



## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 224

רחוב בת יפתח 7

שכונת "צהלה", תל אביב



תאריך: 09 פברואר, 2023  
מספר מינוי: 1848-2022  
מספרנו: 338. שומה מכרעת

לכבוד,  
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב  
באמצעות השמאי, מר אברהם כץ  
בדוא"ל [office@akatz.co.il](mailto:office@akatz.co.il)

לכבוד,  
המבקשת, גב' עינת קסלר בראל  
באמצעות השמאי, מר ניר עזרה  
בדוא"ל [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)

ג.א.נ.

## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 224

רחוב בת יפתח 7

שכונת צהלה, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 27/10/2022 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: אישור תוכניות ע', 2550, ג', 2550, א', 2754, ע', 1, 3450, ג'1 – מימוש בדרך של מכר מיום 20/01/2022.

### 2. המועדים הקובעים לשומה:

- 2.1. 13/12/1985 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ע'.
- 2.2. 16/04/1993 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 2550.
- 2.3. 06/05/1994 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'.
- 2.4. 26/02/1997 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית א'.
- 2.5. 13/04/1998 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 2754.
- 2.6. 02/04/2003 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ע'1.
- 2.7. 23/11/2006 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 3450.
- 2.8. 04/09/2007 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ג'1.



### 3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 29/08/2022 ע"י החתומה מטה.

### 4. פרטי הנכס:

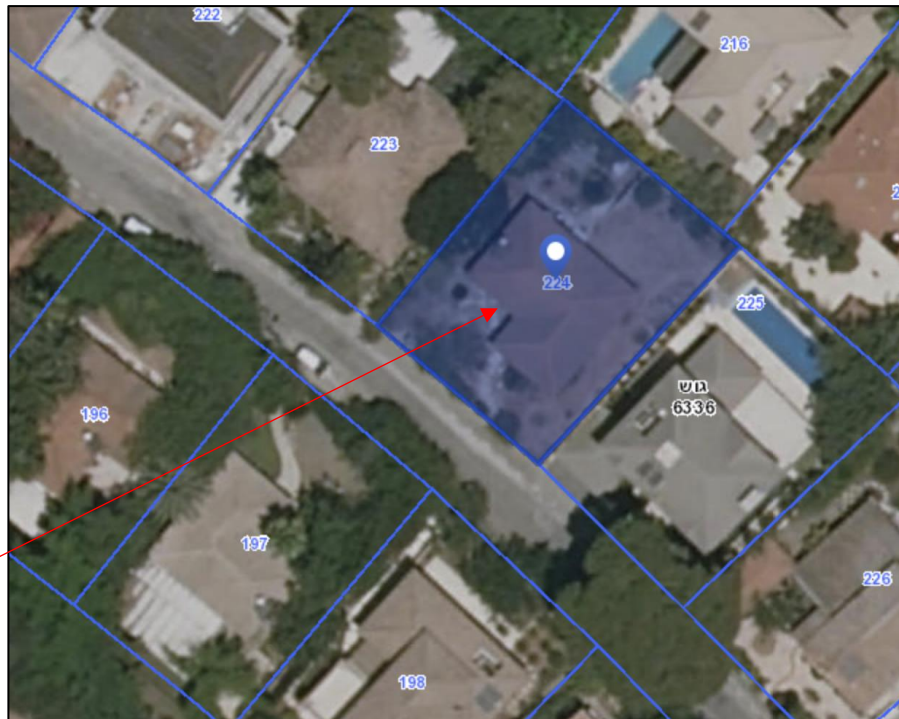
מהות:	קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי ותיק
גוש:	6336
חלקה:	224
שטח החלקה בשלמות:	537 מ"ר <sup>1</sup>
זכויות משפטיות:	בעלות פרטית
מיקום:	רח' בת יפתח 7, שכונת "צהלה", תל אביב

### 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 בת יפתח הינו חד סיטרי, מעוקל, המתחבר משני צדדיו לרחוב ברק.

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

### תצ"א סביבת הנכס



החלקה הנדונה

<sup>1</sup> עפ"י העתק רישום מפקס הזכויות.



## 6. תיאור הנכס:

6.1. חלקה 224 בגוש 6336 בשטח רשום של 537 מ"ר.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מזרח – חלקה 216 בגוש 6336, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מצפון-מערב – חלקה 223 בגוש 6336, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

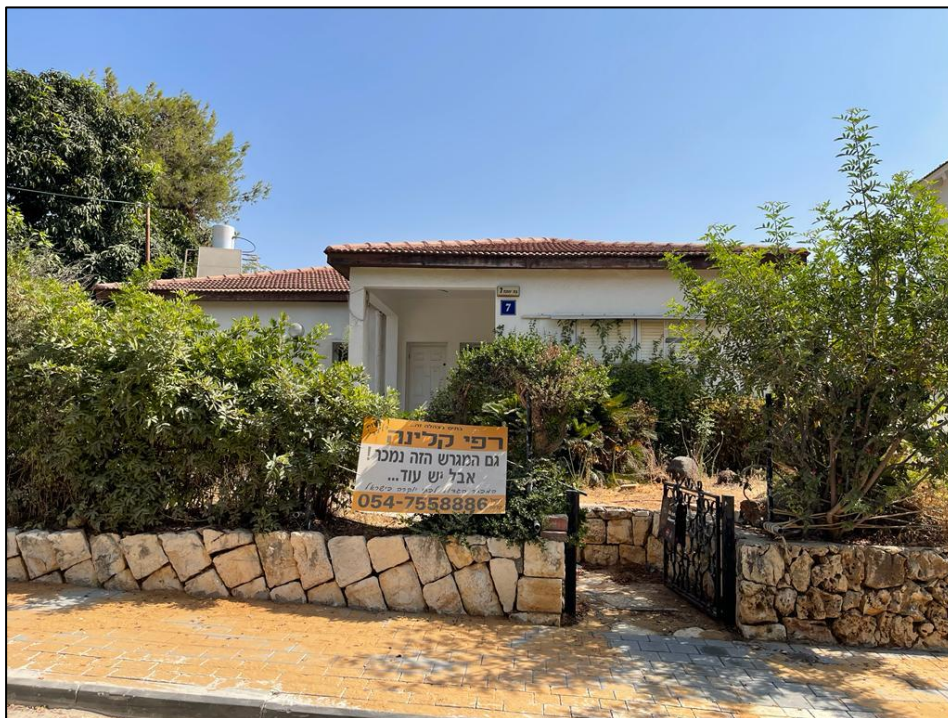
מדרום-מזרח – חלקה 225 בגוש 6336, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום-מערב – רחוב בת יפתח, ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית דרום-מערבית בת כ-19 מ' לרחוב בת יפתח, עומק החלקה הינו באורך של כ-25 מ'.

6.4. נכון למועד ביקורי הנכס, על הקרקע קיים מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק חד משפחתי, חד קומתי עם גג רעפים.

## תמונת חזית הנכס





## 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, גראז'ים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות

מס' יח"ד בחלקה: 1

מס' קומות מותר: 2

אחוז מקס' לבניה: 20%

אחוז מקס' 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.

באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגראז'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה 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 לדיירי הבניין בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה, בנוסף מחסנים לדיירי 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'.



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 הבניה 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 התוכניות 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 בניה ותנאים לקמת בריכות שחיה 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 מטרד לשכנים. קירוי בריכות/ג'קוזי ייעשה על חשבון שטח עיקרי.
- היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש 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 בתוכנית 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 קומת 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.

התוכניות 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 תוכניות 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, השארית הוראות התוכניות 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 תוכניות 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 בתוכנית 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 בבניה בשלבים וב-65% משטחו בבניה 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.

בניה 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 מתוכנית.

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 בניה מכוחה.

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

בין יתר מטרות התכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

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

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

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

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה 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 בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה 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.





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

באזור מגורים בבניה נמוכה ניתן לקבוע בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

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

שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

## 8. תיק בניין:

מעיון שנערך בתיק הבניין של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, לא אותרו היתרי בניה לנכס הנדון.

## 9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 03/01/2022:

גוש: 6336

חלקה: 224

שטח החלקה בשלמות: 537 מ"ר

בעלות: פרטית

9.2. בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 20/01/2022 הנכס מושא השומה נמכר תמורת 14,250,000 ₪.



## 10. עמדות הצדדים:

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
ע'	13/12/1985	₪ 32,220	₪ 6,510
2550	16/04/1993	₪ 36,000	אין השבחה
ג'	06/05/1994	₪ 156,374	₪ 117,000
2550א'	26/02/1997	₪ 43,500	אין השבחה
2754	13/04/1998	₪ 27,900	₪ 27,900
ע'1	02/04/2003	₪ 226,395	₪ 98,670
3450	23/11/2006	₪ 206,409	₪ 114,000
ג'1	04/09/2007	₪ 549,754	₪ 427,600

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

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

ההשבחה חושבה לקומת מרתף בהיקף קומת קרקע לפי 20% זכויות בניה משטח מגרש של 537 מ"ר, בגובה 2.2 מ"ר.

נלקח מקדם שווי למרתף בשיעור 0.4.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 750 ₪ בהתבסס על 15 שומות של שמאים מכריעים מסביבת הנכס.

תחשיב השבחה:

שטח מגרש במ"ר	537
תוספת שטח מרתף אפשרי לבניה (20%) במ"ר	107.4
מקדם שווי למרתף	0.4
שווי למ"ר מבונה	₪ 750
<b>השבחה</b>	<b>₪ 32,220</b>

### 10.1.2. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

התוכנית מאפשרת הקמת מקום חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר בצמוד לבית הקיים, ובכך מאפשרת התכנית הקמת מרתף גדול יותר גם מתחת לשטח החניה. במצב הקודם עפ"י הוראות תכנית "748", אושרה בניית סככות קלות בלבד ובנוסף לא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית, מכאן שלא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לפיכך, במצב החדש ההשבחה הינה בגין תוספת שטחי המרתף תחת החניה בלבד.



**אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 5,000 ₪ בהתבסס על 8 שומות מכריעות מסביבת הנכס.**

תחשיב ההשבחה:

18	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
18	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה במ"ר
0.4	מקדם שווי מרתף עפ"י תכנית ע'
7.2	סה"כ שטח אקווי
₪ 5,000	שווי למ"ר מבונה
₪ 36,000	<b>השבחה</b>

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

תכנית זו מאפשרת תוספת שטחי בניה בחלל הגג בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין. תוספת שטחים אלו מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס, בהתחשב באפשרויות התכנון (שטחי שירות, חדרי מדרגות, חללים כפולים וכו').

**אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 5,200 ₪, בהתבסס על 15 שומות מכריעות מסביבת הנכס.**

תחשיב ההשבחה:

537	שטח מגרש במ"ר
107.4	שטח קומה עליונה (20%), במ"ר
42.96	שטח אפשרי לניצול בחלל הגג (40%), במ"ר
0.7	מקדם שווי לשטח בחלל הגג
₪ 5,200	שווי למ"ר מבונה
₪ 156,374	<b>השבחה</b>

10.1.3 תכנית 2550 א' (מועד קובע: 26/02/1997)

התכנית מתירה הקמת מקום חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר בצמוד לבית הקיים, בכך מאפשרת הקמת מרתף גדול יותר גם מתחת לשטח החניה. במצב הקודם עפ"י הוראות תכנית 748, אושרה בניית סככות קלות בלבד ובנוסף לא ניתן היה לבנות חניה בצמוד לבית, מכאן שלא ניתן היה לבנות מרתף מתחת לחניה. לפיכך במצב החדש ההשבחה הינה בגין תוספת שטחי המרתף תחת החניה בלבד.

**אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 7,250 ₪, התבסס על 8 שומות מכריעות מסביבת הנכס.**



## תחשיב ההשבחה:

15	שטח מקום חניה מקורה, במ"ר
0	מקדם תוספת שווי (הפרש בין חניה מקורה לחצר)
15	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה במ"ר
0.4	מקדם שווי מרתף עפ"י תכנית ע"י
6	סה"כ שטח אקווי
₪ 7,250	שווי למ"ר מבונה
₪ 43,500	<b>השבחה</b>

10.1.4. תכנית מס' 2754 (מועד קובע: 13/04/1998)

שטח לחיוב – הבריכה חושבה לפי שטח של 40 מ"ר, במקדם אקווי בשיעור 0.1. במצב החדש נלקח בחשבון מקדם אי-וודאות בשיעור 0.9.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 7,750 ₪ בהתבסס על 15 שומות מכריעות מסביבת הנכס.

תחשיב השבחה:

40	שטח בריכה במ"ר
0.1	מקדם תוספת שווי
0.9	מקדם אי ודאות
₪ 7,750	שווי מ"ר מבונה
₪ 27,900	<b>השבחה</b>

10.1.5. תכנית ע"י 1 (מועד קובע: 02/04/2003)

התוכנית מאפשרת, בין היתר, הקמת מרתף בגובה של עד 4 מ', ומרחיבה את השימושים בקומת המרתף (ביחס לתוכנית ע"י). בכך מהווה התוכנית תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. הוערך מקדם תוספת שווי למרתף בשיעור 0.15. נלקח בחשבון במצב הקודם אפשרות הקמת מרתף עפ"י תכנית ע"י. בנוסף, הובא בחשבון כי בהתאם לתוכניות "2550" + "2550א" ניתן להוסיף שטח מרתף בגין הרחבת תכנית קומת הקרקע.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 10,750 ₪, בהתבסס על 17 שומות מכריעות מסביבת הנכס.

תחשיב השבחה:

537	שטח מגרש במ"ר
107.4	שטח מרתף לבניה אפשרי לבניה (20%), במ"ר
33	תוספת שטח מרתף מתחת לחניה במ"ר
140.4	סה"כ שטח מרתף
0.15	מקדם תוספת שווי למרתף
₪ 10,750	שווי מ"ר מבונה
₪ 226,395	<b>השבחה</b>



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

התכנית מתירה תוספת בניה לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחי שירות לשטח עיקרי והצמדתם למבנה. תוספת השטח מאפשרת את הגדלת שטח המרתף ועליית הגג.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪ בהתבסס על 19 שומות מכריעות מסביבת הנכס.

תחשיב ההשבחה:

537	שטח מגרש במ"ר
13.43	שטח מבנה עזר מומר לשטח עיקרי (2.5%)
0.4	מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד חצר)
5.37	תוספת שטח אקווי מבנה עזר - סיכום ביניים 1

13.43	תוספת שטח בקומת מרתף במ"ר
0.55	מקדם מרתף בהתאם לתוכנית ע"1
7.38	תוספת שטח אקווי מרתף - סיכום ביניים 2

5.37	תוספת שטח בעליית גג (40%), במ"ר
0.7	מקדם עליית גג
3.76	תוספת שטח אקווי בחלל גג רעפים – סיכום ביניים 3

16.51	סה"כ תוספת שטח אקווי
₪ 12,500	שווי מ"ר מבונה
₪ 206,409	השבחה

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

ניצול הזכויות בגין תוכנית זו אפשרי בשתי חלופות: בניה בחלל גג רעפים או חדר יציאה לגג. טען כי השימוש המיטבי הינו בניה בחלל גג רעפים. בחלופה זו התוכנית מאפשרת תוספת שטחים בקומת הגג עד לכדי 100% משטח הקומה העליונה ובכך מהווה תרומה לשווי ומשביחה את הנכס. במצב החדש נלקח בחשבון שטח קומת גג לניצול בהתאם למימוש זכויות מיטבי בשיעור של 22.5% בקומת הקרקע וחלל כפול בגובה קומת הקרקע. תחשיב ההשבחה מגלם מקדם 0.9 בגין אי-וודאות לניצול מלא במימוש בדרך של מכר. במצב הקודם נלקח בחשבון בניה בחלל גג רעפים לפי תוכנית "ג".

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 13,000 ₪, בהתבסס על 19 שומות מכריעות מסביבת הנכס.



תחשיב השבחה:

537	שטח מגרש במ"ר
120.825	שטח קומה עליונה (20%+2.5%)
108.7425	מצב חדש - שטח חלל גג רעפים (90% מתכסית קומה עליונה)
48.33	מצב קודם - שטח חלל גג רעפים (40% מתכסית קומה עליונה)
60.4125	תוספת שטח חלל גג רעפים
0.7	מקדם שווי חלל גג
₪ 13,000	שווי למ"ר מבונה
₪ 549,754	השבחה

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

10.2.1. כללי:

אורך חיים כלכליים – יש להביא בחשבון דחיה של 25 שנה מאישור תכנית ע' בשיעור היוון שנתי של 6%.

שטח הנכס הינו 107 מ"ר המהווים 20% משטח המגרש, לפיכך, נכון למועד הקובע ישנו מימוש של מרבית שטחי הבניה העיליים הניתנים למימוש בנכס הנדון.

תכסית מותרת – מימוש זכויות הבניה צריך להיות לפי בינוי אחיד בתכסית של 15%. החלוקה הא-סימטרית שהציג שמאי המשיבה אינה נתמכת במספר שומות מכריעות ואף שומות של שמאי מטעם המשיבה, מר רמי סויצקי, אשר קבע כי התכסית האופטימלית הינה בבינוי אחיד. התבסס כאמור על שומות מכריעות וציטט מהחלטת הח"מ בגו"ח 6336/15.

10.2.2. תכנית ע' (מעוד קובע: 13/12/1985)

קיבל את המקדם האקווי לקומת המרתף שהוערך בשומת המשיבה בשיעור 0.4.

טען כי במועד הקובע לא קיימת תרומה כלכלית להריסת המבנה הקיים והקמת מרתף ולפיכך יש להביא בחשבון דחיה.

יש לחשב את ההשבחה ביחס למרתף בהיקף של 17.5% משטח המגרש, קרי, מרתף בשטח 93.975 מ"ר.

הובאה בחשבון דחיה ל-25 שנים לפי שיעור היוון של 6% בשיעור 0.23.





**אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 743 ₪.**

תחשיב השבחה:

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	סה"כ שטח אקוי'
מרתף	0.4	93.975	37.59
מקדם דחיה בזמן			0.23
שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 743
השבחה			₪ 6,508
השבחה במעוגל			₪ 6,510
היטל השבחה			₪ 3,255

10.2.3. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993) + תכנית 2550 א' (מועד קובע: 26/02/1997)

תגפ/333 ותוכנית 748 החלות עוד במצב התכנוני הקודם מאפשרות הקמת חניות לעד 2 מכוניות. בנוסף, העובדה שהוועדה המקומית לתו"ב התירה הקמת מבני חניה בתחום קווי הבניין (חלקם אף מבניה קשיחה) תומכת בטענה זו. לפיכך תוכניות 2550 + 2550 א' לא שינו את המצב התכנוני ולא גרמו להשבחת המקרקעין. הוצגו 29 שומות מכריעות כתימוכין לעמדתו.

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

מקבל את תחשיב ההשבחה כפי שעולה משומת המשיבה, למעט תכסית המבנה ממנה יש לחשב את שטח הבניה בחלל הגג שהינה 15% משטח המגרש.

תחשיב השבחה:

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	סה"כ שטח אקוי'
חלל גג	0.7	32.22	22.554
שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 5,200
השבחה			₪ 117,281
השבחה במעוגל			₪ 117,000
היטל השבחה			₪ 58,500

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

מקבל את תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה לעניין תוכנית זו.



## תחשיב ההשבחה :

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	מקדם דחיה	סה"כ שטח אקוי'
בריכת שחיה	0.1	40	0.9	3.6
שווי מ"ר מבונה אקוי'	7,750 ₪			
השבחה	27,900 ₪			
השבחה במעוגל	27,900 ₪			
היטל השבחה	13,950 ₪			

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

שטח המרתף צריך להיות לפי תכסית בשיעור 17.5%

## תחשיב ההשבחה :

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	סה"כ שטח אקוי'
מרתף	0.1	93.975	9.3975
שווי מ"ר מבונה אקוי'	10,500 ₪		
השבחה	98,674 ₪		
במעוגל	98,670 ₪		
היטל השבחה	49,355 ₪		

## 10.2.7 . תכנית מס' 3450 (מועד קובע: 23/11/2006)

מקבל את תחשיב ההשבחה שערך שמאי המשיבה למבנה העזר ושטח הבניה בחלל הגג

בהתייחס לשטח המרתף, טען כי מאחר שהשטח אשר מתחת לשטח מבנה העזר כבר חושב במסגרת תוכניות תא/ע' ותא/ע'1, הרי שאין מקום להביא בחשבון השבחה נוספת לשטח קומת המרתף גם במדרגה זו.

