



תאריך: 21 יולי 2023

מספר מינוי: 1627-2022

מספרנו: 169-1627-2022

לכבוד:

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו
באמצעות: רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: rami@363.co.il

המבקשים:

שקד אורי ושני
באמצעות: ניר עזרה, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: nir.shamaut@gmail.com
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה

גוש: 6335 חלקה: 163

רח' יואב 18, תל אביב-יפו

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מונית על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1 גורם ההשבחה: אישור הקלות.

1.2 גורם המימוש: מימוש במסגרת בקשה להיתר מס' 0786-21.

1.3 הצדדים למחלוקת: שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, נערכה ביום 13/05/2022 ע"י שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "המשיבה") וכן הוגשה תגובה לשומת המבקשים ביום 06/09/2022. שומת מטעם המבקשים נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניר עזרה ביום 07/08/2022 (להלן: "המבקשים").

1.4 מסמכים נוספים שהוצגו בפניי:

מטעם המבקשים:

1.4.1 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 29/05/2022 ע"ש אורי ושני שקד.

1.4.2 העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13/04/2022.

1.4.3 החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 24/11/2021.

1.4.4 טופס 1, דף ותכנית היתר בניה מס' 22-0454.

1.4.5 העתק הסכם לרכישת הזכויות בנכס מיום 28/11/2019.

1.4.6 העתק הסכם לרכישת חלק מחלקה 180 מיום 21/09/2020.

1.4.7 החלטת ועדת ערר מס' תא/85129/17.

1.4.8 עררים מס' הר/85183/17, הר/85184/17.



1.5 דיון:

ביום 27/10/2022 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ. הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

2. המועד הקובע להשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה. בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין. לפיכך, במקרה הנדון המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה להיתר וההקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 0019-21-2 מיום 24/11/2021.

3. הביקור בנכס:

ביום 05/07/2023 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6335
חלקה	:	163
שטח החלקה הרשום	:	743 מ"ר
שטח המגרש לחישוב	:	778 מ"ר ¹
מהות הנכס	:	מגרש לבניית מבנה צמוד קרקע חד משפחתי.
כתובת	:	רח' יואב 18, שכונת צהלה, תל אביב-יפו.

5. תמצית תאור הסביבה והנכס:

- לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס והנתונים הפיזיים. להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).
- ✓ הנכס שבנדון מהווה את חלקה 163 בגוש 6335 ששטחה הרשום 743 מ"ר והממוקמת ברח' יואב 18 בשכונת צהלה בת"א. שכונת צהלה ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר ת"א, זוהי שכונה ותיקה ומבוקשת המתאפיינת במבנים חד ודו משפחתיים ותיקים לצד חדשים.
 - ✓ רח' יואב הינו רח' חד סטרי ממזרח לכיוון מערב, הנכס הנדון ממוקם בצידו הדרומי של הרחוב, החלקה בצורה מקורבת למלבן.
 - ✓ במגרש הנדון ששטחו ברוטו 778 מ"ר הוגשה בו בקשה להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש חד-משפחתי חד-קומתי בשטח ברוטו כ-270 מ"ר + מרתף כ-200 מ"ר.

¹ שטח הכולל את השטח הרשום של חלקה 163 (743 מ"ר) ובתוספת שטח השלמה (35 מ"ר) מתוך חלקה 180 הסמוכה אשר נרכש ע"י בעלי הזכויות מעיריית תל אביב-יפו.



6. הזכויות בנכס:

- ✓ לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס ולחייב בהיטל.
- ✓ בהתאם לקבוע בסעיף 2 (א) בתוספת השלישית לחוק התו"ב, החבות בהיטל ההשבחה חלה על הבעלים או החוכר לדורות במקרקעין, במועד בו חלה ההשבחה.
- ✓ החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת ואין היא מהווה חוות דעת משפטית באשר לזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

6.1 נסח רישום:

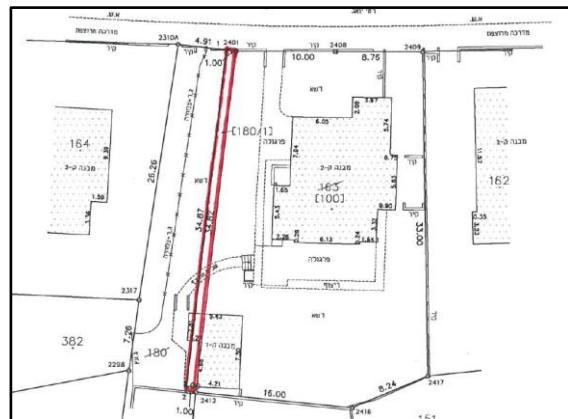
הוצג בפני (ע"י המבקשים) העתק רישום מפנקס הזכויות מס' 161754 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, ושהופק באמצעות האינטרנט² ביום 13/04/2022 ממנו עולים עיקרי הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6335.
חלקה	:	163.
מהות הזכויות	:	בעלות.
בעלי הזכויות	:	שקד אורי, שקד שני.
שטח חלקה רשום	:	743 מ"ר.
המספרים הישנים של החלקה	:	6335/20.
הערות	:	ביום 03/05/2020 נרשמה הערה לפי סעיף 16(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה.

6.2 הסכם רכישה:

- ✓ הוצג בפניי הסכם מיום 28.11.2019 לפיו רכשו המבקשים את הזכויות בנכס תמורת 12.25 מיליון ₪.
- ✓ הוצג בפניי הסכם מכר מיום 21/09/2020 בין עיריית תל אביב-יפו לבין המבקשים רכשו שטח כ-35 מ"ר המהווים חלק מחלקה 180 שבעלות העירייה והמיועד להשלמת החלקה הנדונה (163) לפי תכנית 2533'א'.

להלן תשריט החלקה וחלקת השלמה מתוך הנספח להסכם:



² הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.



7. מצב תכנוני³ ורישוי:

לא קיימת מחלוקת לעניין המצב התכנוני החל על הנכס. להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שנמסר ע"י הצדדים למחלוקת.

7.1 תכנית תגפ/333:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24/06/1954]. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד מגורים ג', במגרש מס' 581.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
מס' מבנים בחלקה	:	1.
מס' יח"ד בחלקה	:	1.
זכויות בניה	:	20%.
קומות מותרות	:	2.
מבנה עזר	:	לא יותר מ-25 מ"ר.
חזית מינימלית	:	17 מ'.
קווי בניין	:	קדמי – עפ"י תשריט, אחורי 8 מ', צידי – 3 מ'.
שימושים	:	מגורים, גרגיים פרטיים ללא יותר מ-2 רכבים.

7.2 תכנית 748:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01/11/1962]. התכנית מגבילה את גובה הבניינים לקומה אחת במקום 2 קומות, באזורי מגורים א', ב', ג', מתכנית תגפ/333. התכנית מתירה להקים סככות קלות לגרגיים פרטיים בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבנייה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

7.3 תכנית 958:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966]. התכנית מתירה לבנות באזורי מגורים מבנים של 2 קומות, כאשר אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. התכנית מאפשרת בניית יח"ד אחת על כל מגרש.

³ חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.



7.4 תכנית 738:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12/07/1973].

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים א'.

התכנית מוגדרת כשינוי מס' 5 לשנת 1964 של תכנית מתאר "ל" לשטחים מעבר לירקון.

עפ"י תקנון התכנית יחולו הוראות תכנית "ל" על תחום התכנית.

יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זאת תחולנה תקנות התכנית הראשית, שאינן סותרות תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט, במקרה של סתירה יהיו רואים תקנות התכניות המפורטות המסומנות בתשריט כמכריעות. הוראות התכנית המפורטת 958 גוברות על הוראות תכנית זו ביחס לחלקה הנדונה ולפיכך אין שינוי במצב התכנוני ובייעוד המגרש.

7.5 תכנית ע':

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985].

התכנית התיירה הקמת מרתף בהיקף הבית, בגובה מירבי של 2.2 מ'.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד, מעליות.

התכנית קבעה כי לא יורשו מגורים במרתף וכי לא תורשה קומת מרתף תחתונה בבניה צמודת קרקע. התכנית קובעת כי בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע.

7.6 תכנית 2550:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993].

התכנית התיירה בבניינים צמודי קרקע (קוטג'ים), בניית חניה פרטית/מוסך חנייה בגובה של 2.2 מ', ובשטח מירבי של 18 מ"ר ליחיד, אשר לא יכלל באחוזי הבנייה המותרים.

התכנית מאפשרת הקמת חניה מקורה בין קו המגרש לקו הבניין, או בקומת המרתף בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים של המגרש.

עפ"י סעיף 8.3 לתכנית - בבנין חדש, הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה בשטח של 18 מ"ר שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים, ובלבד ששטח זה יותאם לחנית מכונית אחת בלבד.

7.7 תכנית ג':

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994].

התכנית קובעת הוראות לבניה על הגג/ עליות גג.

עליות גג בגגות משופעים:

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

(א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה.

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



חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים :

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות. התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, עד שליש משטח הגג.

7.8 תכנית 2550 א' :

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997].

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, קביעת הוראות חדשות לסידור חניה פרטית.

שטח חניה מקורה לא יעלה על 18 מ"ר, ויחשב כשטח שירות.

במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. הוועדה רשאית לאשר את החניה המקורה בתוך קווי הבניין או מחוץ להם, לרבות בצמוד לקיר משותף. עפ"י סעיף 12 לתכנית: במקרה של סדור חניה כחלק מקומת הקרקע של הבית, הוועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה המותרים, ולאפשר סידור חניה בתוך קווי הבניין, גובה תקרת החניה יהיה כגובה קומת הקרקע, ולא יפחת מ- 2.2 מ' נטו.

7.9 תכנית 2754 :

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998].

התכנית קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין 0.

אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקווי הבניין המאושרים בתכניות החלות במקום, כולל בניה בקו 0, ייעשה רק לאחר שהוועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.

מיקום המתקנים הטכניים ייעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. לא יותרו קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית.

בהתאם לס' 10.1 בתקנון היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי, כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתמסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

7.10 תכנית ע/1 :

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003].

התכנית מהווה שינוי לתכנית ע' מטרתה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים וכן לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה.

להלן הוראות הבניה לשטחי המרתף בבתי מגורים צמודי קרקע :

מס' קומות במרתף: קומה אחת, גובה 4 מ'.

קווי בניין: בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה כי הנ"ל דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכח תכנית ולא בדרך של הקלה.



שימושים ותכליות: לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים, שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית עם כניסה נפרדת. לא יותר מגורים במרתף.

כניסה חיצונית: תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

היטל ההשבחה, בעת מכירה, בבתים צמודי קרקע ישולם לפי הידוע באותה עת לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית ראשית). יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש לפי השטח בבקשה להיתר בניה.

7.11 תכנית 3450:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593, מיום 08/11/2006].

התכנית מגדילה את שטחי בנייה בבתים צמודי קרקע, ע"י המרת שטחי שירות ו/או אחוז בניה, המיועדים למבנה עזר/מחסן, לשטח עיקרי בשתי חלופות, כדלהלן:
- כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר ייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- תותר בניית מבנה עזר/מחסן בחצר ללא הצמדה למבנה העיקרי, בשטח של עד 5 מ"ר שיחשב כשטח שירות. בנייתו תותר מחוץ לקווי הבניין.

התכנית מתירה גם אפשרות להשאיר את ההוראות הראשיות לעניין זכויות למבנה עזר/מחסן. התכנית אינה מבטלת את שטחי השירות מכח תכניות 2550 ו-2550 א'.

הוראות בנייה:

- השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- בניית מבנה העזר/המחסן בחצר מחוץ לקווי הבניין ומיקומו יהיה עפ"י המותר בתכניות הראשיות. גובה המבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'.

7.12 תכנית ג/1:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705, מיום 20/08/2007].

התכנית משנה את הוראות תכנית ג'.
התכנית מתירה, בין היתר, בקוטגיים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים:
עליית גג:

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.



חדרי יציאה לגג:

- התכסית המרבית על הגג, לא תעלה על 40 מ"ר לדירה, או 65% משטחו, הקטן מבניהם.
- השטח הבנוי 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 מוגן דירתי, אם יבנה).
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

לא יותרו חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג, במקרים הבאים:

- בתחום תכניות ו/או החלטות מוסד התכנון האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליית גג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בניה בו זמנית על הגג:

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

7.13 תכנית 2533 א:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052, מיום 21/01/2010].

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ג'.

עפ"י הוראות התכנית, זכויות הבניה, קווי הבניין וגובה בניינים במגרשי המגורים החדשים יהיו עפ"י התכניות החלות באזור ובתוספת 6% לזכויות הבניה.

תוספת זכויות הבניה עד 6% הינם בהקלה.

שטחים להשלמה: שטחים להשלמה יצורפו לחלקות הסמוכות להם כפי שסומן בתשריט.

כאמור בסעיף 6.2 להחלטה, בעלי הזכויות רכשו מעיריית תל אביב את השטח להשלמה אשר היה מיועד לחלקה שלהם.

7.14 תכנית תא/5000:

[פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407, מיום 22/12/2016].

תכנית מתאר כוללת לעיר תל אביב שלא ניתן להוציא על פיה היתרי בניה.

התכנית קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשמור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת באזור תכנון 207, צהלה, באזור מגורים בבניה נמוכה. תכסית הבניה תהיה 35% משטח המגרש לכל קומה X 3 קומות.



7.15 רישוי:

מעיון בתיק הבניין המקוון באתר הועדה המקומית עולים הפרטים הבאים:

7.15.1 היתר בניה מס' 309 מיום 13/06/1962:

היתר בניה לשינויים ותוספות בבניין בן קומה אחת המכיל שינויים והוספה לדירה בת 3.5 חדרים וחדר שירותים.

שטח קיים: 87.88 מ"ר.

שטח מבוקש: 19.66 מ"ר.

סה"כ שטח: 107.54 מ"ר.

7.15.2 היתר בניה מס' 928 מיום 07/03/1973:

היתר בניה לשינויים והוספת בניה בקומה א'.

שטח קיים: 107.54 מ"ר.

שטח מבוקש: 8.10 מ"ר.

סה"כ שטח: 115.64 מ"ר.

7.15.3 היתר בניה מס' 940 מיום 08/03/1973:

היתר בניה להגדלת מחסן בחצר.

סה"כ שטח בנייני עזר: 32.25 מ"ר.

7.15.4 היתר בניה מס' 1-157 מיום 01/08/1980:

היתר בניה לתוספת חדר וחדר שרות עבור בית בן קומה אחת ומרפסת אחורית פתוחה.

שטח קיים: 115.64 מ"ר.

שטח מבוקש: 16.96 מ"ר.

סה"כ שטח: 132.60 מ"ר.

