עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

24.06.2021
מספר מינוי: 2824-2020

לכבוד
המבקשת, גב' תמר כהן
באמצעות השמאי
<u>מר ניר עזרה</u>
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית תל אביב – יפו
באמצעות השמאי
<u>מר מיכאל עין דור</u>
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 6336 חלקה 281, רח' אהוד 28, תל אביב - יפו</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך בקשה להיתר.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: רחוב אהוד 28, תל אביב.

2.2 גוש: 6336 חלקה: 281.

2.3 שטח חלקה 281 (הרשום): 553 מ"ר.

2.4 הנכס: חלקה עליה ניצב בית מגורים צ"ק, חד קומתי, ותיק, המיועד להריסה ולבניית בית מגורים חדש במקומו, בן 2 קומות מעל קומת מרתף (ראה פירוט בפרק הרישוי).

2.5 זכויות מוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, מיום 30.09.2020, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' תמר כהן, מיום 06.01.2021, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניר עזרה.

3.3 מסמך תגובה שמאי המשיבה מיום 03.02.2021 לחוות הדעת שמאי המבקשת.

3.4 העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, לגו"ח 6336/281, אשר הופק ביום 29.04.2019.

3.5 פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לתכנית הבקשה להיתר הנדונה.

3.6 הודעה על חיוב בהיטל השבחה ושובר תשלום מיום 12.11.2020 ע"ס 449,667.55 ₪.

3.7 דף מידע אינטרנטי של זכויות הבניה במקרקעין הנדון מיום 23.09.2020.

3.8 עותק רד תכנית הבקשה להיתר.

3.9 החלטות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

- מר רן וירניק מיום 07.04.2010 למקרקעין גו"ח 6335/164.
- גב' נורית ג'רבי מיום 09.01.2017 למקרקעין גו"ח 6336/371 וגו"ח 6335/222.
- גב' שושי שרביט מיום 03.09.2014 למקרקעין גו"ח 6335/151.
- מר תמיר שדה מיום 04.02.2014 למקרקעין גו"ח 6335/59.

3.10 מסמך שמאי המשיבה: טבלה ובה ריכוז נתונים מחוזי מכר דירות בשנים 1993-1997.

3.11 מסמכי שמאי המשיבה: דפי מידע מכר נכסים (מידע נדל"ן) וחוזי מכר:
מידע נדל"ן: רחוב יהונתן 25, רחוב אבישי 18, רחוב בניהו 37, המצביאים 56, הרדוף 4
חוזי מכר: מיום 29.01.2007 רחוב יהונתן 10, מיום 23.12.2008 רחוב יואב 7, מיום 28.03.2016 רחוב ברק 13, מיום 18.05.2015 רחוב ברק 43, מיום 01.06.2017 ומיום 10.05.2018 רחוב צה"ל 87.

3.12 מקטע מקרקעין וערכם דצמבר 1985.

3.13 ניתוח שמאי המשיבה לערכי שווי במועדים הקובעים של התכניות השונות ע"ב מקרקעין וערכם/ניתוח עסקאות.

3.14 היתרי בניה מילוליים 632, 223, 1348.

4. <u>המועדים הקובעים בהחלטה</u>:

4.1 13.12.1985 - יום תחילתה של תכנית ע'.

4.2 16.04.1993 – יום תחילתה של תכנית 2550.

4.3 06.05.1994 – יום תחילתה של תכנית ג'.

4.4 26.02.1997 – יום תחילתה של תכנית 2550א'.

4.5 13.04.1998- יום תחילתה של תכנית 2754.

4.6 02.04.2003 - יום תחילתה של תכנית ע'-1.

4.7 23.11.2006 - יום תחילתה של תכנית 3450.

4.8 04.09.2007 - יום תחילתה של תכנית ג1.

4.9 06.05.2020 - יום אישור ההקלות.

5. דיון וביקור בנכס:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 22.02.2021, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר אביעד משולם (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין מר ניר עזרה (מטעם המבקשת).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 25.02.2021 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון שלחתי לצדדים שתי החלטות שמאי מכריע שערכתי בהן דנתי בסוגיית ההשבחה שחלה, ככל שחלה, מתכנית 2754 וכן החלטת שמאי מכריע המתייחסת לסוגיית התכלות הזכויות הניתנות בהקלה. לצדדים ניתנה אפשרות להתייחס לשומות המכריעות הללו במסגרת הערותיהם לפרוטוקול.

5.5 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.6 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 05.03.2021 ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון מהווה חלקה עליה ניצב בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי ותיק, ברחוב אהוד 28, בשכונת צהלה, בתל אביב.

6.2 שכונת צהלה, ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר ומהווה חלק משכונותיה הצפוניות של תל אביב, (שכונות "עבר הירקון").

6.3 רחוב אהוד, הוא רחוב חד סיטרי שקט, המתחיל ברחוב המצביאים ממערב ומסתיים ברחוב שמגר מדרום. בחלקו הרחוב מעגלי (סביב גינה ציבורית הידועה כגן יהודה).

6.4 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בתי מגורים בבניה חדשה.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

6.6 החלקה הנדונה בעלת צורה מלבנית, בשטח רשום של 553 מ"ר בעלת חזית צפונית באורך של כ- 19 מ' לרחוב אהוד.

6.7 בית המגורים הותיק הניצב בחלקה מיועד עפ"י תכנית הבקשה להיתר הנדונה להריסה ולבנית בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, במקומו.

7. המצב המשפטי:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו לגו"ח 6336/281, אשר הופק ביום 29.04.2019, עולה כי שטח החלקה 553 מ"ר והזכויות בנכס רשומות בבעלות גב' כהן תמר, בשלמות.

8. המצב התכנוני:

8.1 **מצב קודם**:

תכנית תגפ/333 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 357 בתאריך 24.06.1954:

- התכנית מסווגת את החלקות בה ניצב הנכס כאזור מגורים ג'.
- עפ"י הוראות התוכנית ניתן להקים במגרש מינימלי של 500 מ"ר, כדלקמן:
  - מספר הבתים המותר בחלקה: 1.
  - מס' יחידות דיור המותר בחלקה: 1.
  - מס' הקומות המותר: 2.
  - אחוז בניה מקסימלי: 20%.
  - אחוז מקסימלי למבני עזר: לא יותר מ- 25 מ"ר.
  - קו בניין בחזית: כפי שמסומן בתשריט, קו בניין מכל צד: 3מ', קו בניין לאחור: 8 מ'.
  - סוגי שימוש מותרים: מגורים, גרז'ים פרטיים לכל היותר ל- 2 מכוניות.

תכנית 748 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 969 בתאריך 01.11.1962:

- מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע גובה בניינים לקומה אחת בכל אזורים המגורים במקום שתי קומות.
- התכנית מתירה הקמת סככות קלות לגרז'ים פרטיים, בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

תכנית 958 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1300 בתאריך 01.09.1966:

- מטרת התכנית להתיר בניה בבניינים בגובה של 2 קומות, בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, יחידת דיור אחת על כל מגרש.
- אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי קומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**:

<u>תכנית ע' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985</u>:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- עפ"י הוראות התכנית בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
- גובה קומת מרתף בבנין המשמש למגורים נמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחניה, יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.
- שטחי המרתף לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בנין.
- השימושים המותרים במרתף בבתים בודדים, שטח המרתף יהיה בהיקף הבית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתפים. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

<u>תכנית 2550 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4096 מיום 01.04.1993</u>:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות להקמת חניה פרטית במגרשים של בנינים צמודי קרקע.
- עפ"י הוראות התכנית, שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש. הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ', הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.
- בבניין חדש, הוועדה רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה כחלק ממבנה המגורים ובלבד שהשטח יותאם לחנית מכונית אחת ובכפוף לכך ששטח החניה לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא יכלל באחוזי הבניה.
- בבניין קיים, הוועדה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה, שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.

<u>תכנית ג' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994</u>:

- מטרת התכנית בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, כאמור בהוראות התכנית.
- בסעיף 9 ב' 5) להוראות התכנית נקבע כי, בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, תותר בניית חדרי יציאה בגגות משופעים בלבד.

- נקבע כי בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
- אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

<u>תכנית 2550א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997</u>:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית בבתים צמודי קרקע.
- התוכנית קובעת כי, שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג על קרקעי ותת קרקעי, לא יעלה על 18 מ'. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.
  שטחי מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשבו כשטחי שרות.
- יותר סידור מקום חניה על קרקעי, מקורה או בנוי, בתחום המגרש למכונית אחת בלבד עבור כל יחידת דיור. הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, נוספים בתחום המגרש עד לנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעבר הירקון בעת הוצאת היתר הבניה. הועדה רשאית להתיר סידור חניה בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף. במקרה כזה, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים, ולאפשר סידור החניה בתוך קווי הבנין.
- גובה תקרת החניה יהיה כגובה תקרת קומת הקרקע, ולא יפחת מ- 2.20 מ' נטו. יותר קירוי מוסך חניה בגג רעפים עם שיפוע שבין 40% - 50% או קירוי בגג שטוח. גובה הקירות של מוסך החניה יהיה עד 2.2 מ' נטו וגובהו החיצוני בהתאם לשיפועי הגג.
- הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית בתוך קווי הבניין או מחוצה להם. יותר חיבורה של הדירה למרתף בלבד.

<u>תכנית 2754 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4632 מיום 29.03.1998</u>:

- מטרת התכנית לאפשר שפור ברווחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים כולל מתקנים טכניים.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה בבתים צמודי קרקע בכל תחום במגרש כולל בקו בנין "0". אישור זה יעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.
- לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי, אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, מכח התכנית הראשית.
- היתר בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלי ו/או לדיירי הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש בהליך של הקלה.

<u>תכנית ע-1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.03.2003</u>:

- תכנית מתאר מקומית המהווה שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים.
- מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבנית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" כאמור בהוראות התכנית. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
- התוכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד.
- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
  מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכד').
- היתר בניה בבתים צמודי קרקע, ינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.
- בבתים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף, שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
  מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר, יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.

- בניית קומות המרתף תותר עד גבולות המגרש (קו בניין 0), בתנאים הרשומים בסעיף ג' בהוראות התכנית.
- היתר הבניה עפ"י תכנית זו ינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
- השימושים המותרים הינם שטחים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים.

כמו כן, יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, הועדה רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחום המגרש.

שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים על פי תכנית זו, יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית ראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

<u>תכנית 3450 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5593 מיום 08.11.2006</u>:

- מטרת התכנית הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע.
- התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים, ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן לשטחים עיקריים ב- 2 אפשרויות:

א. כל שטחי השירות למבני העזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.

ב. תותר בניית מבנה עזר במחסן/חצר (ללא הצמדה למבנה עזר העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות (גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ').

- מתן אפשרות נוספת והיא השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר /מחסן על כנן.
- הוראות הבניה לשטחים עיקריים חדשים: השטח המומר לשטח עיקרי, יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבנין המותרים.
- הוראות הבניה למבנה העזר/מחסן בחצר: בנייתו תותר מחוץ לקווי הבנין ומיקומו יהיה על פי המותר בתוכניות הראשיות. גובה מבנה עזר הנ"ל לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מתחתית תקרתו עד לרצפתו הפנימית.

<u>תכנית ג-1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5705 מיום 20.08.2007</u>:

- תכנית מתאר מקומית "גגות תל אביב יפו" המהווה שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ג" ושינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל-1" על שינוייה.
- מטרת התכנית, בין השאר, לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית "ג", לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.
- התוכנית 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 מתירה, בהתייחס לבניה על גגות שטוחים, בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, במספר תנאים וביניהם ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה), תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים. שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים עפ"י תוכניות מאושרות החלות על הבניין.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
- בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:
  - רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבנייה, אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
  - שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

- בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו- 2), בתכניות שהגדירו שטחים מרביים לניצול בתוך חלל הגג וגובה מרבי, יבוטלו מגבלות אלה ויחולו הוראות תכנית זו.
- עליות גג לא יותרו במבנים שאינם קוטג'ים, למעט בבניינים טוריים ובמקרים חריגים. לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בנין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף.
- פרגולות: הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאי ששטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עד 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או על פני שטח של 10 מ' (הגדול מביניהם).

<u>תכנית תא/5000 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016</u>:

- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית תל אביב יפו.
- התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי תל אביב יפו. אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- מטרות התכנית:
  - שימור וחיזוק מעמדה של תל אביב – יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
  - קידומה של תל אביב – יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
  - יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
  - קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב אמצעית שיוצרת העדפה לתחבורה ציבורית, רכיבה על אופניים והליכה רגלית.
  - הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.
  - מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.
- עפ"י מסמכי התכנית החלקה שבנדון ממוקמת באזור תכנון 207, רח"ק 1, מספר קומות 3, זכויות הבניה 35% X 3 ולא יותר מרחק 1 (100% משטח החלקה).
- הועדה תוכל לאשר בתת קרקע שטחי בניה בהיקף 100% משטח הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה, לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס בין היתר להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

9. <u>רישוי</u>:

9.1. כעולה מחוות דעת הצדדים לא נמצא ההיתר המקורי להקמת המבנה. להן הירי הבניה שנמצא בתיק הבניין וצוינו בחוות דעתם:

<u>היתר מספר 1348 מיום 31.03.1955</u>: לשינויים והוספות מבניין מגורים בן קומה אחת, לגן מעון ילדים ולהוספת חדר ומרפסת.

<u>היתר מספר 223 מיום 16.06.1966</u>: לשינויים פנימיים במחיצות והוספת 2 מרפסות בקומה א'.

<u>היתר מספר 632 מיום 19.01.1975</u>: להוספת מרפסת, סגירת מרפסת והוספת מוסך למכונית.

9.2. <u>הבקשה הנדונה</u>: לועדה המקומית הוגשה בקשה להיתר להריסת הבניין הקיים על המגרש והקמת מבנה חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג'). הבקשה כוללת הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 44 מ"ר במרווח אחורי צפון מזרחי עם חדר מכונות תת קרקעי. בקומת הקרקע: מטבח, סלון, חדר שינה, חדר משפחה, ח"ש, מדרגות פנימיות ומעלית. בקומה א': חדר, חלל עובר ,גג טכני ומרפסת גג ללא גישה. במישור גג רעפים: קולטי שמש, רפפות מעל חלל טכני. על המגרש: פיתוח שטח, מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה) במרווח קדמי, פילרים מערכות ומסתור אשפה. פרגולה מפלדה במרווח אחורי.

<u>ביום 06/05/2020 החליטה ועדת המשנה</u>: לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, (קוטג'), והקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת בניה בשיעור של עד 6 % משטח המגרש מעבר ל- 32.5% המותרים ע"פ התב"ע (33.18 מ"ר).
- חריגה של 10 % מעבר לקו בנין צדדי מערבי ומזרחי של 3 מ' המותרים (0.30 מ').
- הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר בתוך חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי.
- הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 13.86 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
- הגבהת גדר צדדית מזרחית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

בתנאים כמפורט בפרוטוקול החלטת הוועדה.

להלן תאור השטחים הכלולים בבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי	שירות	סה"כ מ"ר
מרתף 1-	0.00	136.06	136.03
קרקע 0	165.29	33.93	199.22
קומה 1	31.30	0.00	31.30
סה"כ	**196.59**	**169.99**	**366.55**

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

19.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר.

19.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

19.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

19.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר תל אביב ובשכונת "צהלה" בפרט.

19.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ופרק הרישוי.

19.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

19.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

19.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

19.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

19.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

19.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
ע	13.12.1985	12,677	6,338	6,000	3,000
2550	16.04.1993	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	
ג	06.05.1994	הבקשה לא כוללת מימוש לבניה בקומת גג		הבקשה לא כוללת מימוש לבניה בקומת גג	
2550א	26.02.1997	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	
2754	13.04.1998	34,040	17,020	28,000	14,000
ע1	02.04.2003	204,600	102,300	103,740	51,870
3450	23.11.2006	86,406	43,203	60,000	30,000
ג1	04.09.2007	הבקשה לא כוללת מימוש לבניה בקומת גג		הבקשה לא כוללת מימוש לבניה בקומת גג	
הקלות	06.05.2020	405,710	202,855	270,000	135,000

11.2 השבחה בגין אישור תכנית ע':

טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טוען כי הוא מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה בנקודות הבאות:

- מקדם אקו' לשטח המרתף: המקדם האקו' לשטח המרתף 0.35, לאור העובדה כי השימושים המותרים בקומה זו הם שימושים מצומצמים בלבד והגובה הפנימי של הקומה עד 2.2 מ'.
- שווי מ"ר מבונה אקו': שווי מ"ר מבונה 700 ₪ למ"ר.

- שמאי המבקשת טוען כי אינו מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה בנקודות הבאות:

- שטח המרתף לחיוב: טוען כי מחוות דעת שמאי המשיבה עולה כי שטח המרתף הכולל 136 מ"ר ולאחר הפחתת שטח הממ"ד (בגינו אין לחייב בהיטל השבחה במימוש הנוכחי), מתקבל שטח מרתף לחיוב 124 מ"ר. לטענתו, מעיון בתכנית שהוצגה בפני עולה כי אמנם שטח המרתף בטבלת השטחים הוא כ- 136 מ"ר, אך חלק משטח זה מיועד לחדר מכונות/משאבות של בריכת השחייה, שטח שאיננו רלוונטי כלל לחיוב ההשבחה מתכניות המרתפים ו/או מההקלות המיוחסות לשטח המרתף

  טוען כי מפירוט שטחי הנכס ומטבלת השטחים בתכנית, עולה כי השטח המיוחס למתקנים, חדרים ומערכות טכניות של בריכת השחייה הוא 11.5841 מ"ר. לכן, שטח המרתף לחיוב ההשבחה הינו כ- 110 מ"ר בלבד (בגין תכנית תא/ע', והן בגין תכנית תא/ע/1 וההקלות לשטח המרתף).
- דחייה לתום החיים הכלכליים: טוען כי מחוות דעת שמאי המשיבה עולה כי יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים לתקופה של 15 שנים ממועד אישור תכנית תא/ע'. לטענתו, לנכס ניתנו מספר

היתרי בניה טרם אישור תכנית תא/ע', ההיתר האחרון ניתן בשנת 1975. בהתאם לתכנית, פרטי הנכס והשטחים המבוקשים, עולה כי שטח בית המגורים הקיים 131.89 מ"ר, המהווה כ- 24% משטח המגרש, זאת לעומת שטח בניה מותר של 32.5% לפני אישור תכנית תא/ע'. לטענתו, העובדה כי מרבית זכויות הבניה העיליות מומשו בפועל במקרקעין שבנדון, כאשר תוספת הבניה נעשתה לאחר שנת 1975, מלמדת כי נכון למועד הקובע לתכנית לבית המגורים הייתה תרומה משמעותית לשווי המקרקעין. לכן, הדחייה לתום החיים הכלכליים צ"ל לתקופה של 25 שנים עד לתום החיים הכלכליים של בית המגורים. זאת, בהתחשב בשטח הבית הבנוי ובמועד נתינת היתר הבניה האחרון לנכס, לכן, מקדם הדחייה הראוי הוא 0.23.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית תא/ע'					
שטח לחיוב	מקדם	שווי מ"ר מבונה	דחייה	השבחה (במעוגל)	היטל
110	0.35	700	0.23	₪6,000	₪3,000

- בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים טען שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה הסכים במסמך תגובתו שיש לחייב את שטח המרתף ללא שטח המכונות והשטחים הקשורים לבריכה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת תוספת מרתף, בשטח קומת הקרקע. לטענתו, בהתחשב בשימושים ובגובה המותרים בתכנית ע, מקדם שווי לשטח המרתף 0.35. בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, ההשבחה חושבה בדחיה ל- 15 שנים (מקדם 0.42, לפי 6% לשנה). שטח מרתף מבוקש בבקשה להיתר 136 מ"ר כולל ממ"ד וכי שטח המרתף לחישוב השבחה 124 מ"ר (ללא שטח הממ"ד, הפטור במימוש הנדון - בקשה להיתר בניה).
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה 700 ₪, בהתבסס על נתוני שוק וניתוחיהם המפורסמים בהחלטות שמאים מכריעים ובהתאמה למיקום הנכס. לטענתו, בהתאם לנתוני מחירי מקרקעין בחוברת מקרקעין וערכם (מחירי דצמבר 1985), עולה כי שווי מגרש בשטח של כ- 500 מ"ר בשכונת צהלה בגבולות 130,000 $ - 140,000 $.
- להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה, כפי שהציג בחוות דעתו:

עילי - 500 מ"ר * 30% = 150 מ"ר

מרתף - 500 מ"ר * 20% * 0.35 = 35 מ"ר

<u>חצר - 500 מ"ר *0.8 * 0.25 = 100 מ"ר</u>

סה"כ - 285 מ"ר, משקף כ- 700 ₪ למ"ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

		תכנית ע' תאריך קובע 13.12.1985
מ"ר	124.00	שטח מרתף להשבחה בבקשה להיתר
	0.35	מקדם אקו' למרתף
מ"ר	43.40	תוספת שטח אקו'
	0.42	דחיה 15 שנים 6%
₪	700	שווי למ"ר אקו'
₪	12,677	השבחה
₪	6,338	היטל השבחה

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה ממסמך תגובתו לחוות דעת שמאי המבקשת:

- בהתייחס לשטח קומת המרתף, טוען כי יש לחשב את ההשבחה לאור שטח המרתף המבוקש ללא שטח חדר מכונות תת קרקעי לבריכה.
- בהתייחס למקדם דחיה, טוען כי "אורך חיים כלכלי" של נכס מושפע משלושה מרכיבי פחתים:

א. פחת פונקציונלי תכנוני המבטא פחת תפקודי בהשוואה למבנים מודרניים.

ב. פחת כלכלי המבטא את מידת התאמת הנכס לסביבה.

ג. בלאי פיסי כתוצאה מחלוף הזמן.

לטענתו, בנכס בנוי מבנה חד קומתי ותיק ומיושן אשר נבנה בשנת 1950 לערך (לא נמצא היתר ההקמה) ובמועד הקובע הראשון (תכנית ע' דצמבר 1985), הבית היה בנוי כ- 35 שנים עם ניצול חלקי ביותר של זכויות הבניה. מדובר בסביבת נכס - שכונת צהלה - מבוקשת הנהנית מרמת מחירים גבוהה. היתרי הבניה שניתנו אחרי היתר ההקמה, אין בהם כדי להאריך את "אורך החיים הכלכלי". לכן, מקדם הדחיה הוא מירבי ועל הצד הזהיר.

- במעמד הדיון טען שמאי המשיבה כי ההיתרים שניתנו לנכס הם היתרים לשינויים פנימיים, הם מינוריים שלא מאריכים את החיים הכלכליים של הנכס. רעיונית, מדובר בהיתרים ללא תוספות בניה והרחבות. בנוסף, יש גם עניין פונקציונלי- מה שנבנה בשנות ה- 60 לא מתאים למועד הקובע.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע, מקדם תרומת השווי של המרתף ושטח המרתף לצורך חישוב ההשבחה[1]. מכאן כי המחלוקת בין הצדדים נסובה למעשה באשר לדחיה שיש להביא בחשבון, לתום החיים הכלכליים של הנכס.
- תקופת הדחיה: שמאי המשיבה טוענים לדחיה לתקופה של 15 שנים, המביאה בחשבון את גיל הנכס במועד הקובע כ- 35 שנים וכי היתרי הבניה שניתנו לו בשנים שלאחר בנייתו הם פנימיים מינוריים, דהיינו אינם משפיעים על גיל הנכס לצורך קביעת תום חייו הכלכליים. שמאי המבקשת טוען כי לא מדובר בהיתרים מינוריים, כי אם בהיתרים שיש בהם בכדי להאריך את אורך חייו של הנכס. בתחשיבו הביא בחשבון דחיה לפרק זמן של 25 שנים. מעיון בחוות דעת הצדדים ומהיתרי הבניה (הזהים), עולה כי בשנת 1955 ניתן היתר מספר 1348 לשינויים והוספות מבניין מגורים בן קומה אחת, לגן מעון ילדים ולהוספת חדר ומרפסת ולאחר מכן בשנת 1966 היתר בניה מספר 223 לשינויים פנימיים במחיצות והוספת 2 מרפסות בקומה א' ובשנת 1975 היתר מספר 632 להוספת מרפסת, סגירת מרפסת והוספת מוסך למכונית. מהיתרי הבניה עולה כי הנכס נבנה ככל הנראה בתחילת שנות ה- 50 וכי ההיתרים שניתנו לו עד שנת 1975 היו בעיקרם לשינויים פנימיים והוספת/סגירת מרפסות. דהיינו, לא מדובר בשינויים משמעותיים שיש בהם בכדי להשפיע כל גיל המבנה לצורך קביעת תום החיים הכלכליים של הנכס. בדומה להכרעות קודמות שלי בשכונה, בהן הנכסים היוו בתי מגורים ותיקים שנבנו בשנות ה- 50, יש להביא בחשבון שתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2000 לערך. לכן, דחיה לפרק זמן של 15 שנים, היא סבירה
- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח המרתף המבוקש ללא ממ"ד וללא שטחי מתקנים ומערכות טכניות	112
מקדם תרומה לשווי	0.35
שווי מ"ר מבונה ב-₪	700
מקדם דחיה	0.42
השבחה ב-₪	**11,442**
היטל השבחה ב-₪	**5,721**

[1] שמאי המשיבה הביאו בחשבון בחוות דעתם שטח של 124 מ"ר (שטח מבוקש בקיזוז 12 מ"ר ממ"ד) לעומת 110 מ"ר שהובאו בחשבון בחוות דעת שמאי המבקשת, אך במסמך תגובתם הסכימו כי יש להביא בחשבון את שטח המרתף ללא שטח המתקנים והמערכות הטכניות הדרושות להפעלת הבריכה. מעיון בתכנית הבקשה להיתר מדובר בשטח מבוקש לבניה במרתף של 136 מ"ר. בהפחתת שטח ממ"ד 12.5 מ"ר והשטח למתקנים הטכניים 11.58 מ"ר מתקבלת יתרה לחישוב של 112 מ"ר. שטח זה יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

11.3 **<u>השבחה בגין אישור תכניות "2550"</u>**:

<u>טיעוני הצדדים</u>:

- שמאי הצדדים טוענים כי התכנית אינה משביחה. שמאי המבקשת טוען כי עוד קודם לאישור התכניות (במצב התכנוני הקודם) היתה מותרת הקמת חניה מקורה בהתאם לתכנית תא/748, כפי שאכן מומש בפועל בהיתר בניה מספר 632 משנת 1975. שמאי המשיבה טוען כי בהתחשב בהוראות תכנית 748 משנת 1962 המתירה קירוי מקומות חניה, תכנית 2550 אינה משביחה.

<u>החלטה</u>:

- לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובהוראות התכניות, אני מוצא את הסכמת הצדדים כסבירה.

11.4 **<u>השבחה בגין אישור תכנית "ג"</u>:**

<u>טיעוני הצדדים</u>:

- שמאי הצדדים טוענים כי התכנית אינה משביחה. לטענתם, אין במימוש הנוכחי ניצול זכויות בניה מתכנית הגגות (תא/ג').

<u>החלטה</u>:

- לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ולאור אי מימוש זכויות הבניה מתכנית זו בבקשה להיתר בעניינו, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

11.5 **<u>השבחה בגין אישור תכנית "2550א"</u>:**

- שמאי הצדדים טוענים כי התכנית אינה משביחה. שמאי המבקשת טוען כי עוד קודם לאישור התכניות (במצב התכנוני הקודם) היתה מותרת הקמת חניה מקורה בהתאם לתכנית תא/748, כפי שאכן מומש בפועל בהיתר בניה מספר 632 משנת 1975. שמאי המשיבה טוען כי בהתחשב בהוראות תכנית 748 משנת 1962 המתירה קירוי מקומות חניה, תכנית 2550 אינה משביחה.

<u>החלטה</u>:

- לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובהוראות התכניות, אני מוצא את הסכמת הצדדים כסבירה.

11.6 **<u>השבחה בגין אישור תכנית "2754":</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקש טוען כי הוא מסכים עם תחשיב שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין בריכות השחייה, למעט שטח בריכת השחייה לחיוב. לטענתו, מהתכנית שהוצגה בפניו, ואף הוגשה במסגרת המסמכים מטעם שמאי המשיבה, עולה כי שטח בריכת השחייה 35.2 מ"ר ולא 42.55 מ"ר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>תכנית תא/2754</u>				
שטח לחיוב	מקדם	שווי מ"ר מבונה	השבחה (במעוגל)	היטל
35.2	0.1	₪8,000	₪28,000	₪14,000

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בבתים פרטיים. לטענתו, שטח בריכה מבוקש בבקשה להיתר 42.55 מ"ר כולל קירות הבריכה במקדם השבחה 0.10.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 8,000 ₪, בהתבסס על נתוני שוק ומהחלטות שמאים מכריעים הבאות, ובהתאמה למיקום הנכס.

- בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאי המכריע מר רן וירניק ברח' יואב 16, התקבל שווי של 2,200$ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
- בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאי המכריע מר תמיר שדה ברח' הפרסה 47, אומץ השווי של 7,700 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע (כ-2,085$).
- בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא ברחוב ברק 5, נקבע שווי של 2,362$ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
- ביום 08.07.1996 נמכר ברחוב יהונתן 26 מגרש בשטח 742 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 1,150,000$. משקף כ- 2,430$ למ"ר מבונה.
- ביום 21.09.1997 נמכר ברחוב אבנר 25 מגרש בשטח 623 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 975,000$. משקף כ- 2,470$ למ"ר מבונה.
- ביום 09.09.1996 נמכר ברחוב אהוד 31 מגרש בשטח 652 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 950,000$. משקף כ- 2,300$ למ"ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שטח בריכה מבוקש	42.55	מ"ר
מקדם אקו' לבריכה (מעל חצר)	0.10	
תוספת שטח אקו'	4.26	מ"ר
שווי למ"ר אקו'	8,000	₪
השבחה	34,040	₪
היטל השבחה	17,020	₪

<u>החלטה</u>:

- הצדדים אינם חלוקים כי שיעור ההשבחה הנובע מבריכת השחיה המבוקשת להקמה בנכס הוא בשיעור של 0.1 וכי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 8,000 ₪. המחלוקת בין הצדדים היא באשר לשטח הבריכה לחישוב ההשבחה. על אף שהצדדים אינם חלוקים במקרה זה, באשר לקיומה של השבחה, דעתי שונה. בשומתי המכריעה מיום 29.12.2020 אשר נערכה למקרקעין בגו"ח 6332/60, ברחוב אהוד 13, חלקה מלבנית בשטח 548 מ"ר בעלת חזית לרחוב אהוד המצויה מרחק כ- 190 מ' צפ' מע' לחלקה הנדונה (דהיינו מקרקעין בעלי מאפיינים זהים), דנתי בהשבחה הנובעת מתכנית 2754 וקבעתי כי התכנית לא השביחה את המקרקעין. בהכרעתי זו במקרקעין ברחוב אהוד 13, הפניתי, מחד, להחלטות קודמות של הח"מ לתכנית 2754, ומאידך ציטטתי בהרחבה מהחלטות ועדות ערר שעסקו בתכנית זו, ובכלל זה מהחלטות שהתקבלו בחודשים האחרונים. מאחר ומדובר במקרקעין זהים במאפייניהם ובאותה תכנית להלן ציטוט מהכרעתי מיום 29.12.2020:

(תחילת ציטוט) *"בהכרעתי מיום 02.09.2018 שנערכה לנכס ברחוב עולי הגרדום 32 ובהכרעות נוספות שנערכו לתכנית זו, קבעתי כי התכנית לא השביחה את המקרקעין. מעבר לשטח האקו' הנובע מההשבחה, ככל שקובעים את מקדם ההשבחה כמקובל ע"ב 0.1 משטח הבריכה, שהינו שטח בהיקף שתוספת השווי הנובעת ממנו בטלה בשישים ביחס לשווי הנכס (דהיינו איני סבור שמדובר בתוספת שווי מדידה בשווי השוק, לצורך קביעת ההשבחה הנובעת מהתכנית), עמדתי בהרחבה על החלטות ועדת ערר שדנו בסוגיה זו של בריכות שחיה. להלן ציטוט מהכרעתי ברחוב עולי הגרדום, אשר צורפה כאמור לפרוטוקול הדיון:*

*"השאלה הנשאלת היא <u>האם ניתן היה לבנות בריכות שחיה פרטיות בהיתר, עוד בטרם אושרה תכנית מקומית לבריכת שחיה</u>? שאלה זו העסיקה רבות את בתי המשפט וועדות הערר. אמנם בעת"מ 1048/00, **נוימרק נ' הועדה המקומית רעננה**, פ"מ[2], כרך תשס"א-2001, נקבע כי על מנת להתיר בניית בריכת שחייה צריך שיהיה בסיס בתוכנית החלה במקום המתירה את בנייתה. אולם מאז פרסום פס"ד זה, חזרה ועלתה השאלה של האפשרות להקים בריכות שחייה פרטיות (ללא תכנית ייעודית), על סדר יומן של וועדות הערר המחוזיות. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מרכז, בראשותו של עו"ד אייל מאמו, בערר 388/05, **עו"ד יואל***

[2] פסקי-דין מינהליים.

בורשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה (פורסם בנבו בתאריך 18.01.2006). *ניתחה בהרחבה את השאלה המשפטית והתכנונית בדבר אפשרות בניית בריכות שחיה פרטיות בהעדר הוראה מפורשת בתוכנית החלה במקום או בהעדר תוכנית מקומית להקמת בריכות שחייה. הוועדה קבעה בין היתר כי:*

"ברור אם כן כי על מנת להוציא היתר בניה צריכה הבקשה לעמוד בתנאי התכנית החלה על המקרקעין הן במישור הפיסי והן במישור השימוש והתכליות המותרות במסגרת זו.

לעקרונות אלה יש להוסיף מימד נוסף והוא - מידת הפירוט הנדרשת בתכנית על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה...

מובן כי דרגות הפירוט בתכניות בכלל, ובתוכניות מפורטות בפרט הן שונות מתכנית לתכנית. לעתים תכנית מפורטת מגיעה לפרוט עד רמת סוג האבן, פרטי גדרות, חזיתות וצורתן, סוג חמרי בניה וכיו"ב ולעיתים תכנית, הנחשבת תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה, לפי הוראות הבניה שבה, מסתפקת בקביעת קווי בניין, אחוזי בניה וייעודים המוגדרים באופן לאקוני ביותר.

כורח המציאות כי גם מכוחן של תכניות לאקוניות ביותר כאמור, מוציאות ועדות מקומיות היתרי בניה לבניינים הכוללים אלמנטים רבים, אשר לאו דווקא זכו להתייחסות ישירה בתכנית, ואת זאת עושה הועדה המקומית לפי שיקול דעת הנתון לה במסגרת החוק והתקנות (כמו למשל תקנה 16 לתקנות התו"ב בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970) ובהתבסס על תקנות ותקני בניה והוראת דברי חקיקה שונים באשר לבניה.

מעשה של יום יום הוא, במסגרת בקשה להיתר בניה, התרתן של עבודות לתכלית אשר לאו דווקא מצוינת מפורשות בתכנית ככזו אלא נחשבת כנכללת במשמעות המקובלת של מתחם התכליות המותרות בהגדרת אותו יעוד. כך למשל התרתה של בניה בקרקע שיעודה מגורים, של מעלית, חדר כביסה, חדר כושר, ביתן לשומר, ביתן אשפה, גדרות שבילים, עבודות גינון, התקנת מתקנים ומערכות שונים או מתקני משחקים בחצר, פילרים, חדרי טרנספורמציה, בריכות נוי, בריכות דגים, מזרקות, פסלים וכיו"ב.

חלק גדול מעבודות אלה אינן כלולות בתכניות מפורטות ואין התייחסות אליהן בתכנית הרלוונטית. עד לאחרונה לא זכו, חלק ניכר מעבודות אלה ואחרות, להתייחסות בתקנות. לאחרונה תוקנו תקנות התו"ב באופן שמאפשר לועדה מקומית להוציא היתר לבניה במרווחים, לאלמנטים ומבנים שונים הנדרשים בבניה לתכליות שונות, אשר במקרים רבים הותרו ללא תשתית סטטוטורית כלל, ולעיתים הותרו אף בניגוד לקביעת קווי בנין בתכניות מפורטות."

גם לשאלה אם שימוש של בריכת שחייה מהווה שימוש החורג מהיעוד של מגורים קבעה ועדת הערר הנכבדה בראשותו של עו"ד אייל מאמו כי:

"נציין כי דעתנו לעניין השימוש עצמו הובעה בעבר בערר 230/99 (ועדה מקומית רעננה שכאן, ר' להלן, [פורסם בנבו]) בו אמרנו כי ניתן לראות בשימוש עצמו כחלק טבעי ואינטגרלי מן השימושים הסבירים בחצר בית מגורים. לטעמנו השימוש, לבריכת שחיה פרטית כשלעצמו, אינו שימוש החורג משימוש רגיל למגורים, אא"כ עולה מן התכנית כוונה משתמעת אחרת,

בין אם מהוראות פיסיות עיצוביות מיוחדות אשר אינן תואמות מטרה זו ובין אם קובעת התכנית דבר מה בעניין פירוט הייעוד למגורים (בעניין זה האחרון ידוע כי מרבית התכניות מסתפקות במילה מגורים ותו לא ואינן יורדות לדרגת פירוט נוספת של סיווג זה כשלעצמו)".

בנוסף, ועדת הערר קבעה כי: "השאלה, על רקע כל אלה, מה הדין כאשר התכנית שותקת ואין בה אמירה מפורשת באשר לבריכת שחיה פרטית באזור מגורים. לטעמנו אין לומר מראש וקטיגורית, כי שתיקת התכנית שוללת הקמת בריכת שחיה כמו שאין לומר מראש, כי בכל מקום בו קיימת תכנית המייעדת מקרקעין למגורים הרי שמותרת הקמתה של בריכת שחיה במסגרתה. יש לבחון כל מקרה לגופו של עניין ולהפעיל שיקול דעת ראוי."

שאלה זו נדונה גם בפני עו"ד מיכה גדרון ביושבו כיו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב. לאחר שעו"ד גדרון סקר את הפסיקה הענפה והחלטות ועדות ערר בנושא זה, קבע עו"ד גדרון כדלקמן:

"במקרה הנדון בית המשיב מוקם מכח תוכנית המתאר של רמת גן, היא תוכנית רג/340. המדובר בתוכנית ישנה, שקיבלה תוקף לפני כארבעים שנה. תוכנית מפורטת יחסית במונחי התכנון והבינוי שהיו מקובלות באותה תקופה. כך למשל עוסקת התוכנית בהרחבה בהקמת "מוסכי חנייה", אך אין בה כל אזכור למרתפי חנייה- שהפכו בינתיים לנורמה תיכנונית מקובלת ולעיתים אף מחייבת דבר המראה כי יש ליצוק לתוך התוכנית האמורה תוכן עכשווי, לרבות את האפשרות לבנות מכוחה בריכות שחייה פרטיות.

לדעתנו תוכנית זו מהווה דוגמא לתוכנית אשר ניתן לקרוא לתוך יעוד המגורים שבה, בדרך של התאמתה למציאות היום, גם את השימוש של הקמת בריכות שחייה בבתים (וכאמור במקרים המתאימים גם לדירות) צמודי קרקע, ולפיכך ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לבניית בריכות שחייה פרטיות ביעוד של מגורים.

סוף דבר, אנו קובעים כי מותר היה לועדה המקומית להתיר לעוררים להקים בריכת שחייה פרטית בחצר ביתם, מכח התוכניות החלות במקום, האף שלא קיימת הוראה מפורשת בתוכניות האמורות המתירות הקמת בריכות שחייה, ובכפוף לבדיקת התאמת כל מגרש וסביבתו באופן פרטני."

*ערר תא/85049/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סגל עודד וטורף דליה**, עסק בערר הועדה המקומית תל אביב – יפו, על שומה מכריעה שערך דר' גד נתן, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר המקרקעין הידועים כגוש 6336 חלקה 32, ברחוב המצביאים 58 בתל אביב. הערר מתמקד בקביעת השמאי המכריע לפיה לא חלה השבחה במקרקעין בגין תכנית 2754, שתקפה מיום 20.3.1998. לאחר שועדת הערר עיינה בכלל המסמכים שהגישו הצדדים ולאחר הדיון שקיימה בטענותיהם, הגיעה ועדת הערר לכלל מסקנה שדין הערר להידחות. מהחלטתה עולה כי "**השמאי המכריע קבע כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישורה של תכנית 2754. קביעתו התבססה הן על העובדה שניתן היה להקים בריכות שחיה גם במצב הקודם, והן על העובדה שגם אם היה ניצול לתכנית החדשה, היא נוצלה במגרשים גדולים יותר מן המגרש הנדון**".*

*ערר מס' תא/85304/17 **פנינה ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, הערר עסק בין היתר במחלוקת בעניין ההשבחה האם קיימת כתוצאה מאישורה של תכנית 2754.*

*ועדת הערר מינתה את השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב, כשמאית מייעצת כדי שתחווה את דעתה המלומדת. לאחר קבלת השומה המייעצת ביקשה ועדת הערר (בהחלטתה מיום 20.12.2020), כי השמאית המייעצת תתקן את שומתה המייעצת[3] ותתייחס בין היתר להוראות סעיף 10 בתקנות התכנית 2754, בין היתר בגלל ש: "**לא ניתן להתעלם ממשמעותה השמאית של הוראה זאת, שלפיה מדובר בהליך דמוי הקלה. לצד הגדלת הודאות והרחבת האפשרות להתיר בריכות שחיה כפי שתואר בחוות הדעת, הרי שבהתאם לתכנית אין מדובר בזכות מוקנית. יש לקבוע, אפוא, את ערכם של המקרקעין אף לאור אי הודאות שבבסיס הוראה זאת. בהתאם יש לתקן את הקביעה לפיה תכנית 2754 "מאפשרת הקמת בריכות שחיה בקו בניין אפס ללא צורך בהליך הקלה" וליצוק הערך המתאים לקביעה לפיה "התכנית הגדירה הוראות, אשר לא היו קיימות במצב הקודם ובכך קבעה מסגרת אחידה לבחינת בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה במסגרת שיקול דעת הועדה המקומית".** בתאריך 04.01.2021, הציגה השמאית המייעצת תחשיב מתוקן לפיו קבעה כי התכנית משביחה במקדם 0.1 ובהפחתה בגין אי ודאות במקדם 0.9.*

מהאמור בשתי החלטות ועדת הערר האחרונות, עולה כי קיימת מחלוקת בין שמאים מכריעים לבין עצמם וכן גם ועדות הערר חלוקות בעניין ההשבחה במידה וקיימת מכוחה של תכנית 2754[4].

דעתי כפי שנסקרה לעיל היא כי ניתן היה לבנות בריכות שחיה פרטיות בהיתר, בתנאים מסויימים, עוד בטרם אושרה תכנית מקומית לבריכת שחיה, הכל בכפוף לבדיקת כל מגרש וסביבתו באופן פרטני. בנוסף, ככל שנבנו בריכות שחיה משביחות, הן נבנו במגרשים גדולים. לכן, גם בהיבט זה, איני מוצא כי תכנית זו מהווה תכנית משביחה" (סוף ציטוט).

מהמקובץ עולה כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין הנדונים במועד הקובע.

11.7 **<u>השבחה בגין אישור תכנית ע'1</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי אינו מסכים עם שמאי המשיבה בנקודות הבאות:

- מקדם השבחה לשטח המרתף: טוען כי מקדם ההשבחה הראוי לשטח המרתף 0.1. זאת כעולה ממספר החלטות שמאים מכריעים, ובהן גם בהחלטה של הח"מ בנכס ברחוב אהוד 23 תל אביב (גוש 6336 חלקות 261 ו-65) וברחוב המצביאים 61 תל אביב (6336 חלקה 46).
- שווי מ"ר מבונה אקו': טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' הוא בגבולות 10,500 ₪ למ"ר. כעולה ממספר החלטות שמאי מכריע ובהן החלטות שנערכו על ידי הח"מ.

[3] השמאית המייעצת קבעה כי התכנית משביחה במקדם 0.1.
[4] בשתי ההחלטות יו"ר הוועדה עו"ד שרון טל אך בהרכבים שונים.

- שטח המרתף לחיוב: טוען כי גם במדרגה זו יש לחשב את שטח המרתף, ללא שטח ממ"ד וללא שטח חדר המכונות המיוחס לבריכת השחייה. לטענתו, בשונה מאופן חישוב ההשבחה לתכנית תא/ע', במדרגה זו אין להביא בחשבון השבחה לתוספת הגובה לשטח המעלית ו/או שטח חדר המדרגות. טוען כי מובן שתוספת גובה לשטח המרתף רלוונטית לשטחים המבוקשים במפלס קומת המרתף, אך תוספת הגובה לא גרמה להשבחה בשטח גרם המדרגות (שכן ממילא שטח זה אינו מוגבל לגובה קומת המרתף) ו/או לשטח המעלית שכן לשטח זה אין כל רלוונטיות לגובה הקומה. לכן, ערך את חישובי ההשבחה לתכנית תא/ע'1 בשטח כפי שעולה מתכנית תא/ע', ללא שטח המדרגות ופיר המעלית (שטח כולל של 11.2 מ"ר) קרי 98.8 מ"ר בלבד.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית תא/ע'1				
שטח לחיוב	מקדם	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל
98.8	0.1	₪10,500	₪103,740	₪51,870

- במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טען שמאי המבקשת כי המחלוקת היא בעניין תקופת הדחייה. לטענתו, קיימת הסכמה שצריך להביא בחשבון דחייה אך היתרי הבניה שהוצאו לנכס בשנות ה- 60-70 האריכו את אורך החיים הכלכליים של הנכס. במועד הקובע, מנוצלים כמעט כל השטחים העיליים ולא כדאי להרוס אותם, בשביל לבנות מרתף. לכן, יש להביא בחשבון דחייה משמעותית. בהתייחס למקדם ההשבחה ושווי מ"ר אקו', אימץ את שנקבע בהחלטה של הח"מ ברח' אהוד 23 וטוען כי בפועל גובה המרתף הוא 3 מ' ולא 4 מ' כפי שאפשר וכי במכר רוב השמאים המכריעים קובעים מקדם השבחה של 5%-10% ובמקרה זה יש ללכת על הצד המקל.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת הקמת מרתף בגובה של עד 4 מ'. בין היתר, הותר בתנאים השימוש למשרד למקצועות חופשיים לשימושים כמפורט בהוראות התכנית, בבקשה להיתר הנדונה גובה פנימי במרתף 3.05 מ'. לטענתו, במצב קודם תכנית ע' מאפשרת הקמת מרתף בגובה 2.2 מ' לשימושים כמפורט בהוראות התכנית.
- שמאי המשיבה טוען כי מקדם השבחה בגין גובה ושימושים לשטח מרתף בהיקף קומת הקרקע הוא 15%. לטענתו, שטח מרתף מבוקש בבקשה להיתר 136 מ"ר כולל ממ"ד ולצורך תחשיב ההשבחה, 124 מ"ר (ללא ממ"ד הפטור במימוש הנדון - בקשה להיתר בניה).

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ בהתבסס על נתוני שוק וערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים הבאות, ובהתאמה למיקום הנכס:
  - בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאי המכריע מר רן וירניק ברח' יואב 16, התקבל שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
  - בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאי המכריע מר תמיר שדה ברח' הפרסה 47, נקבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
  - בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא ברחוב ברק 5, נקבע שווי של 10,500 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
  - ביום 15.02.2004 נמכר ברחוב יהונתן 25 מגרש בשטח 513 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 1,200,000$. משקף 3,325$ למ"ר מבונה (כ- 14,750 ₪).
  - ביום 16.05.2003 נמכר ברחוב אבישי 18 מגרש בשטח 546 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 1,200,000$. משקף 3,130$ למ"ר מבונה (כ- 14,050 ₪).
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית ע1 תאריך קובע 02.04.2003		
שטח מרתף להשבחה בבקשה להיתר	124.00	מ"ר
מקדם שיפור המרתף	0.15	לעומת מאפייני תכנית ע
תוספת שטח אקו'	18.60	מ"ר
שווי למ"ר אקו'	11,000	₪
השבחה	204,600	₪
היטל השבחה	102,300	₪

- בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת ביחס למקדם ההשבחה, טוען שמאי המשיבה כי בהתחשב במאפייני המרתף המבוקש וגובהו הפנימי 3.05 מ', ביחס לגובה של 2.2 מ' במצב קודם, ולחדר הכושר המוצע במרתף, מקדם השבחה של 15% הוא סביר ותואם את ההנאה מתכנית ע-1 בכל הקשור לשיפור משמעותי בתחושת הרווחה במרתף.
- בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת ביחס לשטח המרתף לחישוב ההשבחה, טוען שמאי המשיבה כי אין להפחית שטח מדרגות, ופיר מעלית. מקדם השווי למרתף כולל את סך השטחים המחושבים והמאושרים בבקשה להיתר בהתאם לתקנות חישוב שטחים ורישוי. שטחים אלו מגולמים במקדמי השווי.

<u>החלטה</u>:

- הצדדים חלוקים באשר לשטח המרתף, מקדם ההשבחה ושווי מ"ר מבונה.
- ערכי שווי: בהחלטת הח"מ ברחוב אהוד 13 נקבע שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪. בהחלטות נוספות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הקרובה נקבע שווי מ"ר מבונה זהה למועד הקובע (כך בהחלטתו של מר ארז כהן מיום 01.05.2019 לנכס ברחוב אהוד 15, כך בהחלטתה של גב' שושי שרביט ברחוב ברק 5, המצוי מרחק כ-190 מ' מהנכס הנדון). לאור האמור לעיל שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪.
- מקדם דחיה: בהחלטת הח"מ ברחוב אהוד 13, כמו גם בהחלטות רבות אחרות שערכתי לתכנית ע-1, נקבע כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.1 ובשים לב שהמימוש המבוקש אינו מנצל במלואו את גובה המרתף שהתאפשר לבניה מכח התכנית.
- שטח המרתף: שמאי הצדדים חלוקים באשר לשטח המרתף לחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה טוען כי השטח הוא 124 מ"ר, בהתאם לשטח המבוקש ללא הממ"ד. שמאי המבקשת טוען לשטח של 98.8 מ"ר בלבד לאחר הפחתה של שטח פיר המעלית והמדרגות, שאינם "נהנים" מתוספת הגובה שאפשרה התכנית במרתף (אינם משתנים ללא קשר לגובה המרתף). התכנית הגדילה בין היתר את גובה המרתף ביחס לתכנית ע', המנוצלת במימוש המבוקש (אם כי לא בגובה המירבי שאפשרה התכנית). לכן, את ההשבחה אחשב לכל שטח המרתף המצוין בתכנית הבקשה להיתר וכפי שממומש בפועל. בהתייחס לגרם המדרגות/לפיר המעלית, שטחים אלו אמנם לא "נהנים" מתוספת הגובה אך אין להפחיתם מחישובי ההשבחה, כשם שלא מפחיתים את גרם המדרגות בחישוב שטח מפלס בבניה של יותר ממפלס אחד. יתרה מזאת, השטח הפנימי במרתף (כך למשל השטח המיועד לפיר המעלית או השטח המיועד למתקנים הטכניים), יכול להתבטל ולשמש כשטח שירות אחר עפ"י השימושים המותרים בתכנית ע-1, כך שאי חיוב בגין שטח זה מתכנית ע-1 במועד המימוש הנוכחי, לא יאפשר חיוב במועד אחר.

בהתייחס לשטח הממ"ד אשר לגביו קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש להפחיתו מחישוב ההשבחה לתכנית ע-1, דעתי שונה. יש להבדיל בין אי חיוב בגין **עצם החיוב של בניית הממ"ד**, כפי שבוצע בהתייחס לתכנית ע', ובין אי חיוב **משיפור תכנוני** שנוגע לשטח ש**בנייתו** פטורה. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בתוספת זניחה (השבחה של כ- 1 מ"ר אקו') ומאחר והצדדים מסכימים שיש להפחית את שטח הממ"ד מחישוב ההשבחה של תכנית ע-1, ניתן לראות את הסכמתם כסבירה.

לאור האמור לעיל שטח המרתף לחישוב ההשבחה הוא השטח המבוקש בהפחתת 12.5 מ"ר ממ"ד דהיינו 123.5 מ"ר.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח המרתף לחישוב ההשבחה במ"ר	123.5
מקדם ההשבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה בש"ח	10,500
השבחה ב-₪	**129,675**
היטל השבחה ב-₪	**64,838**

11.8 **<u>השבחה בגין אישור תכנית "3450":</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוען כי הוא מסכים עם שמאי המשיבה באשר לשטח לחיוב ההשבחה, העומד על 2.5% משטח המגרש, קרי, 13.83 מ"ר. לטענתו, אינו מסכם עם שמאי המשיבה באשר לנקודות הבאות:

- שווי מ"ר מבונה אקו': טוען כי שווי מ"ר מבונה אקו' 11,000 ₪ למ"ר, בהתאם לשווי שנקבע בהחלטה של הח"מ ברחוב אהוד 23, תל אביב.
- מקדם השבחה: טוען למקדם בשיעור של 0.4, זאת לנקבע בהחלטה של הח"מ דלעיל. לטענתו, התכנית הפכה את מבנה העזר לשטח עיקרי ואין איזכור בתב"ע כי מבנה העזר חייב להבנות במנותק מבית המגורים.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>תכנית תא/3450</u>				
שטח המרה	מקדם	שווי	השבחה	היטל
13.825	0.4	₪11,000	₪60,000	₪30,000

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים ולצרפם לשטח המגורים המותר. במצב קודם מדובר בשטח שירות שאינו צמוד למבנה ובמצב חדש שטח עיקרי כחלק מבית המגורים. לטענתו, השטח להמרה 2.5% משטח המגרש, שטחי שרות המותרים ע"פ תכנית 958 - 13.83 מ"ר.
- מקדם השבחה: שמאי המשיבה טוען למקדם השבחה 0.5 (הפרש מקדמים בין שווי שטח עיקרי כחלק מבית המגורים לשווי שטח שרות שאינו צמוד לבית המגורים), בהתבסס על הפרש המקדמים כדלקמן:

- מצב קודם: שטח שירות למבנה עזר שאינו צמוד לבית המגורים המוגבל בגובהו הפנימי לגובה 2.2 מ.
- מצב חדש: שטח עיקרי כחלק מזכויות הבניה לבית המגורים במקדם 1.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪, בהתבסס על נתוני שוק ושווים שנקבעו בהחלטות הבאות של שמאים מכריעים, ובהתאמה למיקום הנכס.
  - בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאי המכריע מר רן וירניק ברח' יואב 16, התקבל שווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
  - בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאי המכריע מר תמיר שדה ברח' הפרסה 47, נקבע שווי של 10,250 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
  - בהחלטת שמאי מכריע שנערכה ע"י השמאית המכריעה גב' שושי שרביט שפירא ברחוב ברק 5, נקבע שווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה לתאריך הקובע.
  - ביום 16.05.2006 נמכר ברחוב יואב 7 מגרש בשטח 1,157 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 2,250,000$. משקף 2,873$ למ"ר מבונה (כ- 12,800 ₪).
  - ביום 29.01.2007 נמכר ברחוב יהונתן 10 מגרש בשטח 542 מ"ר (עם בית להריסה) תמורת 1,300,000$. משקף 3,632$ למ"ר מבונה (כ- 15,440 ₪).
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית 3450 תאריך קובע 23.11.2006		
שטח שרות להמרה	13.83	מ"ר
מקדם שיפור תכנוני (המרה)	0.50	בין שטח עיקרי לשטח שרות
שווי למ"ר אקו'	12,500	₪
השבחה	86,406	₪
היטל השבחה	43,203	₪

- במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טען שמאי המשיבה כי את מבנה העזר אפשר היה להצמיד בהליך הקלה. לטענתו, במהלך שנים רבות הוא עורך שומות השבחה למשיבה ותמיד זו היתה פרשנות המשיבה. במהלך השנים אושרו הקלות רבות להצמדת מבנה עזר לבית.

<u>החלטה</u>:

- הצדדים אינם חלוקים באשר להשבחה הנובעת מהתכנית, המאפשרת המרת שטחי שירות מבנה עזר לשטח עיקרי, כפי שבוצע בפועל. אין מחלוקת כי השטח המומר 2.5% משטח המגרש דהיינו 13.83 מ"ר. הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה ובאשר למקדם ההשבחה.
  - מקדם השבחה: בדומה להחלטת הח"מ ברחוב אהוד 13, מקדם ההשבחה הנובע מהמרת השטח הוא 0.4 (מצב קודם 0.6, מצב חדש 1).
  - ערכי שווי: בדומה להחלטת הח"מ ברחוב אהוד 13, שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מבנה עזר מומר במ"ר	13.83
מקדם השבחה להמרת השטח לעיקרי	0.4
שווי מ"ר מבונה ב-₪	12,000
השבחה ב-₪	**66,360**
היטל השבחה ב-₪	**33,180**

11.9 **<u>השבחה בגין אישור תכנית ג'1</u>:**

<u>טיעוני שמאי הצדדים</u>:

- אין במימוש הנוכחי ניצול זכויות בניה מתכנית הגגות (תא/ג'1).

<u>החלטה</u>:

- לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ולאור אי מימוש זכויות הבניה מתכנית זו בבקשה הנדונה, אני מקבל את הסכמת הצדדים שאין לחשב את ההשבחה בגין אישור תכנית זו.

11.10 **<u>השבחה בגין אישור ההקלות</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי בעת חישוב היטל השבחה בגין הקלות, יש להביא בחשבון כי השטחים הנכללים בהקלה הם שטחים מתכלים. לטענתו, בניגוד לשטחי בניה מכח תכניות מתאר, המהווים שטחי בניה לצמיתות, שטחי בניה המאושרים בהליך של הקלה הם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד. כל עוד בית המגורים בנוי בפועל השטחים מוקנים לנכס מכח היתר הבניה. מהרגע שבו נהרס בית המגורים, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מבוטלים ולא ניתן לממשם, אלא באישור הקלה נוספת שיגרור תשלום היטל השבחה נוסף. לכן, אין לייחס לשטחים בהקלה משקל מלא (100%), כאילו היו שטחי בניה לצמיתות (מכח תכניות מתאר), אלא נכון והגיוני לייחס לשטחים הללו משקל שישקף את מגבלת הזמניות, כאמור. תחת הנחת עבודה מקובלת, לפיה אורך חיי בית המגורים הוא 50 שנים, להלן חישוב המשקל היחסי לשטחים בהקלה, ביחס לשטח עיקרי מכח תכנית מתאר (המהווים שטחי בניה לצמיתות, כאמור), כפי שהציג בחוות דעתו:
  - משקל יחסי לזכויות בניה מכח תכנית המתאר 100%.
  - לשנה לקרקע 6%.
  - מספר שנים עד תום החיים הכלכליים של בית המגורים 50.
  - חישוב ערך נוכחי של השטחים בהקלה ב-%: 0.9457.

- ערכי שווי: שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה 17,500 ₪ בהתבסס על ההחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- החלטתו של מר עאטף עאלם, גוש 6336 חלקה 364, רחוב צה"ל 88 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 16,300 ₪.
- החלטתה של גב' נורית ג'רבי, גוש 6336 חלקה 38, רחוב שמגר 28 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 16,500 ₪.
- החלטתה של גב' שושי שרביט שפירא, גוש 6336 חלקה 222, רחוב בת יפתח 3 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 17,000 ₪.
- החלטתו של מר מרדכי דיאמנט, גוש 6336 חלקה 59, רחוב צה"ל 94 תל אביב. מועד קובע 24.05.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 16,500 ₪.
- החלטתו של מר בועז קוט, גוש 6336 חלקה 55, רחוב שמגר 14 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 16,500 ₪.
- החלטתו של מר אריה אריאל, גוש 6336 חלקה 171, רחוב המצביאים 55 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 17,000 ₪.
- החלטתו של מר אבישי זיו, גוש 6336 חלקה 167, רחוב ברק 37 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 17,000 ₪.
- החלטתה של גב' דורית פריאל, גוש 6332 חלקה 166, רחוב צה"ל 45 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 13,000 ₪.
- החלטתו של מר דוד טיגרמן, גוש 6335 חלקה 280, רחוב הפרסה 62 37 תל אביב. מועד קובע 06.01.2017. שווי מ"ר מבונה בגובה של 15,000 ₪ (אימץ את הסכמת הצדדים לעניין זה).
- בהתאם להחלטה של מר בועז קוט, ברחוב אהוד 18 (גוש 6336 חלקה 247) עולה כי השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי שמאית המשיבה, הגב' אוולין דודזון, נכון למועד אישור ההקלות (02.05.2018) הוא בגובה של 17,000 ₪. יודגש כי מיקומו של הנכס ברחוב אהוד 18 עדיף משמעותית על פני הנכס הנדון. מאחר והשמאי המכריע במקרה זה קבע שלא חלה השבחה בגין ההקלות שאושרו, לא בוצע ניתוח שווי מ"ר מבונה על ידו.

שמאי המבקשת טוען כי, השווי בחוות דעת שמאי המשיבה בגובה של 20,000 ₪ למ"ר הוא שווי גבוה מאוד ביחס למקובל בסביבת הנכס. לאחר סקירת החלטות השמאים המכריעים דלעיל, ומהיכרותו את הנכס וסביבתו, טוען לשווי של 17,500 ₪ למ"ר מבונה אקוי.

- להלן התייחסותו הפרטנית לאופן חישוב ההשבחה של שמאי המשיבה, כדלקמן:

- הקלה להגבהת גדר צדדית מזרחית מגובה של 1.5 מ' לגובה של 1.8 מ': טוען כי בזהה לשמאי המשיבה, אין באישור הקלה זו משום השבחה.
- הקלה כמותית עד 6%: טוען כי מסכים עם שמאי המשיבה לגבי השטח לחיוב 16.87 מ"ר והפסד חצר במקדם של 0.25.
- שוליות לשטח בהקלה: טוען כי השטח הנוסף בהקלה מתווסף לשטחי הנכס המאושרים לבניה מכח התכניות החלות על המקרקעין שבנדון. לטענתו, לשטח נוסף זה ישנה תרומה פחותה לשווי המקרקעין ביחס לשטחים הניתנים לבניה מכח התכניות המאושרות (מקדם 0.9).
- כניסה נפרדת למרתף: טוען כי מקדם ההשבחה הראוי לקומת המרתף 0.05 בזהה להחלטה של הח"מ לנכס ברחוב אהוד 23.
- שטח המרתף לחיוב: טוען כי השטח לחיוב צ"ל 98.8 מ"ר. שטח המתקבל מניכוי שט"ח הממ"ד, שטח חדר המכונות של בריכת השחייה וללא שטח גרם המדרגות הפנימי ושטח המעלית. שטחים שאינם מושבחים כתוצאה מהכניסה הנפרדת לקומת המרתף.
- הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי: טוען כי מסכים עם תחשיבי שמאי המשיבה להקלה זו, למעט השווי המבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

כניסה נפרדת למרתף			
שטח לחיוב במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה
98.8	0.05	₪17,500	₪ 86,450

הקלה כמותית				
תוספת שטח בהקלה במ"ר	מקדם השבחה	שוליות	שווי מ"ר מבונה אקו'	השבחה
16.87	0.75	0.9	₪17,500	₪199,300

חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי			
שטח לחיוב במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה
3.86	0.05	₪17,500	₪ 3,378

סיכום השבחה - הקלות	
סה"כ השבחה	₪289,128
מקדם זמניות זכויות בהקלה	0.9457
השבחה לאחר הפחתת זמניות	₪273,431
במעוגל	₪270,000
היטל השבחה	**₪135,000**

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי אישור ההקלות משביח את הנכס. לטענתו, העובדה כי עם הריסת הבית, פוקע תוקף ההקלות, אין לה דבר וחצי דבר לסוגיית היטל השבחה. טוען כי יש להפריד בין המישור התכנוני, לבין המישור של חישוב היטל השבחה. הפרקטיקה הנוהגת בהיטלי השבחה היא כי ניתן זיכוי עבור כל שטח שלגביו הוצא בעבר היתר בניה, ואין נפקא מינא אם ההיתר ניתן מכח תכנית או הקלה. לכן, החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי "קצר מועד" בגין הקלה, אינן עולות בקנה אחד עם הפרקטיקה והחוק כאחד. לטענתו, החלטות אלה יוצרות קושי ניכר במישור הפרקטי לחישוב השבחה הנובעת מתכניות, בנכסים בהם ניתנו בעבר הקלות. לגישתם, שמאי הוועדה בבואו לחשב השבחה במקרים אלו, יהיה צריך לבצע חישובים מסובכים וספקולטיבים לגבי משך הזמן הצפוי של חיי הבית. לו בשל סיבה זו, יש לדחות פרשנות שמאי המבקשת. להלן טיעוני שמאי המשיבה ביחס לכל אחת מההקלות שאושרו:

- הקלה לתוספת בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש מעבר ל- 32.5% המותרים לפי התב"ע (33.18 מ"ר), ולקווי בנין (3 הקלות): הקלה זו מאפשרת תוספת שטחים לנכס, תורמת לשווי ומשביחה את הנכס.
  שטח עיקרי מבוקש: 196.59 מ"ר.
  שטח עיקרי מירבי מותר 32.5% = 179.72 מ"ר.
  סה"כ תוספת שטח: 16.87 מ"ר. שטח מתווסף בקומת קרקע על חשבון חצר.
- הקלה להסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר בתוך חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי: טוען כי מהות ההקלה, להתיר כניסה חיצונית נפרדת לקומת המרתף, נוסף לכניסה דרך הבית. כניסה המאפשרת שימוש נפרד במרתף, תורמת לשווי ומשביחה את הנכס. שטח המרתף לא כולל הממ"ד 124 מ"ר, המקנה השבחה/תוספת שווי למרתף 10%. לטענתו, מקדם השבחה 10% מוכפל במקדם שווי מרתף 0.6, קרי השבחה 6% ואילו שמאי המבקשת טוען להשבחה של 5%. תרומה של 10% לשווי מרתף נכונה יותר מ- 5% בעלמא. שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי עפ"י הוראות ע'1 אפשר שתהיה כניסה נפרדת למרתף במידה והשימוש הוא למשרד במקצוע חופשי, אך עפ"י היתר הבניה השימוש הוא שונה.
- הקלה להקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 13.86 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים: טוען כי הקלה זו מאפשרת חצר במפלס מרתף, חצר אשר לא התאפשרה במצב קודם להקלה (למעשה, חצר שאינה אפקטיבית ב"מצב קודם" בשל מיקומה

וצורתה, ומהווה הגדלה של שטח החצר האפקטיבית במרתף). שטח הכלול בהקלה: 3.86 מ"ר[5], במקדם שיפור תכנון 5% לשטח הכלול בהקלה[6].

- הקלה להגבהת גדר צדדית מזרחית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים: טוען כי הקלה זו לא יוצרת השבחה.

- שוליות: שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע הפחתה בגין "שוליות". לטענתו, השכונה בה מצוי הנכס הנדון- "צהלה" – היא מהשכונות היוקרתיות והמבוקשות בישראל, ולאור היקף זכויות הבניה הבסיסי (32.5% עיקרי עילי), יש ביקוש לתוספת שטחים ולראיה ברבות מהבקשות להיתר בניה מבוקשות הקלות לתוספת שטחי בניה. טוען כי דבר זה מצביע על כך, כי אין כל הפחתה לשוליות - ההיפך הוא הנכון, יש ביקוש רב לבתים בשטח נרחב משטחי הבניה המוקנים. לטענתו, הבנה זו קיבלה ביטוי בהכרעות שמאים מכריעים בשכונה.

- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

- הציג טבלה הכוללת 4 עסקאות מכר של מגרשים בהם בנוי חד קומתי ישן ולפיהן מחיר מ"ר קרקע נע בין 15,400 ₪ ל-17,100 ₪. ניתח את הנתונים ע"ב מגרש ממוצע (שטח + תמורה) וקיבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 19,558 ₪.
- בהחלטת שמאי מכריע ברחוב הפרסה 5 נקבע שווי מ"ר מבונה של 19,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 03/2018.
- בהחלטת שמאי מכריע ברחוב המצביאים 55 פינת ברק נקבע שווי מ"ר מבונה של 19,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 12/2018.

לטענתו, השווי בהחלטות שמאים מכריעים שהוצגו בחוות דעת שמאי המבקשת הוא למועד קובע בשנת 2017 המוקדם בכ- 3 שנים למועד הקובע בעניינו.

[5] שטח חצר מבוקש, פחות 10 מ"ר המותרים בתקנות.
[6] בהתחשב גם בהשפעה על מאפייני החצר שמעליה.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

א+ב	**הקלה לתוספת בניה בשיעור של עד % 6 משטח המגרש מעבר ל- 32.5% המותרים לפי התב"ע (33.18 מ"ר) מהקלה לחריגה של % 10 מעבר לקו בנין צדדי מערבי ומזרחי של 3 מ' המותרים (0.30 מ')**			
	תוספת שטח בהקלה	16.87	מ"ר	
	הפסד חצר	0.25		
	השבחה במ"ר אקו'	12.65		
	שווי	20,000	₪ /מ"ר מבונה	
	השבחה	253,050	₪	
ג	**הקלה להסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר בתוך חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי**			
	שטח מרתף להשבחה	124	מ"ר	
	מקדם אקו' למרתף	0.6		
	מקדם שיפור תכנוני	10%		
	תוספת שטח אקו'	7.44		
	שווי	20,000	₪ /מ"ר מבונה	
	השבחה	148,800	₪	
ד	**הקלה הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 13.86 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים**			
	שטח כלול בהקלה	3.86	מ"ר	
	השבחה	5%		
	שווי	20,000	₪ /מ"ר מבונה	
	השבחה	3,860	₪	
סה"כ א- ד	השבחה	405,710	₪	
	היטל השבחה	202,855	₪	

<u>החלטה</u>:

- בבקשה להיתר מבוקשות מספר הקלות המהוות בחלקן תוספת בניה ובחלקן שיפור תכנוני. אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש לחשב את ההשבחה בגין ההקלות הבאות:

א. הקלה כמותית תוספת בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש מעבר ל 32.5% המותרים ע"פ התב"ע (בכלל זה ההקלות לחריגה מקוי הבניין חריגה של 10% מעבר לקו בנין צדדי מערבי ומזרחי של 3 מ' המותרים).

ב. הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר.

ג. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 13.86 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

- בטרם אדון קונקרטית בהשבחה הנובעת מההקלות הנ"ל, אתייחס לעניין הטענה בדבר "התכלות" ההקלה הכמותית. שמאי המבקשת טוען כי שטחי בניה המאושרים בהליך של הקלה זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד. לכן, הפעיל מקדם 0.9457 המבטא היוון ע"ב 6% שנתי לאורך 50 שנות החיים הכלכליים של הנכס, על סך ההשבחה לחיוב, הנובעת לשיטתו מאישור ההקלות הנ"ל. שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע הפחתה בגין התכלות הזכויות, מפני שהפרקטיקה הנוהגת בהיטלי השבחה היא כי ניתן זיכוי עבור כל שטח שלגביו הוצא בעבר היתר

בניה, ואין נפקא מינא אם ההיתר ניתן מכח תכנית או הקלה. במספר החלטות ועדות ערר שהתקבלו בעניין זה (האחרונה שבהן, אך לפני כחודש ימים בלבד), נקבע כי יש להביא בחשבון שזכויות בהקלה אינן בעלות מעמד שווה לזכויות תב"עיות לאור "זמניותן" ומשכך שווין נמוך יותר משווי זכויות תב"עיות. לעניין זה אפנה להחלטות ועדת הערר הבאות:

- ערר (ת"א) 85246/13 **נזרי בטי וג'וזף נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, ניתן ביום 25.05.2021, החלטה שהפיתה גם להחלטות ועדת ערר נוספות.
- ערר 85183/17 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אילנה לביא**, ניתן ביום 17.02.2020.
- ערר 85115/13 **עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, ניתן ביום 17.12.2019.

לאור האמור לעיל ועל אף שמדובר בבניה חדשה, אביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות במקדם 0.9457 המבטא את פקיעת הזכויות שבהקלה עם תום החיים הכלכליים של הנכס (50 שנים מאישור הבקשה להיתר).

- הקלה כמותית: שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשטח הנוסף במסגרת הקלה זו (16.87 מ"ר) ובאשר למקדם ההשבחה (0.75), המגלם את תוספת השטח בקיזוז הפסד חצר. המחלוקת בין הצדדים היא באשר לשווי מ"ר מבונה ובאשר למקדם השוליות.
- שוליות: הנכס שבעניינו ניצב באזור מבוקש בו ערכי הקרקע גבוהים מאוד ומאידך אחוזי הבניה העיליים אינם גבוהים (32.5% משטח המגרש בלבד, כולל המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי)[7]. לכן, מדובר במגרש בשטח מבונה עילי של כ- 179 מ"ר בלבד בשתי קומות ובתוספת שטח בהקלה כמותית של כ- 33 מ"ר בלבד, שטח שאין להפחית בגינו שוליות.
- שווי מ"ר מבונה: עיינתי בנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים והחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בגוש 6336 (בהם המועדים הקובעים היו סמוכים למועד הקובע שבעניינו) ובנתוני השווי שהוצגו בהם על ידי הצדדים. להלן החלטות שמאי מכריע בגוש 6336 בהן עיינתי:

* החלטתו של מר ארז כהן מיום 02.03.2021 בגו"ח 6336/200, מועד קובע 11.12.2019, נקבע שווי מ"ר מבונה 19,600 ₪

[7] להבדיל משטח מרתף גדול יחסית, בגינו הובא בחשבון בתכנית "ע" מקדם 0.35 בלבד.

* החלטתו של מר מרדכי דדון מיום 30.11.2020 בגו"ח 6336/133, מועד קובע 13.11.2019, נקבע שווי מ"ר מבונה 17,500 ₪.
* החלטתו של מר ג'קי פז מיום 25.11.2020 בגו"ח 6336/52, מועד קובע 19.02.2020, נקבע שווי מ"ר מבונה 18,680 ₪
* החלטתו של מר גיא צדיק מיום 01.07.2020 בגו"ח 6336/171, מועד קובע 19.12.2018, נקבע שווי מ"ר מבונה 19,000 ₪

בהתאמה למועד הקובע ולמיקום הנכס שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון במועד הקובע בגבולות 19,250 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה הנובע מהקלה זו:

שטח נוסף בהקלה במ"ר	16.87
מקדם שווי בקיזוז הפסד חצר	0.75
שווי מ"ר מבונה ב-₪	19,250
מקדם התכלות זכויות בהקלה	0.9457
השבחה ב-₪	**230,338**
היטל השבחה ב-₪	**115,169**

- הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר: שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה מסתכמת בשטח המרתף 124 מ"ר (כאמור ללא ממ"ד) X מקדם השווי 0.6 X מקדם שיפור תכנוני 10%. שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה מסתכמת בשטח מרתף של 98.8 מ"ר (שטח מרתף ללא ממ"ד, פיר מעלית וגרם מדרגות) X מקדם השבחה בשיעור 5%. בדומה להכרעתי לתכנית ע-1 בהתייחס לשטח המרתף, יש להחיל את ההשבחה הנובעת מהסדרת כניסה נוספת למרתף על כל שטח המרתף ובכלל זה על שטח הממ"ד. מכאן כי שמאי המשיבה נקטו בגישה מקלה, עת חישבו את ההשבחה משטח של 124 מ"ר בלבד ואני מקבל את טיעונם.

בהתייחס למקדם ההשבחה, הסדרת כניסה חיצונית למרתף (בשים לב שתכנית ע-1 אפשרה כניסה חיצונית למשרד לבעלי מקצוע חופשי בלבד), מהווה תרומה לשווי המרתף. בתחשיב ההשבחה לתכנית "ע" הובא בחשבון מקדם שווי למרתף 0.35 (בגין גודלו) ובתחשיב ההשבחה לתכנית "ע-1" הובא בחשבון כי מקדם שווי מרתף 0.45 בהתחשב בגודלו ובגובהו. מקדם ההשבחה למרתף בהתאם לאישור ההקלה המאפשרת כניסה חיצונית למרתף, וללא התנייה בסוג השימוש (כפי שקיימת בתכנית ע-1) 0.05. להלן תחשיב ההשבחה הנובע מהקלה זו:

שטח המרתף לחישוב ההשבחה במ"ר	123.5
מקדם ההשבחה	0.05
שווי מ"ר מבונה בש"ח	19,250
מקדם התכלות זכויות בהקלה	0.9457
השבחה ב-₪	112,415
היטל השבחה ב-₪	56,208

- הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 13.86 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים: הצדדים אינם חלוקים באשר לשטח הנוסף (3.86 מ"ר) ובאשר לשיעור ההשבחה (5%). המחלוקת בין הצדדים היא באשר לשווי מ"ר מבונה ומקדם ההתכלות של הזכויות. לאור הכרעתי לעיל לשני המרכיבים הללו, להלן חישוב ההשבחה הנובע מהקלה זו:

שטח נוסף לחצר במרווח צדדי מזרחי בהקלה במ"ר	3.86
מקדם ההשבחה	0.05
שווי מ"ר מבונה בש"ח	19,250
מקדם התכלות זכויות בהקלה	0.9457
השבחה ב-₪	**3,514**
היטל השבחה ב-₪	**1,757**

12. <u>ההחלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
ע	13.12.1985	11,442	5,721
2550	16.04.1993	לא חלה השבחה	
ג	06.05.1994	אין מימוש בבקשה הנדונה	
2550א	26.02.1997	לא חלה השבחה	
2754	13.04.1998	לא חלה השבחה	
ע1	02.04.2003	129,675	64,838
3450	23.11.2006	66,360	33,180
ג1	04.09.2007	אין מימוש בבקשה הנדונה	
הקלות	06.05.2020	346,267	173,133

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטה זו התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב