



שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 149

רחוב ברק 1

שכונת צהלה, תל אביב



תאריך: 04 מרץ, 2021
מספר מינוי: 2385-2020
מספרנו: 100. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי, מר שגיא כץ
בדוא"ל saggi@akatz.co.il

לכבוד,
המבקשת, גב' גילית שקד
באמצעות השמאי, מר ניר עזרה
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com

ג.א.ג.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 149

רחוב ברק 1

שכונת צהלה, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 19/01/2021 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: תכניות ע', ג', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1 – מימוש בדרך של מכר מיום 24/06/2020.

2. המועדים הקובעים לשומה:

2.1. 13/12/1985 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ע'.

2.2. 06/05/1994 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'.

2.3. 13/04/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 2754.

2.4. 02/04/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ע'1.

2.5. 23/11/2006 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 3450.

2.6. 04/09/2007 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'1.

3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24/01/2021 ללא נוכחות הצדדים, ע"י החתומה מטה.

4. פרטי הנכס:

מחות: קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי ותיק
גוש: 6336
חלקה: 149
שטח החלקה: 534 מ"ר¹
זכויות משפטיות: בעלות פרטית
מיקום: רח' ברק 1, שכונת צהלה, תל אביב

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "צהלה" הממוקמת בצפון העיר תל אביב, שהינה שכונה יוקרתית ומבוקשת. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים. רחוב ברק הינו רחוב פנימי בשכונה, מסתעף מרחוב המצביאים בצפון ומסתיים ברחוב המצביאים בדרום - מזרח.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



6. תיאור הנכס:

¹ עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

6.1. חלקה 149 בגוש 6336 בשטח רשום של 534 מ"ר.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – גוש 6336 חלקה 148, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום – חזית לרחוב ברק, מעברו בית מגורים צמוד קרקע.

ממזרח – גוש 6336 חלקה 150, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממערב – רחוב המצביאים, מעברו בית מגורים צמוד קרקע.

6.3. החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית טרפז כאשר הפינה הדרום מערבית מעוגלת, פונה בחזית דרומית בת כ-24 מ' לרחוב ברק, החזית המערבית באורך של כ-20 מ' לרחוב המצביאים.

6.4. נכון למועד ביקורי הנכס, בחלקה בית מגורים צמוד קרקע ותיק בהליכי שיפוץ.

תמונת חזית הנכס לרחוב ברק





7. המצב התכנוני:

מצב קודם

7.1. תכנית תגפ/333, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 537 מיום 24/06/1954.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ג'.

שטח מינימלי של חלקה: 500 מ"ר

שימושים: מגורים, גרגיים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות

מס' יח"ד בחלקה: 1

מס' קומות מותר: 2

אחוז מקסי' לבניה: 20%

אחוז מקסי' לבנייני עזר: לא יותר מ-25 מ"ר לבנייני עזר בלבד

7.2. תכנית מס' 748, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01/11/1962.

התכנית קובעת את גובה הבניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים שבתכנית הראשית (תגפ/333) (במקום 2 קומות). באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגרגיים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבנייה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

7.3. תכנית מס' 958, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966.

התכנית מתירה לבנות בניינים בגובה של 2 קומות, אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5%.

מצב חדש

7.4. תכנית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

בבניין למגורים – הקמת מרתף הכולל קומה אחת בהיקף הבית בלבד.

שימושים מותרים:

בתי דירות – חניה, מקלט, מתקני הנדסיים ותברואתיים חדר משחקים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדירי הבניין בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה, בנוסף מחסנים לדירי הבניין 6 מ"ר לכל יח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומת מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

בתים בודדים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה. שטח המרתף – בהיקף הקומה שמעל ובגובה 2.2 מ'.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
7.5. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993.

תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע.

ניתן להקים מוסך לחניה בשטח 18 מ"ר אשר לא ייכלל באחוזי הבניה בגובה חיצוני של עד 2.2 מ'.
תותר בניית חניה מקורה/מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבנייה המותר
על המגרש.

7.6. תכנית ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

עליות גג בגגות משופעים :

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים
עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה
העליונה ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון
והבניה. עליית הגג תהא בצמוד לדירה ותרשם כחלק בלתי נפרד ממנה.

7.7. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

תותר בניית חניה מקורה/מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה
על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות.

7.8. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.

התכנית קובעת קווי בנייה ותנאים לקמת בריכות שחייה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים
צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0 בתנאי שלא תהווה מטריד לשכנים. קירוי
בריכות/ג'קוזי ייעשה על חשבון שטח עיקרי.

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



7.9. תכנית מס' ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כללי עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. קווי בניין בקומת המרתף – בבתים צמודי קרקע: בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

השימושים מותרים לקומת המרתף:

בית צמוד קרקע – שטחי שרות כלליים, שטחי שירות נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע), מותרת קומת מרתף אחת בלבד על פי תכנית זו. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

7.10. תכנית מס' 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006.

הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע.

התכניות הראשיות ישונו ע"י התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי אופציות:

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

ב. תותר בניית מבנה עזר בחצר/מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטחי שירות.

לחלופין, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

הוראות בניה:

- השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- מבנה עזר/מחסן – מחוץ לקווי הבניין ובמיקום על פי תכניות ראשיות, גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'.



- לא תותר המרת שטחים בתחום שקטן מ-60 מ' מציר רצועת הרכבת, ובתחום שקטן מ-50 מ' מדרך 20 ומסילה בציר איילון.
- השטחים הבאים לא יכללו במניין שטחי השירות – מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/מקלט, בליטות והשטח למבני עזר המוזכר בתכנית זו.

7.11. תכנית ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 מיום 20/08/2007.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבנייה בשלבים וב-65% משטחו בבנייה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים.

בנייה צמודת קרקע – חלל גג רעפים עם שיפוע גג בטווח 40%-50%, גובה אשר לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה לרום הגג.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת הגג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו. חריגה מהוראות סעיף זה, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

7.12. תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה נמוכה, בבתים צמודי קרקע במתחם 207 גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבנייה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבנייה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.



שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתכנית.

שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות השתלבות הבנייה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית וכדומה.

באזור מגורים בבנייה נמוכה ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתכנית.

שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

8. תיק בניין:

בעיון בתיק הבניין נמצא רישיון בניה מס' 573 מיום 29/08/1962 להוספת חדר ומחסן בשטח של 15.60

מ"ר לבית מגורים קיים בשטח של 117.14 מ"ר.

סה"כ השטח המאושר לבניה 132.74 מ"ר.



9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/12/2019:

חלקה 149 בגוש 6336 בשטח 534 מ"ר, רשומה על שם שור ירון ושקד גילית בחלקים שווים.

9.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 24/06/2020 הנכס מושא השומה נמכר תמורת 9,000,000 ₪.

10. עמדות הצדדים:

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים לתכנון בניין עיר למימוש מלא בדרך של מכר:

שמאי המבקשת	שמאי המשיבה	מועד קובע	תכנית
3,920 ₪	13,465 ₪	13/12/1985	ע'י
117,000 ₪	166,608 ₪	06/05/1994	ג'י
לא חלה השבחה	34,000 ₪	13/04/1998	2754
84,000 ₪	112,140 ₪	02/04/2003	ע'י 1
66,750 ₪	200,250 ₪	23/11/2006	3450
360,000 ₪	702,878 ₪	04/09/2007	ג'י 1

10.1. עיקרי עמדת מר שגיא כץ, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. תכנית ע' – מרתפים.

ההשבחה חושבה לקומת מרתף בהיקף קומת קרקע לפי 20% זכויות בניה משטח מגרש של 534 מ"ר, ובגובה 2.2 מ'.

לאור הבינוי הקיים נלקחה בחשבון דחייה ל-15 שנים לפי 6%, מקדם 0.42.

שווי מ"ר מבונה 743 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'י	סה"כ
שטח מגרש			534 מ"ר
מרתף לפי 20%	106.8	0.4	42.72 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			743 ₪
דחייה			0.42
השבחה			13,465 ₪



ליטל כנפי שחר | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין | אור שוליים | B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 10.1.2. **תכנית ג' – בניה בחלל הגג.**

ההשבחה חושבה לתוספת שטחי בניה בחלל הגג בנוסף לשטח עיקרי מותר.
 לאור תוספת זכויות הבנייה בתכנית והבינוי הקיים, נלקח בחשבון כי הבינוי הקיים סיים את
 חייו הכלכליים והזכויות זמינות למימוש מיידי.
 שווי מ"ר מבונה 5,200 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	שטח לבניה	סה"כ
שטח מגרש			534 מ"ר
שטח קומה עליונה 20%			106.8 מ"ר
שטח לבניה בחלל גג	106.8	40%	42.72 מ"ר
מקדם שווי חלל גג			0.75
שווי מ"ר מבונה			5,200 ₪
השבחה			166,608 ₪

10.1.3. **תכנית מס' 2754 – הקמת בריכת שחיה, בחלופות שונות.**

שטח לחיוב - הבריכה חושבה לפי שטח של 40 מ"ר, במקדם אקוי' בשיעור 0.1.
 שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
בריכה	40	0.1	4
שווי מ"ר מבונה			8,500 ₪
השבחה			34,000 ₪

10.1.4. **תכנית ע'1 – מרתפים.**

ההשבחה חושבה לקומת מרתף בהיקף קומת קרקע לפי 20% זכויות בניה משטח מגרש של
 534 מ"ר, בשימושים שונים ובגובה 4 מ'. במצב קודם מרתף עפ"י הוראות תכנית ע'.
 שווי מ"ר מבונה 10,500 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

מהות	סה"כ
מרתף לפי 20%	106.8 מ"ר
מקדם תוספת שווי	10%
שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪
השבחה	112,140 ₪



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין **אור שוליים** B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 10.1.5. **תכנית מס' 3450** – המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחי שירות לשטח עיקרי והצמדתם למבנה. תוספת השטח מאפשרת את הגדלת שטח המרתף ועליית הגג.
 שטח לחיוב – הסבת 13.35 מ"ר ממבנה עזר לעיקרי, תוספת שטח במרתף, תוספת שטח בעליית גג.
 שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה

שטח מבנה עזר מוסב לעיקרי: $5.34 = 0.4 * 13.35$ מ"ר אקוי
 תוספת שטח במרתף: $6.68 = 0.5 * 13.35$ מ"ר אקוי
 תוספת שטח בעליית גג: $4.01 = 0.75 * 40\% * 13.35$ מ"ר אקוי
 סה"כ תוספת שטח: 16.02 מ"ר אקוי
 שווי מ"ר מבונה: 12,500 ₪
 השבחה: 200,250 ₪

10.1.6. **תכנית ג'1** – תוספת זכויות בניה בגג

מצב קודם – זכויות הבניה בחלל גג רעפים כפי שחושבו בתכנית ג'.
 מצב חדש – השימוש המיטבי הינו שטח לניצול אפקטיבי בחלל גג הרעפים בשיעור של 100% בהתאם למימוש זכויות מיטבי של 20% בקומת קרקע וחלל כפול בגובה קומת הקרקע.
 שווי מ"ר מבונה 13,000 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב השבחה:

פרטים	שטח קומה (מ"ר)	שטח בניה	מקדם	סה"כ
שטח קומה עליונה				120 מ"ר
מצב חדש ג'1	120.15	100%		120.15 מ"ר
מצב קודם לפי ג'	120.15	40%		48.06 מ"ר
הפרש לחיוב				72.09 מ"ר
סה"כ שטח אקוי לחיוב			0.75	54.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				13,000 ₪
השבחה בש"ח				702,878 ₪

10.1.7. **תכנית תא/5000** – התכנית אינה משביחה בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.



10.2. עיקרי עמדת מר ניר עזרה, שמאי מטעם המבקשת:

10.2.1. אופי הבינוי המיטבי:

מימוש זכויות הבניה נכון למועדים הקובעים הינו בבינוי אחיד בין הקומות (ולא חלוקה אסימטרית כפי שמוצע בשומת המשיבה) שכן זהו אופן הבינוי הרווח נכון למועדים הקובעים. מפנה לשומות מכריעות ושומות שמאי הוועדה המקומית שנערכו לנכסים דומים בסביבה: שמאי המשיבה, רמי סויצקי, מנתח את זכויות הבניה בבינוי אחיד בין קומות קרקע + א' לדוגמא שומות ברח' יהונתן 9 ובניהו 18 תחת ההבנה/טענה כי זהו הבינוי המקובל לנכסים בסביבה נכון למועדים הקובעים.

שומות מכריעות לדוגמא: גד נתן גו"ח 6336/171; מנחם מלוכנא גו"ח 6332/69; נורית גירבי גו"ח 633/17; שושי שרביט-שפירא גו"ח 6336/222 (צוינו שומות מכריעות נוספות).

לפיכך, זכויות הבניה הבסיסיות שיובא בחשבון הינן 15% בכל קומה + 2 מקומות חניה + מבנה עזר בשיעור של 2.5%.

10.2.2. תכנית ע' – מרתפים.

ההשבחה חושבה לקומת מרתף בהיקף קומת קרקע לפי 15% משטח מגרש של 534 מ"ר.

מקדם שווי מרתף בהתחשב בגובה 2.2 מ', ובשימושים המותרים 0.3.

לאור העובדה כי בנכס בוצעה תוספת בניה בשנת 1962, והבינוי הקיים, המהווה כ-25% משטח המגרש, מנצל את מרבית שטחי הבניה העיליים הניתנים למימוש אזי הבינוי בפועל תורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין.

נלקחה בחשבון דחיה ל-25 שנים לפי 6%, מקדם 0.42.

שווי מ"ר מבונה 700 ₪, בהתבסס על פרסומי מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985, שווי מגרש בשטח 500 מ"ר בשכונת צהלה בגבולות \$ 140,000 - \$ 130,000.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'י	סה"כ
שטח מגרש			534 מ"ר
מרתף לפי 15%	80.1	0.3	24.03 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			709 ₪
דחיה			0.23
השבחה			3,920 ₪



אין מחלוקת לעניין מקדם לשטח הגג 40% מהקומה שמתחת, ושווי מ"ר מבונה.
 תכנית הבניה 15% ב-2 קומות, בהתאם לשומות מכריעות בסביבה ובהתאם לשומת שמאי
 הוועדה רמי סויצקי.

מקדם אקווי לחלל הגג 0.7, מפנה לשומות שמאים מכריעים: משה נדס גו"ח 6336/106; גבע
 בלטר גו"ח 6336/16; גד נתן 6336/133; תמיר שדה 6336/52.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	שטח לבניה	סה"כ
שטח מגרש			534 מ"ר
שטח קומה עליונה 15%			80.1 מ"ר
שטח לבניה בחלל גג	80.1	40%	32.04 מ"ר
מקדם שווי חלל גג			0.7
שווי מ"ר מבונה			5,200 ₪
השבחה			117,000 ₪

10.2.4. תכנית 2754 – התכנית אינה משביחה במועד הקובע.

התכנית אינה תכנית הקובעת זכויות בניה להקמת בריכות שחיה, אלא הגדרה של קווי בנין.

לפי סעיף 10.1 בהוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה הינו לאחר שתימסר ע"י המבקש
 הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר
 המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

מפנה לערר 85171/17 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' מיכל הורוביץ ואח', מתאריך
 19/02/2019 (להלן: "ערר בעניין מיכל הורוביץ"), ערעור כנגד הכרעת השמאי המכריע גד נתן
 לעניין בריכות השחייה שקבע כי לא קיימת השבחה עקב אישור תכנית זו. הוועדה המקומית
 טענה בערר כי קודם אישור תכנית תא/2754 ניתן היה להקים בריכות שחיה בהליך של הקלה
 ואילו לאחר אישור התכנית ניתן להקים בריכות שחיה מכח התכנית ואין צורך בהקלה.

בסופו של יום קבעה ועדת הערר כי יש לדחות את טענת הוועדה המקומית ולקבוע כי לא חלה
 כל השבחה עקב אישור התכנית.

החלטתה של ועדת הערר מתאימה גם למקרה הנדון ולפיכך לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין
 אישור התכנית.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
 10.2.5. **תכנית ע'1 – מרתפים.**

אין מחלוקת למקדם ההשבחה ושווי מ"ר מבונה.

בדומה לתכנית ע', יש להביא בחשבון שטח קומת מרתף לפי בינוי של 15% בכל קומה.

תחשיב השבחה:

מהות	סה"כ
מרתף לפי 15%	80.1 מ"ר
מקדם תוספת שווי	10%
שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪
השבחה במעוגל	84,000 ₪

10.2.6. **תכנית מס' 3450 – ניצול שטחי שירות כשטח עיקרי.**

אין מחלוקת למקדם ההשבחה לשטח המרה בשיעור של 0.4 ושווי מ"ר מבונה.

לא קיימת כל מניעה תכנונית להצמדת שטח מבנה העוזר לבית המגורים גם במצב התכנוני הקודם. האפשרות והפוטנציאל התכנוני להרחבת שטחי הבניה במפלסים של קומת המרתף וקומת הגג קיימים בשני מצבי התכנון ולא חלה השבחה בגין שטחים אלו.

מדגיש כי מרבית השומות המכריעות נערכות להרחבת שטח קומת המרתף אך לא להגדלת תכסית קומת הגג.

מהות	סה"כ
מבנה עזר לפי 2.5%	13.35 מ"ר
מקדם הסבה לעיקרי	40%
שווי מ"ר מבונה	12,500 ₪
השבחה	66,750 ₪

10.2.7. **תכנית ג'1 – תוספת זכויות בניה בגג**

ההשבחה חושבה לתוספת שטח בניה בחלל הגג מתכסית קומה של 15% המהווה 80.1 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית, כל המתקנים הטכניים צריכים להיות ממוקמים בתוך חלל גג הרעפים כך שברמה התכנונית לא ניתן לממש בניה בתכסית של 100% משטח הקומה.

מפנה לשומות שמאים מכריעים לעניין חישוב שטח בניה בטווח 0.8-0.9 מתכסית הקומה, משה נדס גו"ח 6336/106; תמיר שדה גו"ח 6336/52; גבע בלטר גו"ח 6336/16; אמנון נזרי גו"ח 6336/36; בועז קוט 6336/55.

נלקח בחשבון מקדם שטח 0.9 לבניה בחלל הגג.



פרטים	שטח קומה (מ"ר)	שטח בניה	מקדם	סה"כ
שטח קומה עליונה לפי 15%				80.1 מ"ר
מצב חדש ג'1	80.1	90%		72.09 מ"ר
מצב קודם לפי ג'	80.1	40%		32.04 מ"ר
הפרש לחיוב				40.05 מ"ר
סה"כ שטח אקווי לחיוב			0.7	28 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				13,000 ₪
השבחה בש"ח				360,000 ₪

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקשת:

10.3.1. אופן הבינוי – השבחה חושבה עבור המימוש הטוב והיעיל של זכויות הבנייה בנכס הנדון באופן אובייקטיבי.

המימוש הטוב והיעיל הינו בנייה בקומת קרקע בשיעור של 20% המביאה לניצול אופטימלי של זכויות הבנייה: קומת מרתף בשיעור של 20%, קומת קרקע הכוללת בחלקה חלל כפול ועליית גג בשיעור של 20% (כל זאת טרם תכנית 3450).

מפנה לנכסים בשכונות הצפוניות בסמוך לנכס הנדון, במגרשים שנמכרו נהרס הבית הקיים ומוקמים מבנים מודרניים המנצלים את מלא זכויות הבנייה בחלל כפול המהווה תכנון מודרני, לדוגמא: גו"ח 6627/546; גו"ח 6627/548; גו"ח 6635/210. כמו כן מפנה לשומות שמאים מכריעים שקבעו כי בנייה עם חלל כפול מהווה את המימוש הטוב והיעיל לבינוי מיטבי: השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב חיל המשמר 24; השמאי המכריע עאסף עאלם ברחוב חיל המשמר 16; השמאית המכריעה רינת וויס ברחוב מוטה גור 42; השמאי המכריע יצחק ברמן ברחוב הפרסה 48.

10.3.2. אינו מקבל את מקדם האקווי למרתף בשומת המבקשת. בשכונות הצפוניות הנכסים מאופיינים במיעוט זכויות בניה לכן במרבית ההיתרים של בתים מודרניים מנצלים את זכויות הבנייה למרתף במלואן.

10.3.3. דחיה – אורך חיים כלכליים של נכס בנוי מושפע ממרכיבים שונים: מיקום, גיל, שטח בנוי, היקף זכויות בנייה לא מנוצלות, מצב פיזי, שינוי בטעמים וכיוצ"ב. לאור מאפייני הנכס הנדון ובחינת המרכיבים המופיעים לעיל, בחישוב השבחה נלקחה בחשבון, על הצד הזהיר דחיה של 45 שנה לתום חיים כלכליים.

במקרה הנדון, הבינוי הקיים מנצל באופן חלקי את זכויות הבנייה כך שהכדאיות הכלכלית להריסת המבנה גדלה ומשך החיים הכלכליים מתקצר. 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 תל אביב מאופיינות בבניה יוקרתית וערכי קרקע גבוהים אשר מגדילים את הכדאיות בהריסת מבנים וותיקים ו"קיצור" החיים הכלכליים.

מפנה לשומות שמאים מכריעים לעניין אורך חיים כלכלי: השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא ברחוב מיזאן 33 קבעה אורך חיים של 40 שנים; ברחוב רוזאניס קבעה אורך חיים 40 שנים; ברחוב שפיה קבעה אורך חיים של 45 שנים; השמאי המכריע דוד טיגרמן ברחוב הפרסה 62 קבע אורך חיים של 30-35 שנים.

במגרשים שנמכרו בסביבת הנכס, נהרסו הבתים הקיימים לטובת הקמת מבנים מודרניים הכוללים גם חלל כפול.

10.3.4. תכנית 2754 – במרבית השומות המכריעות חושבה השבחה לאפשרות לתוספת בריכה. הנכס ממוקם באזור יוקרתי עם ביקוש לבריכות שחייה.

הערר עסק בעיקרו בעניין ההתערבות בשיקולים של השמאי המכריע (פס"ד גלר), הפרשנות המקובלת של הוועדה המקומית (אשר היא הגוף האמון על מתן פרשנות תכנונית) הינה כי הקמת בריכות שחייה הייתה כרוכה בהליך תכנוני נוסף – הקלה, ולכן אין לקחת אותו בחשבון בתחשיב ההשבחה (מפנה לפס"ד יצחק כהן).

10.3.5. תכנית 3450 – טרם התכנית לא ניתן היה להצמיד את מבנה העזר למבנה הראשי. עיון בהוראות התכנית מעלה כי מבנה העזר ממוקם בנפרד מהמבנה הראשי.

10.3.6. תכנית ג'1 – מפנה לשומות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם שווי לבניה בחלל ג'0.75. מפנה לשומות שמאים מכריעים בהם הובא בחשבון ניצול של 100% מקומת הגג. אין מניעה להקים את המתקנים הטכניים ברום עליית הגג ובכך לנצל 100% משטח הקומה.



10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים :

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ע'	מהות החיוב	מרתף מתחת לתכנית הבית לפי 20% * 534 מ"ר	מרתף מתחת לתכנית הבית לפי בניוי בקומות זהות 15%
	שטח לחיוב	106.8 מ"ר	80.1 מ"ר
	מקדם אקווי	40%	30%
	שווי מ"ר מבונה	743 ₪	700 ₪
	מקדם דחיה	0.42 - 15 שנים	0.23 - 25 שנים
ג'	מהות החיוב	בנייה בחלל גג רעפים 40% מהקומה מתחת	בנייה בחלל גג רעפים 40% מהקומה מתחת
	שטח לחיוב	42.72 מ"ר = 106.8 * 40%	32.4 מ"ר (40%)
	מקדם אקווי	75%	70%
	שווי מ"ר מבונה	5,200 ₪	5,200 ₪
2754	מהות החיוב	בריכת שחיה	לא חלה השבחה לאור ערר בעניין מיכל הורוביץ (ערר 85171/17)
	שטח לחיוב	40 מ"ר	
	מקדם אקווי	10%	
	שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪	
ע'1	מהות החיוב	הגבהת מרתף ושימושים לשטח מרתף	הגבהת מרתף ושימושים
	שטח לחיוב	שטח לחיוב נטו 106.8 מ"ר	80.1 מ"ר
	מקדם אקווי	10%	10%
	שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪	10,500 ₪
3450	מהות החיוב	המרת שטח שירות לעיקרי והרחבת שטח מרתף	המרת שטח שירות לעיקרי 2.5%
	שטח לחיוב	שטח מ.עזר 13.35 מ"ר * 40% + הרחבת מרתף + הרחבת עליית גג	12.5 מ"ר
	מקדם אקווי	שטח לחיוב 16.02 מ"ר אקווי = * 5.34 + 0.5 * 13.35 + 0.4 * 13.35 = 0.75	0.4
	שווי מ"ר מבונה	12,500 ₪	12,500 ₪
ג'1	מהות החיוב	הגדלת שטח בניה בחלל גג רעפים 100% מהקומה מתחת	הגדלת שטח בניה בחלל גג רעפים עד 90% מהקומה מתחת
	שטח לחיוב	72.09 מ"ר נטו לאחר קיזוז מצב קודם	מצב חדש 72.09 מ"ר, מצב קודם 32.04 מ"ר
	מקדם אקווי	חלל גג במקדם 75%	70%
	שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪	13,000 ₪



11. הכרעה:

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורן של תכניות ע, ג', 2754, ע'1, 3450, ו-ג'1, מימוש בדרך של מכר. המחלוקת העיקרית נסובה בעניין אופן הבינוי/השימוש המיטבי עפ"י הוראות התכניות.

11.1. אופן הבינוי/השימוש המיטבי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון בינוי בדרך של שתי קומות, קומת הקרקע כולל חלל כפול בשיעור של 20% מסה"כ זכויות הבניה המוקנות.

שמאי המבקשת טוען כי נכון למועדים הקובעים הבינוי הרווח הינו בבינוי אחיד בין הקומות, כלומר בינוי בשיעור של 15% בשתי קומות.

בחנתי את טענות הצדדים לעניין אפשרות הבינוי במגרש מושא השומה.

אין חולק כי במצב קודם חלה תכנית מס' 958 שמטרתה: "... להתיר בניית בניינים בגובה 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית ולתקן ע"י כך את התכנית המפורטת מס' תגפ/333 על תיקוניה....". בסעיף 5 לתכנית נקבע כדלקמן:

"למרות כל האמור לעיל מותר יהיה לבנות באזורי המגורים בשטח התכנית, בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי קומות יחד או 20% משטח המגרש באם יבנה הבנין בקומת אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד"

בהחלטת וועדת ערר מס' תא/8186/0718 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' דן יעקובי ואילן יעקבי מתאריך 26/11/2020 (להלן: "החלטת ועדת ערר בעניין יעקובי"), לנכס בגו"ח 6336/15 רחוב צה"ל 87, לעניין אפשרות הבנייה עפ"י תכנית 958 נקבע כדלקמן:

"קביעות אלה מבוססות בלשונה הפשוטה של התכנית ואינן סותרות 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 תכנית בת 20% רק בהקמת קומה אחת בלבד.

הוועדה המקומית מבקשת לבסס טענה בדבר אפשרות הקמת בנין בן שתי קומות, שלו קומת קרקע בתכנית רחבה יותר, מה שמאפשר ניצול מרתף, ואף בניית גג, מכח תכנית 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."



לאור הוראות התכנית, הבינוי הרווח במועד הקובע והחלטתה המפורשת של וועדת הערר, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי השימוש המיטבי הינו בניית בניין בן 2 קומות בשיעור של 15% בכל קומה, המנצל את מלוא זכויות הבנייה המוקנות.

11.2. תכנית ע' (מועד קובע: 13/12/1985)

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח תכנית קומת קרקע. האפשרות להקמת קומת מרתף תורמת לשווי המקרקעין, כפי שגם עולה משומות הצדדים, המחלוקת נסובה בעניין מקדם הדחיה.

דחיה:

בשומת המשביה נלקחה בחשבון דחיה של 15 שנים לתום החיים הכלכליים, בשומת המבקשת נלקחה בחשבון דחיה של 25 שנים לתום החיים הכלכליים.

עפ"י היתר בניה מס' 573 משנת 1962 לשינויים ותוספת בניה, עולה כי בית המגורים בנוי בקומה אחת בשטח של 132.74 מ"ר, המהווים בנייה בהיקף של כ-24.8% משטח החלקה, כמו כן קיימות 2 מרפסות מקורות בשטח 17.4 מ"ר. בהיתר הבניה הורחב הבית הבנוי בדרך של תוספת 15.6 מ"ר לבנוי ומרפסת מקורה בשטח של 9 מ"ר.

במועד הקובע לתכנית המבנה המורחב הינו בן כ-23 שנים המנצל כ-94% מסה"כ זכויות הבניה (כולל מרפסות מקורות). בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע לתכנית אביא בחשבון במקרה הנדון דחיה ל-17 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה הצפויים בכ-40 שנה (דהיינו עד שנת 2002) בשיעור היוון לקרקע 6%. מקדם הדחיה 0.371.

תכנית 958 התירה שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש, לא קיימת הוראה למיקום מבנה העזר במגרש.

בהחלטת וועדת ערר בעניין יעקובי נקבע כי אין בסיס לטענת הועדה המקומית לפיה בהעדר הוראה בתכנית בדבר הצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי עליו להיות בהכרח נפרד ממנו, משמע מותר להצמיד את מבנה העזר למבנה העיקרי. לפיכך, בכפוף לשימוש המיטבי, אביא בחשבון אפשרות להקמת קומת מרתף גם מתחת לשטח מבנה העזר כצמוד למבנה.

שטח מרתף לחישוב השבחה:

$$93.45 \text{ מ"ר} = 534 \text{ מ"ר} * 2.5\% + 534 \text{ מ"ר} * 15\%$$

מקדם אקווי למרתף 0.5 במקרה הנדון, כפי שהכרעתי בשומתי לנכס בגוש 6625 חלקה 679 וגוש 6627 חלקה 293 רחוב בני אפרים 251 ו-251א'; ולנכס ברחוב רוזוב 22, גו"ח 6638/387.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 743 ₪, בשומת שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה 709 ₪.

- השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 768 ₪, לנכס בגו"ח 6636/151, רחוב ברק 5.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 750 ₪, לנכס בגו"ח 6336/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע אריה אריאל קבע שווי מ"ר מבונה 743 ₪, לנכס בגו"ח 6336/171, רחוב המצביאים 55.

לאור הנתונים שצוינו לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 743 ₪.

11.3. תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)

התכנית מתירה בנייה בחלל גג הרעפים.

במועד הקובע הבניין הנדון בנוי בקומה אחת והינו בן כ-32 שנים שאינו מנצל את מלוא זכויות הבניה המוקנות לרבות מרתף. אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו מגרש לבניה.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לניצול חלל גג בשיעור של 40% משטח קומה א'. אביא בחשבון במועד הקובע שטח קומה א' בשיעור של 15% משטח המגרש (ראה הכרעתי לשימוש המיטבי) בשטח של 80.1 מ"ר.

שטח חלל הגג לחישוב 32.04 מ"ר אקווי.

מקדם אקווי לשטח בחלל הגג 0.7, מגלם את מיקומו בבניין ומגבלות הבניה, כפי שקבעתי בשומתי לנכס ברחוב בניהו 24, שכונת צהלה, גו"ח 6335/82.

נתוני שווי:

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 5,200 ₪.

בחנתי שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

- השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 5,192 ₪, לנכס בגו"ח 6636/151, רחוב ברק 5.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,200 ₪, לנכס בגו"ח 6336/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע גיל הרצברג קבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,700 ₪, לנכס בגו"ח 6336/155, רחוב ברק 13.

לאור הסכמת הצדדים ונתוני השווי לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,200 ₪.



11.4. תכנית 2754 (מועד קובע: 13/04/1998)

התכנית קובעת קווי בנייה ותנאים לקמת בריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לבריכה בשטח של 40 מ"ר, מנגד שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה קובעת זכויות בניה להקמת בריכות שחיה, אלא הגדרה של קווי בניין, ומפנה להחלטת וועדת ערר בעניין מיכל הורוביץ².

שכונת "צהלה" הינה שכונה יוקרתית, נחשבת כאחת השכונות האיכותיות בישראל, בעלת אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה. באתר מערכת המפות (GIS) של עיריית תל אביב-יפו ניתן לזהות כי בבתי מגורים בשכונה זו קיימות בריכות שחיה בנויות. כידוע, בשל האקלים חם השורר בארצנו קיומה של בריכה תורמת לשווי נכסי מגורים ובמיוחד כשמדובר בבתי מגורים צמודי קרקע בשכונות יוקרה כדוגמת שכונה זו.

מביקורי בנכס ובהתחשב במאפייני המגרש התרשמתי כי אין מניעה להקים בריכת שחיה בנויה בחלקה טרם אישורה של תכנית זו. בהתאם לסעיף 9.1 בתקנון התכנית נקבע כי: "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגקוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0". בסעיף 9.2 בתקנון התכנית נקבע כי: "אישור בריכות שחיה וגקוזי מעבר לקווי בניין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהוועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים".

עוד נקבע בסעיף 10.1 בתקנון התכנית כי: "היתרי בניה לבריכות שחיה וגקוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה".

משמע לפי לשונה הפשוטה של התכנית לא נדרשת הקלה³ אלא יידוע בלבד וכן אין מקור סטטוטורי אחר לחיוב בגין הקמת בריכות שחיה. כאמור התכנית עצמה הסדירה את הוראות בניית הבריכה ואפשרה חריגה מקו הבניין עד לקו אפס, ולכן הינה משביחה במועד אישורה.

לעניין זה אציין כי בבדיקה שערכתי עולה כי היתרי בניה לבריכות שחיה במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית זו, ניתנו בהליך של הקלה, כפי שגם טענה המשיבה בערר בעניין מיכל הורוביץ, אולם בהליך זה קיימת אי וודאות, סיכון ודחיה וגם אז נדרש היה תשלום היטל השבחה.

כאמור, הנכס ממוקם בשכונה יוקרתית ומבוקשת, שטח המגרש 534 מ"ר, שהינו שטח מגרש המאפשר הקמת בריכת שחיה, ולכן קיימת כאמור תרומה להקמת בריכה במקרקעין הנדונים במועד הקובע. בהתחשב בהוראה בתכנית בדבר יידוע השכנים ומתן הזדמנות להגשת התנגדות מטעמם, יובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.9, כפי שקבעתי בשומתי בנכס ברח' רחוב שמיר 14, שכונת אפקה, גו"ח 6628/618.