## תחשיב ההשבחה :

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	סה"כ שטח אקוי'
חלל גג	0.7	5.37	3.8
מבנה עזר מומר	0.4	13.425	5.37
סה"כ השבחה אקוי'	9.1		
שווי מ"ר מבונה אקוי'	12,500 ₪		
השבחה	114,113 ₪		
השבחה במעוגל	114,000 ₪		
היטל השבחה	57,000 ₪		



## 10.2.8. תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)

הובאה בחשבון תכסית בשיעור 17.5% לשטח הגג במצב החדש.

תחשיב ההשבחה:

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	סה"כ שטח אקוי'
חלל גג-תכנית ג'	0.7	37.59	26.313
חלל גג – תכנית ג'1	0.7	84.5775	59.20425
סה"כ השבחה אקוי'			32.89125
שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 13,000
<b>השבחה</b>			<b>₪ 427,586</b>
<b>השבחה במעוגל</b>			<b>₪ 47,600</b>

## 10.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת:

### 10.3.1. אורך חיים כלכליים – לנכס הנדון לא אותר היתר הבניה המקורי, לפיכך ועל הצד הזהיר,

הובא בחשבון כי המבנה נבנה באמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת. הבינוי הקיים, אשר מנצל באופן חלקי את זכויות הבניה (נכון למועד תוכנית "ע"), בתוספת זכויות הבניה הנוספות מתוכניות מאוחרות, מביאים להגדלת הפחת התכנוני וקיצור החיים הכלכליים. בהתחשב בכך שאין כדאיות כלכלית לנצל את יתר הזכויות, במצבו הפיזי של הנכס ואופי השכונה, המאופיינת בבניה יוקרתית אשר מגדילה את הכדאיות בהריסת מבנים ותיקים וקיצור אורך החיים הכלכליים, יש לקבוע אורך חיים כלכליים של כל נכס בהתאמה למאפייניו, וכן במקרים בהם במגרשים שנמכרו נהרס הבית הקיים, נלקח בחשבון כי הנכס סיים את אורך חייו הכלכליים בכ"א מהמועדים הקובעים. כתימוכין לעמדתו הציג מספר שומות מכריעות אשר קבעו אורך חיים כלכליים של 40-45 שנים בשכונה הנדונה. דחיה של 55 שנה כמופיע בשומת המבקשת הינה חריגה. בדיון שנערך בפניי, הוסיף כי הבינוי הקיים אינו תורם ותרומו זניחה במועד הקובע וכי היה נהרס. כלומר, אין כדאיות לבנות קומה מעל מאחר שיש לגלף את השלד ולבצע התאמות שאינן כלכליות.

### 10.3.2. היקף הבניה במרתף/בניה עם חללים כפולים – אין מניעה לבנות חלל כפול, כנהוג בשכונות

הצפוניות בתל אביב ובכך לנצל את זכויות הבניה בחלוקה שאינה שווה בין הקומות. טען כי מבדיקה שערך מול מחלקת רישוי ותכנון, אין כל מניעה לבקש ולקבל (ללא הליך של הקלה) בניה עם חללים כפולים. כתימוכין, הציג היתר בניה משכונת צהלה, 2 שומות מכריעות הקרובות למועד הקובע, מספר היתרי בניה מהעבר הרחוק בסביבת הנכס וכן הפנה לעת"מ בעניין גיימס בראט<sup>2</sup> כתימוכין לעמדתו.

<sup>2</sup> 1317/06 גיימס בראט נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, ניתנה ביום 15/02/2007.



10.3.3. תכנית 2550 ו-2550 א' – ההשבחה הוערכה בגין מרכיב תוספת שטח המרתף בלבד, שכן מרכיב קירוי החניות היה אפשרי עפ"י תוכניות קודמות. התוכנית אפשרה בניית מוסך חניה קשיח והצמדתו למבנה הראשי ואפשרה הקמת מרתף מתחת לשטח החניות. טען כי שומתו תואמת את החלטת ועדת ערר בעניין **בגימוב<sup>3</sup>** בכך שמחשבת את שטח המרתף לפי קונטור קומת הקרקע (כולל החניון). טען כי שמאי המבקשת לא הוכיח "נוהג", וכי טענה זו הועלתה פעמים רבות אצל שמאים מכריעים ונדחתה. הפנה להחלטת ועדת ערר רה/85036/09 בעניין **שנפלד** לפיה נקבע כי אין להביא בחשבון בתחשיב היטל השבחה נוהג מוטעה אשר נוצר בטעות, וכן בשומה המכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 6336/53 דובר בהרחבה על כך שקיימת דרישה להוכיח "נוהג" על פי מבחן, וכי לא היה "נוהג" לעניין מרתפים טרם תוכנית "ע". כתימוכין, הציג 5 שומות מכריעות שקיבלו את עמדת הוועדה בנושא הנדון.

10.3.4. ערכי השווי ומקדמים – ערכי שווי המקרקעין ומקדמי השווי השונים שנלקחו בחשבון, נערכו בהסתמך על שומות מכריעות ובהתאמה למיקומו של הנכס.

10.3.5. תכנית ג' – תכסית קומת הגג הינה 20%.

10.3.6. תכנית עי-1 – נלקח בחשבון כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה ופנויה. ערכי ומקדמי השווי נקבעו בהתאם למספר רב של שומות מכריעות בסביבת הנכס, ומקדם ההשבחה נקבע על הצד הזהיר. קיימות קביעות של שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם בשיעור 0.2.

10.3.7. תכנית 3450 – טען כי טרם אישורה של תכנית 3450 לא הייתה אפשרות להצמיד את מבנה העזר למבנה הראשי ולבנות מתחתיו מרתף חניה. הצמדת מבנה העזר נעשתה בדרך של הקלה, כתימוכין הציג היתר בניה משנת 2004 בו התבקשה הקלה להצמדת מבנה עזר ברחוב יהונתן 40. הצמדת מבנה העזר מגדילה את תכסית קומת הקרקע, וכנגזרת מכך מגדילה את שטח קומת המרתף. בשל האפשרות לבינוי בחלל כפול, ניצול מיטבי של הצמדת מבנה העזר ייעשה בבינוי עם חלל כפול אשר מגדיל את שטח קומת הגג. אין לקזז את שטח החצר שכן במצב הקודם היו זכויות בניה למבנה עזר נפרד משטח החצר. כלל שטענה זו לא התקבל יש להביא בחשבון כי הצמדת מבנה העזר יוצרת מרפסת. בדיון שנערך בפניי טען כי ההקלה הייתה רק להצמדה מבלי להפוך לשטח עיקרי.

10.3.8. תכנית ג'1 – תכסית קומת הגג הינה 20%. לעניין מקדם עליית הגג הוצגו 9 שומות מכריעות בהם נלקח מקדם בשיעור 0.75-0.8.

10.3.9. תוכנית 748 – בדיון שנערך בפניי צוין כי תוכנית 748 – תוכנית החניות, לא נתנה גמישות, כלומר ניתן להבין כי מדובר בבינוי קל ובין קו המגרש לקו הבניין, מה שאומר לא ניתן בהכרח להצמיד את הסככות למבנה הקיים.

<sup>3</sup> 8868/11 אלכסיי בגימוב נ' מדינת ישראל, ניתנה ביום 23/08/2012.



10.3.10. ערכי השווי – בדיון שנערך בפניי, ציין כי ביסס את אומדן השווי לפי שומות מכריעות, בהן נקבע מחיר למ"ר מבונה לא תמיד מניתוח עסקאות, מתקוזז עם העובדה שלא מביא בחשבון את כל השטחים שחייבו, כלומר גם לניתוח השטחים שחישבו יש להוסיף שטחי ממ"דים וכד'.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לטענות שמאי המשיבה:

10.4.1. אופי הבינוי – טען כי שמאי המשיבה קובע בינוי א-סימטרי, אך בתחשיבי השווי מנתח שומות בגין מכר שקבעו בינוי אחיד. כלומר, יש עיוות בניתוח, שכן ניתוח אקווי לפי בינוי אחיד מגדיל את השווי למ"ר מבונה. ציין 2 החלטות של ועדות ערר<sup>4</sup> שדנות בבינוי המיטבי בהם נקבע כי יש לבנות בבינוי אחיד, וכן ציין את שומת הח"מ ברחוב ברק 1 בגו"ח 6336/149 בה נקבע כי יש לבנות בבינוי אחיד. בשומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי ברח' חיי"ש 7 הייתה התמקדות בשאלה באיזו חלופה נכון יהיה לחייב במכר: חלופת הקיצון או להיצמד בבינוי אחיד, זה לא מה שנדון בשומה של הנכס ברח' צה"ל שציין שמאי המשיבה.

10.4.2. לעניין הדחיה – אין כדאיות בהריסת מבנה בשטח של כ-100 מ"ר בגין תוספת מרתף בגובה 2.2 מ', וניתן לממש את יתרת השטחים ע"ג המבנה הקיים. המבחן לגבי השטחים בקומת המרתף. הדחיה שהוערכה הינה לפי 25 שנים ולא 55 שנים.

10.4.3. ניצול חלקי של זכויות הבניה – שמאי המשיבה טען כי אין כדאיות כלכלית למימוש שטחים ע"ג המבנה הקיים, ומאידך כי יש כדאיות בהריסת המבנה למימוש שטחים תת-קרקעיים. אם אין כדאיות למימוש שטחים עיליים על מבנה קיים, קל וחומר שאין כדאיות בהריסת המבנה לצורך קבלת שטח תת קרקעי בגובה 2.2 מ'. טען כי ניתן לממש זכויות בניה על המבנה הקיים, אך לדעתו התוכנית אינה משביחה מפני שקונה סביר לא ישלם עבור תוספת הזכויות בגין תוכנית זו.

10.4.4. פחת תכנוני – המבנה לא תואם את המקובל היום, אך בעבר המבנה תרם לשווי ולכן הטענה כי שינוי בטעמי הבניה מקצר את אורך החיים הכלכליים אינה נכונה.

10.4.5. תוכנית 2550 + 2550 א' – תוכנית תג"פ/333 מתירה הקמת גראג' פרטי עד 2 כלי רכב. ניתן לפרש כי בגין תוכנית זו ניתן היה לבנות חניות מבניה קשיחה. תוכנית 748 מתירה להקים חניות מבניה קלה מחוץ לקווי הבניין, כלומר לאחר אישורה ניתן היה לבנות חניה מבניה קלה בלבד. תוכניות 2550 ו-2550 א' אושרו לצורך יישור קו תכנוני למרחב הכולל, לרבות השכונות הצפוניות מעבר לירקון, למרות שבשכונת צהלה כבר אושרה תוכנית בעניין זה ולכן אין שינוי ברמה התכנונית ולא קיימת השבחה בגין תוכניות אלו.

10.4.6. תוכנית ג' + ג'1 – קיימת מחלוקת לעניין התכסית בלבד.

10.4.7. תוכנית 3450 – שטח המרתף חויב לפי מבנה עזר שניתן להצמיד. קיימת השבחה אך היא רלוונטית לתוכניות ע' ו-ע'1.

<sup>4</sup> תא/85129/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מזין אורי, ניתנה ביום 02/04/2019; תא/8186/07/18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דן יעקובי ואח', ניתנה ביום 26/11/2020.



10.4.8. תוכנית 748 – התוכנית אינה "דורסת" את תג"פ/333, היא מאפשרת בניה מחוץ לקווי הבניין אבל ההתניה שהבינוי יהיה באמצעות בניה קלה, דהיינו קיימת גמישות תכנונית.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ע'	שטח לחיוב (מ"ר)	107.4	93.975
	דחיה	-	לפי 25 שנה
	שווי מ"ר מבונה	₪ 750	₪ 743
2550	<b>השבחה</b>	<b>₪ 32,220</b>	<b>₪ 6,510</b>
	<b>השבחה</b>	<b>₪ 36,000</b>	<b>אין השבחה</b>
	שטח לניצול בחלל גג (מ"ר)	42.96	32.22
ג'	<b>השבחה</b>	<b>₪ 156,374</b>	<b>₪ 117,000</b>
	<b>השבחה</b>	<b>₪ 43,500</b>	<b>אין השבחה</b>
	<b>השבחה</b>	<b>₪ 27,900</b>	<b>₪ 27,900</b>
2754	<b>השבחה</b>	<b>₪ 27,900</b>	<b>₪ 27,900</b>
	שטח מרתף (מ"ר)	140.4	93.975
	מקדם השבחה	0.15	0.1
1 ע'	שווי מ"ר מבונה	₪ 10,750	₪ 10,500
	<b>השבחה</b>	<b>₪ 226,395</b>	<b>₪ 98,670</b>
	שטח אקווי לחיוב (מ"ר)	16.51	9.1
3450	<b>השבחה</b>	<b>₪ 206,409</b>	<b>₪ 114,000</b>
	שטח אקווי לחיוב (מ"ר)	42.287	32.9
1 ג'	<b>השבחה</b>	<b>₪ 549,754</b>	<b>₪ 427,600</b>





## 11. הכרעה:

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורן של תוכניות ע'י, 2550, ג'י, 2550 א', 2754, ע'י, 1, 3450, ו-ג'י, 1, מימוש בדרך של מכר מיום 20/01/2022. המחלוקת העיקרית נסובה בעניין אורך חיים כלכליים, תכסית הבינוי, שווי מ"ר מבונה ומקדמים אקויי.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

### 11.1. אופן הבינוי/השימוש המיטבי

בשומת המשיבה הובא בחשבון בינוי בדרך של שתי קומות, כשקומת הקרקע בתכסית של 20% וכוללת חלל כפול.

שמאי המבקשת טען כי נכון למועדים הקובעים הבינוי הרווח הינו בבינוי אחיד בין הקומות, כלומר בינוי בשיעור של 15% בכל קומה + 2.5% בקומת הקרקע בגין שטח מבנה העזר.

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 לתוכנית 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 ייבנה הבנין בקומת אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד".

בהחלטת ועדת ערר מס' תא/8186/0718 הועדה 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 הבניה עפ"י תכנית 958 נקבע כדלקמן:

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

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



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 הבניה המוקנות.

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח תכסית קומת קרקע.

11.2.1. מקדם דחיה – בשומת המשיבה לא נלקחה בחשבון דחיה; בשומת המבקשת נלקחה בחשבון דחיה של 25 שנים עד לתום החיים הכלכליים בשיעור היוון שנתי של 6%.

כאמור, לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס. שמאי המבקשת הציג בפניי אישור משנת 1967 לחיבור בית המגורים לתשתית הביוב. אישור לחיבור מערכת ביוב אינו מהווה הוכחה כי הנכס נבנה בשנה זו וייתכן כי טרם חיבורו לתשתית הביוב בנכס היו בורות ספיגה כפי שהיה נהוג בעבר. הערכה סבירה כי הנכס נבנה במהלך אמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת, התואם את גיל הנכסים הסמוכים שנבנו בשכונה, ולכן גילו של הנכס במועד הקובע הינו כ-30 שנים. לפיכך, בהתאם למאפייני הסביבה בשנים אלו והשטח הבנוי בנכס הנדון, אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים לניצול מלוא זכויות הבניה. לאור האמור, אביא בחשבון דחיה בת 15 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה, המוערכים ע"י בכ-45 שנה, לפי שיעור היוון של 6%.

11.2.2. שטח לחיוב – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין השטח לחיוב, שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח המרתף לפי תכסית קרקע של 20%; שמאי המבקשת הביא בחשבון את הזכויות להצמדת מבנה העזר למבנה הראשי וכתוצאה מכך הקטנת שטח המרתף לפי תכסית של 17.5%.

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

בהחלטת וועדת ערר בעניין יעקובי נקבע כי אין בסיס לטענת הועדה המקומית לפיה בהעדר הוראה בתוכנית 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 הצמוד למבנה.

שטח מרתף לחישוב השבחה:

$$93.975 \text{ מ"ר} = 2.5\% * 537 \text{ מ"ר} + 15\% * 537 \text{ מ"ר}.$$

מקדם אקווי למרתף ייקבע בשיעור 0.5 במקרה הנדון, כפי שקבעתי בהחלטתי בגו"ח 6625/679, בגו"ח 6627/293 ובגו"ח 6638/387.



11.2.3. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 750 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 743 ₪. שמאי הצדדים התבססו על שומות מכריעות מסביבת הנכס.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	תכנית	השמאי המכריע
700 ₪	המצביאים 53	6336/172	ע'	יעקב פז
740 ₪	ברק 20	6336/212	ע'	אלדד חיימי
743 ₪	בת יפתח 24	6336/201	ע'	דוד טיגרמן
743 ₪	בת יפתח 3	6332/222	ע'	שושי שרביט שפירא
743 ₪	המצביאים 55	6336/171	ע'	אריה אריאל

לאור האמור לעיל ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, אני מקבלת את ערכי השווי כפי שהעריך שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 743 ₪.

### 11.3. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע לפיה ניתן להקים מוסך לחניה בשטח 18 מ"ר אשר לא ייכלל באחוזי הבניה בגובה חיצוני של עד 2.2 מ'.

אין מחלוקת בין הצדדים כי אין לחייב את שטח החניה, המחלוקת בגין תכנית זו הינה באם יש השבחה בגין שטח המרתף שמתחת לשטחי החניה המוקנים מכוח התכנית. שמאי המשיבה טען כי יש לחייב את שטח המרתף תחת החניות בהשבחה; שמאי המבקשת טען כי אין לחייב שטח זה בהשבחה.

סוגיה זו נדונה במספר רב של שומות מכריעות, לרבות שומות הח"מ. אציין כי מסקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס עולה כי בחלק מן השומות המכריעות אכן חושבה השבחה בגין שטחי המרתף שמתחת לשטחי החניה, בעוד שבחלק מן השומות המכריעות לא חויבה השבחה בגין רכיב זה.

במועד הסיור בסביבת מושא השומה, וכן בצילומי אוויר באתר GIS של עיריית תל אביב, ניתן לראות כי בנכסים בשכונה, ככל שהוקם מוסך חניה, הרי שזה הוקם בצמוד לחזית המגרש ולא בצמוד למבנה, ומחוץ לקווי הבניין.

לאור האמור, לא תחושב השבחה לאפשרות להקמת מרתף מתחת לשטח מוסך החניה.



לחיזוק עמדתי אפנה לשומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב מיום 10/12/2017, לנכס בגו"ח 6638/170, ולהחלטת וועדת ערר בעניין **רבקה קולירין**<sup>5</sup>, שדחתה את טענות הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לעניין זה:

**”סיכומו של פרק זה – עמדת השמאית המכריעה, שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין אפשרות הצמדת מבני החניה למבנה הראשי וכנגזרת מכך אפשרות הרחבת המרתף – היא עמדה שמאית סבירה, המבוססת על נתוני הנכס הנישום ומאפייניו. בוודאי שאין המדובר בעמדה הסוטה מעקרונות שמאיים, ולמעשה מדובר ביישום כלים שמאיים יומיומיים על מקרה קונקרטי, ובתוצאה שאינה ייחודיית למקרה דנן. אין כל בסיס להתערב במסקנה זו.”**

כתימוכין נוסף, אציין את שומת יגאל יוסף אשר בחן 27 היתרי בניה מסביבת הנכס וציין כדלקמן: **”מבין 27 ההיתרים שנבחנו, ב-23 מהם נבנתה קומת מרתף, ב-19 מגרשים קומת המרתף לא נבנתה מתחת למקומות החניה. אם בוחנים את מספר מקומות החניה שמתחתם נבנה מרתף, נמצא שהשיעור הינו כ-16%.”**

מסקנתי זו אף תואמת את הכרעותיי לגבי תכנית זו בגו"ח 6638/387 ו-6625/293.

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

התכנית מתירה בניה בחלל גג הרעפים.

אין מחלוקת בין הצדדים למעט תכסית המבנה ממנה יש לחשב את שטח הבניה בחלל הגג.

11.4.1. השטח לחיוב – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי ניתן לנצל 40% משטח הקומה לטובת בניית עליית הגג, המחלוקת העיקרית הינה באיזה אופן יש לחשב את שטח הקומה שממנה תיגזרנה זכויות הבניה לטובת עליית הגג.

לאור האמור בסעיף 11.1 שלעיל, שטח הקומה שמתחת יהיה בשיעור 15%.

11.4.2. שווי מ"ר מבונה – קיימת הסכמה בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה יוערך בסך 5,200 ₪.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	תכנית	השמאי המכריע
5,200 ₪	צה"ל 81	6336/43	ג'	נורית גרבי
5,200 ₪	ברק 5	6336/151	ג'	שושי שרביט שפירא
5,000 ₪	ברק 23	6336/160	ג'	אבישי זיו
5,200 ₪	צה"ל 81	6332/43	ג'	נורית גרבי

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

<sup>5</sup> ערר (תא/8023/0118) הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ג' רבקה קולירין, ניתן ביום 03/09/2020.

**11.4.3. מקדם אקווי' לחדר בגג הרעפים – הצדדים אינם חלוקים למקדם אקווי' בשיעור 0.7.**

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, המגלם את מיקומו בבניין ומגבלות הבניה. כך גם קבעתי בשומות לנכסים בגו"ח 6335/82; גו"ח 6628/618; גו"ח 6625/679; גו"ח 6627/293 וגו"ח 6638/387.

**11.5. תכנית 2550'א' (מועד קובע: 26/02/1997)**

התכנית מתירה 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. השטח הכולל לחניה לא יעלה על 33 מ"ר.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי אין השבחה בגין האפשרות להקים מוסכים לחניה פרטית מכיוון שזכויות אלו קיימות עוד במצב התכנוני הקודם. עם זאת, שמאי המשיבה טען כי יש לחייב בגין שטחי המרתף שמתחת לשטחי החניה, בעוד שמאי המבקשת טען בתגובה כי אין השבחה בגין תכנית זו.

לאור האמור בסעיף 11.3, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת כי אין השבחה בגין התכנית הנדונה.

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

התכנית קובעת קווי בניה ותנאים להקמת בריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע. קיימת הסכמה בין הצדדים כי יש לחייב בהשבחה בגין תוכנית זו, וכן לגבי שטח הבריכה, המקדמים האקוויוולנטיים ושווי מ"ר מבונה בסך 7,750 ₪. על אף הסכמתם, עלי לבחון זאת באופן עצמאי.

להלן יוצגו נתוני שווי ומקדמים אקווי' שנקבעו בשומות מכריעות מסביבת הנכס:

**מקדמים אקווי':**

- השמאית המכריעה רינת וויס-רביב בתחשיב מתוקן שערכה כשמאית מייצגת בערר בעניין **פנינה ברק ואח'**<sup>6</sup> קבעה כי התכנית משביחה במקדם 0.1 ומקדם בגין אי ודאות 0.9
  - השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב הפרסה 17, גו"ח 6335/45 קבע כי התכנית משביחה במקדם 0.1 ומקדם אי ודאות 0.9.
- לאור הסכמת שמאי הצדדים ובהתאם לעולה לעיל, אביא מקדם אקווי' בשיעור **0.1**, ומקדם דחיה בשיעור **0.9**.

<sup>6</sup> תא/85304/17 פנינה ברק ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ניתנה ביום 20/01/2020

**נתוני שווי:**

בחנתי שומות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

- השמאי המכריע ניקי פרימו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,750 ₪, לנכס בגו"ח 6336/195, רחוב בת יפתח 8.
- השמאי המכריע אבישי זיו קבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪, לנכס בגו"ח 6336/160, רחוב ברק 23.
- השמאי המכריע גיל הרצברג קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪, לנכס בגו"ח 6336/155, רחוב ברק 13.

לאור הנתונים שצוינו לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך **7,750 ₪**.

בנוסף, בריכה בשטח של 40 מ"ר, כפי שהעריכו שמאי הצדדים, מקובל עלי במקרה הנדון.

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

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה של עד 4 מ' ומרחיבה את השימושים המותרים בו.

11.7.1. השטח לחיוב – בשומת המשיבה ההשבחה חושבה לשטח מרתף של 140.4 מ"ר לפי תכנית של 20% וכולל שטח מרתף מתחת לחניה; שמאי המבקשת טען כי יש לחשב את ההשבחה לפי תכנית של 15% בתוספת שטח מבנה העוזר (2.5%) וללא שטח המרתף שמתחת לחניה, סה"כ 93.975 מ"ר.

לאור האמור בסעיף 11.2.2 שטח המרתף לחיוב הינו 93.975 מ"ר, כמו כן לאור קביעתי בתוכניות 2550 ו-2550א' לא אביא בחשבון את שטח המרתף מתחת לחניה.

11.7.2. מקדם השבחה – שמאי המשיבה העריך כי מקדם ההשבחה הינו בשיעור 0.15; שמאי המבקשת העריך כי מקדם ההשבחה הינו בשיעור 0.1.

בהתאם להכרעותי הקודמות בעיר ת"א, כדוגמת גו"ח 6638/387, 6335/71, 6336/149 אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת. מקדם ההשבחה ייקבע בשיעור 0.1.

11.7.3. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,750 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪.





להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

השמאי המכריע	תכנית	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	ע'1	6336/172	המצביאים 53	10,800 ₪
אלדד חיימי	ע'1	6336/212	ברק 20	11,000 ₪
דוד טיגרמן	ע'1	6336/201	בת יפתח 24	10,500 ₪
שושי שרביט שפירא	ע'1	6332/222	בת יפתח 3	10,500 ₪
אריה אריאל	ע'1	6336/171	המצביאים 55	11,000 ₪

לאור האמור לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 10,500 ₪.

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

התכנית מאפשרת הפיכת מחסנים ומבני עזר לשטח עיקרי.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים בנוגע למקדמים האקוויוולנטיים והשווי למ"ר מבונה.

11.8.1. השטח לחיוב – שמאי המשיבה חישב את תוספת השטח האקווי לפי 5.37 מ"ר של מבנה עזר, בנוסף 7.38 מ"ר אקווי בשטח קומת המרתף ו-3.76 מ"ר אקווי עליית הגג; שמאי המבקשת חישב את תוספת השטח לפי 5.37 מ"ר אקווי של מבנה העזר ובנוסף 3.8 מ"ר אקווי עליית הגג, ללא שטח המרתפים.

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

אני מקבלת את עמדת הצדדים כי שטח מבנה העזר המומר משטח שירות לעיקרי הינו 13.425 מ"ר.

בהכרעתי לתוכניות 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, תובא בחשבון תוספת שטח של 5.37 מ"ר לניצול בחלל גג הרעפים מעל קומה א'.

מקדם אקווי – אביא בחשבון מקדם המרה משטח שירות לשטח עיקרי בשיעור 0.4 ומקדם אקווי בשיעור 0.7 לניצול הזכויות בעליית הגג.



11.8.2. שווי מ"ר מבונה – הצדדים מסכימים בנוגע לשווי מ"ר מבונה בסך 12,500 נכון למועד הקובע. להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

השמאי המכריע	תכנית	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	ע'1	6336/172	המצביאים 53	12,200 ₪
אלדד חיימי	ע'1	6336/212	ברק 20	12,000 ₪
דוד טיגרמן	ע'1	6336/201	בת יפתח 24	12,500 ₪
שושי שרביט שפירא	ע'1	6332/222	בת יפתח 3	12,500 ₪
אריה אריאל	ע'1	6336/171	המצביאים 55	12,000 ₪

לאור האמור לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אני מקבלת את השווי למ"ר מבונה שקבעו הצדדים בסך 12,500 ₪, שווי זה הינו בהתאמה לקביעתי בנכס ברחוב ברק 1 בגו"ח 6336/149.

11.9. תכנית ג'1 – (מועד קובע: 04/09/2007)

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

11.9.1. השטח לחיוב – שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב חדש שטח בחלל גג רעפים של 108.74 מ"ר<sup>7</sup> ובמצב קודם שטח בחלל גג רעפים של 48.33 מ"ר.

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב חדש שטח בחלל גג רעפים בשטח של 84.577 מ"ר<sup>8</sup> ובמצב קודם שטח של 37.59 מ"ר.

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 תכנית שהינה 93.975 מ"ר.

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. כך גם קבעתי בגו"ח 6336/149 ובגו"ח 6336/486.

מקדם אקווי לחדר בגג רעפים – לאור האמור בסעיף 11.4.3 מקדם אקווי ייקבע בשיעור 0.7.

שטח לחישוב במצב החדש:  $59.2 \text{ מ"ר אקווי} = 0.7 * 90\% * 93.975 \text{ מ"ר}$ .

שטח לחישוב במצב הקודם:  $26.313 \text{ מ"ר אקווי} = 0.7 * 40\% * 93.975 \text{ מ"ר}$ .

<sup>7</sup> לפי שיעור של 90% משטח קומה עליונה בחלל עובר של 120.83 מ"ר (22.5% משטח החלקה).

<sup>8</sup> לפי 90% משטח קומה עליונה של 93.975 מ"ר (17.5% משטח החלקה).

<sup>9</sup>  $537 \text{ מ"ר} = (2.5\% + 15\%) * 93.975 \text{ מ"ר}$ .



11.9.2. אומדן השווי – אין מחלוקת בין הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪. להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה:

השמאי המכריע	תכנית	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	ע"1	6336/172	המצביאים 53	12,800 ₪
אלדד חיימי	ע"1	6336/212	ברק 20	13,000 ₪
דוד טיגרמן	ע"1	6336/201	בת יפתח 24	13,000 ₪
שושי שרביט שפירא	ע"1	6332/222	בת יפתח 3	13,000 ₪
אריה אריאל	ע"1	6336/171	המצביאים 55	12,000 ₪

לאור האמור לעיל, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **13,000 ₪**.



## 12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 12.2. העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תוכניות ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1 במימוש בדרך של מכר מיום 20/01/2022, לשווי הכולל של המקרקעין.
- 12.3. אופן השבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"<sup>10</sup>, לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".
- 12.4. בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
  - 12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב בת יפתח בשכונת "צהלה" שבצפון העיר תל אביב.
  - 12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.
  - 12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף והיתרי הבניה.
  - 12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תוכניות ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1.
  - 12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התוכניות 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. שומות שמאים מכריעים לתוכניות המשביחות ובהתאמה לנכס מושא השומה.
  - 12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

<sup>10</sup> 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 (n=15 ; i=6%)	סה"כ
מרתף	93.975	0.5	0.41727	19.6062
שווי מ"ר מבונה				
743 ₪				
השבחה				
14,567 ₪				
היטל השבחה				
7,288 ₪				

### 13.2 תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

אין השבחה

### 13.3 תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח לבניה בחלל גג רעפים לפי 40% משטח הקומה שמתחת	32.22	0.7	22.554
שווי מ"ר מבונה			
5,200 ₪			
השבחה			
117,281 ₪			
היטל השבחה			
58,640 ₪			

### 13.4 תכנית 2550א' (מועד קובע: 26/02/1997)

אין השבחה

### 13.5 תכנית 2754 (מועד קובע 13/04/1998)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
בריכה	40	0.1	4
מקדם דחיה			
0.9			
שווי מ"ר מבונה			
7,750 ₪			
השבחה			
27,900 ₪			
היטל השבחה			
13,950 ₪			

### 13.6 תכנית ע'1 (מועד קובע 02/04/2003)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטח מרתף	93.975	0.1	9.3975
שווי מ"ר מבונה			
10,500 ₪			
השבחה			
98,673 ₪			
היטל השבחה			
49,336 ₪			



## 13.1. תכנית 3450 (מועד קובע 23/11/2006)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
המרת מבנה עזר בקומת הקרקע לשטח עיקרי	13.425	0.4	5.37
תוספת שטח בחלל גג הרעפים	5.37	0.7	3.76
מ"ר אקוי'			9.13
שווי מ"ר מבונה			12,500 ₪
השבחה			114,125 ₪
היטל השבחה			57,062 ₪

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

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח לבניה בגג לפי 90% במצב חדש	84.5775	0.7	59.2
שטח לבניה בגג לפי 40% במצב קודם	37.59	0.7	(26.3)
סה"כ תוספת שטח אקוי'			32.9
שווי מ"ר מבונה			13,000 ₪
השבחה			427,700 ₪
היטל השבחה			213,850 ₪





## 14. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ע'י	13/12/1985	14,567 ₪	7,288 ₪
2550	16/04/1993	אין השבחה	אין השבחה
ג'	06/05/1994	117,281 ₪	58,640 ₪
2550 א'	26/02/1997	אין השבחה	אין השבחה
2754	13/04/1998	27,900 ₪	13,950 ₪
ע'י	02/04/2003	98,673 ₪	49,336 ₪
3450	23/11/2006	114,125 ₪	57,062 ₪
ג'י	04/09/2007	427,586 ₪	213,850 ₪

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

ולראיה באתי על החתום,

אורית גלן

שמאית מכריעה