7.15.5 היתר בניה מס' 2-930520 מיום 08/07/1993:

היתר בניה להחלפת גג הרעפים הקיים בגג רעפים חדש, מקלט במרווח הצדדי, קולטי שמש ומסתור בנוי, גדר בגבול המערבי של המגרש ופירוק גדר קיימת בבנין קיים בן קומה אחת.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר הבניה:

שטח שרות				שטח עיקרי		קומה
בניה קיימת	מרפסת	אחסנה קיימת	מקלט	סה"כ מגורים	מגורים קיים	
51.32	41.80	19.25	9.52	132.60	132.60	קרקע
51.32	41.80	19.25	9.52	132.60	132.60	סה"כ המבנה

7.15.6 היתר בניה מס' 22-0454 נחתם ביום 30/06/2022 :

היתר להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש, בן קומה אחת עם גג שטוח מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') הכוללת :

- בקומת המרתף: ממ"ד, ת. כושר עם חדר רחצה, ח. משחקים, אחסנה ומדרגות פנימיות.
- בקומת הקרקע: מבואת כניסה, סלון, יחידת הורים, 4 חדרי שינה עם חדרי רחצה.
- על גג הבניין: מערכות טכניות.
- על המגרש: 2 מקומות חניה (זה ליד זה) במרווח קדמי, אחד מהם מקורה ע"י פרגולה, פילר במרווח קדמי, בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, מחסן בפינה הדרום מערבית של המגרש, גדרות בגבול המגרש, פרגולות מחומר קל במרווח קדמי ואחורי, פיתוח שטח, שימור וכריתת עצים ונטיעות.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט היתר הבניה:

שטחים נוספים	שטחים לא מקורים	סה"כ עיקרי + ממ"ד	שטחי שירות					שטח עיקרי	קומה
			סה"כ	שטח תת"ק נלווה	אחסנה	שטחים לא מקורים	עובי קירות ממ"ד		
		202.01	48.98	17.95		14.58	3.85	12.6	מרתף 1-
67.10		271.44	4.94		4.94				קרקע
67.10		202.01	4.94						מעל הקרקע
		271.44	48.98	17.95			3.85	12.6	מתחת הקרקע
67.10		473.45	53.92	17.95	4.94	14.58	3.85	12.6	סה"כ המבנה

להלן ההקלות שאושרו בישיבת ועדת המשנה מס' 2-21-0019 מתאריך 24/11/2021 (החלטה מס' 6):

1. תוספת זכויות עד 6% משטח המגרש המהווים 46.7 מ"ר לעומת 31.9% המותרים (30% לפי תב"ע 2533א'+ 1.9% המרת שטח שרות של מבנה עזר לשטח עיקרי לפי תכנית 3450).
2. חריגה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המזרחי והמערבי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים לפי תכנית תג"פ/333.
3. ניווד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 10% מההווים 77.8 מ"ר.



8. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לנכס הנדון כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשים
הקלות	24/11/2021 ⁴	₪ 905,810	₪ 177,000

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס והתיאור, המועד הקובע, הזכויות בנכס והמצב התכנוני.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט עיקרי טיעוני הצדדים בסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון, והכרעה בהם.

8.1 עיקרי טיעוני המשיבה:

8.1.1 ערכי שווי:

- בשומת המשיבה הוצגו ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

הערות שמאי המשיבה	שווי מ"ר אקו'	מועד קובע	כתובת	גו"ח	השמאית/ה מכריעה/ה
-	₪ 22,500	27/02/2019	חיל המשמר 12	6628/40	דוד טיגרמן
-	₪ 24,000	21/02/2018	חיל המשמר 16	6628/42	עאטף עאלם
הודגש כי הנכס נמצא בציר מרכזי בשכונה מול בניה רוויה	₪ 20,000	11/12/2019	שמיר 1	6628/1	יהודה פלד
	₪ 24,000	06/01/2021	זליג 3	6628/272	ארז כהן

בהתאם לנתונים לעיל, קבע שמאי הועדה שווי לחישוב ההשבחה לפי 24,000 ₪/למ"ר מבונה.

- בדיון נטען כי ערכי השווי שהובאו בחשבון הינם על הצד המקל והתבססו על הערכים שבתחילת שנת 2021 (בהתאם להחלטת ארז כהן) ובדיעבד ידוע כי המחירים בין חודש ינואר לחודש נובמבר עלו באופן משמעותי והמחיר הנכון הינו כ-28,000 ₪/למ"ר אקו'.

- בתגובת המשיבה לשומה האחרת נטען כי בערכי השווי בשומת המשיג קיימים נתונים מיום 28/11/2019 ומיום 17/02/2020 המייצגים עליה של כ-3.9% בתקופה של כ-3.5 חודשים קרי, עליה של כ-1.1% בחודש ועד למועד הקובע להחלטה כ-24.86% - דהיינו שווי למ"ר מבונה של כ-23,500 ₪ אם מפעילים מקדם זה על השווי שנקבע בשומת המבקשים. עוד נטען כי משנת 2019 ועד היום עלו מחירי

⁴ בפרק השומה בשומת המבקשים מצוין מועד קובע ביום 12/04/2021 – ככל הנראה מדובר בטעות סופר.



המקרקעין בשכונה בעשרות אחוזים.

- בנוגע לערכי השווי שהציג שמאי המבקשים ברחוב אהוד 18 (מהחלטתה של השמאית המכריעה אוולין דודזון) נטען כי חלפו 3.5 שנים מהמועד הקובע (02/05/2018) ולכן הנתון אינו רלוונטי.
- בנוגע לערכי השווי שהציג שמאי המבקשים ברחוב שמגר 28 (מהחלטתו של השמאי המכריע יגאל יוסף) נטען כי חלפה למעלה משנה וחצי מהמועד הקובע (04/03/2020) ולכן הנתון אינו רלוונטי.
- בנוגע לערכי השווי שהציג שמאי המבקשים ברחוב אדירים 33 (מהחלטתה של השמאית המכריעה רינת וויס רביב) נטען כי הנתון אינו רלוונטי מכיוון שהנכס אינו חלק משכונת צהלה והכניסה לרחוב הינה משכונת נווה שרת המאופיינת במצב סוציו-אקונומי נמוך.
- שמאי המשיבה ציין כי בהחלטת הח"מ בנכס הנדון נקבע שווי למ"ר מבונה לשנת 2007 בגובה של 13,000 ₪ וכי יש לבדוק בכמה עלו המחירים מאז ועד למועד הקובע.
- לצורך המחשת עליית המחירים בשכונה, הוצגו 2 עסקאות מרח' שטיינר יורק בתל אביב כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	עסקה	שווי מ"ר קרקע
27/10/2021	6638/142	שטיינר יורק 3	301.5 מ"ר	₪ 5,880,000	₪ 19,502
19/06/2022	6638/143	שטיינר יורק 5	296 מ"ר	₪ 7,525,000	₪ 25,422
עליה באחוזים					30%

8.1.2 לעניין שוליות השטחים שנוספו:

נטען כי שוליות שטחים בבית המגורים נשוא ההחלטה אינה רלוונטית לאור שטח המגורים המבוקש בהיתר – 266.5 מ"ר בלבד אשר אינם כוללים קומה א' ועליית גג בהתאם לתכנית ג-1. עוד נטען כי יש לבחון את השוליות לגופה של בקשה כאשר גם אם מקבלים את עמדת שמאי המבקשים בנוגע לשטחים ומפחיתים 18.6 מ"ר עדיין מקבלים בית בשטח של כ-248 מ"ר באחד המקומות היקרים בארץ כך שאין שוליות.

