלמדת כי עניין לנו בזכויות "**מעין מוקנות**".*

.....

15. לפיכך, מקום בו בכל שלב קיים בעלים אחר למקרקעין, נכון לחייב כל אחד מהם בתשלום היטל השבחה בהתאם ל"מידת הניצול" שלו את ההשבחה. כמו כן, מאחר שיום פרסום התכנית לתוקף הוא המועד הקובע, הרי שיש לחשב את ההשבחה נכון למועד אישור התכנית ולא למועד אישור הזכויות בפועל - בעת מתן היתר בניה, שכן מתן היתר בניה במקרה זה איננו מהווה "אירוע מס".

*19. ודוק: עמדתו של השמאי המכריע - **מר אלדד חיימי**, תואמת גישה זו, על פיה נכון לחלק את הסיכון בין הקונה למוכר על פי התוכנית - נכון למועד הקובע, בחלקים כמעט שווים. קרי, 60% לעת המכר ו – 40% לעת מתן היתר הבניה. השמאי המכריע תומך את הכרעתו על שני אדנים: האחד – "מבחן השימוש המיטבי" נכון למועד הקובע, למאפייני המגרש ולממדיו. השני – "המבחן התכנוני", זאת בהתאם לפסיקה ושיקול הדעת של הוועדה המקומית לתו"ב באשר לאישור בניית הבריכה, בעיני קונה סביר, נכון למועד הקובע.*

20. לטעמי, קיים היגיון בחלוקה זו של השמאי המכריע, בהתאם לנסיבות שלפניו, ולא מצאתי כי נכון להתערב בה. התערבות מעין זו בחוות דעת שמאיות - תותיר לעולם פתח למחלוקות, באשר לאחוז הנכון והמדויק של חלוקת 'נטל המס', כתלות נסיבות על פי המבחנים המוצעים של השמאי המכריע, באותה עת. מצב דברים זה, יגרור עררים וערעורים, אשר סופם לעולם יהא שנוי במחלוקת. מנגד, חלוקה דומה בסיכון בין הצדדים לחוזה, לא זו בלבד שהיא משקפת אל נכון את הקצאת הסיכונים וסיכויי הצדדים על פי התכנית - נכון למועד הקובע, אלא שהיא גם תיצור אחידות ויציבות הן בשוק הנדל"ן והן במישור המשפטי - בכל הנוגע לגביית היטל השבחה, שבין הפרט לרשות.

.....

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

22. דומה אפוא, כי הטלת רוב תשלום היטל ההשבחה על אחד הצדדים (יהא אשר יהא), אינו עולה בקנה אחד עם משקל ותוכן הזכויות הגלומות בתכנית - נכון למועד אישורה, ומאידך לעולם אינו עושה צדק עם אחד הצדדים ובוודאי שאינו מוביל למדיניות מס יציבה. חלוקה זו של השמאי המכריע, אף כי היא רואה את מועד המכר - כהשבחה העולה במעט על מועד ההיתר, הרי שבסופו של יום במבט רחב, ניכר כי מדובר בחלוקה שקולה והגיונית, בין מועד המכר למועד ההיתר.

23. מבלי להידרש למקצועיות עריכת השומה, לא מצאתי נימוקים שיש בהם כדי להניח את הדעת להתערבות בהחלטת השמאי המכריע לחלוקה של - 60/40. ודוק: בחינה זו אמורה להתבצע נכון למועד אישור התכנית וככזו היא אמורה להגשים יציבות במדיניות המס.

.....

*27. אני סבור אפוא, כי במקרה הזה, נכון לבטל את החלטת ועדת הערר ולקבוע, כי החלוקה המתאימה במקרה שלפניי - היא בהתאם לחוות דעת השמאי המכריע **מר אלדד חיימי**. אבהיר לסיום, כי הגם שבקשתי את עמדת או הסכמת הצדדים, הרי שקביעה זו אינה נסמכת עליה.*

.....

<u>התכניות בעניין ההצמדות</u>

*28. טרם שאפנה לניתוח התוכניות הבאות, **מצאתי לציין, כי התוכניות הבאות קשורות האחת ברעותה ומשפיעות האחת על האחרת** - באשר לתוצאת הזכויות הגלומות בהן, מכוח פרשנות התוכניות. לפיכך, והגם שמצאתי להפריד בניתוח התוכניות והחלתן על המקרה שלפניי, הרי שמדובר בכתיבה שאין בה דיכוטומיה של ממש. על מנת להקל את ההבנה בשרשרת השפעת התוכניות האחת על רעותה, מצאתי לנכון להתחיל בניתוח תוכנית ל' – היא התכנית המוקדמת הנוגעת בהמשך להצמדות, על תוצאותיהן.*

.....

*61. יתרה מכך, כפי שציינתי לעיל, תכנית ל' – **לא התירה** הצמדת מבנה עזר לבניין המגורים. לפיכך, המעגל המדומה אותו שרטטה ועדת הערר – אינו בנמצא.*

*62. **עיון בתכנית 958, מלמד כי אין בה שום הוראה המתירה הצמדת מבנה עזר למבנה העיקרי**. כל עניינה של תכנית 958 במתן היתר לבניית 2 קומות, כאשר אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. כן הותר לבנות מטבח אחד בלבד. מכאן, שהאמור בסעיף 28 להחלטת ועדת הערר בעניין "מירה גל" (בו צוטט סעיף 16 לערר בעניין "פנינה הוד") ביחס למעגל תכנוני חסר הגיון בכלל וביחס לתכנית 958 – אינו נכון.*

.....

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

<u>החלת התוכניות השונות</u>

64. נוכח ריבוי התכניות החלות במסגרת המחלוקות שבין הצדדים בערעורים שלפניי, יידונו להלן התוכניות והשפעתן ההדדית על המצב התכנוני, לרבות זכויות הבניה מכוח תכנית 958 ; אפשרות הצמדת מבנה העזר והחניות למבנה העיקרי והשפעתן של תכניות ע' ו – ע'1 על זכויות הבניה בקומת המרתף ; וכן אפשרות הבניה על הגג – לאור השפעתן של יתר התכניות. לצורך האמור, יוספו איורים, ככל שיש בהם כדי לסייע להבנת האמור.

.....

*76. בכל הכבוד לעמדות הצדדים, אני סבור כי נכון לפרש את צמד התכניות 958 ו – 3450, כמאפשר **מחד** - בניה בקומה אחת של 20% בתוספת 2.5% בגין הצמדת שטח מבנה העזר. **לחלופין**, שתי קומות שוות בנות 15% כל אחת בתוספת 1.25% לכל קומה בחלוקה שווה התואמת את השוויון בין הקומות. **לפיכך, לעת המכר – יש לחייב בגין תכנית 3450 רק לעניין הצמדת אחוזי הבנייה של מבנה העזר.***

.....

78. אדגיש, כי לא מצאתי כל הוראה בשום תכנית המתירה את הצמדת החניות לבית המגורים כשטח עיקרי. לפיכך, ככל שתותר הצמדתן של החניות לשטח עיקרי, ניתן יהיה לחייב אף בגין הצמדה זו ובמקביל בגין הגדלת המרתף שמתחתיהן כפי שעוד יבואר להלן. לפיכך, חיוב בהיטל השבחה לעניין הצמדת החניות - יהיה בעת מתן היתר בניה. אוסיף, כי מסקנה זו מתבקשת מאליה, שכן גם לא ברור באשר לגודל החניות בפועל נוכח אילוצים תכנוניים וטופוגרפיים, עד אשר יינתן היתר בגינן. לכן, לא ניתן לחשב את שיערון בזמן המכר, אלא רק לעת מתן היתר.

79. מכאן, שאני מקבל את טענת המערערת ואותה בלבד - כי רק לאחר כניסתה לתוקף של תכנית 3450, ניתן היה להצמיד את מבנה העזר לבית המגורים כשטח עיקרי.

*80. נוכח המסקנה, **כי תכנית 958** מאפשרת שתי אופציות בניה, מצב הדברים המשפטי הוא כדלקמן :*

***<u>האחת</u>** - בניית שתי קומות שוות בגדלן (בנות 15% משטח המגרש, כל אחת) תוך הצמדת 2.5% משטח המגרש (כתוספת מבנה העזר לשטח עיקרי) ואף אותם לחלק בין שתי הקומות. תוצאת האופציה הראשונה היא כי בסה"כ תותר בניה של - 32.5% משטח המגרש, כאשר כל קומה תהיה בת 16.25% משטח המגרש. אחידות זו בחלוקה שווה בין הקומות, נכונה וראויה תכנונית לא רק כתוצאה מפרשנות נכונה של התכנית, אלא גם כיעד תכנוני השומר על אחידות וחזות הבניינים, כחלק מהנוף העירוני.*

או

***<u>השנייה</u>** – בנייה של 20% משטח המגרש, בקומה אחת – בתוספת 2.5% משטח המגרש (בשל הצמדת מבנה העזר לשטח עיקרי). תוצאת האופציה השנייה היא כי בסה"כ תותר בניה של - 22.5% משטח המגרש.*

*81. כעולה, אינני מקבל את עמדת המערערת ואף לא את עמדת המשיבים. תוצאת הדברים היא, **כי ניתן להצמיד את מבנה העזר מכוח תכנית 3450 - ולדרוש בגינו היטל השבחה, אך***

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

לא את החניות. ככל שיינתן היתר להצמדת החניות לבית המגורים, יידחה תשלום ההיטל, לעת מתן ההיתר.

<u>תכניות המרתפים</u>

.....

*סעיף 12 לתכנית ע'1 – קבע תשלום היטל השבחה ולפיו, מחמת שטרם הוצאת היתר בניה בבתים צמודי קרקע, לא ידוע מה תהיה תכסית קומת המרתף שמעבר לתכסית קומת הקרקע, **הרי שתשלום היטל ההשבחה יתבצע בעת המכר בהתאם למצב הקיים לפי תכסית קומת הקרקע – כפי שנקבע בתכנית הראשית (תכנית 958). יתרת היטל ההשבחה ככל שתהיה (מעבר לתכסית קומת הקרקע) – תשולם בעת המימוש, לפי השטח הנוסף של המרתף, בהתאם להיתר הבניה.***

*84. לעניין זה יצוין, כי תכנית 3450 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8/11/2006 - התירה הצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי – כחלק מהשטח העיקרי - בשיעור של 2.5%. מכאן, שאין מדובר במצב שאינו ידוע בעת המכר כאמור בתכנית ע'1. לפיכך, אני מוצא כי שילוב ההוראות שבין תכנית 3450 אשר התירה הצמדת מבנה העזר לבית המגורים - כשטח עיקרי, מאפשרת הרחבת המרתף עד גבולות התוספת של – 2.5% (בהתאם לאופציות השונות האפשריות לפי תכנית 958) **ויש לחייב בגינה בהיטל השבחה, ביחס לאפשרות ההצמדה לשטח העיקרי**.*

*85. לפיכך, **היטל השבחה שניתן לגבות <u>בעת המכר</u> מכוח תכנית ע'1, הוא בגין ההשבחה בשיעור גובה המרתף (מתכנית ע' לתכנית ע'1) בצירוף זכויות בניה בשיעור של - 2.5%**, בגין אפשרות הצמדת מבנה העזר לבית המגורים כשטח עיקרי, וכתוספת לתכסית קומת הקרקע - מכוח תכנית 3450. **חיוב זה הוא לעת המכר**.*

.....

***בעניין גוזלן** נקבע, כי אירוע המס אשר חולל את ההשבחה הוא מתן ההקלה ועל כן, היום הקובע לעריכת השומה יהיה מועד מתן ההקלה (ולא מועד אישור התכנית). במקרה דנן (בשונה מעניין גוזלן), לא נדרשת הקלה לצורך הצמדת מבנה העזר, **מחמת שתכנית 3450** העניקה את תוספת שטח מבנה העזר לשטח העיקרי, **ללא צורך בהקלה או אישור נוסף, וממילא מועד אישור התכנית הוא המועד הקובע לצורך עריכת השומה**.*

*87. באשר לחניות – מחמת שאין הוראה המתירה את הצמדתן בתוכניות אשר הובאו לפניי, ולמעשה מדובר באפשרות <u>שאינה ידועה</u> בעת המכר, **הרי שהיטל ההשבחה בגין הרחבת המרתף מתחת לחניות** - ככל שתתאפשר הצמדתן לבית המגורים העיקרי (בין בהקלה ובין בדרך אחרת), **ייגבה בעת מתן ההיתר**, בהתאם לשיעור התוספת לתכסית קומת הקרקע.*

<u>תכניות הגגות</u>

*89. **תוצאת הדברים היא, כי ניתן לבנות בעליית הגג מעל לקומה העליונה – שטח מגורים נוסף, שלא יעלה על תכסית הקומה שמתחת לגג**. למען הסר ספק, הקומה שמתחת לגג היא הקומה שמעל לקומת הקרקע, גם אם לדידה של המשיבה קיים חלל מרצפת קומת הקרקע ועד לרצפת קומת עליית הגג. .....*

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

*91. אשר לאופן חישוב היטל ההשבחה בגין תוכנית ג'1, יצוין כי - בעמ"נ (ת"א) 22395-09-15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אמיר עזרא בקשי** (להלן: **"עניין בקשי"**), נדון פיצול היטל ההשבחה בגין אישור תוכנית ג'1, שם נקבע כי תוכנית ג'1 הינה מקרה מובחן מהלכת **אליק רון**, וכי **אין מקום** לפצל את היטל ההשבחה בגינה. הובהר כי מאחר ותוכנית ג'1 חלה באזור קונקרטי, על כל גגות תל אביב, ויש לה "מסלול ירוק" ומכוחה ניתן לקבל היתר בנייה - להבדיל מתוכנית מתאר ארצית נעדרת מיקום קונקרטי - מימושה של תוכנית ג'1 אינו כרוך בשיקול דעת או בהקלה מצד הוועדה המקומית. **לפיכך, נקבע כי במצב כזה, בו קיימת השבחה מעצם התוכנית, אין לאפשר את פיצול ההיטל.***

<u>סוף דבר:</u>

92. סיכומם של דברים, ולאחר הדיון וההכרעה כמפורט לעיל, אני מוצא להורות כדלקמן:

***א. בגין תכנית 2754 – תכנית הבריכות**: לעת מימוש הזכויות **במכר** ישולמו 60% מן ההיטל והיתרה בסך של - 40% תשולם בעת הוצאת היתר הבניה – ככל שיינתן.*

***ב. בגין תכנית ע'1 – תכנית המרתפים:** לעת מימוש הזכויות **במכר**, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ע'1 כמתירה ניצול זכויות בניית מרתף בשיעור של - 100% מקומת הקרקע, בתוספת 2.5% בגין הצמדת מבנה העזר למבנה המגורים - כשטח עיקרי (בהתאמה על פי שתי החלופות האפשריות בתכנית 958). ככל שתתאפשר הצמדת שטחים רבים יותר לשטח העיקרי (למשל בגין הצמדת חניות), אלה יחויבו לעת מתן היתר הבניה.*

***ג. בגין תכנית ג'1 – תכנית הגגות:** לעת מימוש הזכויות **במכר**, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ג'1, כמתירה ניצול זכויות בגג של - 90% מהקומה שמתחתיה, הכוללת תוספת של אחוזי הבניה - בגין הצמדת מחסן העזר למבנה המגורים - כשטח עיקרי (בהתאמה על פי שתי החלופות האפשריות בתכנית 958). ככל שיתאפשרו שטחים רבים יותר (למשל בגין הצמדת חניות), אלה יחויבו לעת מתן היתר הבניה.*

.....

96. בנסיבות העניין אני מורה להשיב את התיק לוועדת הערר, אשר תחשב מחדש ותתקן את היטלי ההשבחה, בכל אחד מהערעורים בהתאם למתווה שקבעתי.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

9.2.2 **בחינת ההשבחה כפי שתפורט להלן, נערכה בהתאם למתווה אותו קבע כבוד בית המשפט המחוזי.**

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

9.3 **<u>תכנית ע' – מרתפים (מועד קובע 13/12/1985):</u>**

9.3.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה</u>:

1. שכונת צהלה מאז ומעולם הייתה שכונה שכללה אוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה מאוד. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים אורך חיים כלכליים של מבנה מגורים נע בממוצע בין 40 ל- 50 שנים. בשכונות יוקרתיות אורך החיים של מבנים קצר יותר ויכול ויעמוד גם על 30 שנים, תלוי בסטנדרט הבניה.
2. שומת השבחה נערכת עבור השימוש הטוב והיעיל האובייקטיבי של זכויות הבנייה ולכן אין רלוונטיות להחלטה סובייקטיבית של בעלי הנכס האם להרחיב / להרוס את הנכס הנדון. הדרך הנכונה לבדוק את השימוש הטוב והיעיל ואורך החיים הכלכלי של המבנה הינה בדיקה של מקרים בהם <u>נערך מכר בחלקה</u>. כפי שניתן לראות בנכסים בסביבת הנכס הנדון, במגרשים שנמכרו נהרס הבית הקיים ומוקמים מבנים מודרניים המנצלים את מלא זכויות הבנייה בחלל כפול (המהווה תכנון מודרני בשכונות הצפוניות).
3. אורך חיים כלכליים של נכס בנוי מושפע ממרכיבים שונים: מיקום, גיל, שטח בנוי, היקף זכויות בנייה לא מנוצלות, מצב פיזי, שינוי בטעמים וכיו"ב.
4. להלן התייחסות לשלושה מרכיבי פחתים אשר משפיעים על אורך החיים הכלכליים של נכס:

- <u>פחת פונקציונלי תכנוני המבטא פחת תפקודי בהשוואה למבנים מודרניים</u>:

לא נמצא היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הקיים ע"ג החלקה, אך מרבית הבתים המקוריים בשכונת צהלה נבנו בתחילת שנות החמישים ליוצאי צה"ל.

קיים היתר משנת 1955 לתוספת לבניין קיים המהווה תימוכין למועד בנייתו של המבנה המקורי.

לאור האמור לעיל, לטענתו הבינוי הקיים אשר מנצל באופן חלקי את זכויות הבנייה (נכון למועד תוכנית "ע" זכויות בנייה של כ- 210 מ"ר אקווי' בעוד שהבינוי בפועל מהווה כ- 137 מ"ר אקווי' כולל מרפסות שניתן לקרות בשני מצבי התכנון), בתוספת זכויות הבנייה הנוספות מתוכניות מאוחרות, מביאים להגדלת הפחת התכנוני וקיצור החיים הכלכליים. מעבר לאמור טוען כי לעמדתו לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה ו/או לא קיימת כדאיות כלכלית לניצולן, מעל המבנה הקיים. בכך ניצול זכויות הבנייה מתוכניות תקפות מחייב את הריסת המבנה הקיים .

- <u>פחת כלכלי המבטא את מידת התאמת הנכס לסביבה</u>:

במהלך השנים חל שינוי בטעמי הבנייה ואופי התכנון במבנים צמודי קרקע באזורים יוקרתיים, שינוי שגרם ל"קיצור" החיים הכלכליים של הנכסים בסביבה .

כמו כן, השכונות הצפוניות של ת"א מאופיינות בבנייה יוקרתית וערכי קרקע גבוהים אשר מגדילים את הכדאיות בהריסת מבנים וותיקים ו"קיצור" החיים הכלכליים.

- <u>פחת פיסי כתוצאה מחלוף הזמן</u>:

מביקור במקום עולה כי הנכס הנדון הינו ברמת גמר פשוטה של "מבני שיכון" ובמצב פיזי

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

התואם את גילו של המבנה.

5. לאחר בחינת מאפייני הנכס הנדון, עולה כי שלושת הפחתים לעיל מתקיימים באופן מובהק. כל זאת מוביל למסקנה כי <u>בכל אחד מהמועדים הקובעים</u>, הנכס הנדון סיים את חייו הכלכליים והשימוש הטוב והיעיל הינו מגרש פנוי.
6. לאור האמור טוען כי כבר במועד הקובע של תכנית ע', השימוש המיטבי בנכס שבנדון הינו הריסת המבנה הקיים ובניה של בית חדש תחתיו, תוך מיצוי זכויות הבניה המלאות.
7. לטענתו חיים כלכליים של כ- 50 שנים, כפי שנקבע בשומת המבקשת הינה תקופה חריגה, לא ראויה ואינה מותאמת למאפייני הנכס הנדון.
8. לחיזוק עמדתו, מפנה לשומות מכריעות של שושי שרביט שפירא ברח' מיזאן 33, רוזאניס 3 ושפיה 9 בהן קבעה תקופת חיים כלכליים של 40-45 שנים, ולשומה מכרעת של דוד טיגרמן ברח' הפרסה 62 בה קבע כי אורך חיים כלכלים בשנות השמונים נע בגבולות 50 שנים, וכיום אורך חיים כלכליים בשכונות מבוקשות כדוגמת צהלה, הנו בגבולות 30-35 שנים.

ב. <u>היקף זכויות הבניה בקומת המרתף</u> :

1. שמאי המשיבה גורס כי כמקובל בשכונות הצפוניות, הבנייה תערך עם חללים עוברים (חללים כפולים), באופן בו קומת הקרקע תיבנה בתכסית של כ - 20%, המותרת לטענתו לפי הוראות התכניות הראשיות החלות על הנכס במצב הקודם (333+958).
2. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה למספר דוגמאות להיתרים שניתנו לאורך השנים בשכונת צהלה בהן התקבל היתר לבנייה בחלל כפול, וכן לשומות מכריעות (רמה מאור בגו"ח 6628/46 ויגאל יוסף בגו"ח 6627/546), בהם קיבלו השמאים המכריעים את האפשרות לבינוי בחלל כפול.
3. לאור האמור בתחשיב ההשבחה של תכנית ע' הביא בחשבון שטח מרתף של 105.60 מ"ר, עפ"י חלופה תכנונית של 20% בקומת קרקע.
4. <u>לעניין עררי "מירה גל" (תא/81024/0321, תא/8135/1120, תא/8117/1020)</u> :
   - ראשית, חשוב לציין כי לא מדובר בהחלטה חלוטה.
   - נכון ליום 14.04.2024 הוועדה המקומית הגישה ערעור מנהלי על ההחלטה הנדונה (מצ"ב כנספח).
   - עמדת המשיבה הינה שיישום הלכת "אליק רון" / "גוזלן", כאמור בהחלטה הנדונה, אינו רלוונטי במקרה הנדון שכן זכויות הבנייה למרתפים / חניות / חללים כפולים / בריכת שחייה הינן זכויות בנייה מוקנות ולא זכויות בנייה "מעין מוקנות" שגזר של ברזל מוביל אליהן.
   - בנוסף, כאמור לעיל, ועדת הערר אינה קובעת כי ניצול זכויות הבנייה עם חללים כפולים אינו אפשרי, זאת בדומה לטענתנו, אלא שיש לחלק את החיוב לשתי מדרגות בהליך דמוי "אליק רון" / "גוזלן" .
   - ע"פ ס"ק 4.2 להחלטה, נקבע בין היתר כי הגבייה בגין תוספת השטחים בשל החללים הכפולים ידחה לעת מתן היתר הבנייה. במקרה הנדון, ככל שרוצים ליישם את החלטת

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

וועדת הערר, הרי שיש לחלק את תחשיב ההשבחה לשתי מדרגות:

1) במועד הקובע לתוכניות, טרם התקבל היתר בנייה ואין לחייב על תוספת השטחים כתוצאה מהחללים הכפולים / חניות וכיו"ב.

2) במועד מתן ההיתר, יש לחייב על תוספת השטחים כתוצאה מהבינוי עם החללים הכפולים / חניות, **לפי ערכי השווי של מועד מתן ההיתר ולנישום אחר**.

5. <u>לעניין מבנה העזר טוען כי</u>:

- לפני אישורה של תכנית 3450, אשר אפשרה את המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, לא ניתן היה להצמיד את שטח מבנה העזר למבנה הראשי.
- לאור האמור, יש לחייב בגין שטח מרתף נוסף תחת מבנה העזר, רק במועד אישורה של תכנית 3450.

6. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

9.3.2 <u>עמדת שמאי **המבקשים**</u>:

א. <u>שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה</u>:

1. בשומת המשיבה לא מובאת בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

2. במקרה דנן, אותרו מסמכי רישוי המעידים כי בוצעו בנכס תוספות בניה בשנות ה - 70, כך ששטח הבניה הכולל הינו 137.91 מ"ר, שהנו בשיעור העולה על 26% משטח החלקה / מגרש.

לפיכך, נכון למועד הקובע ישנו מימוש של מרבית שטחי הבניה העיליים הניתנים לבנייה בנכס הנדון.

3. עוד יודגש כי יתרת שטחי הבניה העל קרקעיים ניתנים למימוש באופן מיידי ללא הצורך בהריסת המבנה, ועל כן יש לבחון את תרומת שטח הבניה בקומת המרתף לשווי, בדגש על השאלה האם נכון למועד הקובע זכויות בניה אלה מאיינות את תרומת המבנה לשווי המקרקעין.

4. מובן כי לאור האמור בית המגורים הבנוי בפועל תורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין.

5. ספק אם ניתן לקבוע כי אישור התכנית תרם תרומה כלשהי לשווי המקרקעין נכון למועד זה, שכן, מובן כי רוכש פרטי לא ישלם תמורה נוספת עבור זכויות בניה למרתף אשר לצורך מימושן יש הכרח בהריסת בית המגורים התורם מאוד לשווי המקרקעין.

6. על אף האמור ולשם הזהירות, תובא בחשבון דחייה של 15 שנים ממועד אישור התכנית, בשיעור היוון שנתי של 6% .

7. החלטה דומה התקבלה בשומה מכרעת של מר אלדד חיימי ביחס למקרקעין הידועים כגוש 6336 חלקה 27, ברחוב שמגר 23 תל אביב, שם היה בינוי בשיעור של כ- 25% משטח המגרש במפלס אחד. לאור האמור קבע מר חיימי כי יש להביא בחשבון דחייה של 15 שנים ממועד אישור תכנית תא/ע', זאת להבדיל ממצבים בהם קובע כב' השמאי המכריע דחייה נמוכה יותר, כאשר מדובר בבינוי בשיעור של כ- 20% בלבד משטח המגרש.

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

8. על אף העובדה כי בנכס הנדון הבניה הינה בשיעור גדול יותר מהנכס ברח' שמגר 23, הרי שלשם הזהירות הביא בחשבון דחיה זהה גם בנכס שבנדון.

ב. <u>היקף זכויות הבניה בקומת המרתף</u> :

1. 79.2 מ"ר, עפ"י קונטור קומת טיפוסית בהתאם לחלופה של 30% בשתי קומות שוות (15% לקומה), לפי הוראות התכנית הראשית.
2. <u>לעניין טענת שמאי המשיבה לאפשרות בנייה בתכסית בשיעור 20%</u>:

- לדעתו של שמאי המבקשים, מימוש הבנייה נכון למועדים הקובעים הינו בבינוי אחיד בין הקומות (ולא בחלוקה אסימטרית כפי שמוצע בשומת המשיבה) שכן זהו אופן הבינוי הרווח נכון למועדים הקובעים.
- לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשים, למספר רב של שומות מכריעות[20], בהן גם הכרעותיו של השמאי אלדד חיימי הדן בתיק שבנדון, ולהחלטות ועדת ערר[21], אשר דנו בנושא, וקבעו ו/או קיבלו את העמדה כי התפלגות שטחים אחידה בין הקומות (קרקע + א'), מהווה את הבינוי הרווח והמקובל בסביבת הנכס הנדון נכון למועדים הקובעים.

ג. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.

9.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה</u>:

1. כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי המקרקעין, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.
2. המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים, ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס.
3. הנכס הנדון בנוי נכון למועד הקובע בהיקף בניה גדול יחסית ((כ – 138 מ"ר (כולל מרפסות מקורות), ובשטח כולל גדול עוד יותר אם מביאים בחשבון את שטח סככת החניה הפתוחה)), המממש באופן כמעט מלא את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה טרם אישור תכנית ע' (כ – 158.4 מ"ר +13.2 מ"ר למבנה עזר), <u>בקומה אחת</u>.
4. תכנית ע', אפשרה בנוסף, הקמת קומת מרתף בשטח של כ - 80 מ"ר.
5. היתר הבניה הראשון שאותר בתיק הבניין, ניתן בשנת 1955 (כ – 30 שנים טרם המועד הקובע), ל"הקמת סככה פתוחה למכונית" כאשר אותר גם היתר בנייה מאוחר יותר (משנת 1971, כ – 14 שנים טרם המועד הקובע) ל"שינויים ותוספות בבניין בן קומה אחת, המכיל בשינויים

20 עאטף עאלם (6336/20), אריה אריאל (6336/171), גד נתן (6336/32), מנחם מלוכנא (6332/69), נורית ג'רבי (6336/17), ניקי פרימו (6336/200), גבע בלטר (6336/16), שלומי יפה (6336/46 ו- 6336/65), בועז קוט (6336/55), תמיר שדה (6336/52), שושי שרביט (6336/212), אלדד חיימי (6336/212 ו- 6336/218).

21 תא/85129/17 מיום 02.04.2019 ו- תא/81024/0321 מיום 28.09.2023.

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

ובהוספה: דירת מגורים בת 4.5 חדרים וח"ש", לפיו במועד זה מבקשים להוסיף שטח של 7.92 מ"ר לשטח קיים של 129.93 מ"ר. אומנם לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס, אך בהתחשב, במועד מתן היתר הבנייה להקמת סככת החניה בנכס הנדון (1955), במידע שעמד לפני במסגרת טיפול בנכס דומה בתיק קודם[22] וכן כפי שעולה מעיון בשומות מכריעות קודמות, נמצא כי המבנים בסביבתו של הנכס, נבנו במקור כבר בתחילת שנות ה - 50, ואף בשנים מוקדמות יותר. מכאן כי המבנה המקורי, נבנה 35-30 שנים לפני המועד הקובע (1985).

6. נכון למועד הקובע, הנכס בנוי ברמת גמר בסיסית המקובלת במבנים אחרים שנבנו במהלך שנות ה – 50.
7. בהכרעתי הקודמת ברחוב ברק 8 (גו"ח 6336/218), נקבע תום החיים הכלכליים של מבנה אשר נבנה במקור במהלך שנות ה – 50 (בדומה לנכס הנדון), בשטח של כ – 115 מ"ר (הבנוי ע"ג מגרש בשטח של כ – 550 מ"ר), לשנת 1990, דהיינו דחיה של 5 שנים מהמועד הקובע של תכנית ע'.
8. בשומתו של חברי, השמאי המכריע ארז כהן, בחלקה 61 בגוש 6332 (רח' אהוד 15 שכונת צהלה), נקבע תום החיים הכלכליים של מבנה דומה לזה שהיה בנוי ברחוב ברק 8, בשטח של כ – 111 מ"ר, שניתן לו היתר עבור תוספת לבניין קיים בשנת 1968, לשנת 1990, דהיינו דחיה של 5 שנים מהמועד הקובע של תכנית ע'. עוד נקבע כי ייתכן ומשיקולים סובייקטיביים ניתן גם לשפץ מבלי להרוס, אולם שומת היטל השבחה מתייחסת לשיקול אובייקטיבי.
9. במצב דברים זה, בשימת דגש למועד ההיסטורי של הקמת המבנה המקורי, ולהכרעות קודמות שניתנו במקרים קודמים, לכאורה נדרשת במקרה דנן דחייה שאינה עולה על 10 שנים, בדומה לזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, המביאה ליתרת חיים כוללת של 45-40 שנים ממועד בנייתו המקורי של הנכס הנדון.
10. <u>יחד עם זאת המקרה דנן שונה במעט מהמקרים הקודמים שעמדו לפני</u>:

- הוראות תכנית 958, החלה על המקרקעין שבנדון עובר לאישורה של תכנית ע', מאפשרות בינוי של עד 30% משטח המגרש בבינוי של 2 קומות, או בינוי של עד 20% משטח המגרש בבינוי של קומה אחת (לעניין זה ראו פרוט והרחבה בסעיף ב' להלן).
- הבינוי הקיים ממש באופן מלא ואף מעבר לכך את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה <u>טרם</u> אישור תכנית ע' (אחוז הבינוי הקיים משטח המגרש הנו כ - 25% (ללא מבנה העזר)), <u>והוא מנוצל בבינוי של קומה אחת</u>.
- מכאן כי השארת המבנה הקיים אינה מביאה לדחייה ו/או להיעדר אפשרות בניצול זכויות בנייה, של חלק נרחב מהזכויות המוקנות למקרקעין עובר לאישורה של תכנית ע'.
- האמור להבדיל ממצב הדברים במקרים הקודמים שעמדו לפני, בהם השטח הבנוי עמד על 115-100 מ"ר, המהווה שיעור של כ – 20% משטח המגרש, אך בהתייחס להוראות התכנית, אינו ניתן להרחבה, אלא אם יהרסו את המבנה הקיים וייבנו מחדש בבינוי של 30% בשתי קומות. מכאן כי הותרת המבנה על קנו במקרים כגון אלה, יביא להיעדר מימוש של יתרת

22 בין היתר, חוזה מכירת משנה היסטורי הנוגע לנכס הנדון שם.

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

זכויות בלתי מנוצלות נרחבת, המוקנות למקרקעין טרם אישורה של תכנית ע'.

- האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף, שעה שבשנת 1979 (כ - 14 שנים טרם המועד הקובע), בוצעה תוספת בנייה של כ – 8 מ"ר למבנה הקיים.

11. לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לנקוט במשנה זהירות ולהביא בחשבון דחייה העולה על 10 שנים. תוך מתן דחייה של 15 שנים, המביאה ליתרת חיים כוללת של 45-50 שנים ממועד בנייתו המקורי של הנכס הנדון (חיים כלכליים סבירים ואף על הצד הזהיר, בהתייחס לאופי הבינוי ששרר בשנות ה – 50). יוער כי כך קבעתי גם בהכרעתי הקודמת ברחוב ברק 20 בשכונת צהלה (שעה שאימצתי את שנות הדחייה שהובאו בחשבון <u>ע"י שמאי המשיבה שם</u>).

ב. <u>היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף</u> :

1. בעניין זה הצדדים חלוקים בנוגע לאפשרויות הבינוי במגרש הנדון לפי הוראות תכנית 958, החלה על הנכס הנדון במצב הקודם :

- מאפשרות בינוי של 30% בשתי קומות <u>שאינן</u> שוות (20% קומת קרקע + 10% בקומה א') לשיטת שמאי המשיבה.
- לשיטת שמאי המבקשת, מאפשרות בינוי בשיעור של 30% בשתי קומות <u>שוות</u> בלבד (15% בכל קומה), או לחילופין בינוי בשיעור של 20% בלבד בקומה אחת (ללא קומה עליונה).
- יוער כי לאמור השפעה ישירה על שטח קומת המרתף, אותו ניתן לבנות מכח תכנית ע'.

2. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בנושא זה, וכן מידע רלוונטי נוסף, אותו בחן הח"מ בהרחבה במסגרת טיפול בתיקים קודמים בשכונת צהלה, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן יש לקבל את עמדת שמאי המבקשת.

3. כפי שפורט לעיל, סוגיה זו נידונה בהרחבה ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, וזה בהחלטה סדורה ומנומקת, קבע כי תמהיל הבינוי האפשרי מכח תכנית 958 הנו, 30% בשתי קומות (15% לכל קומה), או לחילופין 20% בקומה אחת.

4. מעבר לנדרש ולצורך השלמת התמונה, אפנה להלן גם לעיקר המשתנים אשר עמדו בבסיס החלטתי (כפי שהוצגו במסגרת טיפול בתיקים קודמים, עוד קודם למתן פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי) :

- **בסעיף 5 להוראות תכנית 958 נרשם:**

"....

למדות כל האמור לעיל מותר יהיה לבנות באזורי המגורים בשטח התכנית, בנינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד ***או*** *20% משטח המגרש* ***באם*** *יבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בניני עזר שלא יעלה על 2.5% המגרש..."*

- **החלטת ועדת ערר תא/8186/0718, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דן יעקבי**

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

ואח', מיום 26.11.2020:

- סוגיה זו נידונה בהרחבה ע"י ועדת ערר, וגם זו בהחלטה סדורה ומנומקת, קבעה כי תמהיל הבינוי האפשרי מכח תכנית 958 הנו, 30% בשתי קומות (15% לכל קומה), או לחילופין 20% בקומה אחת.
- <u>בין היתר נרשם בהחלטת ועדת ערר בעניין זה</u>:

".....

אנו דוחים את טענת העוררת שעניינה קביעת השמאית המכריעה בענין תכסית הבניה.

כך נאמר בשומה המכרעת בנושא זה:

"הכרעה

התכנית מאפשרת לבנות מרתף ששטחיו לפי היקף קומת הקרקע. קיימת מחלוקת בין הצדדים מהי התכסית המותרת בחלקה, לפיה נגזר שטח קומת המרתף.

להלן בחינת המצב התכנוני לפי תכנית 958:

*בסעיף 5 להוראות התכנית: "למרות כל האמור לעיל מותר יהיה לבנות באזורי המגורים שבשטח התכנית, בנינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל המגרש. **אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם יבנה הבנין בקומה אחת**, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד". (ההדגשה אינה במקור).*

למרות שהתכנית איננה קובעת במפורש את היקף התכסית המותר בבניה של שתי קומות, ניתן להבין כי תכסית של 20% מותרת אך ורק בבניה של קומה אחת. ומכאן שאני מקבלת את עמדת שמאיות המבקש כי התכסית בניצול של 30% הינה בשתי קומות שוות של 15%."

וכן:

"כיום, בנוי על החלקה בית מגורים בשטח של כ- 79 מ"ר המהווה כ 20% משטח המגרש. לא ניתן להוסיף זכויות בניה בקומה העליונה. (במתכונת חלופה 2) לפיכך, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול מלוא זכויות הבניה בשתי קומות (15% בכל קומה ובסה"כ כ- 30%) בדחיה לאחר תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים. עפ"י תיק הבנין גילו של הבית במועד הקובע הינו כ- 35 שנה. בהתאם לגיל המבנה תובא בחשבון דחיה של 15 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

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

- עוד נרשם:

"....."

*קביעות אלה מבוססות בלשונה הפשוטה של התכנית ואינן סותרת את פרשנותה התכליתית. ודוק, התכנית מדברת במפורש על אחוזי בניה של 30% **משטח המגרש**, בשתי קומות או 20% **משטח המגרש באם** יבנה בקומה אחת. הפרשנות המתקבלת על הדעת ביותר ללשון פשטה זאת היא חלוקה שווה בין שתי הקומות והתרת תכסית בת 20% רק בהקמת קומה אחת בלבד.*

*הועדה המקומית מבקשת לבסס טענה בדבר אפשרות הקמת בנין בן שתי קומות, שלו קומת קרקע בתכסית רחבה יותר, **מה שמאפשר ניצול מרתף, ואף בניית גג, מכח תכסית נרחבת זאת. זאת לשם קביעת השבחה. אין לקבל פרשנות זאת, המנוגדת ללשונה הברורה של התכנית.** לכך יש להוסיף כי תכניות רבות דיברו באופן זה בעבר, לאמור – בניה בחלק משטח המגרש בשתי קומות ובניה בשטח אחר מן המגרש בקומה אחת."* **(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)**

- בנוסף מעיון בדף מידע על זכויות בנייה, המהווה מידע רשמי ותקף, שהונפק על ידי הח"מ מאתר הוועדה המקומית, מצאתי כי קיימים במקרה דנן 2 דפי מידע נפרדים:

הראשון - אופציה לבית בן 2 קומות – בה נקבע בהערה לעניין זכויות הבנייה: *"אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד".*

השני - אופציה לבית בן קומה אחת – בה נקבע בהערה לעניין זכויות הבנייה: *"אחוזי הבנייה לא יעלו על 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת".*

- מכאן, כי גם לפי המידע העולה מאתר הועדה המקומית, אם תיבחר אופציה לבית בן קומה אחת, זה ייבנה בשטח כולל של 20% בנייה משטח המגרש ולא מעבר לכך.

- לאור האמור, ובשימת דגש לכך שכבוד בית המשפט המחוזי נתן דעתו בהרחבה על הנושא, לא מצאתי למקום להרחיב מעבר לכך בהחלטתי זו, ובכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

5. לעניין האפשרות להצמדת מבנה העזר למבנה הראשי:

- במסגרת הכרעות קודמות של הח"מ היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף, חושב עפ"י קונטור קומת הקרקע כולל מבנה העזר, זאת בהתבסס על החלטות קודמות שניתנו בנושא ע"י כבוד ועדת הערר[23] ובהתייחס לכך שלא נמצאה על ידי הח"מ במסמכי תכנית 958, הוראה מפורשת באשר למיקומו של מבנה העזר בשטח החלקה, ו/או כזו האוסרת על הצמדתו למבנה המגורים

23 בהן, החלטת ועדת ערר תא/8023/0118, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' רבקה קולירין מיום 03.09.2020 (אשר דנה בנושא תכנית 347) והחלטת ועדת ערר בעניין דוד יעקבי ואח' (להרחבה ראו הכרעותי ברחוב ברק 18 – 20, שכונת צהלה)

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

- כפי שפורט לעיל, סוגיה זו נידונה בהרחבה ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, וזה בהחלטה סדורה ומנומקת, קבע כי האפשרות להצמדת מבנה העזר למבנה הראשי (כשטח עיקרי) הנה מכח תכנית 3450 וכנגזרת (להבנתו של הח"מ) יש לחייב בגין שטח מרתף נוסף תחת מבנה העזר, רק במועד אישורה של תכנית 3450. בכך להבנתו של הח"מ קיבל כבוד בית המשפט המחוזי את עמדת שמאי המשיבה בנושא זה.

6. לאור האמור היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף, חושב עפ"י קונטור קומת הקרקע, בשטח כולל של כ - 79.2 מ"ר[24] בסה"כ.

ג. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי' :

- עיון בשומות המכריעות, מעלה כי קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות מכר רלוונטיות נכון למועד הקובע, וכן כי מרביתן ככולן של השומות התבססו בקביעת השווי על נתונים רלוונטיים שהתפרסמו בביטאון "מקרקעין וערכם" חוברת דצמבר 1985.
- בהתייחס למועד פרסום הביטאון, באותו החודש בו נכנסה תכנית ע' לתוקף, סביר כי המחיר הקבוע בביטאון, מתבסס על עסקות מכר שנערכו טרם אישורה של תכנית ע', וללא אפשרות להקמת קומת מרתף.
- מחיר ממוצע, כפי שעולה מהאמור בביטאון, למגרש בשטח 500 מ"ר בשכונת צהלה עמד בגבולות של 140,000$ - 130,000 $, המשקף שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של כ- 775 ₪[25].
- ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.3 לעיל, נעים בגבולות של 740-770 ₪.
- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של **740** ₪, כפי שקבעתי בהכרעותי הקודמת ברחוב ברק 8 ו – 20 (שכונת צהלה).

2. מקדם שווי קומת מרתף:

- שמאי הצדדים קבעו את גובה המקדם לקומת המרתף על 0.4 משווי מלא בקומת הקרקע.
- בשומות מכריעות שנערכו בסביבתו הקרובה של הנכס נקבע מקדם ממוצע של 0.4, כך גם בהכרעתי הקודמת בקשר לנכסים הסמוכים ברחוב ברק 8 ו – 20.
- בהתייחס למועד הקובע, לגובה קומת המרתף (2.2 מ'), ולשימושים המותרים בו[26], הגעתי לכלל דעה כי יש להחיל במקרה דנן מקדם של **0.4** על שטח קומת המרתף, כפי שנקבע

24 15% - בהנחה של בינוי ב – 2 קומות של 15% **וללא** הצמדת מבנה העזר (2.5%) למבנה הראשי בקומת הקרקע.
25 775 ₪ = 258 מ"ר אקווי' (שטח אקווי' בבינוי של 30% בשתי קומות (ללא קומת מרתף) / 200,500 ₪ (שע"ח 1.486 = 1$)
26 לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות וכדומה.

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

בהחלטות קודמות שניתנו על ידי הח"מ, בשומות הצדדים, ובמרבית השומות המכריעות שפורטו לעיל.

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

1.	תוספת שטח אקווי' בקומת המרתף	31.68 מ"ר = 0.4 × 79.2 מ"ר
2.	שווי מ"ר מבונה אקווי'	740 ₪
3.	סה"כ השבחה גולמית (למועד קובע 13.12.1985)	23,443 ₪
4.	מקדם דחיה (i=6% ,n=15) :	0.4172 [27]
5.	**סה"כ השבחה במעוגל ולאחר דחייה למימוש**	**9,780** ₪

9.4 **<u>תכנית 2550 (מועד קובע 16/04/1993)</u>:**

תוספת חניה מקורה וסגורה בשטח 18 מ"ר.

9.4.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u> :

א. <u>אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי</u> :

1. אין כל מניעה תכנונית להכניס את שטחי הבנייה של החניות המקורות בתחום קווי הבניין, כפי שנהוג לעשות מזה שנים רבות במבנים רבים בשכונה. מכאן כי יש להכליל בשטחי המרתף גם את הבניה מתחת לשטח חניה מקורה שהתווסף בתכנית 2550.
2. לעניין הפסיקה שהתקבלה בערר בגימוב[28], טוען כי אין חולק על כך שהבנייה בקומת המרתף הינה עפ"י תכסית קומת הקרקע, אלא הוא שבהתאם להיתרים שניתנו בשכונות הצפוניות, מבנה החנייה הצמוד למבנה הראשי מהווה חלק מתכסית קומת הקרקע, ובכך ניתן לבנות את קומת המרתף לפי <u>מלוא</u> קונטור קומת הקרקע.
3. לא ניתן להתעלם מהאפשרות לתוספת שטח בקומת המרתף כתוצאה מהגדלת התכסית, כפי שנהג שמאי המבקשת.
4. לחיזוק עמדתו מפנה לשומות מכריעות[29] בהם נקבע כי קיימת השבחה בגין שטחי מרתף מתחת לחניה, וכן מציג מספר היתרים בהם ביקשו לנצל שטחי מרתף מתחת לחניה.
5. לעניין תוכניות החניות וערר "מירה גל" :

כאמור לעיל, חשוב לציין כי לא מדובר בהחלטה חלוטה. עמדת המשיבה הינה שיישום הלכת "אליק רון" / "גוזלן", כאמור בהחלטה הנדונה, אינו רלוונטי במקרה הנדון שכן זכויות הבנייה למרתפים הינן זכויות בנייה מוקנות ולא זכויות בנייה "מעין מוקנות" שגזר של ברזל מוביל אליהן.

6. קיימות החלטות בערכאות דומות באשר להשבחה בגין תוכניות החניות, ראו להלן .
7. לאחרונה התקבלה החלטת וועדת ערר תא/ 8117/0418 , ברח' רמות נפתלי 5 ת"א אשר תומכת

27 מגלם דחיה של 15 שנים בשיעור ריבית של 6%.
28 ערר (ת"א) 85219/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח' + עמנ (ת"א) 27601-06-13 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח'
29 יהודה פלד (גו"ח 6627/544), גבע בלטר (גו"ח 6336/15), אלדד חיימי (גו"ח 6336/212), בועז קוט (גו"ח 6336/55).

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

בעמדתנו, להלן חלק רלוונטי מהחלטה זו :

13.3. הצדדים מסכימים כי ייקבע למשיבים חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין תוכניות החניות כשלעצמן ובגין הגדלת שטחי המרתף תחתיהן על בסיס התחשיב שמופיע בשומת הוועדה המקומית.
13.4. הצדדים מסכימים, כי בניגוד לקביעת השמאי המכריע מר אמנון נזרי, תכניות 2550 ו- 2550א' הן חלק מהגדרת "התכנית הראשית" לצורך הגדלת תכסית קומת הקרקע, כאשר הסכמת מר קפלן לכך ניתנת לצרכי פשרה בלבד.

8. לאחרונה התקבלה החלטת וועדת ערר תא/ 8158/0518, ברח' ק"ם 52 ת"א אשר תומכת בעמדת המשיבה. במסגרת ההחלטה וועדת הערר (היו"ר מיכל דגני) אישרה את הסכם הפשרה שהוגש לה, במסגרת הערר שהוגש על שומתו המכרעת של יעקב פז. הערר נגע לאי קביעת השבחה בגין האפשרות להרחבת שטחי המרתפים מתחת לחניות המקורות לפי 2550, 2550א. החלטת השמאי המכריע בוטלה בהקשר זה, ואומצה עמדתה המשפטית של הוועדה, כי תוכניות החניות הן חלק מהתוכנית הראשית לפי תכנית "ע-1", וכך שהן מגדילות את תכסית קומת הקרקע, וניתן להגדיל בהתאמה את המרתף, בדומה להחלטות קודמות של היו"ר מאיה אשכנזי, בהן אושרה פשרה דומה (כמו בעררים ברחובות הרכש 27, רמות נפתלי 5). הקביעות המתוקנות בפשרה כאמור ויתר הקביעות בשומה המכרעת יהיו בתוקף ויחייבו את הנישומים גם בכל מימוש/עסקת מכר עתידיים.

ב. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

9.4.2 <u>עמדת שמאי **המבקשים**</u> :

שמאי המבקשת סבור כי לא נוצרה כל השבחה במקרקעין שבנדון עקב אישורן של תכניות אלה, זאת מהטעמים הבאים :

א. **ערר תא 8135/1120 (התקבלה ביום 28.09.2023):**

ערר זה הוגש על ידי הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב כנגד שומת השמאית המכריעה חגית רובינסון, לעת מימוש זכויות בדרך של מכר המקרקעין הידועים כגוש 6335 חלקה 163 , יואב 18 תל אביב.

השמאית המכריעה קבעה לעניין תכניות החניות 2550 ו- 2550 א' כי אין לחייב בהיטל השבחה מכח אפשרות הרחבת תכסית המרתף בגין תכניות אלה, זאת כאמור במסגרת מימוש זכויות בדרך של מכר.

ועדת הערר החליטה לדחות את הערר שהוגש, וקבעה הלכה למעשה כי במסגרת מימוש זכויות בדרך של מכר, אין להביא בחשבון השבחה עקב הרחבת קומת המרתף מתחת לשטח החניה.

עוד יודגש לעניין זה כי במספר רב של שומות מכרעות בסביבת הנכס, עוד טרם התקבלה החלטת ועדת הערר שבנדון, נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות החניות, כפי שמוצע בשומת המשיבה, זאת מהטעמים הבאים :

ב. עובר לאישורן של תכניות 2550 ו – 2550א, חלות על המקרקעין שתי תכניות קודמות אשר דנו בנושא החניות וחלות <u>במצב הקודם</u> בענייננו :

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

1. תכנית 333 – אפשרה הקמת גראז' פרטי לעד 2 כלי רכב, והיא אינה קובעת איפה ניתן לבנות את שטח הגראז', אלא רק מאפשרת את הבנייה.
2. תכנית 2748 – קבעה כי שטח הגראז' ניתן למימוש מחוץ לקווי הבניין אך רק בבנייה קלה. כלומר היא מרחיבה את האפשרות לממש חניות מחוץ לקו בנין בתנאי של בנייה קלה.
3. כך עולה גם מהיתרי בנייה קודמים שהוצגו על ידו, מהם עולה כי התאפשרה הקמת שטח גראז' בבנייה קשיחה בתחום קווי בניין ומחוץ לקווי בניין בבנייה קלה, עובר לאישורן של תכניות 2550 ו – 2550א.
4. לאור האמור לטענתו תכניות 2550 ו – 2550א' אינן משביחות במקרה דנן.

ג. לעניין השאלה שעולה מדוע בכלל אישרו תכניות אלה אם הן לא נדרשות, מבהיר כי תכניות אלה חלות על שכונות רבות הממוקמות בצפון העיר ת"א – יפו ולא רק על שכונת צהלה, כאשר בשכונות האחרות נדרשו לתכניות 2550 ו – 2550 א' לצורך הבהרת הבינוי המותר לשטחי חניה. בשכונת צהלה אין לתכניות אלה כל השפעה.

ד. לחיזוק עמדתו מפנה למספר רב של שומות מכריעות קודמות התומכות לטענתו בעמדתו כאמור, בדגש על העולה מהכרעתו של השמאי ניקי פרימו ברחוב בת יפתח 22 (גו"ח 6336/200).

ה. התייחסות שמאי המבקשת להכרעות של הח"מ בנושא תכניות החניות:

בשומות מכרעות של כב' השמאי המכריע מר אלדד חיימי, נקבע כי קיימת השבחה בגין תכניות החניות, זאת באמצעות הרחבת קומת המרתף מתחת לשטח החניה.

חריג להכרעות אלה הינה הכרעתו ברחוב שמגר 23 שם נקבע כי אין מקום להביא בחשבון השבחה בגין תכניות אלה, זאת בשל נסיבות ספציפיות המתקיימות בנכס זה.

לידיעת שמאי המבקשים החלטותיו של כב' השמאי המכריע לעניין חיוב בגין שטחי החניות ניתנו לפני החלטת ועדת הערר בנושא זה (כמצוין לעיל).

לפיכך, שמאי המבקשים סבור כי יש מקום לבחון מחדש את החבות בהיטל השבחה בגין תכניות החניות בעת מכר, זאת לאור החלטת ועדת הערר בנושא ולקבוע כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות אלה במסגרת המימוש הנוכחי.

9.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. הצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן התאפשרה הקמת חניה בעלת אופי בינוי דומה, גם עפ"י הוראות התכניות החלות על המקרקעין במצב הקודם (טרם אישורה של תכנית 2550).

ב. <u>המחלוקת בין הצדדים בעניין זה הנה סביב שתי שאלות עקרוניות</u>:

1. האם עומדת לוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית ע' והפסיקה הרלוונטית, הזכות לגבות בשומות השבחה הנערכות בגין מימוש במכר, עבור שטחי מרתפים הממוקמים מתחת לשטח החניה המקורה, זאת לכאורה מעבר לתכסית הבניה המותרת בתכנית הראשית.
2. כתלוי בתשובה לשאלה הראשונה, מהו השימוש המיטבי למיקום שטחי החניה, האם בתחום קווי בניין בצמוד לבית המגורים (המאפשר הקמת שטח מרתף תחתיו), או בחזית המגרש על הגבול הצידי, מחוץ לתחום קווי הבניין (ללא אפשרות להקמת שטח מרתף תחתיו).

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

ג. כפי שפורט לעיל, סוגיה זו נידונה בהרחבה ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, וזה בהחלטה סדורה ומנומקת, קבע באשר לחניות כי: *"מחמת שאין הוראה המתירה את הצמדתן בתוכניות אשר הובאו לפניי, ולמעשה מדובר באפשרות שאינה ידועה בעת המכר, **הרי שהיטל ההשבחה בגין הרחבת המרתף מתחת לחניות** - ככל שתתאפשר הצמדתן לבית המגורים העיקרי (בין בהקלה ובין בדרך אחרת), **ייגבה בעת מתן ההיתר**, בהתאם לשיעור התוספת לתכסית קומת הקרקע."*

ד. לאור האמור, בשימת דגש לפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי ובהתחשב בכך שהצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן התאפשרה הקמת חניה בעלת אופי בינוי דומה, גם עפ"י הוראות התכניות החלות על המקרקעין במצב הקודם (טרם אישורה של תכנית 2550), קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשים כי במקרה דנן תכנית 2550, אינה מהווה תכנית משביחה לנכס שבנדון.

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

9.5.1 עמדת שמאי **המשיבה**:

א. היקף זכויות הבניה בחלל הגג:

1. התכנית מאפשרת תוספת שטחי בנייה בחלל הגג, בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על המקרקעין. תוספת שטחים זו מביאה לתרומה בשווי המקרקעין ובכך משביחה את הנכס הנדון.
2. כפי שנטען לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע', שמאי המשיבה חולק על הגישה התחשיבית של שמאי המבקשת כי הבנייה תערך ב - 2 קומות שוות (15% בכל קומה), וגורס כי כמקובל בשכונות הצפוניות, הבנייה תערך עם חללים עוברים (חללים כפולים), באופן בו קומת הקרקע תיבנה בתכסית מקסימאלית של 20%, המותרת לטענתו לפי הוראות התכניות הראשיות החלות על הנכס במצב הקודם (958+333). בכך יגדל גם שטח חלל הגג בהתאם.
3. מבקש להדגיש כי אין הכוונה כי ההשבחה בגין החללים הכפולים מהותה באפשרות סגירתם של חללים אלו, אלא האפשרות לנצל את תכנית ע', ג' ו – ג'1, לפי תכסית של 20%.
4. מבדיקה מקיפה שנעשתה מול מחלקת רישוי ותכנון, אין כל מניעה גם היום (לאחר החלטת וועדת הערר) לבקש ולקבל (ללא הליך של הקלה) בנייה עם חללים כפולים. טענה זו מבוססת על מספר רב של היתרים, כפי שהוצגו בתגובה לשומה אחרת.
5. מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6628/46, שם קיבלה את העמדה כי קיימת אפשרות לבינוי בחלל כפול.
6. לאור האמור בתחשיב ההשבחה של תכנית ג' הביא בחשבון שטח חלל גג של 105.60 מ"ר, עפ"י חלופה תכנונית של 20% בקומת הקרקע.

ב. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

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

9.5.2 עמדת שמאי **המבקשים**:

א. אין מחלוקת לעניין שווי מ״ר מבונה.

ב. שמאי המבקשת מקבל את השטח האפשרי למימוש בקומת הגג ביחס לתכסית המבנה (40% משטח התכסית), ואת מקדם השווי בקומת הגג (70%), כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

ג. תכסית המבנה ממנו נגזרת הבניה במפלס קומת הגג הינה בשיעור של 15% משטח המגרש (79.2 מ״ר), זאת כפי שאף נקבע בשומות מכריעות של השמאי אלדד חיימי הדן בתיק שבנדון.

ד. בהתייחס לאמור יש לקבוע את השטח האפקטיבי בקומת הגג ל – 31.68 מ״ר (40% משטח של 79.2 מ״ר), במקדם שווי של 70%, דהיינו תוספת שטח אקווי׳ של כ – 22.18 מ״ר.

ה. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.

9.5.3 **הכרעתי:**

א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. הבינוי המיטבי החוקי של המבנה הראשי נכון למועד הקובע הנו של 15% בשתי קומות שוות, מכאן כי שטח קומה א׳ במקרה דנן הנו כ- 79.2 מ״ר (לעניין זה ראו פרוט והרחבה באמור לעיל, לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע׳ (בדגש על העולה מפסק דינו של בית המשפט המחוזי בנושא זה)).
2. לאור האמור ובשימת דגש לפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן, ניתן לקבל את עמדת שמאי המבקשים, ולערוך את בחינת ההשבחה בהתייחס לקומת גג בשטח של כ – 79.2 מ״ר (שטח מקורב של קומה במבנה הראשי).

ב. שווי בסיס למ״ר מבונה אקווי׳:

1. שווי מ״ר מבונה אקווי׳, כפי שנקבע בשומות מכריעות שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, נע בגבולות 5,000 ₪ - 5,700 ₪.
2. לאור האמור, בשימת לב לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה וקבעתי אותו לסך של **5,200 ₪.**

ג. **תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):**

1. שטח קומת הגג	79.2 מ״ר
2. שטח אפקטיבי בחלל הגג	31.68 מ״ר = 0.4 [30] × 79.2 מ״ר
3. שטח אקווי׳ בקומת גג	22.17 = 0.7 [31] × 31.68 מ״ר
4. שווי מ״ר מבונה אקווי׳	5,200 ₪
5. סה״כ השבחה (למועד קובע 06.05.1994)	**115,300** ₪

30 כפי שהוסכם על שמאי הצדדים.

31 כפי שהוסכם על שמאי הצדדים, ונקבע גם בהחלטות קודמות שהתקבלו על ידי הח״מ.

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

9.6 **<u>תכנית 2550א' - תוספת חניה מקורה וסגורה בשטח 15 מ"ר (מועד קובע 26/02/1997)</u>:**

א. הסוגיות והטענות העקרוניות אשר עלו בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית זו, דומות במהותן לאלה שנדונו בסעיף 9.3 לעיל לעניין ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית 2550.

ב. פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בנושא זה חל להבנתו של החי"מ גם על תכנית 2550א', ובכך אינו מאפשר גביית היטל השבחה בגין הגדלת שטח קומת המרתף מתחת למבנה החניה בשלב המכר, על כן קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת כי <u>במקרה דנן</u> תכנית 2550א', אינה מהווה תכנית משביחה לנכס שבנדון.

9.7 **<u>תכנית 2754 - בריכת שחייה (מועד קובע 13/04/1998)</u>:**

9.7.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. התכנית מאפשרת הקמת בריכה בחלופות השונות בחצר, וע"י כך משפרת את תכנון וניצול חצר הבית, ובכך משביחה את הנכס הנדון.

ב. מציין כי למיטב ידיעתו אם בינוי הבריכה עומד בהוראות התכנית, לא נדרשת בקשה להקלה לצורך הקמת הבריכה. ככל והייתה נדרשת הקלה הוועדה לא הייתה גובה השבחה בגין תכנית זו.

ג. בבחינת שווי המצב החדש, הובאו בחשבון מקדם אי – ודאות (0.9).

ד. שטח בריכה של 40 מ"ר הינו ראוי בהתחשב בגודל המגרש.

ה. לעניין שיעור ההשבחה בשלב המכר, מרחיב שמאי המשיבה ומבהיר כי:

1. נכון להיום הם עורכים את שומות ההשבחה בדרך שונה מזו שערך את השומה הנידונה, ונוהגים בשיטת אליק רון כפי שקבע השמאי המכריע הדן בתיק זה בתיקים קודמים, רק לפי שיעורים אחרים של 90% בעת המכר ו – 10% בהיתר (כאשר ועדת הערר בעניין מירה גל קבעה הפוך, 10% במכר ו – 90% בהיתר).
2. כחיזוק לעמדתו מפנה לפסקי דין והחלטות ועדת ערר, התומכות בעמדתו כאמור.

ו. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

9.7.2 <u>עמדת שמאי **המבקשת**</u>:

א. תחשיבי ההשבחה להקמת בריכת שחייה נערכו בהתאם לשומות מכריעות קודמות שניתנו ע"י השמאי אלדד חיימי בשכונת "צהלה" (ברחוב ברק 8 ו -20), למעט בנושא שיעור ההשבחה בשלב המכר.

ב. בהתאם לשומות מכריעות אלה, הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, המקדמים והעקרונות הבאים:

1. אין מחלוקת עם שומת המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה: 7,750 ₪.
2. מקדם השבחה: 0.1 (בזהה לשומות המכריעות הקודמות ולשומת המשיבה).
3. שטח בריכת שחייה: 40 מ"ר, (בזהה לשומות המכריעות הקודמות ולשומת המשיבה).

ג. לעניין שיעור ההשבחה בשלב המכר:

בערר נקבע לעניין אופן חלוקת ההשבחה בגין תכנית הבריכות, כדלקמן (ס' 48 להחלטה):

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

"אנו קובעים, איפוא, כי לעת מימוש זכויות במכר של תכנית הבריכות, יש לגבות 10% מן ההיטל. היתר תגבה לעת מימוש בהיתר, במתכונת שנקבעה בפסק הדין בעניין אליק רון"

החלטת ועדת הערר לעניין אופן חלוקת ההשבחה בגין תכנית הבריכות יפה גם לענייננו ועל כן, במסגרת המימוש הנוכחי, יובא בחשבון מקדם בשיעור של 10%.

ד. לעניין תחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.

9.7.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. כפי שפורט לעיל, סוגיה זו נידונה בהרחבה ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, וזה בהחלטה סדורה ומנומקת, אימץ את החלטתו של הח"מ, הן בעניין אופן בחינת ההשבחה (כפי שפורטה בהרחבה בהכרעותי הקודמות ברחוב ברק / בשכונת צהלה) והן בעניין שיעור ההשבחה שנקבע ע"י הח"מ בעת מכר (60% בהחלטתו של הח"מ אל מול 10% בהחלטת כבוד ועדת הערר).

ב. מכאן, שעה שבמקרה דנן המחלוקת בין שמאי הצדדים הנה רק בנוגע לחלוקת שיעור ההשבחה בין שלב המכר לשלב ההיתר וכן מאפייניו של המגרש מושא החלטה זו דומים (מאוד) לאלה של המגרשים אשר נדונו בהכרעותי הקודמות ברחוב ברק, לא מצאתי לנכון להרחיב פעם נוספת על הנושא, אלא להפנות לפרוט והרחבה בעניין זה להכרעותי הקודמות בשכונת צהלה ולפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי (שחלק מהעולה ממנו פורט באמור לעיל).

ג. <u>נתוני בסיס לבחינת ההשבחה</u>:

1. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי'</u>:

- שווי מ"ר מבונה אקווי', כפי שנקבע בשומות מכריעות שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, נע בגבולות 7,700 ₪ - 8,700 ₪.
- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של **8,250** ₪.

2. <u>שיעור ההשבחה - שלב המכר</u>:

- ככל ושטח המגרש גדול יותר וממדיו נוחים (כפי שנמצא במקרה דנן), כך יביא בחשבון קונה סביר כי הוועדה צפויה לאשר הקמת בריכת שחייה בתחום המגרש, וכן כי מלכתחילה האפשרות להתנגדות מצד השכנים קטנה יותר.
- לאור האמור סביר במקרה דנן, לקבוע את שיעור ההשבחה בשלב המכר על 60%, משיעור ההשבחה המלא.
- כך קבעתי גם בהכרעותי הקודמות ברחוב ברק, הממוקם בסמוך לנכס הנדון (וכפי שאימץ גם כבוד בית המשפט המחוזי).

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

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

1.	תוספת שטח אקווי' להקמת בריכת שחייה	4 מ"ר = 0.1[32] × 40 מ"ר	
2.	שווי מ"ר מבונה אקווי'		₪ 8,250
3.	סה"כ השבחה במעוגל (למועד קובע 13.04.1998)		₪ 33,000
4.	**שיעור ההשבחה בשלב המכר**	**60%**	**₪ 19,800**

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

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

א. הצדדים <u>אינם</u> חלוקים כי קיימת השבחה הנובעת מהגבהת גובה תקרת המרתף ומתגבור השימושים אותם ניתן לעשות בקומה זו. כמו כן הם מסכימים כי תכנית זו לא הביאה לתוספת שטחי בניה בקומת המרתף.

ב. הצדדים <u>חלוקים</u> לעניין שטח קומת המרתף, לשיטת שמאי המבקשת: 79.2 מ"ר (לפי 15% שטח תכסית קומת הקרקע), ו- 138.6 מ"ר לשיטת שמאי המשיבה (105.6 מ"ר לפי 20% שטח תכסית קומת הקרקע + 33 מ"ר שטח המרתף מתחת לחניות).

ג. <u>בבחינת שיעור ההשבחה הבאתי בחשבון כי</u>:

1. תוספת גובה למרתף, משפרת את נוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה זו, ולעיתים אף משנה את ייעודו ואת השימושים המותרים בו.
2. שיעור ההשבחה הנדרש, תלוי בין היתר בנקודת המוצא, לפני אישור התכנית, ובנקודת הסיום, לאחר אישורה. לדעתי ככל ונקודת המוצא הנה גובה מרתף נמוך יותר, כך ההשפעה הנובעת מהגבהתו תהיה גדולה יותר ולהפך.
3. בנוסף שיעור ההשבחה מושפע גם מרמת הביקוש בסביבת הנכס לשטחי בניה במרתף, לרמת הנגישות לקומת המרתף וכן הלאה. כך שאין מקרה אחד דומה למשנהו באופן מלא.
4. במקרה דנן נקודת המוצא של קומת המרתף הנה גובה של 2.2 מ', המהווה גובה נמוך יחסית, שאינו מאפשר גמישות שימושים ו/או אפשרות להנמכת התקרה (לצורך העברת צנרת/חשמל/התקנת תעלות מיזוג וכיוצא באלה).
5. מכאן כי הגבהת הקומה, עד לכדי גובה של קומה מלאה (ואף למעלה מכך), יביאו לשיפור משמעותי בנוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה, וכן יאפשרו (במידת הנדרש), מגוון שימושים חוקיים בקומה זו.
6. בנוסף נקבע בהוראות התכנית כי בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה מעל.

32 הפרש בין מקדם שווי בריכת שחיה למקדם שווי חצר.

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

7. בהתייחס לאמור ולאחר שעיינתי במספר שומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס שבנדון אשר דנו בנושא, אני סבור כי מקדם ההשבחה במקרה דנן ראוי כי יעמוד על 20%, זאת ביחס למקדם שנקבע לשטח המרתף בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע' (הגדלת מקדם קומת המרתף ל- 0.6 לעומת 0.4), בדומה להכרעותי הקודמות בנוגע לנכסים בעלי מאפיינים דומים.
8. בכך איני מקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה (שקבעו את מקדם ההשבחה בשיעור של 15%).

ד. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי'</u>:

1. שווי מ"ר מבונה אקווי', כפי שנקבע בשומות המכריעות שפורטו לעיל, נע בגבולות 10,500 ₪ - 12,000 ₪.
2. לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של **11,000 ₪.**

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

1.	שטח אקווי' בקומת המרתף - מצב קודם:	31.68 מ"ר = 0.4 × 79.2 מ"ר[33]
2.	שטח אקווי' בקומת המרתף - מצב חדש:	47.52 מ"ר = 0.6 × 79.2 מ"ר
3.	סה"כ תוספת שטח אקווי' במרתף:	15.84 מ"ר
4.	שווי מ"ר מבונה אקווי':	11,000 ₪
5.	**סה"כ השבחה (למועד קובע 02.04.2003):**	**174,240 ₪**

9.9 **<u>תכנית 3450 - המרת שטחי שירות לשטח עיקרי (מועד קובע 23/11/2006):</u>**

9.9.1 <u>טענות הצדדים</u>:

א. הצדדים אינם חלוקים כי תכנית זו מאפשרת המרת שטחי השירות המיועדים לבניית מבני עזר לשטחים עיקריים.

ב. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הנה בנוגע לאפשרות הצמדת שטחים אלה למבנה הראשי:

1. לטענת שמאי המשיבה רק עם אישורה של תכנית 3450 התאפשרה הצמדת שטחים אלה למבנה הראשי, בכך רק במועד זה גדל גם הבינוי בקומת המרתף. לכן יש לחייב בגין שטח זה רק לאחר אישורה של תכנית 3450.
2. שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר 8135/1120 אשר קבעה כי בשלב המכר אין לחייב בגין האפשרות להרחבת קומת המרתף ו/או הרחבת חלל הגג במסגרת חישובי ההשבחה לתכנית תא/ 3450 בקבעה כך, אימצה למעשה ועדת הערר את קביעת ועדת ערר תא 81024/0321 בעניין מירה גל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו ואת קביעת ועדת ערר תא/ 8117/1020

33 בהתחשב למתווה שנקבע בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי (לפרוט והרחבה ראו האמור לעיל לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע').

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

רמי אמיר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו.

עוד מציין שמאי המבקשים לעניין זה כי שמאים מכריעים רבים פסקו כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין הרחבת קומת המרתף ו/או חלל גג הרעפים, זאת אף לפני החלטת ועדת הערר כמוזכר לעיל.

ג. שווי מ"ר מבונה אקווי', נקבע בשומות הצדדים לסך של :

1. שמאי המבקשת : 12,200 ₪
2. שמאי המשיבה : 12,500 ₪

ד. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה בשומות הצדדים, ראו סעיף 8 לעיל.

9.9.2 **<u>הכרעתי</u>:**

א. סוגית האפשרות להצמדת שטח מבני העזר למבנה הראשי ולהגדלת שטח קומת המרתף מתחת לשטח זה, נידונה בהרחבה ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, וזה בהחלטה סדורה ומנומקת, קבע כדלקמן :

*" לעניין זה יצוין, כי תכנית 3450 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8/11/2006 - התירה הצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי – כחלק מהשטח העיקרי - בשיעור של 2.5%. מכאן, שאין מדובר במצב שאינו ידוע בעת המכר כאמור בתכנית ע'1. לפיכך, אני מוצא כי שילוב ההוראות שבין תכנית 3450 אשר התירה הצמדת מבנה העזר לבית המגורים - כשטח עיקרי, מאפשרת הרחבת המרתף עד גבולות התוספת של – 2.5% (בהתאם לאופציות השונות האפשריות לפי תכנית 958) **ויש לחייב בגינה בהיטל השבחה, ביחס לאפשרות ההצמדה לשטח העיקרי**.*

*לפיכך, **היטל השבחה שניתן לגבות <u>בעת המכר</u> מכוח תכנית ע'1, הוא בגין ההשבחה בשיעור גובה המרתף (מתכנית ע' לתכנית ע'1) בצירוף זכויות בניה בשיעור של - 2.5%,** בגין אפשרות הצמדת מבנה העזר לבית המגורים כשטח עיקרי, וכתוספת לתכסית קומת הקרקע - מכוח תכנית 3450. **חיוב זה הוא לעת המכר**. "*

ב. מכאן כי ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3450 הנה הן בגין המרת שטח המיועד למבני עזר לשטח עיקרי והן בגין השטח הנוסף בקומת המרתף (בדומה לאופן בו בחן שמאי המשיבה את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו).

ג. ובהתחשב בכך שהצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן התאפשרה הקמת חניה בעלת אופי בינוי דומה, גם עפ"י הוראות התכניות החלות על המקרקעין במצב הקודם (טרם אישורה של תכנית 2550), קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשים כי <u>במקרה דנן</u> תכנית 2550, אינה מהווה תכנית משביחה לנכס שבנדון.

ד. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי'</u> :

- שווי מ"ר מבונה אקווי', כפי שנקבע בשומות המכריעות שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, נע בגבולות 11,500 ₪ - 12,500 ₪.

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

- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של **12,000** ₪.

ה. **<u>תחשיב ההשבחה</u>:**

1.	תוספת שטח אקווי׳ - המרת שטח מבני עזר לשטח עיקרי	5.288 מ״ר = 0.4 × 13.2
2.	תוספת שטח אקווי׳ – הגדלת קומת המרתף	13.2 × 0.6 = 7.92
3.	שווי מ״ר מבונה אקווי׳	12,000 ₪
4.	**סה״כ השבחה (למועד קובע 23.11.2006)**	**158,496** ₪

9.10 **<u>תכנית ג׳1 – גגות (מועד קובע 04/09/2007)</u>:**

א. <u>אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי</u>:

1. הצדדים אינם חלוקים על כך כי תכנית ג׳1 הביאה להגבהת רום הגג לכדי 7 מ׳ ובכך להגדלת השטח האפקטיבי בקומת הגג, זאת ביחס למצב ששרר טרם אישורה של התכנית, לפי הוראות תכנית ג׳.
2. הצדדים אינם חלוקים לעניין מקדם שווי עליית גג ומקדם ניצול הגג בשני מצבי התכנון (0.4 במצב קודם ו- 0.9 במצב חדש).
3. הצדדים אינם חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה: 13,000 ₪.
4. הצדדים חלוקים לעניין שטח הגג אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה. שמאי המבקשת מביא בחשבון כי שטח אפקטיבי בגג הנו 71.28 מ״ר (=90% × 15% × 528 מ״ר) ולעומתו שמאי המשיבה מביא בחשבון כי שטח אפקטיבי בגג הנו 106.92 מ״ר (=90% × 22.5% כולל חללים כפולים וכולל 2.5% של המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי × 528 מ״ר).
5. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה בשומות הצדדים, ראו סעיף 8 לעיל.
6. בהתייחס להכרעתי לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג׳, כפי שמפורט באמור לעיל, ולהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3450 (במסגרתה קבעתי כי הצמדת מבנה העזר למבנה הראשי כשטח עיקרי תיבנה כולה בקומת הקרקע) בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג׳1 תיערך במקרה דנן, לפי שטח קומת גג של כ- 79.2 מ״ר.
7. לעניין השטח האפקטיבי, תכנית ג׳1 הביאה להגבהת רום הגג ל – 7 מ׳ מרצפת הקומה העליונה, <u>ללא</u> מגבלת גובה מרזב (כפי שמופיעה בתכנית ג׳), ובכך למיטב בדיקתי, הביאה להגדלה משמעותית בשטח האפקטיבי אותו ניתן לבנות בקומת עליית הגג, עד לכדי ניצול אפקטיבי בשיעור של 100%[34] משטח הקומה.
8. על אף האמור, סוגית השטח האפקטיבי בקומת הגג אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה בעת מימוש במכר (המימוש בענייננו), נידונה בהרחבה ע״י כבוד בית המשפט המחוזי, וזה בהחלטה סדורה ומנומקת, קבע כדלקמן:

34 מחד מביא בחשבון היתכנות להצבת מתקנים טכניים על גג המבנה שמקטינים את השטח האפקטיבי של הקומה, ומאידך את האפשרות להגדלת קונטור המבנה באמצעות תכנון של חללים כפולים, הצמדת שטח מבני העזר למבנה הראשי, העלאת ממ״ד לקומת הקרקע וכו׳.

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

*" **בגין תכנית ג'1 – תכנית הגגות:** לעת מימוש הזכויות **במכר**, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ג'1, כמתירה ניצול זכויות בגג של - 90% מהקומה שמתחתיה, הכוללת תוספת של אחוזי הבניה - בגין הצמדת מחסן העזר למבנה המגורים - כשטח עיקרי (בהתאמה על פי שתי החלופות האפשריות בתכנית 958). ככל שיתאפשרו שטחים רבים יותר (למשל בגין הצמדת חניות), אלה יחויבו לעת מתן היתר הבניה."*

ב. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי'</u>:

- שווי מ"ר מבונה אקווי', כפי שנקבע בשומות המכריעות שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, נע בגבולות 12,500 ₪ - 13,500 ₪.
- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של **13,000** ₪, כפי שנקבע בשומות הצדדים ובהכרעותי הקודמת ברחוב ברק.

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

1. שטח אקווי' בחלל הגג - מצב קודם	22.17 מ"ר = 0.4 × 0.7 × 79.2 מ"ר
2. שטח אקווי' בחלל הגג - מצב חדש	49.89 מ"ר = 0.9 × 0.7 × 79.2 מ"ר[35]
3. סה"כ תוספת שטח אקווי' בחלל הגג	27.72 מ"ר
4. שווי מ"ר מבונה אקווי'	13,000 ₪
5. סה"כ השבחה (למועד קובע 04.09.2007)	**360,360** ₪

35 יובהר שוב כי בהתחשב בכך כי בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3450 נקבע כי שטח מבנה העזר שהומר לטובת שטח עיקרי ייבנה כולו בתכסית קומת הקרקע (וכנגזרת שטח קומת המרתף יגדל בהתאם), בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג'1, הובא בחשבון שטח קומה עליונה (מתחת לקומת הגג) בשיעור של 15% משטח המגרש.

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

10. <u>סיכום ההכרעה</u>:

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

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13.12.1985	₪ 9,780	₪ 4,890
2550	16.04.1993	₪ 0	₪ 0
ג'	06.05.1994	₪ 115,300	₪ 57,650
2550א'	26.02.1997	₪ 0	₪ 0
2754	13.04.1998	₪ 19,800	₪ 9,900
ע'1	02.04.2003	₪ 174,240	₪ 87,120
3450	23.11.2006	₪ 158,496	₪ 79,248
ג'1	04.09.2007	₪ 360,360	₪ 180,180

הערה: בחישוב ההשבחה הנובעת מאישורה של **תכנית 2754**, הובאה בחשבון בשלב המכר השבחה בשיעור של 60% מההשבחה המלאה – לעניין זה ראו הרחבה בסעיף 9.7.3 לעיל.

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

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

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

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