² ערר (ת"א) 85171/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מיכל הורוביץ ואח', ניתן ביום 19/02/2019.
³ לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין אור שוליים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
כתימוכין יוצגו שומות שמאים מכריעים:

- השמאית המכריעה רינת וויס בתחשיב מתוקן שערכה כשמאית מייעצת בערר בעניין פנינה ברק ואח'4 קבעה כי התכנית משביחה במקדם 0.1 ומקדם בגין אי ודאות 0.9.
 - השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב הפרסה 17, גוי"ח 6335/45 קבע כי התכנית משביחה במקדם 0.1 ומקדם אי ודאות 0.9.
- בבדיקת תצלומי אוויר בשכונת "צהלה" עולה כי קיימות בריכות שחיה בנויות בגדלים שונים בסביבה הקרובה לנכס מושא השומה. לאור האמור, אני סבורה כי בחלקה הנדונה שהינה בשטח קרקע של 534 מ"ר, שטח בריכה של 40 מ"ר הינו תואם ותורם לנכס הנדון.
- יובא בחשבון מקדם אקווי לשווי בריכה מעל חצר בסך 10%⁵.

נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪.

בחנתי שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

- השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 8,720 ₪, לנכס בגוי"ח 6636/151, רחוב ברק 5.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪, לנכס בגוי"ח 6336/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע גיל הרצברג קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪, לנכס בגוי"ח 6336/155, רחוב ברק 13.

לאור הנתונים שצוינו לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,100 ₪.

11.5. תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה של עד 4 מ' ומרחיבה את השימושים המותרים בו. הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה ומקדם ההשבחה בשיעור 10%, המחלוקת הינה לשטח קומת המרתף.

כאמור לעיל יובא בחשבון שטח קומת מרתף לפי תכנית בניה בקומת קרקע בשיעור של 15% ושטח מבנה העזר בשיעור של 2.5% כצמוד למבנה, סה"כ שטח מרתף 93.45 מ"ר.

מקדם תוספת שווי למרתף 10%.

⁴ תא/85304/17 פנינה ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ניתן ביום 20/01/2020.
⁵ 0.1 = 0.25 (מקדם חצר) - 0.35 (מקדם בריכה), בהתאם למחקר דלפי למקדמי התאמה, שנת 2017.



הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 10,500 ₪.

בחנתי שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

- השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪, לנכס בגו"ח 6636/151, רחוב ברק 5.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪, לנכס בגו"ח 6336/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע יהודה פלד קבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪, לנכס בגו"ח 6336/133, רחוב המצביאים 42.

לאור הנתונים הסכמת הצדדים ונתוני השווי לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪.

11.6. תכנית מס' 3450 – (מועד קובע: 23/11/2006)

התכנית מאפשרת הפיכת מחסנים ומבני עזר לשטח עיקרי.

שמאי המשיבה חישב את תוספת השטח לפי 13.35 מ"ר של מבנה עזר ובנוסף 13.35 מ"ר בשטח קומת המרתף ו-5.34 מ"ר עליית הגג⁶.

שמאי המבקשת טוען כי לא קיימת מניעה תכנונית להצמדת שטח מבנה העזר לבית המגורים עוד במצב התכנוני הקודם, ההשבחה חושבה בגין המרת שטח השירות לשטח עיקרי בלבד במקדם 0.4.

התכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי על ידי המרת זכויות המיועדות לשטח מבנה עזר/מחסן לשטחי עיקרי כצמוד למבנה העיקרי בבניה במסגרת קווי הבניין המותרים.

בשכונה יוקרתית מבוקשת זו, השימוש המיטבי לבניה צמודת קרקע הינו מיקסום זכויות הבניה הניתנות למימוש. לפיכך יובא בחשבון במועד הקובע תוספת שטח של 2.5% המהווים 13.35 מ"ר בקומת הקרקע שהתווסף מהמרת שטח מבנה העזר מכוח התכנית כשטח עיקרי המסתכם ל-93.45 מ"ר⁷, ושטח הקומה עליונה הכולל חלל עובר בשטח דומה (93.45 מ"ר).

אביא בחשבון מקדם המרה משטח שירות לשטח עיקרי בשיעור 0.4, כפי שטען שמאי המבקשת לשטח מבנה העזר הצמוד למבנה, 2.5% המהווים 13.35 מ"ר, כיוון שההצמדה התאפשרה כאמור במצב הקודם.

בהכרעתי לתכניות המרתפים (ע' ו-ע'1) הבאתי בחשבון שטח מרתף בתכנית קומת הקרקע ושטח מבנה העזר הצמוד, לפיכך במקרה הנדון לא קיימת תוספת שטח בקומת המרתף.

בנוסף, יובא בחשבון תוספת שטח של 5.34 מ"ר במקדם 0.7 לניצול בחלל גג הרעפים מעל קומה א' שהינה בשטח של 93.45 מ"ר הכולל חלל כפול.

⁶ 13.35 מ"ר * 40% = 5.34 מ"ר.

⁷ 534 מ"ר * (2.5% + 15%) = 93.45 מ"ר.



הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 12,500 ₪.

בחנתי שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

- השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪, לנכס בגו"ח 6636/151 רחוב ברק 5.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪, לנכס בגו"ח 6336/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע גיל הרצברג קבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,300 ₪, לנכס בגו"ח 6336/155, רחוב ברק 13.

לאור הנתונים הסכמת הצדדים ונתוני השווי לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪.

11.7 תכנית ג' – (מועד קובע: 04/09/2007)

התכנית מתירה את הגבהת רום גג הרעפים ל-7 מ' במקום 6 מ' במצב קודם.

הצדדים אינם חלוקים לתוספת שטח בחלל גג הרעפים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב חדש שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 100% משטח קומה עליונה בחלל עובר של 120.15 מ"ר (22.5% משטח החלקה), ובמצב קודם שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 40% משטח קומה עליונה של 120.15 מ"ר המהווים 48.06 מ"ר. מקדם חלל גג רעפים בשני מצבי התכנון 0.75.

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב חדש שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 90% משטח קומה עליונה של 80.1 מ"ר (15% משטח החלקה), ובמצב קודם שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 40% משטח קומה עליונה של 80.1 מ"ר, המהווים 32.04 מ"ר. מקדם חלל גג רעפים בשני מצבי התכנון 0.7.

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי שטח במצב קודם על סך 40% משטח הקומה שמתחת.

כאמור לעיל במועד הקובע המימוש המיטבי הינו מבנה בן שתי קומות, בקומת קרקע 17.5% (15% + 2.5% שהתווספו מהמרת שטח מבנה העזר מכוח תכנית 3450 כשטח עיקרי) וקומה א' הכוללת חלל כפול באותה תכסית שהינה 93.45⁸ מ"ר.

⁸ 534 מ"ר * (15% + 2.5%) = 93.45 מ"ר.



קיימות דעות שונות בקרב שמאים מכריעים, בחלקן מימוש הזכויות בעליית הגג הינו בשיעור 100% ובחלקן 90%, כפי שצוין בהחלטת ועדת ערר בעניין אלטשולר יוסף⁹, מדובר בקביעה שמאית.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס לנכס מושא השומה הממוקם באחת השכונות המבוקשות, בהן קיימת חשיבות גבוהה לתכנון לעיצוב אסתטי של בתי המגורים ולמען הזהירות, אני סבורה כי יש עדיפות למיקום המתקנים הטכניים (לרבות מיזוג אוויר, דוד שמש, אנטנות) באמצעות מגרעת בחיפוי הגג ולכן יובא בחשבון כי ניתן לנצל בחלל גג הרעפים 90% מהקומה שמתחת.

מקדם אקווי' לחדר בגג רעפים – בהתאם למחקר דלפי למקדמי התאמה, שנת 2017, בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100% המקדם באחוזים לשווי מ"ר בחלל גג רעפים הינו 67% בממוצע (חציון 70%). לפיכך אביא בחשבון מקדם 0.7 לשטח בחלל גג הרעפים, בשני מצבי התכנון, מגלם את מיקומו בבניין ומגבלות הבניה. כפי שקבעתי בשומות לנכסים ברחוב בניהו 24, שכונת צהלה, גו"ח 6335/82; רחוב שמיר 14, שכונת אפקה, גו"ח 6628/618; רחוב בני אפרים 251 ו- 251א', גו"ח 6625/679 וגוש 6627/293; רחוב רוזוב 22, גו"ח 6638/387.

שטח לחישוב במצב החדש: $58.87 \text{ מ"ר אקווי} = 0.7 * 90\% * 93.45 \text{ מ"ר}$.

שטח לחישוב במצב הקודם: $26.17 \text{ מ"ר אקווי} = 0.7 * 40\% * 93.45 \text{ מ"ר}$.

נתוני שווי:

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 13,000 ₪.

בחנתי שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

- השמאית המכריעה שושי שרביט-שפירא קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪, לנכס בגו"ח 6636/151, רחוב ברק 5.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪, לנכס בגו"ח 6636/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע יהודה פלד קבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪, לנכס בגו"ח 6636/133, רחוב המצביאים 42.

לאור הנתונים הסכמת הצדדים ונתוני השווי לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **13,000** ₪.

⁹ ערר (ת"א) 8576/11 יוסף אלטשולר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, פורסם ביום 08/06/2015.
25



12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות ע', ג', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1 במימוש בדרך של מכר מיום 24/06/2020, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"10, לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".
- 12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
 - 12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב ברק בשכונת "צהלה" שבצפון העיר תל אביב.
 - 12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.
 - 12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף והיתרי הבניה.
 - 12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות ע', ג', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1.
 - 12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישובו השבחה בגינן.
 - 12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועדים הקובעים לתכניות המשביחות ובהתאמה לנכס מושא השומה.
 - 12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

¹⁰ רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ניתן ביום 22/10/2006.



13. התחשיב:

13.1. תכנית ע' (מועד קובע 13/12/1985)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם דחיה	סה"כ
מרתף	93.45	0.5	0.371	17.33 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				743 ₪
השבחה				12,876 ₪

13.2. תכנית ג' (מועד קובע 06/05/1994)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
בניה בחלל גג 40% משטח קומה א'	32.04	0.7	22.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,200 ₪
השבחה			116,636 ₪

13.3. תכנית 2754 (מועד קובע 13/04/1998)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם דחיה	סה"כ
בריכה	40	0.1	0.9	3.6
שווי מ"ר מבונה				8,100 ₪
השבחה				29,160 ₪

13.4. תכנית ע'1 (מועד קובע 02/04/2003)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם תוספת שווי אקוי'	סה"כ
מרתף	93.45	0.1	9.345 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,500 ₪
השבחה			98,122 ₪

13.5. תכנית 3450 (מועד קובע 23/11/2006)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
מבנה עזר קומת קרקע	13.35	0.4	5.34
תוספת שטח בחלל גג רעפים	5.34	0.7	3.738
שווי מ"ר מבונה			12,500 ₪
השבחה			113,475 ₪



13.6. תכנית ג'1 (מועד קובע 04/09/2007)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח לבניה בגג לפי 90% מצב חדש	84.105	0.7	58.87 מ"ר
שטח לבניה בגג לפי 40% מצב קודם	37.38	0.7	26.17 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוי'			32.7
שווי מ"ר מבונה			13,000 ₪
השבחה			425,100 ₪

14. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, במימוש בדרך של מכר מיום 24/06/2020, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ע'	13/12/1985	12,876 ₪	6,438 ₪
תכנית ג'	06/05/1994	116,636 ₪	58,318 ₪
תכנית 2754	13/04/1998	29,160 ₪	14,580 ₪
תכנית ע'1	02/04/2003	98,122 ₪	49,061 ₪
תכנית 3450	23/11/2006	113,475 ₪	56,738 ₪
תכנית ג'1	04/09/2007	425,100 ₪	212,550 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אורית גלן
 שמאית מכריעה