8.1.3 לעניין הקלה כמותית לתוספת שטח עד 6%:

- שמאי המשיבה מציג את תחשיבי החלטת הח"מ בנכס הנדון שבוצעה בעת המכר בה הובאה בחשבון חלוקה שווה בין קומות המבנה (15% + 15%) וטען כי על בסיס תחשיבים אלו הביא בחשבון תכסית של 17.5% (15% בקומת קרקע + 2.5% מבנה עזר בהסבה לעיקר) המהווים בנכס הנדון כ-130.25 מ"ר.
- במסגרת הבקשה להיתר הבניה מבוקשים 153.03 מ"ר עיקרי + 3.85 מ"ר קירות ממ"ד המהווים יחד כ-156.88 מ"ר ובהפחתה של שטח התכסית לעיל נותרים 26.86 מ"ר.
- שמאי המשיבה טוען כי לא ניתן לנתק את ההחלטה הקודמת מההחלטה הנוכחית על מנת לשמור על רציפות המס ולחיזוק עמדתו הציג את החלטת יעקב פז בגו"ח 6637/328 (משמר הירדן 55, ת"א).

8.1.4 לעניין הקלה בקווי בניין:

- בגין אישור ההקלה בקווי בניין הובא בחשבון בשומת המשיבה שיפור תכנוני של 10% במרתף בשטח של 3.5 מ"ר ובקומת הקרקע בשטח של 6.3 מ"ר במקדם 20%.
- נטען כי מכיוון ששיפור התכנון הוא בקומת המרתף על מרכיביו הובא בחשבון במקדם 0.1 אחרת היה

מובא בחשבון מקדם 0.15.

8.1.5 מקדם ל"הקלה מתכלה":

- שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון מקדם ל"הקלה מתכלה" לחיזוק עמדתו, הפנה להחלטת ועדת ערר 233/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה נ' ג'וזף ביסמוט לפיה קביעת מקדם להתכלות זכויות הבניה הניתנות במסגרת הקלות מהווה שאלה שמאית במהותה והיא תלויה בין היתר בסוג הנכס, סביבתו, שוויו ובמהות ההקלה שניתנה אשר משפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס והינם גם בעלי השפעה על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה.
- שמאי הועדה הפנה להחלטות שמאים מכריעים מהן עולה לטענתו כי המקדם שנקבע הינו חריג:

השמאי/ה מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מהות הטענה
גיל הרצברג	6518/313	מנדלי מוכר ספרים 34, הרצליה	ההקלה ניתנת ללא מגבלת זמן וכאשר מדובר בבניה חדשה אשר גם בהנחה מחמירה של תפוגת ההקלה עם סיום חייו הכלכליים של המבנה, עדיין מדובר בדחייה משמעותית והפחתה זניחה
אמנון נזרי	7163/38	החשמונאים 25, חולון	לא התקבלה עמדת המבקשת על פיה יש להפחית משווי זכויות הבניה שאושרו בהקלות בגין התכלות. עסקינן בדירות מגורים בבניין חדש בבנייה רוויה, בו אורך החיים הכלכלי עולה על 50 שנה, מכאן שהשפעת התכלות ההקלה זניחה.
בועז קוט	6538/141	ארלזורב 17, הרצליה	לאור היות המגרש פנוי וריק, הרי שלהקלה אין משמעות מבחינת התכלות והיא תעמוד כל עוד הבית יחיה את חייו הכלכליים.
אמנון נזרי	6668/1098	האשל 116-118, הרצליה	אין להביא בחשבון הפחתה בגין אורך חיי ההקלה. אורך החיים הכלכלי של הבית הנדון, בבנייה חדשה, על שטחי הבניה שבו ועל שיפורי התכנון שנוצרו בו כתוצאה מאישור ההקלות, גבוה מאורך החיים הכלכליים הממוצע בסביבת הנכס ולכן השפעתן זניחה.
מרדכי דדון	6336/133	צה"ל 76, תל אביב	מעיון בסביבת הנכס נראה כי קיימים מבנים ותיקים ומאוכלסים לצד בניה חדשה. תום החיים הכלכליים של המבנה אינו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ובו בית מגורים להריסה והקמת בית מגורים חדש לחלוטין. בנוסף, הקונה הסביר איננו מבחין באופן משפטי בין זכות מוקנית בתכנית לבין זכות מוקנית בהקלה וכי קונה מרצון ישלם על אותה זכות באופן שווה לכל הפחות ואף יותר (בחיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית) ועל כן אין להביא בחשבון הפחתה זו.
יהודה פלד	5098/36	ליאוניד קנטרוביץ 11, ראשון לציון	בערר (מרכז) 45/16 נקבע כי ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית בקרקע לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה בתוקף. עם סיום תקופת ההיתר, פג תוקפה של ההקלה. השאלה האם לתת מקדם הפחתה הינה שאלה שמאית התלויה בגורמים שונים. במקרה זה, לא הוצגו בפני השמאי המכריע נתונים כלשהם לפיהם ניתן להסיק כי השוק מייחס שווי מופחת כלשהו לזכויות שניתנו בהקלה לעומת זכויות המוקנות בתכנית וכי במקרים רבים במקום הריסת המבנה נשמרים אלמנטים שהותרו בעבר על מנת להימנע מהצורך בבקשת הקלה נוספת. הנכס ממצה את מרבית זכויות הבניה וספק אם כל עוד לא ישתנו באופן מהותי זכויות הבניה, הבית יהרס. אין מדובר באזורים היוקרתיים ביותר בארץ בהם נהרסים בתים גם לאחר תקופה של כ-40-35 שנים ולפיכך לא מצא השמאי המכריע לנכון לייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה.

- בדיון נטען כי הבית הנדון לא נבנה לפי השימוש המיטבי ואיננו מאפיין את הבינוני בשכונה הנדונה בה נבנים בדרך כלל מבנים של לפחות 3 קומות עם חללים וניצול מקסימלי של זכויות בניה כולל בקשת ההקלות המקסימליות.
- עוד נטען כי לא ניתן להתעלם מתכנית תא/5000 המאפשרת להכין תכנית מפורטת לבניה של כ-100%



בניה (35% לקומה ובפועל כ-100% כולל הגג). במבנה הנדון הבית המבוקש מהווה 34% בלבד ובעוד כמה שנים יוכלו להוסיף על גבי הבניין הקיים זכויות נוספות.

- לבסוף שמאי המשיבה מציין כי השוק אינו משקלל את ההבדלים המשפטיים שבין זכות מוקנית בתכנית לבין זו המוקנית מהקלה, כשזו מוקנית למבנה חדש אשר תום החיים הכלכליים הינו בעתיד שאינו נראה לעין ועל כן מקדם ההפחתה שואף לאפס ובנוסף, לאור מאפייני המבנה, לא תבוצע הריסה אלא בניה על הקיים.

8.1.6 תחשיב ההשבחה בשומת הועדה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
הקלה	25.02	1	25.02
הגדלת מרתף	26.86	0.6	16.11
הפסד חצר	25.02	0.2	-5
קווי בנין במרתף – שיפור תכנון	3.5	0.1	0.35
קווי בניין בקומת קרקע – שיפור תכנון	6.3	0.2	1.26
סה"כ ההשבחה במ"ר אקו'			37.74
שווי מ"ר אקו'			₪ 24,000
סה"כ השבחה			₪ 905,810
היטל השבחה			₪ 452,905

8.2 עיקרי טיעוני המבקשים:

8.2.1 ערכי שווי:

נטען כי השווי הראוי לחישוב ההשבחה במועד הקובע הינו 19,500 ₪ /למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על הנתונים הבאים:

- הנכס הנדון נרכש ביום 28/11/2019 תמורת 12,250,000 ₪ ומניתוח העסקה עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף – תכסית מבנה + שטח חניה	200.175	0.7	200.175
עיקרי קרקע - 22.5%	167.175	1	167.175
עיקרי אי' – השלמה ל-32.5%	74.3	1	74.3
עליית גג לפי תכסית מבנה	167.175	0.7	117.0225
חניה מקורה	33	0.35	11.55
בררכת שחייה	50	0.35	17.5
יתרת חצר	492.825	0.3	147.8475
סה"כ			675.5175
תמורה			₪ 12,250,000
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 18,134
במעוגל			₪ 18,100



- ביום 17/02/2020 נמכר מגרש ברח' אהוד 13 (גו"ח 6332/60) תמורת 9,500,000 ₪. הוצג ניתוח אקו' לנכס הנדון כדלהלן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף – תכסית מבנה + שטח חניה	156.3	0.7	109.41
עיקרי קרקע - 22.5%	123.3	1	123.3
עיקרי א' – השלמה ל-32.5%	54.8	1	54.8
עליית גג לפי תכסית מבנה	123.3	0.7	86.31
חניה מקורה	33	0.35	11.55
ברכת שחייה	50	0.35	17.5
יתרת חצר	341.7	0.3	102.51
סה"כ			505.38
תמורה			9,500,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'			18,798 ₪
במעגל			18,800 ₪

- בנוסף לעסקאות לעיל, הוצגו החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

הערות שמאי המבקשים	שווי מ"ר אקו'	מועד קובע	כתובת	גו"ח	השמאית/ה המכריעה
-	17,000 ₪	02/05/2018	אהוד 18	6336/247	בועז קוט
הודגש כי השמאי המכריע אימץ את השווי שנקבע על ידי שמאית המשיבה מלכה דור	19,000 ₪	04/03/2020	שמגר 28	6336/38	יגאל יוסף
הודגש כי מיקומו של רח' אדירים נחות ביחס למיקום הנכס הנדון	15,500 ₪	01/07/2020	אדירים 33	6334/44	רינת וויס רביב

8.2.2 לעניין שוליות השטחים שנוספו:

- נטען כי שטחי הבניה הנוספים לנכס הנדון הינם שטחי בניה שוליים. הודגש כי בנוסף לכל שטחי הבניה המנוצלים במסגרת היתר הבניה, קיימים עוד שטחי בניה נרחבים הניתנים למימוש בעתיד במפלס קומת הגג.
- נטען כי במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, שטח היקף הגג גדל באופן מהותי, מה שמקנה עודף זכויות בניה למימוש בקומת הגג ביחס למה שהיה ניתן לממש טרם אישור ההקלה.
- נטען כי בהחלטת הח"מ בעניין המכר נקבע כי יש שוליות בגין תכנית ג/1 ולכן בשטחים שנוספו מעבר לתב"ע במסגרת הקלה גם כן יש לתת שוליות על אף תרומתם לשווי.

8.2.3 לעניין הקלה כמותית לתוספת שטח עד 6%:

שמאי המבקשים סבור כי נפלה טעות בקביעת שטח הבניה הנוסף במסגרת ההקלה הכמותית שאושרה בהתאם לעקרונות כדלהלן:

- שטח הבניה העיקרי שאושר בבקשה להיתר הבניה בקומת הקרקע הינו 266.4988 מ"ר.
- שטח מבנה העזר (נפרד מבית המגורים) שאושר הינו 4.9442 מ"ר.
- בהתאם להוראות התכניות החלות, שטחי הבניה הנותרים למימוש מכוחן הינו 247.9058 מ"ר המהווה את שטח הבניה המותר במגרש – 252.85 מ"ר (778*32.5%) בניכוי שטח מבנה העזר



המבוקש 4.9442 מ"ר.

- בהמשך לכך, שטח בית המגורים המבוקש הינו 266.4988 מ"ר כך ששטח הבניה העילי הכלול במסגרת שטחי ההקלה הינו 18.593 מ"ר ולא 25.02 כפי שחושב בשומת המשיבה.
- הוצג קטע מהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה לפיו הסטייה בין השטח המותר לשטח המוצע בבקשה להיתר הבניה הינו 18.6 מ"ר המהווים 2.4%, וניתן לראות ששטח זה מהווה חריגה מהמותר ועליו להיחשב כהקלה.
- בדיון נטען כי נראה שבשומת הוועדה השטח שהובא בחשבון הינו שטח החלקה ללא שטח ההשלמה וכי התב"ע מאפשרת בניה של 20% בקומה או 30% בשתי קומות + 2.5% למבנה עזר הניתנים להמרה לשטח עיקרי וכאשר בונים בקומה אחת מותרים 20% + 2.5% המרה של מבנה עזר מכח תכנית 3450 (סה"כ 32.5% כולל ניווד הזכויות לקומת הקרקע). על כן, כאשר במסגרת הבקשה קיים שטח אחסנה הנפרד מהבית, נותרים לניצול בחלקה 31.9% המהווים 247.9 מ"ר.
- נטען כי בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי אקו' לשטח החצר של 0.2 בלבד וכי המקדם הראוי לחצר הינו 0.3. נטען כי השווי האקו' בשומת המשיבה מבוסס על החלטות שמאים מכריעים אשר בהן נקבע מקדם אקו' לחצר שנע בין 0.25-0.3 ועל כן אין לקבל את המקדם 0.2 שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
- נטען כי שטח מבנה העזר מאושר לבניה מכח תכנית תא/3450 ועל כן שטח זה אינו רלוונטי כלל ועיקר לעניין ההקלה הכמותית שאושרה.
- להלן תחשיב המבקשים לתוספת השטח האקו' הנוצר כתוצאה מאישור ההקלה הכמותית כדלהלן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שוליות	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	18.593	1	0.8	14.874
הפסד שטח חצר	-18.593	0.3	1	-5.578
סה"כ ההשבחה במ"ר אקו'				9.2965

8.2.4 לעניין ההשבחה בשטח המרתף:

- סה"כ שטח הבניה המבוקש במפלס המרתף הינו כ-202 מ"ר. שטח המרתף לרבות שטח הממ"ד הינם בהיקף של כ-169 מ"ר בלבד, ויתרת שטחי הבניה במפלס המרתף מיוחסים לשטח חדר המכונות ושטח החצרות האנגליות. שטח בית המגורים הניתן למימוש במפלס קומת הקרקע ללא הקלות הבניה הינו כ-170 מ"ר המהווים כ-21.9% משטח המגרש ללא שטח החניה.
- נטען כי במסגרת הבקשה להיתר הנדונה או ההקלות שאושרו לא נוספו שטחי בניה למפלס המרתף ושטחי הבניה המבוקשים במרתף (ללא חדר מכונות וחצרות אנגליות) חופפים לשטחי הבניה הניתנים למימוש עוד טרם אישור ההקלות ועל כן אין מקום לייחס השבחה לשטחי הבניה בקומה זו.
- שמאי המבקשים הציג קטע מהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה לפיו שטח המרתף מוצע בחפיפה לקונטור קומת הקרקע (169.5 מ"ר כולל ממ"ד בשטח כ-16.5 מ"ר) ועל כן לא קיימת סטייה בין המותר למבוקש.



- לעניין טענת המשיבה לרציפות המס ושטח המרתף נטען כי יש לבחון את ההקלות לגופן במועד הקובע וישנן החלטות ועדת ערר המתייחסות לכך שיש פערים גם בין שומות הועדה שנערכות ע"י שמאים שונים וגם בין החלטות שמאים מכריעים בחישוב ההשבחה לתכניות השונות וזה לא רלוונטי למועד ההקלה כך, שחישוב ההשבחה במכר צריך להיות לפי בינוי אחיד של 15% X 2 קומות ולא 20% ק"ק + 10% קומה א' למרות שזה אפשרי. לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המבקשים להחלטתה של השמאית המכריעה הגב' נורית גרבי והחלטות ועדת ערר מס' תא/85129/17 ו-תא 8-07-18.

8.2.5 לעניין ההקלה בקווי בניין:

נטען כי יש להביא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח הבניין החורג מתחום קווי הבניין המותרים וכי המקדם הראוי הינו בשיעור של 10% ביחס למהות השטח הנמצא בחריגה מקו הבניין. בדיון נטען כי יש להביא לידי ביטוי את מהות השטח החורג מקו הבניין אחרת, חריגה בקו בניין לצורך הקמת בריכה תהיה כחריגה לצורך בניית שטח עיקרי. תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים לתוספת השטח האקו' מהקלה בקווי הבניין:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שיפור תכנון	סה"כ
ק.ק מחוץ לקווי בניין	5.85	1	0.1	0.585
מרתף מחוץ לקווי בניין	3.35	0.6	0.1	0.201
סה"כ ההשבחה במ"ר אקו'				0.786

8.2.6 לעניין מקדם ל"הקלה מתכלה":

- נטען כי בניגוד לשטחי בניה מכח תכניות מתאר, המהווים שטחי בניה לצמיתות, שטחי הבניה המאושרים בהליך של הקלה הינם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד, וכי כל עוד המבנה קיים בפועל השטחים מוקנים לו מכח היתר הבניה. מהרגע בו נהרס המבנה, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מבוטלים ולא ניתן לממשם עוד אלא, באישור של הקלה נוספת אשר יגרור תשלום היטל השבחה נוסף. לפיכך, אין זה סביר לייחס לשטחים בהקלה משקל מלא (100%) כאילו היו שטחי בניה לצמיתות (מכח תכניות מתאר), אלא נכון לייחס לשטחים הללו משקל שישקף את מגבלת הזמניות לעיל.
- נטען כי לרוב נהוג להביא בחשבון אורך חיים כלכלי למבנה של 50 שנים, אך בסביבה יוקרתית דוגמת הנכס הנדון ובדגש על צמודי קרקע ראוי לייחס למבנה אורך חיים קצר יותר.
- שמאי המבקשים הפנה לעררים הר/85183-4/17 והר/85184/17 שהוגשו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה שם נטען ע"י הוועדה המקומית כי אין לקבל את החלטת השמאי המכריע ואין להביא בחשבון הפחתה של 10% לעניין השטחים בהקלה כפי שניתנה בהחלטה כאמור. וועדת הערר דחתה את העררים וקבעה כי אכן עם תום החיים הכלכליים של המבנה פוקעת ההקלה ועל כן לא מצאה מקום להתערבות בקביעותיו של השמאי המכריע בעניין זה.
- בדיון נטען כי המצב הנדון מהווה תמונת ראי לשומות במימוש במכר של הוועדה המקומית בהן זכויות מתכנית ע' למרתפים מחושבות בדחייה עד למועד הריסת המבנה הקיים למרות שברור לחלוטין שבמועד הקובע הזכויות אינן תורמות לשווי השוק, ועל אותו משקל בדיוק נכון לקצוב בזמן את תרומת הזכויות בהקלה עד להריסת המבנה.

- בנוגע לטענת הוועדה המקומית לעניין בנייה עתידית מכח תכנית תא/5000, נטען כי עדיין לא הוכנה תכנית מפורטת (וגם לא נמצאת בשלבי הכנה) ולפי תכנית תא/5000 מותר יחס רצפה חלקי קרקע (רח"ק) של 1 אך לא ברור אם תוכן תכנית כזו, מתי תאושר וכמה שטח יאושר בסוף.
- בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם של 10% לשטח האקוי הנוסף כתוצאה מאישור ההקלות. תחשיב השבחה בשומת המבקש:

מהות	שטח במ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקוי	10.0825
מקדם שטחים בהקלה	0.9
שווי מ"ר מבונה אקוי	₪ 19,500
השבחה במעוגל	₪ 177,000
היטל השבחה	₪ 88,500

8.3 דיון והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

- 8.3.1 הנכס הנדון ממוקם ברח' יואב 18, בשכונת צהלה, בתל אביב. הנכס מהווה מגרש בשטח כולל של כ-778 מ"ר⁵. נשוא המחלוקת הינה ההשבחה שחלה במקרקעין עם אישורה של בקשה להיתר להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן קומה אחת בשטח כולל כ-271 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח כולל כ-202 מ"ר.
- 8.3.2 במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרו ההקלות הבאות:
- ✓ הקלה לתוספת שטחים.
 - ✓ הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע.
 - ✓ הקלות בקווי בניין.
- 8.3.3 ראשית אבהיר כי בבחינת ההשבחה המלאה למקרקעין בין 2 מצבי התכנון לא חלה השבחה היות וב"מצב החדש" לא נתבקש מימוש הזכויות בקומת הגג (לפי ג/1). לפיכך, ולאור המחלוקות בין הצדדים, במימוש הנדון תיבחן ההשבחה בין 2 מצבי התכנון בנטרול הזכויות בגג (מכח ג/1).
- 8.3.4 להלן סיכום עיקרי רכיבי ההשבחה שבמחלוקת:

המבקשים	המשיבה	
שווי מ"ר אקוי לחישוב	₪ 24,000	₪ 19,500
תוספת שטח אקוי עילי	25.02	9.29
תוספת שטח אקוי במרתף	16.11	0
הקלה בקווי בניין	1.61	0.786
מקדם "הקלה מתכלה"	1	0.9
סה"כ ההשבחה	₪ 905,810	₪ 88,500

⁵ כולל 743 מ"ר השטח הרשום של חלקה 6335/163 + 35 מ"ר שטח השלמה (ח"ח 180) שנרכש מעיריית תל אביב.



8.3.5 החלטה לעניין השטחים לחישוב ההשבחה:

לטענת הועדה יש לבחון את ההשבחה ביחס ל"מצב קודם" בבינוי בשתי קומות, אחרת קיימת פגיעה ברציפות המס. ראשית אבהיר כבר כעת כי בהיטל השבחה לא חל עקרון רציפות המס (כמו במס שבח) שכן, בהתאם להלכת פמיני ההשבחה נבחנת למועד קובע ספציפי, ולפיכך ייתכנו מצבים בהם השתנו טעמי השוק כך שרכיבי שווי מסוימים שספק אם בעבר השפיעו על שווי הנכס (כגון זכויות במרתף בשכונות חלשות) ייתכן וכעבור מספר שנים תרומתן של אותן הזכויות לשווי הנכס תהיינה גבוהות יותר לאור שינויים בערכי השווי וביקוש לדירות גדולות. יחד עם זאת, קיבלתי טענת המשיבה כי השווי במצב הקודם ייבחן לבינוי בשתי קומות שכן מבדיקתי זהו השווי המיטבי במצב הקודם.

באשר לטענת המשיבה לפוטנציאל עתידי לתוספת זכויות מתכנית תא/5000, לא קיבלתי טענה זו שכן תרומתה של תכנית זו, ככל וקיימת, זהה בשני מצבי התכנון ללא קשר להקלות, וכן מגולמת בנתוני ההשוואה של נכסים בסביבה.

לאור האמור, ההשבחה תיבחן בין 2 מצבי התכנון לפי שווי מיטבי ב"מצב קודם" לבינוי ב-2 קומות, ובהילקח בחשבון "שטח מגרש לחישוב" בהיקף 778 מ"ר (כמפורט בהחלטת הועדה ובטופס 1 להיתר) וכאמור לעיל בנטרול הזכויות מכח ג/1.

8.3.6 החלטה לעניין טענת השוליות:

לטענת המשיגים יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בגין השטחים שנוספו בהקלה. אבהיר כבר כעת שלא קיבלתי טענה זו ואסביר.

הבניה בשכונות יוקרתיות בכלל ובסביבה הקרובה בפרט מתאפיינת בניצול מקסימלי (או קרוב לכך) של זכויות הבניה האפשריות, וזאת אני למדה מעיון במס' בקשות להיתר להריסה ובניה מחדש שאושרו בסמוך למועד הקובע כדלהלן:

גו"ח	כתובת	מועד אישור הבקשה	שטח חלקה	שטח כולל מבוקש ⁶	שיעור הניצול הכולל
6336/367	ברק 43	05/05/2021	693 מ"ר	528.04 מ"ר	76.2%
6335/81	בניהו 26	03/03/2021	896 מ"ר	573.05 מ"ר	63.95%
6335/71	בניהו 46	20/07/2022	539 מ"ר	422.85 מ"ר	78.45%

במסגרת הבקשה נשוא המחלוקת נתבקש ניצול כולל במגרש הנדון בשיעור 60.85%⁷ - ניצול נמוך ביחס לסביבה בסמוך למועד הקובע. לפיכך, אני סבורה כי במקרה הנדון אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לתוספת השטחים.

⁶ בינוי הכולל שטחים עיקריים ושטחי שרות.
⁷ 778 מ"ר / 473.45 מ"ר.



8.3.7 החלטה לעניין הקלות לשיפור תכנון:

הקלה לניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע:

הועדה המקומית אישרה הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומה א' לקומת הקרקע בהיקף 77.8 מ"ר בנימוק של שיפור תכנון. בניגוד לעמדת הצדדים, אני סבורה כי יש לחשב השבחה להקלה זו אשר אפשרה את הבינוי בקומה אחת. ההשבחה תחושב במקדם שיפור תכנון 0.2 כפי שנקבע בשומת הועדה.

הקלה בקווי הבניין

המחלוקת בין הצדדים בסוגייה זו הינה לעניין השטחים (9.80 מ"ר ועדה או 9.20 מ"ר מבקשים) ולעניין מקדם שיפור תכנון. לעניין מקדם שיפור תכנון במקרה הנדון מקובל עליי המקדם שנקבע בשומת הועדה. לעניין השטחים לחיוב, ממדידה גרפית מתשריט ההיתר עולה כי:

בקומת המרתף הקיר המזרחי חורג ב-30 ס"מ מקו הבניין ולפיכך סה"כ שטח החריגה הינו **3.345 מ"ר** (11.15X0.3).

בקומת הקרקע קיימת חריגה מקו הבניין לאורך הקיר המזרחי 5.475 מ"ר (18.25X0.3) ובפינה הצפון-מערבית של בית המגורים 0.3 מ"ר. סה"כ שטח חריגה בקומת הקרקע הינו **5.775 מ"ר**.

8.3.8 החלטה לעניין ההשבחה בקומת המרתף:

בשומת הועדה נלקח בחשבון שטח לחיוב במרתף בהיקף של 26.86 מ"ר במקדם 0.6 וזאת ללא פירוט הרכב השטחים ובהילקח בחשבון ב"מצב קודם" בינוי זהה בשתי קומות (ובהתאמה שטח המרתף). מעיון בפרוטוקול ועדת המשנה עולה כי השטח המותר לבניה במרתף הינו כ-170 מ"ר (ככל הנראה בהתייחס לשטח עיקרי בק"ק 21.9%).

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי סה"כ השטח בקומת המרתף הינו כ-202 מ"ר כדלקמן:

עיקרי ע/1	153
ממ"ד	12.6
קירות ממ"ד	3.85
מתקנים ומערכות טכניות (מהווה חדר מכונות לבריכה)	14.58
שטח תת קרקעי נלווה (מהווה חצרות אנגליים)	17.95
סה"כ שטח בקומת המרתף	201.98

כפי שיפורט בהמשך, ההשבחה תיבחן בין 2 מצבי התכנון כך שמחד תתקבל טענת המשיבה לחישוב מצב קודם בהתאם לשימוש המיטבי בבינוי ב-2 קומות ובנוסף תתקבל גם טענת המבקש להביא בחשבון מקדם אקווי רלוונטי לשטחים במרתף.

8.3.9 החלטה לעניין "הקלה מתכלה":

לטענת המבקש יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "הקלה מתכלה" מנגד, המשיבה טוענת כי אין מקום להביא זאת בחשבון היות והשוק אינו משקלל את ההבדלים המשפטיים שבין זכות מוקנית בתכנית לבין זו המוקנית מכח הקלה כשזו מוקנית למבנה חדש אשר תום החיים הכלכליים הינו בעתיד שאינו נראה לעין. בסוגייה זו קיבלתי באופן חלקי את טענת המבקש ואסביר.



הרציונל שעומד מאחורי קציבת משך ההקלה הוא שתוקף ההקלה הינו פונקציה של משך חייו הכלכליים של הנכס מאחר והריסת המבנה מסיימת את חייה של ההקלה. לעניין זה ראו החלטה בעניין גדעון החזקות בע"מ⁸, לאמור:

"...יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר - פג תוקפה של ההקלה, ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין".
(ההדגשה אינה במקור – ח.ר.)

ראו עוד את ההחלטה בערר אביב אורבן⁹, לאמור:

"...אין ספק, שעל פי המצב המשפטי, ההקלה פוקעת עם תום חיי הנכס, והזכויות שניתנו בגדרה אינן מוקנות ולא ניתנו לצמיתות. בקשת היתר חדשה תצריך בקשת הקלה חדשה ולגביה תידרש הוועדה המקומית להפעיל את שיקול דעתה. בהקשר זה מסקנה כי זכויות בניה מכח הקלה הן לצמיתות - היא שגויה. גם אם לא נקבע בהחלטה ליתן הקלה כי היא מוגבלת בזמן, הרי שעל פי הדין כאמור היא מוגבלת בתוקפו של ההיתר שמכוחו ניתנה והיא תפוג עם הריסת המבנה, להבדיל מזכויות בתכנית שעל מנת לבטלן נדרשת תכנית מבטלת (הקיימה מצידה עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק)".

(ההדגשה אינה במקור – ח.ר.)

וכן בהתאם לערר עמוס בדש¹⁰ אליו הפנה המבקש שם נקבע כי:

"לנוכח כל האמור לעיל, אנו מקבלים את טענות העורר בנקודה זו, וקובעים כי במסגרת הערכת שווי המקרקעין במצב החדש, יש להביא בחשבון כי ההקלות שאושרו, כמו גם הזכויות המותנות שניתנו מכוחה של תכנית הר/2000א' במסגרת ההיתר הנוכחי – צמודות לחיי הנכס ויפקעו עם הריסתו".

(ההדגשה אינה במקור – ח.ר.)

בנוסף, בהתאם להחלטה בערר נזרי¹¹, הדעה הרווחת בקרב השמאים המכריעים היא שכל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, כך תרומת המחוברים לשווי הקרקע היא לתקופה קצרה יותר, וכי באזור בו שוויו של מרכיב הקרקע גבוה במיוחד, הדברים נכונים ביתר שאת.

באופן דומה שכונת צהלה בת"א, מהשכונות היוקרתיות בארץ, המאופיינת באוכלוסייה בחדך סוציו-אקונומי גבוה, אשר בה אורך החיים הכלכלי של בתי המגורים קצר משמעותית בהשוואה למקומות פחות יוקרתיים, שכן רוב תושבי האזור בעלי אמצעים המאפשרים להם להרוס את בתי המגורים הקיימים טרם סיום תקופת החיים הכלכליים ולבנות תחתם בתי מגורים בעיצובים יוקרתיים, התואמים את רוח התקופה והעדפותיהן האישיות.

כך למשל השמאי המכריע יגאל יוסף בחן בהחלטתו בגו"ח 6665/27 מיום 17.1.2021 את משך חייהם הכלכליים של 13 בתי מגורים בכפר שמריהו (ממועד ההיתר המקורי ועד למועד ההיתר החדש) ומסקנתו הייתה כי הממוצע הינו כ-32.5 שנים.

⁸ ת"א (חיפה) 914-00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה.

⁹ ערר (תל אביב-יפו) 85024-17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

¹⁰ ערר (ת"א) 85169/16 עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

¹¹ ערר (ת"א) 85246/13 נזרי בטי וגיוזף נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה.



השמאית המכריעה דורית פריאל בחנה בהחלטתה בגו"ח 6667/271 מיום 24.4.2018 את משך חייהם הכלכליים של עשרות נכסים בהרצליה ומסקנתה הייתה כי הממוצע הינו כ-40 שנים (מקדם 0.92 המגלם 40 שנה מתוך 70 בשיעור היוון 6%).

בנוסף, אורך החיים הכלכליים של בתי מגורים צמודי קרקע בסביבת הנכס הוערך ע"י מספר שמאים מכריעים נוספים בתקופות הנעות בין 35-40 שנים, כדלקמן:

שמאית/מכריעה/גו"ח	אורך חיים כלכליים	שיעור היוון	מקדם "הקלה מתכלה"
אורית גלן 6335/71	35 שנים	5%	0.82
יעקב פז 6335/81	40 שנים	7%	0.93
דוד דדון 6335/291	40 שנים	5%	0.8
רינת וויס רביב 6336/367			0.95

לפיכך, במקרה הנדון אביא בחשבון מקדם הפחת לזכות מתכלה 0.9 (40 שנים לפי 6%).

8.3.10 החלטה לעניין ערכי שווי לחישוב ההשבחה:

שמאי המשיבה קבעה שווי לפי 24,000 ₪/למ"ר מבונה ומנגד קבע שמאי המבקשים 19,500 ₪/למ"ר מבונה. ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון:

		הנכס הנדון	
סה"כ	מקדם	שטח במ"ר	743
241.5	1	241.5	שטח עיקרי (32.5%)
62.8	0.8	78.5	חדר יציאה לגג
3.0	0.3	10.0	פרגולה
6.5	0.2	32.3	מרפסת גג
72.4	0.6	120.7	מרתף
14.0	0.35	40.0	בריכת שחיה
11.6	0.35	33.0	חניה
137.3	0.25	549.26	חצר
549.0			סה"כ שטח אקו'
₪ 12,250,000			התמורה בעסקה 28/11/2019
₪ 22,300			שווי מ"ר אקו' במעוגל

ניתוח עסקת מכר ברח' יהונתן 43:

ביום 28/7/2021 נמכרה חלקה 135 בגוש 6335 תמורת 18 מיליון ₪ שטח החלקה 965 מ"ר.

		יהונתן 43	
סה"כ	מקדם	שטח	965
313.6	1	313.6	שטח עיקרי (32.5%)
81.5	0.8	101.9	חדר יציאה לגג
3.0	0.3	10.0	פרגולה
9.0	0.2	44.9	מרפסת גג
94.1	0.6	156.8	מרתף
14.0	0.35	40.0	בריכת שחיה
11.6	0.35	33.0	חניה
183.8	0.25	735.19	חצר
710.6			סה"כ שטח אקו'
₪ 18,000,000			התמורה בעסקה 28/7/2021
₪ 25,300			שווי מ"ר אקו' במעוגל

עסקות השוואה לנכסים דומים בסביבה אשר גם בהם הוגשה בקשה להריסה ובניה.

מס"ד	כתובת	גו"ח	שטח חלקה במ"ר	תאריך העסקה	התמורה
1	המצביאים 53	6336/172	505	20/10/2021	10,500,000 ₪
2	המצביאים 65	6336/44	528	09/08/2021	9,650,000 ₪
3	בניהו 46	6335/71	539	09/02/2021	9,300,000 ₪
4	אהוד 13	6332/60	548	17/02/2020	9,500,000 ₪
	ממוצע		530		9,737,500 ₪

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוי' במגרש ממוצע בשטח כ- 530 מ"ר.

		530	שטח מגרש ממוצע
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי (32.5%)	172.3	1	172.3
חדר יציאה לגג	56.0	1	56.0
פרגולה	10.0	0.3	3.0
מרפסת גג	20.1	0.2	4.0
מרתף	101.9	0.6	61.1
בריכת שחיה	40.0	0.35	14.0
חניה	33.0	0.35	11.6
חצר	451.97	0.25	113.0
סה"כ שטח אקוי'			434.9
שווי העסקה			9,737,500 ₪
שווי מ"ר אקוי' בממוצע			22,400 ₪

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה בסמוך למועד הקובע (24/11/2021):

השמאית המכריעה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר אקוי'
דוד טיגרמן	6336/201	יפתח 24	03/02/2021	22,000 ₪
יעקב פז	6335/81	בניהו 26	03/03/2021	21,000 ₪
רינת וויס רביב	6336/367	ברק 43	05/05/2021	23,500 ₪
אלי כהן	6335/284	אדירים 35	11/8/2021	17,000 ₪
דוד דדון	6335/291	אדירים 21	11/05/2022	20,000 ₪
אורית גלן	6335/71	בניהו 46	20/07/2022	24,000 ₪

לאור האמור, ובהילקח בחשבון גודל המגרש ומאפייניו ובהתאמה למועד הקובע, אני מאמצת את השווי לחישוב ההשבחה שנקבע בשומת הועדה, דהיינו 24,000 ₪ /למ"ר אקוי'.



8.3.11 תחשיב ההשבחה:

סה"כ	מקדם אקוי	שטח במ"ר	% בניה	
"מצב קודם" - בינוי ב-2 קומות				
233.40	1	233.4	30.0%	עיקרי בשתי קומות
19.45	1	19.45	2.5%	שטח לפי 3450
75.86	0.6	126.425		עיקרי במרתף
14.00	0.35	40		בריכת שחייה
12.25	0.35	35		חניה
144.14	0.25	576.575		חצר
499.10				סה"כ "מצב קודם"
"מצב חדש" - היתר בניה מס' 22-0454				
266.50	1	266.4988		סה"כ שטח עיקרי ק"ק
2.47	0.5	4.9442		מחסן בחצר
91.82	0.6	153.03		עיקרי במרתף
0.00	0	12.6		ממ"ד במרתף
2.31	0.6	3.85		קירות ממ"ד
4.37	0.3	14.58		חדר מכונות לבריכה במרתף
4.49	0.25	17.95		שטח תת קרקעי נלווה (חצרות אנגליים)
23.49	0.35	67.1048		שטחים לא מקורים (בריכה)
12.25	0.35	35		חניה
97.40	0.25	389.61		חצר
505.10				סה"כ "מצב חדש"
6.00				סה"כ ההשבחה במ"ר אקוי'

הקלות לשיפור תכנון			
77.8	1	77.8	הקלה לניוד שטחים מקומה א' לק"ק
5.775	1	5.775	הקלה בקווי בניין ק"ק
2.007	0.6	3.345	הקלה בקווי בניין קומות מרתף
85.582			סה"כ שטחים בשיפור תכנון
17.12	0.2		סה"כ ההשבחה במ"ר אקוי' (שיפור תכנון)

23.12			סה"כ השבחה במ"ר אקוי'
20.80	0.90		מקדם "הקלה מתכלה"
₪ 24,000			שווי למ"ר מבונה אקוי'
₪ 499,316			ההשבחה
₪ 249,658	50%		היטל ההשבחה



9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, למקרקעין נשוא ההחלטה הידועים כגו"ח 6335/163, שברח' יואב 18, שכונת צהלה בתל אביב, וזאת בעקבות מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 21-0786 (היתר בניה מס' 0454-22) הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	24/11/2021	₪ 499,316	₪ 249,658

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה