

ה' כסלו תשפ"ב
09/11/2021
מס' תיק/פניה : 1369-2020

לכבוד
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
באמצעות מר רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
דוא"ל : s_ram@netvision.net.il

לכבוד
המבקשת, גב' מירה ברק
באמצעות מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
דוא"ל : nir.shamaut@gmail.com

שומה מכריעה

הנדון : רחוב צה"ל 43, שכונת צהלה, תל-אביב
גוש 6332 חלקה 30, גוש 6336 חלקה 242

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי על ידי מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבנדון בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין הנדרש בנכס הנדון בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

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

3. מסמכים שהוגשו

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים על צורפותיהן.
התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 02/09/2021 ע"י הח"מ.

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש :	6332 ; 6336
חלקות :	30 ; 242
שטח החלקות הרשום :	566 מ"ר ; 91 מ"ר
סה"כ שטח רשום :	657 מ"ר.
מגרש :	196 (בהתאם לתג"פ 333).
כתובת :	רחוב צה"ל 43, תל-אביב.
מהות הנכס :	מגרש עליו בנוי בעת המימוש בית מגורים ותיק צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי עם גג רעפים.

6. תיאור הנכס והסביבה

- 6.1 סביבת הנכס מהווה את שכונת צהלה הממוקמת בצידה הצפון-מזרחי של העיר תל-אביב. הסביבה מתאפיינת ברובה בבתים צמודי קרקע חד וזו משפחתיים ותיקים לצד בתים חדשים.
- 6.2 רחוב צה"ל מהווה רחוב פנימי בשכונה, המחבר בין רחוב משה סנה במערב ורחוב דבורה הנביאה בדרום.
- 6.3 הנכס הנדון מהווה מגרש המורכב משתי חלקות בשני גושים שונים וסה"כ שטחו 657 מ"ר. המגרש מהווה מגרש רגולרי דמוי טרפז.
- 6.4 בעת המכר על החלקה היה בנוי מבנה חד קומתי צמוד קרקע וותיק בעל גג רעפים. לאחר המכר, ניתן היתר להריסת המבנה והקמת מבנה מגורים צמוד קרקע חדש, דו קומתי, עם קומת גג חלקית מעל מרתף, עבור יח"ד אחת ובריכה בחצר.
- 6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תשתיות מים, חשמל וביוב.



7. מצב תכנוני

7.1 תכנית תג"פ/333

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24/06/1954.
המגרש מיועד ל"אזור מגורים ג".

הוראות התכנית

שימושים מותרים	קווי בניין (מ')			בנייני עזר	זכויות בניה	מס' יח"ד	מס' קומות	חזית מינימלית	שטח מינימלי
	אחורי	צדדי	חזית						
מגורים וגראז'ים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות.	8	3	5	עד 25 מ"ר	20%	1	2	17 מ'	500 מ"ר

7.2 תכנית תא/748

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01/11/1962.

- 7.2.1 התכנית קובעת, בין היתר, כי מספר הקומות באזורי המגורים א', ב' ו-ג' יהיה קומה אחת (במקום 2 קומות).
- 7.2.2 התכנית מתירה בניית סככות קלות לגרז'ים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה תהיה קלה וצורתה החיצונית תאושר על ידי מהנדס העיר.

7.3 תכנית תא/958

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966.

התכנית מתקנת את תכנית תגפ/333 המפורטת לעיל.

- התכנית מתירה הקמת מבנים בגובה 2 קומות באזורי המגורים, בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו, יח"ד אחת על כל מגרש, בשתי חלופות, כדלקמן:
- חלופה א': 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת.
- חלופה ב': אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד.
- בנוסף, התכנית מתירה הקמת שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש וקובעת כי מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד.

7.4 תכנית תא/738

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

- בהתאם להוראות התכנית, שטחים הכלולים, בין היתר, בתכנית תג"פ/333, יצורפו לשטח תכנית "ל". הנכס מסומן בתשריט ביעוד "אזור מגורים א"¹.
- התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר "ל", שטחים מעבר לירקון, ע"י הוספת שטחים לתכנית ומטרתה, בין היתר, השלמת התכנון הכללי מזרחה, מתכנית מתאר "ל" שטחים מעבר לירקון, עד לכביש הארצי וקביעת אזור מגורים.

¹ התכנית אינה מגדירה זכויות בניה למגורים א'. בתכנית ל' (אינה חלה על הנכס), זכויות הבניה באזור מגורים א' בהתאם לתכנית מפורטת בתנאי שהצפיפות לא תעלה על 5 יח"ד באופן ממוצע לדונם נטו. הצפיפות יכולה להיות גדולה יותר בשכונים בשטחים רצופים וקטנה יותר במגרשים בודדים. מותר נספח בשטח של 5% משטח המגרש.

7.5 תכנית ע'-מרתפים

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

מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת **מרתפים** והשימוש בהם, להלן הוראות התכנית:

- 7.5.1 בבנין בודד תותר קומת מרתף אחת.
- 7.5.2 שטח המרתף המותר בהיקף קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ' (מדוד בין הרצפה ותחתית התקרה).
- 7.5.3 במרתף יותרו שימושי חניה, מקלט, מיתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירים בלבד ומעליות. לא יורשו מגורים במרתף.
- 7.5.4 שטחי קומת המרתף לשימושים המפורטים לא יחשבו כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים.
- 7.5.5 הקמת מרתף בבניין אינה חובה אלא אם כן החליטה הועדה אחרת. בכל מקרה של הקמת מרתף יש להקים בו את המקלט ולא בקומת הקרקע.
- 7.5.6 הוראות התכנית יחולו על כל התכניות שאינן כוללות הוראות מפורטות לגבי מרתפים. אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד אישור התכנית.

7.6 תכנית תא/2550

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

התכנית קובעת הוראות לבניית **מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע**.

הוראות התכנית, בין היתר, הינן כדלקמן:

7.6.1 הגדרות

- "מקום חניה" - שטח קרקע המיועד לחנית מכונית אחת בתוך גבולות המגרש.
- "מקום חניה מקורה" - מקום חניה בעל תקרה, פתוח משלושה עברים לפחות, המוקם מחוץ לקווי הבנין.
- "מוסך חניה" - מבנה סגור בשלושה כיוונים לפחות ובעל תקרה המוקם על מקום חניה מחוץ לקווי הבנין החוקיים.
- "חניה בקומת קרקע" - מקום חניה המותקן במסגרת קווי הבנין החוקיים של הבנין.

7.6.2 הוראות לסידורי חניה

- 7.6.2.1 בכל בניין יסודרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעירייה בעת הגשת הבקשה להיתר. מבקש ההיתר לא יחויב בהקמת מקום חניה מקורה או מוסך חניה למקומות החניה הנדרשים על פי התקן. אולם, יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות.
- 7.6.1.1 בבניין חדש הועדה המקומית רשאית להתיר סידור של מקום חניה אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
- 7.6.1.2 בבניין קיים הועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם, או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר.

7.6.3 מיקום החניה במגרש

- התקנת מקומות חניה ליותר ממכונית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה, למעט במקרים הבאים:
 - 7.6.3.1 חניה לא מקורה.
 - 7.6.3.2 חניה במסגרת קווי הבנין החוקיים.
 - 7.6.3.3 חניה תת קרקעית.
 - 7.6.3.4 חניה "חפורה" בקיר תומך המנצלת את הפרשי גובה בין המגרש לדרך. במקרים אלה ובהתאם להמלצת מהנדס העיר, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה זה בצד זה.
 - 7.6.3.5 הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום/מקומות חניה, קירוי/קירויים, או הקמת מוסך חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין באחד הצדדים, הצד ייקבע בהתאם לחוות דעתו של מהנדס העיר.
 - 7.6.3.6 הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית, ובלבד שמקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - 7.6.3.7 תותר הקמת חניה מקורה והקמת מוסך חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש. קירוי החניה במקרה של חניה מקורה יהיה מחומרים של בטון, פרגולה מעץ או רעפים וכדומה. מוסך חניה יתאפשר בהתחשב במגרש הסמוך ובהתאם לחוות דעת של מהנדס העיר.

7.6.4 חניה בקומת הקרקע

- 7.6.4.1 הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבנין.
7.6.4.2 בתנאי שהשטח לא יעלה על 18 מ"ר (בנוסף לאחוזי הבניה הקיימים).
7.6.4.3 הוועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות על מנת לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבנין החוקיים.

7.6.5 חניה תת קרקעית

- 7.6.5.1 הוועדה המקומית רשאית להתיר חנייה בקומת המרתף של הבנין.
7.6.5.2 תותר הקמת קומת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש כפי שיקבע מהנדס העיר.
7.6.5.3 גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.2 מ' (נמדד בין רצפת המרתף לבין תחתית תקרתו של המרתף).
7.6.5.4 תותר הבלטת חלק מהמרתף המיועד לחניה, עד ל- 1.2 מ' הנמדדים בין המפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים איתו לבין תחתית תקרתו של המרתף, בתנאים כמפורט בתכנית, אם החלק הבולט של המרתף נמצא מעבר לקווי הבנין, לא תותר התחברות של חלק זה עם בנין המגורים.

7.6.6 מידות של "מוסך חניה"

- 7.6.6.1 שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.
7.6.6.2 הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.2 מ' הנמדדים בין הנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.

7.6.7 יחס לתכניות תקפות

- 7.6.7.1 התכנית משנה את הוראות התכנית הראשית ובאם קיימת סתירה, גוברות הוראות תכנית זו.
7.6.7.2 הוראות תכנית מתאר מקומית ע' (מרתפים), יחולו בתחום תכנית זו, למעט כל הקשור לגובה חלק המרתף המיועד לחניה והוראות בדבר הקמת חלק מקומת המרתף המיועד לחניה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש (שאז יחולו ההוראות אשר נקבעו בתכנית זו).
7.6.7.3 תכנית זו אינה פוגעת במוסכי חניה שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד כניסת תכנית זו לתוקף.

7.7 תכנית ג'

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

התכנית קובעת הוראות לעניין בניה על גגות.

- 7.7.1 לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע למעט בגגות משופעים.
- 7.7.2 בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.
- 7.7.3 רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג, שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

7.8 תכנית תא/מק/2550א'

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

מטרת התכנית קביעת הוראות מעודכנות להסדרת חניה פרטית.

הוראות התכנית, בין היתר, כדלקמן:

הגדרות

7.8.1 הגדרות

- "מקום חניה" - שטח קרקע המיועד לחנית מכונית אחת.
- "מקום חניה מקורה" - מקום חניה בעל תקרה, פתוח משני עברים לפחות.
- "מוסך חניה" - מבנה סגור בשלושה כיוונים לפחות המיועד לחניה.
- "חניה בקומת קרקע" - מקום חניה המוסדר בקומת הקרקע של הבית.
- "חניה תת קרקעית" - חניה מתחת לפני הקרקע בשטח שבין הבית לבין כל אחד מגבולות המגרש.

7.8.2 מידות קירווי/בניית מקום חניה

שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, מכל סוג (כמוגדר בתכנית), על קרקעי ותת קרקעי לא יעלה על 18 מ"ר. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. שטחים אלה ייחשבו כשטח שירות. מס' מקומות החניה יהיה מקום אחד ויותר מקומות נוספים עד למגבלת התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

7.8.3 מיקום החניה במגרש

מיקום החניה במגרש יהיה בתוך קווי הבניין ו/או מחוץ להם, לרבות צמוד לקיר משותף, לשביעות רצון מהנדס העיר.

7.8.4 חניה בקומת הקרקע

7.8.4.1 במקרה של הסדרת חניה בקומת הקרקע, הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות, על מנת לאפשר ניצול של כל אחוזי הבניה המותרים והסדרתה בתוך קווי הבניין.

7.8.4.2 גובה תקרת החניה יהיה כגובה תקרת קומת הקרקע ולא פחות מ- 2.2 מ' נטו.

7.8.5 חניה תת קרקעית

7.8.4.3 הועדה המקומית רשאית להתיר סידור חניה תת קרקעית מחוץ להיקף הבית, כאשר חיבורה יותר למרתף בלבד.

7.8.4.4 תותר הבלטת החניה התת קרקעית עד 1.2 מ' (מדוד בין המפלס הממוצע של פני הקרקע או פני המדרכה הגובלת לבין תחתי תקרתה), בתנאים כמפורט בתכנית. הגג הבולט מעל פני הקרקע ישולב בפיתוח שטח החצר, יותר בגג זה שימוש כמרפסת. תותר חפירה בקרקע לצורך סידור רמפה.

7.9 תכנית תא/2754 – קווי בניין לבריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע

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

מטרת התכנית לאפשר שפור ברוחת הדיור בבתים פרטיים צמודי קרקע ע"י קביעת תנאים להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בבתים אלה, כולל מתקנים טכניים.

7.9.1 הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום מגרש, כולל בקו בניין 0. אישור קווי בנין מעבר לקווי הבנין המאושרים ייעשה רק לאחר שהוועדה שוכנעה כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.

7.9.2 לא יותר קרוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכ התכנית הראשית.

7.9.3 היתרי הבניה יוצאו רק לאחר שתימסר 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 – מרתפים

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

מטרת התכנית קביעת הוראות מקיפות לבניית **מרתפים** ולשימוש בהם והחלפת תכנית מתאר "ע"י הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים וקביעת הוראות בניה לגביהם.

7.10.1 במבנים **צמודי קרקע** תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד, בשטח תכסית קומת הקרקע, כפי שנקבע בתכנית הראשית. היתר לשטח גדול יותר יינתן לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה שהדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה.

7.10.2 גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.

7.10.3 שטחים נלווים³ ושטחי שרות כלליים⁴ יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית, למעט שטחים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית וקיימת לגביהם חפיפה בין תכנית זו לתכנית הראשית, שאז יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

7.10.4 הוועדה המקומית רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים, גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה.

7.10.5 יותרו שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים וכן יותר משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. לא יותרו מגורים במרתף. הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר למשרדים בקיום תקן חניה הנדרש למשרדים אלה בתחם המגרש ובתנאים המפורטים בתכנית.

7.10.6 בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. כמו כן, מהנדס העיר רשאי להתיר, במידת הצורך, יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד, בנוסף לכניסה הנפרדת למשרד ולחיבור הפנימי.

7.10.7 היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית). יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

² קיים פרסום טעות סופר לתכנית זו בי.פ. 5264 מיום 15/01/2004.

³ שטחים נלווים מוגדרים בתכנית כשטחים הבאים לשרת את השימושים במגרש והיכולים להיות שטחים עיקריים ו/או שטחי שרות, כמוגדר בתכנית.

⁴ שטחי שרות כלליים מוגדרים בתכנית כשטחי שרות כהגדרתם בחוק, למעט שטחים למטרות אחסנה.

7.11 תכנית תא/3450 – הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע

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

התכנית מגדילה שטחי בניה בבתים צמודי קרקע וזאת ע"י המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב- 2 אופציות וכן מגדירה שימושים ושטחים לשטחי שירות.

7.11.1 אופציות והוראות בניה

7.11.1.1 אופציה א' - כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות, יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי. השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.

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

7.11.1.3 אפשרות נוספת - השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כנן.

7.11.2 שטחי שירות

במניין שטחי השירות שהוגדרו בתכניות שאושרו אחרי שנת 1992 (עפ"י התקנות החדשות לחישוב שטחים, התשנ"ב 1992), כחלק מהמבנה העיקרי, לא יכללו השימושים הבאים: מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח המהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית, למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/מקלט, בליטות והשטח למבני עזר המוזכר בתכנית זו.

7.11.3 יחס לתכניות תקפות

7.11.3.1 תכנית זו אינה מבטלת את הוראות התכניות הראשיות לעניין זכויות מבנה עזר/נספח ושטחי שירות שלא הוגדרו בתכנית זו.

7.11.3.2 התכנית אינה מבטלת את הזכויות המוקנות כשטחי שירות בתכניות 2550 ו-2550 א'.

7.12 תכנית ג'1 - גגות

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

התכנית מבטלת את תכנית ג'1 גגות.

התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בגגות שטוחים או עלית גג בחלל משופע.

7.12.1 חדרי יציאה לגג

בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל דירה עליונה בשטח של 40 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה) ובגובה של קומה טיפוסית בבניין ולא יותר מ- 3 מ' לכל דירה עליונה, ובהתקיים התנאים המפורטים בתכנית, בניהם:

7.12.1.1 שטח הקומה העליונה יהא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.

7.12.1.2 חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, או בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכנית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

7.12.1.3 שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

7.12.2 עליות גג

בחלל גג משופע ניתן יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין ובתנאים, בין השאר, כדלקמן:

7.12.2.1 רום הגג לא יעלה על 7.0 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

7.12.2.2 שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה, אלא אם נכתב אחרת בתכנית מפורטת החלה על המגרש.

7.12.2.3 בקוטגיים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

7.12.2.4 מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

7.12.3 פרגולות

תותר הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות ובתנאים, בין היתר, כדלקמן:

7.12.3.1 המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

7.12.3.2 לא תותר בניית קירות לפרגולה.

7.12.3.3 שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה עפ"י המותר בתקנות התכנון והבניה, בגג או במרפסת גג – 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מ"ר, הגדולה מביניהם.

7.13 תכנית תא/5000

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

תכנית המתאר הינה תכנית כוללנית ואיננה פוגעת בתכניות תקפות.

מסמכי התכנית כוללים את הוראות התכנית, תשריט ייעודי קרקע ונספחים, בין היתר, נספח עיצוב עירוני, תכנון ואיזורי תכנון, תחבורה, תשתיות, ניקוז וביוב.

לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות חדשות, שיאושרו על סמך תכנית זו על ידי הוועדה המקומית תוך הגבלת שיקול דעתה.

בהתאם לתשריט:

החלקה מסווגת באזור "מגורים בבניה עירונית נמוכה" (הוראות פרק 3), רח"ק מירבי 1.

בהתאם לנספח איזורי תכנון:

המגרש נכלל באזור 207 –בבתים צמודי קרקע, הבניה תהיה עד 3 קומות והתכסית עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם לנספח העיצוב העירוני:

הבניה עד 4 קומות.

בהתאם לנספח תחבורה:

רחוב צה"ל מסומן כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.

7.14 רישוי בנייה

7.14.1 היתר מספר 351 מיום 03/08/1978

היתר ניתן ל"הקמת מחסן טרומי בחצר הבית", עפ"י טבלת השטחים, שטח מבנה בית המגורים כ-135 מ"ר ומתבקש מחסן בשטח 6.16 מ"ר, בקצה הצפון מערבי של המגרש.

7.14.2 היתר בניה מספר 2/135 מיום 25/11/1990

היתר ניתן ל"תוספת בניה בקומת קרקע בבניין קיים בן קומה אחת וחניה מקורה בחזית הקדמית". על גבי תשריט הבקשה להיתר מצוין: "כיסוי חניה קיימת בגג רעפים".

שטחי הבניה

קומה	קיים	מוצע	סה"כ	אחוז בניה
קרקע	151.85 מ"ר	5.45 מ"ר	157.3 מ"ר	23.94%
בנייני עזר	7.24 מ"ר	12.50 מ"ר	-	-

מתוך תשריט הבקשה להיתר עולה, ששטח של 7.24 מ"ר משמש כמחסן צמוד לבית המגורים, בנוסף, קיימת חניה טורית, מוצע שטח של 12.5 מ"ר לחניה מקורה, קיימת חניה נוספת שאינה מקורה בשטח של כ-12.5 מ"ר (סה"כ 25 מ"ר).

7.14.3 היתר בניה מספר 0109-21 מיום 01/02/2021 (לידיעה בלבד - לאחר המימוש במכר)

היתר להריסת בניין קיים בן קומה אחת ויחיד אחת ומחסן בחצר והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם קומת גג חלקית מעל מרתף, עבור יחיד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בחצר לא מקורה במרווח הכולל:

בקומת המרתף: חדרי משחקים, חדר כביסה, שירותים ומעלית פנימית, מדרגות פנימיות.

בקומת הקרקע ו- א': יחיד אחת בת 6 חדרי מגורים, מטבח פתוח, חדרי שירות ומדרגות פנימיות, בקומה א – מרפסת גג לא מקורה.

חדר יציאה עם גישה למרפסת גג לא מקורה. בקומת הגג:

פרגולה מעץ ופלדה בחצר האחורית, בריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי, מוסך חניה עבור 2 מ"ח במרווח הקדמי (זה ליד זה), עקירות, נטיעות, גדרות בגבולות המגרש ופיתוח שטח. על המגרש:

שטחי הבניה

קומה	עיקרי מגורים מבוקש	ממ"ד	שטחי שירות לשימוש מגורים מבוקש				סה"כ עיקרי + שירות נוסף לא נכלל	סה"כ הבניין	שטחים לא מקורים
			עובי קירות ממ"ד	חניה	שטח תת קרקעי	סה"כ שירות			
מרתף 1-	-	9.05 מ"ר	3.04 מ"ר	-	126.45 מ"ר	138.55 מ"ר	138.55 מ"ר	-	
קרקע	134.52 מ"ר	-	-	-	32.75 מ"ר	167.27 מ"ר	20.55 מ"ר	-	
קומה 1	112.91 מ"ר	-	-	-	-	112.91 מ"ר	21.20 מ"ר	13.03 מ"ר	
קומה 2	54.51 מ"ר	-	-	-	-	54.51 מ"ר	0.68 מ"ר	122.80 מ"ר	
מתחת לקרקע	-	9.05 מ"ר	3.04 מ"ר	-	126.45 מ"ר	138.55 מ"ר	2.16 מ"ר	-	
מעל הקרקע	301.93 מ"ר	-	-	-	32.75 מ"ר	334.68 מ"ר	42.43 מ"ר	-	
סה"כ	301.93 מ"ר	9.05 מ"ר	3.04 מ"ר	32.75 מ"ר	126.45 מ"ר	473.23 מ"ר	44.59 מ"ר	135.83 מ"ר	

8 המצב המשפטי (זכויות במקרקעין)

8.1 פרטי רישום

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו), אשר הונפק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

6336	6332	גוש
242	30	חלקה:
91 מ"ר	566 מ"ר	שטח חלקה רשום:
6336/93	6332/8	מספר ישן של החלקה:
עיריית תל אביב-יפו.		רשות:
3/16	ברק מירה	בעלויות:
3/16	אבישר אראלה	
1/16	אבישר אראלה	
1/16	ברק מירה	
2/6	אבישר אראלה	
1/6	ברק מירה	

8.2 הסכם מכר

מהסכם מכר שנחתם ביום 10/12/2019, עולים הפרטים הבאים:

- 8.2.1 הממכר מהווה בית מגורים צמוד קרקע הממוקם על מקרקעין בשטח רשום של 657 מ"ר ברח' צה"ל 43, בתל אביב-יפו, הידוע כגוש 6332 חלקה 30 יחד עם גוש 6336 חלקה 242.
- 8.2.2 התמורה: 8,550,000 ₪.

9 עמדות וטיעוני הצדדים

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שהובאו בשומותיהם, בתגובותיהם בכתב ובדיון :

שמאי המבקשת			שמאי המשיבה			מועד קובע	תכנית
היטל השבחה (חלופה ב')	השבחה (חלופה ב')	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה	השבחה		
-	-	2,035 ₪	4,070 ₪	3,389 ₪	6,778 ₪	13/12/1985	ע"י
3,330 ₪	6,660 ₪	לא משייחה	לא משייחה	5,548 ₪	11,096 ₪	16/04/1993	2550
-	-	102,000 ₪	204,000 ₪	139,478 ₪	278,956 ₪	06/05/1994	ג'י
4,980 ₪	9,960 ₪	לא משייחה	לא משייחה	8,303 ₪	16,606 ₪	26/02/1997	א'2550
-	-	לא משייחה	לא משייחה	20,669 ₪	41,338 ₪	13/04/1998	2754
-	-	35,536 ₪	71,071 ₪	35,535 ₪	71,070 ₪	02/04/2003	ע"י
-	-	73,900 ₪	147,800 ₪	98,451 ₪	196,902 ₪	23/11/2006	3450
-	-	95,000 ₪	190,000 ₪	532,959 ₪	1,065,918 ₪	04/09/2007	ג'י

9.1 טענת סף למדרגות השבחה - אופן ניצול הזכויות, תכסית של כ-30% או ניצול זכויות הבניה בחלוקה סימטרית בשתי קומות?

9.1.1 כללי

9.1.1.1 קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים שחוצה את מרבית מדרגות ההשבחה הנוגעת לתכסית המבנה ואופי הבינוי במצבי התכנון השונים. המחלוקת מתמקדת בשאלה, כיצד יש לפרש את הוראות תכנית 958 (שאושרה לפני שנת 1975) ואת דרך מימוש זכויות הבניה הבסיסיות מכוחה לצורך קביעת גודל התכסית?

9.1.1.2 תכנית 958 מתירה הקמת מבנים באזורי המגורים בשתי חלופות. חלופה א' בתכסית 20% משטח המגרש באם ייבנה מבנה חד קומתי, או בהתאם לחלופה ב', לפיה אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד, ללא הגדרת תכסית.

9.1.1.3 שמאי המשיבה ציין, כי השימוש הטוב והיעיל הינו השארת המבנה הקיים והרחבתו בחלק מהמדרגות, לאחר תום חייו הכלכליים, חלופה הבניה הינה כ-30% בקומת הקרקע (תכסית) מהטעם שלא קיימת הגדרת תכסית בתכנית 958, בדרך זו קיים ניצול מקסימלי של קומת המרתף וניצול הזכויות בגג.

9.1.1.4 שמאי המבקשת ציין, כי ניצול מקסימלי של זכויות הבניה מתאפשר תוך חלוקה שווה של זכויות הבניה, היינו, בניה סימטרית של 15% לקומה בשתי קומות, שה"כ 30%. ניצול הזכויות בדרך אחרת, ובכלל זה, חלוקה שאינה שווה בין הקומות, תתאפשר בדרך של הקלה בלבד.

9.1.2 שמאי המבקשת

9.1.2.1 בשומת שמאי המשיבה נקבע אופי בינוי שונה לכל מדרגה ומדרגה. לדוגמה, בשומתו זכויות הבניה לשטחי המרתף לתכנית ע"י מחושבות ביחס למבנה בתכסית של 15% בעוד שזכויות הבניה לשטחי הבניה בקומת הגג (תכניות ג' ו- ג') המאוחרות, מחושבות ביחס למבנה חד קומתי שתכסיתו 30%.

9.1.2.2 שמאי המבקשת סבור, כי אין זה סביר לקבוע זכויות בניה לשני אופני בינוי שונים לחלוטין באותם המקרקעין בכל מדרגה ומדרגה ללא רציפות (לשטחי המרתף ולשטחי קומת הגג).

9.1.2.3 יתרה מכך, ניצול זכויות הבניה ע"י הקמת מבנה חד קומתי בשיעור של 30% שנערכה לדוגמה לתכנית ג'1 אינה אפשרית מבחינה תכנונית. בהוראות תכנית 958 נקבע, שבבניית מבנה חד קומתי, זכויות הבניה תהיינה בשיעור של עד 20%

משטח המגרש, רק במבנה דו קומתי ניתן לנצל את זכויות הבניה המקסימליות בשעור של 30%.

9.1.2.4 עצם העובדה ששמאי המשיבה בחר לחשב את ההשבחה עבור שטחי המרתף לתכנית ע' בהתאם לתכנית של 15% ממחישה, הלכה למעשה, כי זהו הבינוי המיטבי והמקובל בסביבת הנכס לאחר הריסת המבנה, גם מסיבה זו, לא ניתן לקבל את אופן חישוב זכויות הבניה לשטחי הבניה בגג (לפי תכנית של 30%).

9.1.2.5 בהחלטת וועדת ערר 58186-07-18 הנוגעת לנכס ברחוב צה"ל 85, נקבע שהפרשנות הראויה של הוראות תכנית 958 במכר הינה חלוקה שווה בין זכויות הבניה, רק כך ניתן לנצל את זכויות הבניה המקסימליות האפשריות שהינן 30%, ואילו תכנית של 20% אפשרית רק בבניית מבנה חד קומתי.

9.1.2.6 לאור זאת, בחינת ההשבחה במדרגות השונות צריכה להיעשות בהתאם לחלוקה סימטרית של זכויות הבניה בשתי קומות, היינו, 15% לקומה, ו-30% בשטחי המרתף והמימוש על הגג שיש להביא בחשבון הינם בהתאם לתכנית זו ולא מעבר לכך.

9.1.3 שמאי המשיבה

9.1.3.1 תכנית 958 אפשרה בניה בשתי חלופות, בניה בשתי קומות, סה"כ 30% (בשתי הקומות יחד) ללא הגדרת תכנית, וחלופה המאפשרת הקמת מבנה חד קומתי 20% משטח המגרש, בנוסף בניני עזר בשטח שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

9.1.3.2 אין בתכנית הוראה המגבילה את התכנית, לכן ניתן לנצל 30% בקומה אחת וזאת כפי שניתן ללמוד ממדיניות המשיבה בהנפקת היתרי בניה באזור שבהם נתבקשה תכנית העולה על 20%, קיימים מקרים בהם לא נתבקשה הקלה ולא נדרש תשלום היטל השבחה.

9.1.3.3 לאור העובדה שבית המגורים בנוי בשטח עיקרי של 157 מ"ר (24% משטח המגרש) הרי שהבינוי המיטבי הינו במפלס אחד ולא בשני מפלסים, גם לאחר הריסתו.

9.1.3.4 לעניין טענת שמאי המבקשת כי לא ניתן לקבוע שני אופני בינוי שונים במדרגות השונות, שמאי המשיבה השיב כי הוא סבור שבהתאם לפס"ד פמיני יש לבחון את השימוש המיטבי בכל מדרגה ומדרגה, בסמוך ולאחר אישור התכנית הרלוונטית. במדרגה מסוימת השימוש הטוב והיעיל יהיה השארת המבנה ובאחרת לקבוע כי הזכויות זמינות לבניה, כך גם לגבי הדחיה שעשויה להיות שונה בין מדרגה ומדרגה.

9.1.3.5 שמאי המשיבה ציין כי במקרה הנדון, ניתן היתר לתוספת בניה בשנת 1990 כ-157 מ"ר, המהווה מקרה חריג, לכן במקרה המסוים הנדון ובניגוד לשומות אחרות למגרשים אחרים שנערכו על ידו, השארת המצב הקיים בחלק ממדרגות ההשבחה מהווה את השימוש הטוב והיעיל. יש לבחון את השימוש המיטבי בסמוך לאישור כל תכנית ובכלל זה גם בניה על הקיים.

9.1.4 הכרעה

9.1.4.1 בהתאם להוראות תכנית 958 קיימות שתי חלופות למימוש הזכויות. בניה חד קומתית הכוללת הגדרת תכנית של 20% וחלופה אחרת בה ניתן לנצל זכויות בניה של 30% ללא הגדרת תכנית, בשתי קומות.

9.1.4.2 שני השמאים חלוקים בדעתם באשר לפרשנות התכנית לענין גודל התכנית המותר. מחלוקת זו משפיעה על גובה ההשבחה במרבית התכניות ומדרגות ההשבחה בשומה זו, ע' (שנת 1985), ג' (1994), ע' (1/2003), ו-ג' (1/2007).

9.1.4.3 שמאי המבקשת טוען שהבניה בהתאם לתכנית 958 הינה 20% בבניה חד קומתית ובבניה דו קומתית ועל מנת לממש את זכויות הבניה, יש להביא בחשבון חלוקת זכויות סימטרית של 15% לקומה. מנגד טוען שמאי המשיבה, כי לא קיימת מגבלת תכנית כלל בהוראות תכנית 958, הציג היתר לדוגמה משנת 2020 ברחוב

⁵ ערר (ת"א) 8186-07-18, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' דן יעקובי, מיום 26/11/2020 (פורסם בנבו).

- צה"ל 62 לפיו שטח התכסית עולה על 20% המותרים ללא הקלה ולכאורה לא קיימת מגבלת תכסית ושטח התכסית עשוי להגיע לכ-30%.
- 9.1.4.4 הואיל וההשבחה נקבעת בהתאם להלכת פמיני⁶למועד הקובע של כל תכנית ותכנית, אני סבורה כי לצורך הכרעה בסוגיה זו יש לבחון את פרשנות המשיבה לתכנית 958 לענין גודל התכסית למימוש מלא זכויות הבניה בכל אחד מהמועדים הקובעים הרלוונטיים.
- 9.1.4.5 המשיבה המהווה את האינסטנציה התכנונית לקביעת מדיניות ופרשנות תכנית וכל עוד פרשנותה אינה בלתי סבירה, אני סבורה שיש לאמצה. לפיכך אם כן, מהי פרשנות המשיבה לענין גודל התכסית למועדים הקובעים הרלוונטיים לנכס הנדון?
- 9.1.4.6 לשם הכרעה בסוגיה זו, נבחנו על ידי מסמכים רבים שאותרו בְּמִשְׁרָדִי ובאתר המשיבה, ובכלל זה, היתרי בניה, דפי מידע להיתר, החלטות וועדה ומסמכים אחרים נוספים.
- 9.1.4.7 מכלל המסמכים עולה, שהמשיבה לא חייבה חלוקת בניה סימטרית בין הקומות במרבית המועדים הקובעים ג', ע'1, ג'1. באשר לתכנית ע', איתרתי מעט היתרים, בעיקר משנות השמונים, בהם הזכויות נוצלו תוך חלוקה סימטרית בין הקומות. ייתכן שדרך בניה היתה על פי העדפה סובייקטיבית של בעלי הזכויות או בשל חיוב המשיבה לחלוקת זכויות סימטרית. המסמכים מעטים משנים אלה שכן מרבית המבנים נותרו לעמוד על תילם שנים לאחר אישורה של תכנית ע'.
- 9.1.4.8 ביתרת ההיתרים, בעיקר החל מתחילת שנות התשעים, ניתן לראות שהמשיבה אפשרה חלוקה לא סימטרית של זכויות הבניה אך הגבילה את התכסית בקומות הקרקע ל-20% גם בבניה דו קומתית.
- 9.1.4.9 דוגמה למידע להיתר משנת 2007 (גוי"ח 6332/112, רחוב יואב):

5 שטחי בניה מותרים (זכויות בניה)	
5.1	שטחים עיקריים
5.2	שטחי שרות
שטחי שירות	2.5 אחוז משטח מגרש קומה: מבנה עזר
5.3	סיכום שטחים
סה"כ שטחי בניה	30 אחוז משטח מגרש
5.4	שטח קומה
שטח קומה	20 אחוז משטח מגרש קומה: קרקע
מבנה עזר	10 אחוז משטח מגרש קומה: טיפוסית
עליית גג	2.5 אחוז משטח מגרש
	ן

- 9.1.4.10 פרשנות המשיבה להוראות תכנית 958 למדרגות ההשבחה בשנים אלה הינה, שככל שנתבקשה בניה חד קומתית, התכסית 20% (בתוספת מבנה עזר), ככל שנתבקשה בניה דו קומתית, שטח התכסית המקסימלי 20% (בתוספת מבנה עזר), את יתרת הזכויות 10% ניתן לנצל בשטח קומה א'.

⁶ רע"א 4217/04, פמיני ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 22/10/2006, (פורסם בנבו)

9.1.4.11 ככל ששטח תכסית קומת הקרקע עלה על 20% נדרשה הקלה, בין אם הקלה להעברת אחוזים מקומה לקומה או הקלה כמותית של 6%, או שתיהן יחד. בה בעת מעיון בהיתרים רבים, ניצול מלוא הזכויות מתכניות הגגות היה מועט.

9.1.4.12 הבניה הרווחת החל משנות התשעים, במגרשים דומים למגרש הנדון, המהווה מגרש בשטח גדול באופן יחסי, כ- 657 מ"ר בבניה חד משפחתית, היתה ניצול מקסימלי של התכסית המותרת (20%). כאמור, במקרים רבים, נתבקשה הקלה להגדלת שטח התכסית.

9.1.4.13 חלוקה זו סבירה גם מהטעם שבהוראות תכנית תג"פ 333 משנת 1954 היה ניתן לממש זכויות בניה של 20% למבנה חד קומתי. מרבית המבנים בשכונה זו נבנו בשנות החמישים ובתכסית של 20%. תכנית 958 המאוחרת, משנת 1966, מהווה תכנית מתקנת לתג"פ, אפשרה 30% בשתי קומות ללא הגדרת תכסית. אין זה בלתי סביר שהתכנית אפשרה תוספת קומה של 10% למבנה קיים ולא רק את מימוש התוספת לאחר הריסתו תוך חלוקה סימטרית בין הקומות.

9.1.4.14 הדוגמאות להיתרים שהציג שמאי המשיבה, בהם תכסית קומת הקרקע גדולה יותר מ-20% תוך חלוקה שונה מזו המצוינת לעיל (20%, 10%), אושרו ברובם בשנים מאוחרות למועדים הקובעים הרלוונטיים בשומה זו. יתרה מזו, גם בשנים מאוחרות אלה, אותרו על ידי היתרי בניה רבים אחרים בהם התכסית שנקבעה ע"י המשיבה עודנה 20% וכי לצורך הגדלתה, ועל פי מדיניותה, נדרשה הקלה.

9.1.4.15 באשר להחלטת וועדת הערר, אני סבורה שאין סתירה במקרה הנדון. וועדת הערר אימצה את קביעתה השמאית של בלטר ברחוב צה"ל 85 בו הבניה ברובה דו-משפחתית ושטחי מגרשים קטנים בהרבה מהמגרש הנדון. הבניה הרווחת במגרשים אלה עשויה להיות סימטרית לצורך ניצול זכויות הבניה.

במקרה שבפנינו, בחנתי היתרי בניה בסביבת הנכס ובסמיכות לרחוב צה"ל 43 (ועל אף שמדובר על אותו רחוב), הבניה מאופינת בבניה חד משפחתית, שטח המגרשים גדול והבניה הרווחת במגרשים אלה ברובה היא ניצול מלוא שטח התכסית בקומת הקרקע בהתאם למדיניות המשיבה למועדים הקובעים, היינו, 20%.

כך שאני סבורה, שקביעה שמאית של תכסית 20%, במקרה המסוים הנדון, עשויה להיות סבירה אף היא. להלן דוגמאות להכרעות בהן נקבעה תכסית בשטח של 20%:

שמאית מכריעה/ה	גו"ח	כתובת	בניוי	תכסית
גיל הרצברג	6335/77,267	בניהו 34, צהלה	חד משפחתי	20%
ניקי פרימו	6336/200	בת יפתח 22, צהלה	חד משפחתי	20%
ביוז קוט	6336/55	שמגר 14, צהלה	חד משפחתי	20%
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68, צהלה	חד משפחתי	20%
אריה אריאל	6336/232	צה"ל 63, צהלה	חד משפחתי	20%
תמיר שדה	6335/99	בניהו 19, צהלה	חד משפחתי	20%
שושי שרביט שפירא	6336/159	ברק 21, צהלה	חד משפחתי	20%
אמנון נורי	6332/72	אבנר 3, צהלה	חד משפחתי	20%
אמנון נורי	6332/55	אהוד 3, צהלה	חד משפחתי	20%
נורית גרבי	6335/113	עשהאל 26, צהלה	חד משפחתי	20%
ניקי פרימו	6335/42	הפרסה 11, צהלה	חד משפחתי	20%
ניקי פרימו	6335/52	הפרסה 31, צהלה	חד משפחתי	20%

9.1.4.16 מכל האמור לעיל אני סבורה, שבמועד הקובע לתכנית ע"י ניתן לקבל את הסכמת הצדדים לתכסית שחל 15%, שכן החלוקה באותן שנים עשויה להיות סימטרית. באשר לתכניות הנוספות, אני סבורה שהתכסית המקסימלית בהתאם לפרשנות המשיבה למועדים הקובעים הרלוונטיים הינה 20% + 2.5% מבנה עזר, היתרה, 10% בקומה א'.

9.2 תכנית ע' (מועד קובע 13/12/1985)

9.2.1 שמאי המבקשת

תחשיב שמאי מבקשת	
שטח קומת מרתף	98.55 מ"ר
מקדם אקו'	30%
סה"כ שטח אקו'	29.565 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע	594 ₪
דחיה (30 שנה, 5%)	0.2314
השבחה:	4,070 ₪
היטל השבחה:	2,035 ₪

9.2.1.1 לא קיימת מחלוקת לעניין שטח הבניה במפלס קומות המרתף בשיעור 15% משטח המגרש לקומה (שטח תכסית קומת המרתף), דחיה למימוש ולגבי ערכי השווי. המחלוקת הינה על מקדם ההתאמה לקומת המרתף.

9.2.1.2 שמאי המבקשת סבור מכיוון שגובה הקומה המותר הינו 2.2 מ', בשל מגבלת השימושים המותרים וכן בשים לב למועד הקובע (שנת 1985), תרומת שטח המרתף לשווי המקרקעין נמוכה כד שהמקדם הראוי הינו 30%.

9.2.2 שמאי המשיבה

תחשיב שמאי משיבה	
שטח קומה	98.55 מ"ר
מקדם אקו'	50%
סה"כ שטח אקו'	49.28 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע	594 ₪
דחיה (30 שנה, 5%)	0.2314
השבחה:	6,778 ₪
היטל השבחה:	3,389 ₪

9.2.2.1 התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע.

9.2.2.2 במצב הקודם מימוש זכויות הבניה בשיעור של 30% משטח החלקה (657 מ"ר), מתאפשר בשתי חלופות, תכסית בשטח של 20% לבניה חד קומתית או כ- 30% במבנה דו קומתי, 15% בכל קומה, שטח התכסית המתקבל בחלופה זו הינו 98.55 מ"ר.

9.2.2.3 השימוש המיטבי הינו השארת המבנה הקיים על כנו, לפיכך הזכויות במרתף הובאו בחשבון בדחייה (30 שנה, 5%).

9.2.2.4 ערכי שווי, שווי מ"ר מבונה בסביבה הינו \$500 (כ-750 ₪ במעוגל), בהתבסס על מחירי יח"ד למגורים בבניה נמוכה באפקה ובצהלה בהתאם לפרסום במקרקעין וערכם מדצמבר 1985.

9.2.2.5 מחיר יח"ד למגורים באפקה למגרש בשטח 500 מ"ר, כ- \$140,000-150,000. יח"ד בצהלה, במגרש בשטח 350 מ"ר הינו \$100,000-110,000, בהתאמה למיקום הנכס הנדון (80%), שווי מ"ר מבונה \$400 (כ-600 ₪ במעוגל).

9.2.3 הכרעה

תחשיב ההכרעה	
שטח קומת מרתף	98.55 מ"ר
מקדם אקו'	40%
סה"כ שטח אקו'	39.420 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע	594 ₪
דחיה (20 שנה, 5%)	37.69%
השבחה:	8,825 ₪
היטל השבחה:	4,413 ₪

9.2.3.1 בחנתי היתרי בניה בסביבה הנדונה ומהם עולה, שהמבנים בסביבה הנדונה נבנו, ככל הנראה, בשנות החמישים במסגרת הקמת שיכונים לאנשי צבא לפני אישור תכנית 958 בשנת 1966, בבניה המאפשרת בניה חד קומתית וזכויות בניה של 20%.

9.2.3.2 תכנית 958, המאפשרת הגדלת זכויות הבניה ל-30% במבנה דו קומתי, אושרה לאחר בניית המבנים ולכן היא התכנית המהווה את השימוש הטוב והיעיל למועד הקובע.

9.2.3.3 מכאן ובהתאם לסעיף 9.1 לעיל המפורט לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לחלוקה סימטרית של זכויות הבניה של 15% לקומה. תכנית ע' מאפשרת בניית מרתף בהיקף הקומה כך שהשטח לחיוב הינו 98.55 מ"ר.

9.2.3.4 דחיה - מעיון בתיקי הבנין הסרוקים של המבנים בסביבה, ככל הנראה גם המבנה הנדון נבנה יחד עם המבנים בסביבתו בשנות החמישים. לכן, ובהתחשב בשטח המבנה ובהיתרי בניה מאוחרים שניתנו, אני סבורה שיש להביא בחשבון דחיה של 20 שנה מאישור תכנית ע' בשעור היוון מקובל באותן שנים של 5% (ביתרת המדרגות הובא שעור היוון של 6%).

9.2.3.5 מקדם התאמה - בהתחשב בשימושים המותרים בתכנית ע' לפיהם לא מותרים מגורים במרתף וגובה המרתף ובשים לב למועד הקובע, אני סבורה שניתן לייחס למרתף מקדם אקווי של 40%.

9.2.3.6 ערכי שווי – מניתוח הנתונים לשכונות צהלה ואפקה בהתאם למקרקעין וערכם מתקבל שווי מ"ר אקווי במעוגל בגבולות של כ- 700 ₪ (\$471)⁷.

להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס ברחוב צה"ל (המהווה רחוב נחות ביחס לסביבה):

שמואית מכריעה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל	6336/232	צה"ל 63	₪ 594
אבישי זיו	6336/14	צה"ל 68	₪ 594
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	₪ 585
ד"ר גד נתן	6336/133	צה"ל 76	₪ 600
נורית גירבי	6336/46	צה"ל 81	₪ 660
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	₪ 630
יעאטף יעאלם	6336/364	צה"ל 88	₪ 670

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי כ- \$400, המהווה 594 ₪

⁷ למגרש של 500 מ"ר, מרתף 15% במקדם 40%, 30% במקדם 1, יתרת חצר במקדם 25%, מבנה עזר - 2.5% מקדם 50%.

9.3 תכניות 2550 (מועד קובע 16/04/1993)**9.3.1 שמאי המבקשת**

- 9.3.1.1 שמאי המבקשת הציג שתי חלופות ביחס לתכניות 2550 ו- 2550א'. חלופה א', לפיה, לא חלה השבחה בגין תכנית זו מהטעם שמקומות החניה התאפשרו כבר במסגרת התכניות תג"פ/333 ו- 958 (שאושרו לפני שנת 1975). חלופה ב', ככל וטענותיו לחלופה א' לא תתקבלנה, שמאי המבקשת מקבל את הפרמטרים בתחשיב שמאי המשיבה, למעט מקדם התאמה שצריך להיות 30% ולא 50% כפי שצוין בשומת שמאי המשיבה.
- 9.3.1.2 באשר לחלופה א', תכנית תג"פ/333 מאפשרת הקמת שני מקומות חניה וקובעת קווי בנין, התג"פ איננה מגדירה את החומרים מהם ניתן לבנות את מקומות החניה (הבניה עשויה להיות קשיחה). בשנת 1966 אושרה תכנית 958 שאפשרה גמישות תכנונית למימוש מקומות החניה ובנייתם גם מחוץ לקווי הבנין, בתנאי שהבניה תהיה קלה.
- 9.3.1.3 לאחר אישורה של תכנית 958 קיימות שתי חלופות למימוש הבניה, בניה במסגרת קווי הבנין שיכולה להיות קשיחה וחלופה ב' מחוץ לקווי הבנין בתנאי שהבניה תהיה קלה. לא הייתה כל מניעה תכנונית בהצמדת הגרז' הפרטי לשטח המבנה הקיים וע"י כך הרחבת שטח קומת המרתף.
- 9.3.1.4 שמאי המבקשת הפנה לדוגמאות מנכסים בהם אושרה בפועל חניה מבניה קשיחה בצמוד לבית המגורים, עוד טרם אישור תכנית תא/2550, כלהלן:
- רחוב אבישי 7 (היתר בניה מיום 11/02/1991), רחוב בניהו 21 (היתר בניה מיום 31/01/1985), רחוב בניהו 48 (היתר בניה מיום 06/10/1983), רחוב הפרסה 25 (היתר בניה מיום 25/05/1985), רחוב הפרסה 53 (היתר בניה מיום 06/06/1978) ורחוב הפרסה 58-60 (היתר בניה מיום 18/06/1976).
- 9.3.1.5 שמאי המבקשת טען, בהתייחס להכרעות אשר הציג שמאי המשיבה בכתב התגובה, כי הכרעות אלו מתייחסות לנכסים שאינם בשכונת צהלה (למעט אחת), בהן אין תכניות קודמות המסדירות מקומות החניה (שיכון ד), כולן במסגרת קווי הבנין, אין ללמוד מהיתרים אלה לגבי ההשבחה בנכס הנדון.
- 9.3.1.6 לחיזוק טענה זו נטען, כי אף בהכרעת ניקי פרימו בגו"ח 6336/200 (שהוצגה בתגובתו בכתב שמאי המשיבה) קובע השמאי המכריע כי בכל המקרים בהם העריך את ההשבחה למקרקעין בשכונת צהלה, בהם חלות הוראות תכנית 748, אף המשיבה לא טענה כי תכניות 2550 ו- 2550א' משביחות. השמאי המכריע קבע כי במקום בו חלה תכנית 748 תכניות אלו אינן תורמות לשווי, שכן גם עפ"י תכנית 748 ניתן היה להצמיד את החניה למבנה הראשי ולבנות מרתף מתחת לשטחם.

9.3.1.7 שמאי המבקשת הציג הכרעות בשכונת צהלה בהן לא נקבעה השבחה לתכניות 2550, 2550 אי' כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שמאית מכריעה
צה"ל 68	6336/134	אבישי זיו
ברק 23	6336/160	אבישי זיו
בניהו 44	6335/72	אבישי זיו
יהונתן 38	6335/126	אייל יצחקי
בת יפתח 28	6336/203	אמנון ניזרי
המצביאים 55	6336/171	אריה אריאל
צה"ל 63	6336/232	אריה אריאל
הליה 31	6336/525	גיל הרצברג
בניהו 34	6335/267,77	גיל הרצברג
המצביאים 58	6336/32	ד"ר גד נתן
צה"ל 76	6336/133	ד"ר גד נתן
שמגר 26	6336/39	דורית פריאל
שמגר 19	6336/29	דורית פריאל
צה"ל 69	6336/28	דורית פריאל
קיימ 55	6336/586	מנחם מלוכנא
הפרסה 43	6335/57	מנחם מלוכנא
אמנון ותמר 5	6336/117	משה נדם
אבנר 29	6336/277	משה נדם
אדירים 37	6336/283	משה נדם
שמגר 9	6335/214, 6336/73	נאוה סירקיס
בת יפתח 22	6336/200	ניקי פרימו
שמגר 17	6335/209, 6336/30	רן וירניק
אמנון ותמר 5	6336/117	שושי שרביט שפירא
ברק 21	6336/159	שושי שרביט שפירא
המצביאים 61	6336/46	שלומי יפה
אהוד 23	6336/261,65	שלומי יפה
שמגר 27	6336/25	שמואל רוזנברג
בת יפתח 30	6336/204	תמיר שדה

9.3.1.8 לחילופין ולשם הזהירות, הוצגה חלופה תחשיבית לפיה קיבל את קביעות שמאי המשיבה, למעט לעניין המקדם הראוי (30%).

9.3.1.9 להלן תחשיב שמאי המבקשת (חלופה ב') :

תחשיב שמאי מבקשת - תכנית 2550	
18מ"ר	שטח חניה
18מ"ר	מרתף מתחת לחניה
30%	מקדם אקו'
5מ"ר	סה"כ שטח אקו'
4,175 ₪	שווי מ"ר (בהתאם לשומת שמאי המשיבה)
29.53%	דחיה (בהתאם לשומת שמאי המשיבה)
6,660 ₪	השבחה:
3,330 ₪	היטל השבחה:

9.3.2 שמאי המשיבה

9.3.2.1 מהות השבחה היא בניית מקום חניה בשטח של 18 מ"ר בקומת הקרקע ואפשרות בניית מרתף מתחתיו, כאשר תוספת שטח החניה הגדילה את התכסית ובכך הגדילה בהתאמה את שטח המרתף.

9.3.2.2 לחיזוק טענתו, הפנה שמאי המשיבה למספר הכרעות, כדלקמן: ניקי פרימו, רחוב ק"ם 47, עו"ד שלומי יפה, רחוב כיסופים 19, בצלאל קציר, רחוב לויטה 6, שושי שרביט שפירא, רחוב אלדד הדני 15, נורית גרבי, רחוב המצביאים 56, יצחק ברמן, רחוב שמיר 17, דורית פריאל, רחוב גולי קניה 14, בועז קוט, רחוב בנימין מטודלה 40, מוטי דיאמנט, רחוב ק"ם 58, אלי כהן, רחוב ק"ם 58, יהודה פלד, רחוב הגולן 7א'.

9.3.2.3 בנוסף הוצגו היתרי בניה ברחובות מטודלה 44, חילו 4, מפארה 1, יהונתן 13, זליג 15 וק"ם 71, בהם בקשו לבנות שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.

9.3.2.4 להלן תחשיב שמאי המשיבה :

תחשיב שמאי המשיבה - תכנית 2550	
18מ"ר	שטח חניה
18מ"ר	מרתף מתחת לחניה
50%	מקדם אקו'
9מ"ר	סה"כ שטח אקו'
4,175 ₪	שווי מ"ר לתאריך קובע:
29.53%	דחיה (25 שנה, 5%)
11,096 ₪	השבחה:
5,548 ₪	היטל השבחה:

9.3.3 הכרעה – תכנית 2550

אני סבורה שתכנית 2550 איננה משביחה מהטעמים הבאים:

- 9.3.3.1 על הנכס חלה תכנית תג"פ 333 המאפשרת בניית גרזיים לשני מקומות חניה ללא ציון חומרי הבניה. לאחריה, אושרה תכנית 748 המתירה בניית סככות קלות לגרזיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה תהיה קלה וצורתה החיצונית תאושר על ידי מהנדס העיר.
- 9.3.3.2 שמאי המשיבה טוען כי תכנית 748 ששינתה את תג"פ 333, מאפשרת בניית סככות מחוץ לקווי הבנין לעומת תכנית 2550 המאפשרת לראשונה קירוי קשיח והצמדת מקומות החניה לבית המגורים.
- 9.3.3.3 איני יכולה לקבל עמדה זו, שכן אני סבורה שתכנית 748 המאוחרת לתג"פ, באה לאפשר אפשרות נוספת של בניה מחוץ לקווי הבנין ולא לגרוע אפשרות של בניה בתוך קווי הבנין שניתנה בשנת 1954 כבר בתג"פ. בתג"פ אין הגבלה למיקומם כך שלא ניתן לשלול מיקום הגרזיים צמוד למבנה המגורים ו/או את סוג הבניה.
- 9.3.3.4 מהאמור עולה, שנקודת המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב ההוראות בתכנית 2550 המאפשרת בנייה קשיחה אל מחוץ לקווי הבנין, תוך הצמדתם למבנה העיקרי וכתוצאה מכך הגדלת שטח המרתף.
- 9.3.3.5 הוראות תכנית 2550 מאפשרת מגוון רחב של ניצול ובניית מקומות החניה, קיימות הגדרות שונות למקום חניה, מוסך וכן אפשרויות שונות למיקום מקומות החניה במגרש, יכול שיהיו בתוך קווי הבנין ו/או מחוץ להם, בצמוד, או בתת הקרקע.
- 9.3.3.6 מעיון במסמכים רבים והיתרי בניה ברחוב צה"ל ורחובות נוספים בשכונת צהלה עולה, שהבניה המקובלת למועדים הקובעים לתכניות 2550 ו- 2550 א' הינה של בניית מקומות החניה בחזית מבנה המגורים **ולא כחלק מהמבנה העיקרי. שטח מקומות החניה אינו משמש להגדלת שטח המרתף.**
- 9.3.3.7 המגרש הנדון מהווה מגרש בשטח גדול באופן יחסי, 657 מ"ר שטחו. שטח המרתף בהתאם לתכנית קומת הקרקע, 20%, היינו כ- 131 מ"ר. יחד עם שטח המגורים (30%) העילי, כ- 330 מ"ר, מתקבל מבנה עתיר שטח. מעיון בהיתרי הבניה למגרשים בשטח דומה למועדים הקובעים, **מס' המקרים בהם נדרשת הגדלת שטח המרתפים מעבר לשטח תכנית קומת הקרקע האפשרית 20% מועטה ביותר, ומחוץ לקווי הבנין – אפסית.**
- 9.3.3.8 אני סבורה שבעת חיוב בהיטל השבחה כאשר מדובר במימוש במכר ולא במימוש מאישור הקלה⁸, בו לא ניתן לדעת מהי דרך ניצול זכויות הבניה שתיבחר, ובמיוחד שברוב רובם המכריע של המקרים מקומות החניה מוקמים בחזית המבנה, אין להביא בחשבון שטח הגדול מתכנית קומת הקרקע ובוודאי שמחוץ לקווי הבנין.
- 9.3.3.9 נוסף לטעמים לעיל, שמאי המשיבה הפנה לערר בגימוב⁹. עיינתי בהכרעות השמאים/ות המכריעים/ות עליהם הוגש ערר בגימוב. בכלן, ללא יוצא מן הכלל, בשומת המשיבה לא נדרשה השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מכוחן של תכניות 2550 ו- 2550 א'. בחלק גדול בשומות שְמָאֵי המשיבה לא נדרשה השבחה בגין

⁸ ראו לענין זה תא/85076/16, אלטשולר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ניתן ביום 08/06/2015 (פורסם בנבו); ערר תא/85055/10, סייג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 31/07/2016 (פורסם בנבו); תא/85109/15, שרגאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 15/10/2018 (פורסם בנבו).

⁹ ערר 85219/10, וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח', מיום 28/04/2013 (פורסם בנבו).

תכניות אלה כלל ואף לא נדונה בהליך ההכרעה. הערר נסוב סביב הגדרת תכנית קומת הקרקע לתכנית ע"1. בערר זה טענת המשיבה היתה כי תכנית קומת המרתף נכללת במסגרת קווי הבנין ולא מהשטח הבנוי בפועל. בעמ"נ בגימוב¹⁰ לא קיימת התייחסות לתכניות 2550 ו- 2550 א'.

9.3.3.10 מעיון בהכרעות ושומות המשיבה ברחוב צה"ל, עולים הפרטים הבאים¹¹:

שמאי/ית מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד שומה	שמאי/ת משיבה	שמאי/ת המשיבה	הכרעה - 2550	הכרעה - 2550 א'
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	02/09/2019	מלכה דור	משביחות	משביחות	משביחות
ד"ר גד נתן	6336/133	צה"ל 76	11/08/2019	מלכה דור	משביחות	לא משביחה	לא משביחה
נורית גרבי	6336/46	צה"ל 81	03/10/2018	רמי סויצקי	משביחות	משביחות	משביחות
דורית פריאל	6336/166	צה"ל 45	14/08/2018	אברהם כץ	לא משביחות	לא משביחות	לא משביחות
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	27/10/2014	אברהם כץ	לא משביחות	לא משביחות	לא משביחות
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	25/09/2011	אברהם כץ	לא מוזכרת	לא מוזכרת	לא מוזכרת
אריה אריאל	6336/232	צה"ל 63	10/01/2011	אברהם כץ	לא מוזכרת	לא מוזכרת	לא מוזכרת
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	19/07/2010	אברהם כץ	לא משביחות	לא משביחות	לא משביחות

9.3.3.11 מעיון בהיתרים והחלטות המשיבה למועד הקובע לתכניות (ועד היום), ועל אף דרישותיה להיטל השבחה בגין הרחבת שטח המרתף, קיימים מקרים בהם התבקש שטח מרתף החורג מתכנית 20% בשל הקלה כמותית (לא מכוח תכניות 2550 ו- 2550 א'), המשיבה לא אפשרה הגדלתו במסגרת קווי הבנין אלא באמצעות הקלה, כך שבוודאי שהדברים נכונים לבניה שמחוץ לקווי הבנין.

9.3.3.12 רוצה לומר, בנוסף לאמור לעיל, שגם בהתאם לגישת המשיבה, בבואה להנפיק היתר בניה, שטח תכנית המבנה המיוחס למרתף יהיה עד השטח התחום במסגרת קווי הבנין ואשר לא יחרוג מהם, ככל שיתבקש שטח מרתף החורג מקווי הבנין חייבת להתאשר הקלה לשטח החורג. המסקנה, השטח החורג אל מחוץ לקווי הבנין וממוקם במרווח לא יאפשר הגדלת שטח המרתף החורג מקווי הבנין ללא הליך של הקלה.

פ. הבקשה מוגשת לאישור

הוועדה המקומית	
הבקשה כוללת בקשה להקלה - כלהלן:	
פירום הבקשה להקלה	נימוקי הבקשה להקלה
1. הקלה עד 6%	הרחבת משמחה
2. בריכת שחיה בכבולות מגרש	לשיכור תנאי הדיור
3. ביטול דירוג קיר מעל 3 מ'	
4. הנמכת חצרות מוגמכות עד ממלס רצפת מרתף	לצורך ניצול אור טבעי
5. הגדלת חצר אנגלית לרוחב 1.80 מ'	
6. הגבהת גדרות צדדיות ואחוריות ל-1.80 מ'	
7. הקלה להגדלת מרתף לקונטור קומת קרקע כולל הקלות	
רשות הרישוי המקומית	
רשות הרישוי המקומית באמצעות מורשה להיתר	

¹⁰ עמנ (ת"א) 27061-06-13, וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח', מיום 30/01/2014 (פורסם בבנו).
¹¹ נבחנו הכרעות רבות נוספות בסביבה הנדונה, מהן עולה, שבשומות מטעמה של המשיבה, שנים לאחר עמ"נ בגימוב, לא חויבה השבחה בגין תכניות 2550 ו-2550 א'; ערר (ת"א) 8217-07-18, ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה פסלה ועדת הערר שומה שעמדה בסתירה לשומות קודמות לאותם המקרקעין שהוצאו על ידי שמאי הוועדה.

9.4 תכנית ג' (מועד קובע 06/05/1994)

שמאי המשיבה חישב את שטח עליית הגג משטח תכסית של 30% כזמין לבניה, שמאי המבקשת חישב את שטח עליית הגג מהשטח הבנוי בפועל כזמין לבניה.

9.4.1 שמאי המבקשת

9.4.1.1 כאמור לעיל, לא ניתן לממש מבנה בתכסית של 30% משטח המגרש שכן הדבר עומד בסתירה להוראות תכנית 958. השטח אליו יש להתייחס לצורך חישוב זכויות הבניה בקומת הגג הינו בהתאם לבית המגורים הבנוי בהיתר, היינו, שטח של 157.3 מ"ר.

9.4.1.2 שטח חלל הגג הניתן לניצול מעל המבנה הקיים הינו 40%, מתקבל שטח של כ- 62.92 מ"ר. מקדם ההתאמה לניצול שטח הבניה בקומת הגג 70% בהתאם להכרעות בסביבה, כדלקמן:

שמאי מכריע/ה	גו"ח	מיקום	מקדם אקו'
משה נדם	6336/106	הנורית 3	70%
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	70%
גד נתן	6336/133	צה"ל 76	65%
תמיר שדה	6336/52	שמגר 8	70%

9.4.1.3 ככל שתתקבל הכרעה לפיה השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים ומימוש זכויות הבניה המלאות למגרש, הרי שתכסית המבנה לצורך חישוב זכויות הבניה בשטח קומת הגג צריכה להיות 15% משטח המגרש.

9.4.1.4 השווי הראוי הינו 5,200 ₪. אין מחלוקת לעניין עלויות ההתאמה, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

9.4.1.5 להלן תחשיב שמאי המבקשת:

תחשיב שמאי המבקשת - ג'	
157.30 מ"ר	שטח בית מגורים בנוי בהיתר
62.92 מ"ר	שטח חלל (40%)
70%	מקדם אקו'
44.04 מ"ר	סה"כ שטח אקו'
5,200 ₪	שווי מ"ר לתאריך קובע
229,029 ₪	השבחה גולמית
25,000 ₪	הוצאות התאמה (בהתאם לשומת המשיבה)
204,000 ₪	השבחה נטו
102,000 ₪	היטל השבחה

9.4.2 שמאי המשיבה

- 9.4.2.1 התכנית מאפשרת בניה בחלל גג הרעפים מעל קומת קרקע בתכסית של 30%, המהווה שטח של 197.10 מ"ר כזמין לבניה.
- 9.4.2.2 שטח חלל הגג 40%, מתקבל שטח של כ- 78.84 מ"ר, מקדם התאמה לבניה בחלל הגג - 80%, שטח אקווי לחיוב המתקבל הינו כ- 63.07 מ"ר.
- 9.4.2.3 הזכויות זמינות וניתן לממשן על המבנה הקיים, אין לקבוע דחיה, הוצאות ההתאמה \$8,300 (כ- 25,000 ₪/שע"ח 3.012).
- 9.4.2.4 השווי הראוי הינו \$2,000 (6,024 ₪/שע"ח 3.012), בהתבסס על הכרעת אריה אריאל בגו"ח 6336/232 (רחוב צה"ל 63), אשר הצביעו על ערכי שווי מ"ר מבונה בטווח שבין \$2,278 - \$2,673, בהתחשב במקדם למיקום 80%, שווי של \$1,600 (4,820 ₪/שע"ח 3.012).
- 9.4.2.5 להלן תחשיב שמאי המשיבה:

תחשיב שמאי המשיבה - ג'	
שטח בית מגורים בנוי בהיתר	197.10 מ"ר
שטח חלל (40%)	78.84 מ"ר
מקדם אקווי	80%
סה"כ שטח אקווי	63.07 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע	4,819 ₪
השבחה גולמית	303,957 ₪
הוצאות התאמה (בהתאם לשומת המשיבה)	25,000 ₪
השבחה נטו	279,000 ₪
היטל השבחה	139,500 ₪

9.4.3 הכרעה – תכנית ג'

9.4.3.1 מעיון בהיתרי הבניה בסביבת הנכס במועד הקובע, ניתן לראות כי לא קיים ניצול מלא של זכויות הבניה העיקריות וזאת עוד לפני מימוש הזכויות בגג. בסביבה הנדונה המגרשים בשטח גדול, במקרה הנדון 657 מ"ר, שטחי המרתף והשטחים העיליים כ- 330 מ"ר, מתקבל מבנה עתיר שטח גם בהתייחס לשכונת יוקרה כזהלה. ניצול מלא זכויות הבניה מתכנית ג' נעשה במקרים מעטים.

9.4.3.2 בעת אישור התכנית, המבנה הבנוי על החלקה וותיק, חד קומתי ושטחו 157 מ"ר, שטח גדול באופן יחסי למועד הקובע. מס' המקרים בהם פורק גג הרעפים ונתבקשה קומה א' ו/או ניצול חלל גג במבנים דומים מועט ביותר. בדרך כלל נתבקשה הקלה להגדלת תכנית קומת הקרקע, בין אם באמצעות הקלה כמותית ובין אם בהעברת אחוזים מקומה לקומה.

9.4.3.3 מנתונים אלה אני סבורה, שבמועד הקובע לתכנית, בהתחשב בשטח המבנה הבנוי על החלקה, יש לדחות את ניצול הזכויות מכוחה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה. מקדם הדחיה שהובא בחשבון (דחיה של 11 שנה, 6%).

9.4.3.4 להלן ערכי שווי שנקבעו בהכרעות בסביבת הנכס כדלקמן :

שמואית מכריעה/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל	6336/232	צה"ל 63	5,585 ₪
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	5,585 ₪
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	5,700 ₪
ד"ר גד נתן	6336/133	צה"ל 76	5,000 ₪
נורית גרבי	6336/46	צה"ל 81	5,200 ₪
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	4,725 ₪
עאטף עאלם	6336/364	צה"ל 88	5,420 ₪

9.4.3.5 קיים קושי באיתור עסקאות למועד הקובע. בהתחשב בעסקאות שנתחו בהכרעות ולאחר שבחנתי את ערכי שווי בסביבת הנכס, השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון הינו 5,200 ₪.

תחשיב ההכרעה - ג'	
שטח תכנית (20%)	131.40 מ"ר
שטח חלל (40%)	52.56 מ"ר
מקדם אקור'	70%
סה"כ שטח אקור'	36.79 מ"ר
שווי מ"ר למועד קובע	5,200 ₪
השבחה גולמית	191,318 ₪
דחיה (11,6%)	52.68%
השבחה:	100,784 ₪
היטל השבחה:	50,392 ₪

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

9.5.1 שמאי המבקשת

- 9.5.1.1 כפי שנטען בתכנית 2550, תכנית זו אינה משביחה, כיוון שהזכויות לחניה ניתנו כבר בתכניות הנכללות במצב קודם, כך נקבע בהכרעות (כמפורט בתכנית 2550).
- 9.5.1.2 לחילופין ולשם הזהירות, הוצגה חלופה תחשיבית, לפיה שמאי המבקשת קיבל את קביעות שמאי המשיבה למעט לעניין מקדם ההתאמה הראוי (30%).
- 9.5.1.3 להלן תחשיב שמאי המבקשת:

תחשיב שמאי מבקשת (חלופי) - תכנית 2550/א'	
שטח חניה	15 מ"ר
מרתף מתחת לחניה	15 מ"ר
מקדם אקו'	30%
סה"כ שטח אקו'	5 מ"ר
שווי מ"ר (בהתאם לשומת שמאי המשיבה)	5,875 ₪
דחיה (בהתאם לשומת שמאי המשיבה)	37.69%
השבחה:	9,960 ₪
היטל השבחה:	4,980 ₪

9.5.2 שמאי המשיבה

- 9.5.2.1 התכנית משביחה בכך שאפשרה הקמת מוסך נוסף לחניה בקומת הקרקע בשטח 15 מ"ר, כאשר הגדלת התכסית מגדילה בהתאמה גם את שטח המרתף, כפי שנטען בתכנית 2550.
- 9.5.2.2 ההשבחה לתכנית 2550/א' חושבה בדחיה ל- 20 שנה (5% ריבית), ערכי השווי לתכנית 2550 א' \$2,200 (שע"ח 3.338), עם התאמה למיקום 80%.
- 9.5.2.3 להלן תחשיב שמאי המשיבה:

תחשיב שמאי המשיבה - תכנית 2550/א'	
שטח חניה	15 מ"ר
מרתף מתחת לחניה	15 מ"ר
מקדם אקו'	50%
סה"כ שטח אקו'	7.5 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע:	5,875 ₪
דחיה (25 שנה, 5%)	37.69%
השבחה:	16,606 ₪
היטל השבחה:	8,303 ₪

9.5.3 הכרעה - תכנית 2550'א

- 9.5.3.1 כאמור בהכרעתי לענין תכנית 2550 לעיל, תג"פ 333, המהווה תכנית במצב הקודם כבר אפשרה הקמת מוסך חניה לשני מקומות חניה בתחום המגרש. תכנית 2550 מגבילה את השטח המיועד לחניה מקורה של 18 מ"ר המאפשרת שני מקומות חניה טוריים בשטח זה במרווח של קו הבנין, מגבלה זו מאלצת בניה חניות מקורות בטור לעומת מקומות חניה שאינם מקורים שאין חובה לבנותם בטור.
- 9.5.3.2 הואיל והחצר מהווה מרכיב חשוב בכלל ובנכסי יוקרה בפרט, איני רואה רבותא בקירווי מקום חניה נוסף בחצר כאשר האופציה לחניה טורית קיימת, או חניה לא מקורה קיימת וכל זאת מבלי להביא בחשבון, כאמור בהכרעתי לתכנית 2550, שהתג"פ אפשרה בניית מוסך לשני מקומות חניה מקורים.
- 9.5.3.3 באשר להגדלת שטח המרתף, הכרעתי לענין הגדלת המרתף תקפה גם למועד קובע זה. אעיר לענין זה, שבחנתי, כאמור, שומות רבות של המשיבה בשכונת צהלה ובהן לא חושבה השבחה הואיל והיה מוסכם על המשיבה כי התג"פ אפשרה מוסך לשני מקומות חניה והתכניות הללו לא השביחו לעומתה.

9.6 תכנית 2754 (מועד קובע 13/04/1998)

9.6.1 שמאי המבקשת

9.6.1.1 התכנית אינה משביחה וזאת לאור החלטת ועדת הערר 85171/17¹², בה נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו במימוש בדרך של מכר.

9.6.2 שמאי המשיבה

9.6.2.1 התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות הבתים, כולל מתקנים טכניים.

9.6.2.2 במהלך הדיון ציין שמאי המשיבה כי החלטת ועדת הערר אשר הציג שמאי המבקשת לא התקבלה ע"י המשיבה וכי הן המשיבה והן שמאים מכריעים ממשיכים לסבור שקיימת השבחה מכוח התכנית, גם לאחר החלטת ועדת הערר.

9.6.2.3 שמאי המשיבה ציין בהכרעות על פי רוב נקבע שקיימת השבחה בגין בריכות השחיה בשכונות תל ברוך, אפקה וצהלה, למעט מקרים בודדים.

9.6.2.4 הובא בחשבון שטח בריכה של 50 מ"ר במקדם 10%, שווי מ"ר מבונה למועד הקובע, \$2,200 (שע"ח 3.758), זאת בהתבסס על עסקאות השוואה (גו"ח 6366/166, גו"ח 6336/236 ו- גו"ח 6336/363) והכרעת שושי שרביט שפירא ברחוב ברק 21 (גו"ח 6336/159).

9.6.2.5 להלן תחשיב שמאי המשיבה¹³:

תחשיב שמאי המשיבה - תכנית 2754	
שטח בריכה	50מ"ר
מקדם אקו'	10%
סה"כ שטח אקו'	5מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע	\$2,200
מיקום	80%
השבחה	\$11,000
שע"ח	3.758
השבחה:	₪ 41,338
היטל השבחה:	₪ 20,669

¹² ערר 68171/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מיכל הורוביץ, מיום 19/02/2019 (פורסם בנבו).
¹³ קיימת סופר בשומת שמאי המשיבה, ההשבחה צריכה לעמוד על כ- \$8,800, השבחה של כ-33,000 ₪ (במקום כ- 41,337 ₪).

9.6.3 הכרעה - תכנית 2754

- 9.6.3.1 מדובר בסביבה יוקרתית. בריכת השחיה מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים. שטח המגרש הנדון גדול באופן יחסי, 657 מ"ר, לפיכך קיימת היתכנות להקמת בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר כמצוין בשומת שמאי המשיבה.
- 9.6.3.2 אני סבורה, בהתאם להחלטה בערר הורוביץ, כי היה ניתן לבנות בריכות גם במצב הקודם, לא מדובר בשינוי שימוש. עם זאת, הוראות התכנית הגדירו הוראות ברורות תוך קביעת מסגרת אחידה לבניית בריכות השחיה ותרמה לוודאות המימוש.
- 9.6.3.3 במקרה הנדון, חזית המגרש לרחוב צה"ל כך שסביר שבריכת השחיה תיבנה בעורף המגרש כמקובל באזור. קו הבנין העורפי 8 מ' בהתאם לתכנית 958, כך ששיפור בקו הבנין תורם לוודאות התכנונית.
- 9.6.3.4 ממכלול הסיבות לעיל, אני סבורה שהתכנית משיבה. עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שבתכנית קיימת הוראה בסעיף 10.1 הקובעת כי "היתרי הבניה יוצאו רק לאחר שתימסר על-ידי על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה".
- 9.6.3.5 כך שמחד, התכנית אפשרה וודאות מסוימת אך מאידך, לא מדובר בזכות מוקנית באופן וודאי, לכן אני סבורה שיש להביא בחשבון מקדם בגין וודאות לא מוחלטת.
- 9.6.3.6 לצורך קביעת המקדם הבאתי בחשבון, שבמקרה הספציפי הנדון, מתן הודעות וזכות התנגדות לשכנים אינה מקנה לשכנים בהכרח זכות להגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית שכן לא מדובר בסטיה ניכרת. כמו כן, בחנתי היתרי בניה בסביבה, מהם עולה, שעל פי רוב, שקירוב בריכת השחיה לגבול המגרש במגרשים בשטח דומה ובמבנים חד משפחתיים, נדרשת ומתממשת.
- 9.6.3.7 אני מקבלת את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת שמאי המשיבה 10%, אך ממכלול הטעמים המצוינים לעיל, אני סבורה שיש להביא בחשבון מקדם נוסף של 80%.
- 9.6.3.8 אני מקבלת את השווי שנקבע בשומת שמאי המשיבה בהתחשב במיקום הנכס הנדון, בהתאם להכרעות בסביבת הנכס וכן בהתחשב במיקום הנכס. להלן תחשיב ההכרעה:

תחשיב ההכרעה - תכנית 2754	
שטח בריכה	50 מ"ר
מקדם אק"י	10%
סה"כ שטח אק"י	5 מ"ר
מקדם אי וודאות	80%
סה"כ	4 מ"ר
שווי מ"ר לתאריך קובע	6,500 ₪
השבחה:	26,000 ₪
היטל השבחה:	13,000 ₪

9.7 תכנית ע'1 (מועד קובע 02/04/2003)

9.7.1 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על שומת שמאי המשיבה לתכנית זו.

9.7.2 שמאי המשיבה

9.7.2.1 בשומת שמאי המשיבה למועד הקובע הנדון הובא בחשבון שטח תכסית של 15%, בתוספת שטח שמתחת למקומות החניה בהתאם לתכנית 2550 א', קרי, 98.55 מ"ר בתוספת 33 מ"ר וסה"כ 131.55 מ"ר.

9.7.2.2 התכנית משביחה את שטח המרתף בשל הגדלת גובהו ותוספת שימושים.

9.7.2.3 בהתבסס על הכרעת אריה אריאל ברחוב צה"ל 63 (גו"ח 6336/232), שווי למ"ר אקוי בסך של 11,000 ₪ וכן יש להביא בחשבון מקדם מיקום לנכס הנדון של 80%.

9.7.2.4 להלן תחשיב שמאי המשיבה:

תחשיב שמאי המשיבה - ע'1	
98.55 מ"ר	שטח מרתף, בהתאם לתכסית 15%
33.00 מ"ר	שטח מרתף מתחת לחניה, 33 מ"ר בהתאם לתכנית 2550 א'
10%	מקדם אקוי
13.16 מ"ר	סה"כ שטח אקוי
8,800 ₪	שווי מ"ר למועד הקובע
61%	דחיה (10 שנה, 5%)
71,070 ₪	השבחה:
35,535 ₪	היטל השבחה:

9.7.3 הכרעה

9.7.3.1 אני מסכימה שהתכנית משביחה בשל הגדלת גובה המרתף ותוספת השימושים, אם כי אני סבורה שיש להביא בחשבון את שטח המרתף בהתאם לשטח תכסית קומת הקרקע בהתאם למדיניות המשיבה למועד הקובע, קרי, 20%. 20% משטח המגרש מקנה שטח מרתף של כ- 131.4 מ"ר.

9.7.3.2 אני מקבלת את הסכמת הצדדים לענין המקדם להגדלת השימושים בתכנית ע'1 ואת ערכי השווי, בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובהכרעות בסביבת הנכס.

9.7.3.3 דחיה - בחנתי את מועד מימוש התכנית למועד קובע זה, אני סבורה שהדחיה בהתאם לקביעתי דלעיל, ולמועד קובע זה, כשנתיים עד לתום חייו של המבנה, סבירה.

תחשיב ההכרעה - ע'1	
131.40 מ"ר	שטח מרתף, בהתאם לתכסית 20%
10%	מקדם אקוי
13.14 מ"ר	סה"כ שטח אקוי
8,800 ₪	שווי מ"ר למועד הקובע
89%	דחיה (2, 6%)
102,912 ₪	השבחה:
51,456 ₪	היטל השבחה:

9.8 תכנית 3450 (מועד קובע 23/11/2006)

9.8.1 שמאי המבקשת

- 9.8.1.1 שמאי המבקשת ציין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון המרת שטח שירות לשטח עיקרי, ובנוסף, את אפשרות הגדלת שטח התכנית בשל אפשרות הצמדת מבנה העזר למבנה המגורים. כתוצאה מהצמדה זו, שמאי המשיבה הביא בחשבון את הגדלת שטח המרתף והגדלת השטח שניתן לממש על הגג.
- 9.8.1.2 שמאי המבקשת אינו חולק כי קיימת השבחה הנובעת מהסבת שטח שירות לשטח עיקרי והגדלת שטח המרתף, אך חולק על לגבי האפשרות להגדלת השטח למימוש על הגג.
- 9.8.1.3 לחיזוק טענתו ציין, כי גם בשומות שמאי המשיבה בעבר וכן בהכרעות בהן הובא בחשבון שטח הגדלת המרתף, לא הובא בחשבון שטח נוסף למימוש על הגג.
- 9.8.1.4 לטענתו, השטח אשר חויב בקומת הגג בשומת המשיבה, נובע מהנחה שגויה לפיה ניתן להגדיל את תכנית קומת הקרקע ל - 30% ולהוסיף לשטח זה גם את שטח מבנה העזר. שמאי המבקשת טוען כי הרחבה לתכנית של 30% אינה אפשרית מבחינה תכנונית.
- 9.8.1.5 במועד הקובע, השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים הקיים ומימוש מלוא זכויות הבניה כזמינות, לכן אין להביא בחשבון הוצאות התאמה.
- 9.8.1.6 הבינוי המיטבי הינו בשני מפלסים ולכן אין לחייב בבניה בקומת הגג מתוקף תכנית הגגות בעקבות אישור תכנית 3450, אשר רלוונטית לבניה בקומת הקרקע בלבד.
- 9.8.1.7 המקדם הראוי לשטח בגין המרת שטחי שירות לשטח עיקרי הינו בשיעור של 40% לאור הכרעות של ד"ר גד נתן ברח' המצביאים 58, הכרעות משה נדס ברחוב אהוד 2 והכרעות עאטף עאלם ברחוב המצביאים 21, רח' בת יפתח 9, רחוב צה"ל 88 ורחוב ברק 37. בהן נקבע מקדם השבחה בשיעור של 40% לשטח ההמרה.
- 9.8.1.8 להלן תחשיב שמאי המבקשת:

תחשיב שמאי המבקשת - תכנית 3450			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו"י
הסבת שטח שירות לעיקרי	16.425 מ"ר	40%	6.57 מ"ר
הגדלת שטח המרתף	16.425 מ"ר	50%	8.21 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקו"י			14.78 מ"ר
שווי מ"ר למועד הקובע			10,000 ₪
השבחה:			147,800 ₪
היטל השבחה:			73,900 ₪

9.8.2 שמאי המשיבה

9.8.2.1 הובא בחשבון כי ההשבחה הנובעת מהתכנית היא המרת שטח שירות של מבנה העזר בשטח 16.43 מ"ר לשטח עיקרי, וכן בשל אפשרות הצמדת מבנה העזר בשטח של כ- 16 מ"ר למבנה המגורים.

9.8.2.2 שמאי המשיבה הביא בחשבון כי בשל אפשרות הצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי מתאפשרת הגדלת התכנית, כתוצאה מכך, הגדלת שטח המרתף והגדלת השטח למימוש על הגג.

9.8.2.3 להלן תחשיב שמאי המשיבה:

תחשיב שמאי המשיבה - תכנית 3450				
מהות	שטח	מקדם	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
מבנה עזר	16.43 מ"ר	50%	100%	8.21 מ"ר
עליית גג	16.43 מ"ר	40%	80%	5.26 מ"ר
בניה מתחת למרתף	16.43 מ"ר	60%	78%	7.72 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקו'				
שווי מ"ר למועד קובע	10,000 ₪			
סה"כ	211,900 ₪			
הוצאות התאמה	15,000 ₪			
השבחה:	196,902 ₪			
היטל השבחה:	98,451 ₪			

9.8.3 הכרעה

9.8.3.1 לענין הגדלת השטחים הנוספים, מעיון בהוראות התכניות תג"פ 333 ו-958 לא קיימת התייחסות למיקום מבנה העזר על המגרש. בתכנית 958 מצוין כי מותר מבנה עזר, בשעור של 2.5% משטח המגרש ותו לא.

9.8.3.2 בנוסף, בהוראות התכנית קיימות מס' אופציות למימוש הזכויות. לא תמיד המבנה יוצמד ו/או האופציה להמרה למלוא השטח מתקיימת. במקרה הנדון מדובר במכר ולכן אין להביא בחשבון שטחים נוספים ובכלל זה את אפשרות הגדלת התכנית. לדוגמה, מקרה בו נתבקש ניצול של 0.3% בלבד מהשטח המותר להמרה:

שטח המותר בקומת הקרקע	20% שמהווה 112 מ"ר	113.46 מ"ר שמהווה 20.3%	0.3% הנזיל מבוקש על חשבון המרת שטח שירות לשטח עיקרי בשיעור של 2.5% המותרים
צפיפות ביחיד	1	1	
מספר קומות	2 + חדר יציאה לנג'עלית הגג	2 קומות עם גג שטוח	
מפלס כניסה קובעת	תבייע לא נקבעה	0.00 = 50.24	ראה הערה 2

9.8.3.3 בתכנית ע"1 מצוין כי היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בבתיים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת – בבתיים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכנית קומת הקרקע (כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית). יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה. כך שגם מסיבה זו יש להביא בחשבון את שטח ההמרה בלבד, ללא הגדלה של שטחים נוספים, שניתנו בדיעבד ולא בטוח שיתממשו.

9.8.3.4 לסיכום, אני סבורה שיש להביא בחשבון את השטח להסבת שטח שירות לשטח עיקרי אך אין להביא בחשבון את הגדלת שטח המרתף.

9.8.3.5 בהתחשב במיקום הנכס, עסקאות שהוצגו והכרעות בסביבה הנדונה, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה.

שוי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאית מכריעה
9,750 ₪	צה"ל 63	6336/232	אריה אריאל
10,000 ₪	צה"ל 68	6336/134	אבישי זיו
10,000 ₪	צה"ל 69	6336/284	דורית פריאל
10,500 ₪	צה"ל 76	6336/133	ד"ר גד נתן
11,800 ₪	צה"ל 81	6336/46	נורית גרבי
9,900 ₪	צה"ל 85	6336/16	גבע בלטר
10,000 ₪	צה"ל 88	6336/364	עאטף עאלם
9,500 ₪	צה"ל 45	6336/166	דורית פריאל
10,000 ₪	צה"ל 94	6336/59	מוטי דיאמנט

תחשיב ההכרעה - תכנית 3450			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקווי
הסבת שטח שירות לעיקרי	16.425 מ"ר	50%	8.21 מ"ר
שווי מ"ר למועד הקובע			10,000 ₪
השבחה:			82,125 ₪
היטל השבחה:			41,063 ₪

9.9 תכנית ג'1 (מועד קובע 04/09/2006).

9.9.1 שמאי המבקשת

- 9.9.1.1 שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח גג של 213 מ"ר הנובע מתכנית למבנה חד קומתי של 30%. שמאי המבקשת סבור ששטח זה לא ניתן למימוש מבחינה תכנונית.
- 9.9.1.2 במועד קובע זה, המבנה סיים את חייו הכלכליים, לפיכך השטח לחיוב הינו בהתאם לתכנית קומת הקרקע. יש להביא בחשבון חלוקה סימטרית של זכויות הבניה, קרי 15% לקומה, באופן זה מתקבל שטח גג של 98.55 מ"ר.
- 9.9.1.3 על פי הוראות תכנית ג'1 כל המתקנים הטכניים צריכים להיות ממוקמים בתוך חלל גג הרעפים כך שאין להביא בחשבון 100% משטח הגג כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה אלא 90% בלבד, השטח לחיוב הינו כ- 88.695 מ"ר.
- 9.9.1.4 בהתייחסו לתכתובת דוא"ל שהוצגה על ידי שמאי המשיבה בו צוין על ידי נציגת המשיבה כי במרבית המקרים מנוצל שטח של 100% משטח הגג, ציין כי בתכתובת מדובר "ברוב רובם של המקרים" ולא בכולם. במכר יש להביא בחשבון שטח לחיוב על הצד הזהיר.
- 9.9.1.5 להלן הכרעות כפי שהוצגו בשומת שמאי המשיבה לשטח לניצול:

שטח/ת מכריע/ה	גו"ח	רחוב	שיעור בניה מתכנית הקומה
משה נדס	6336/106	הנורית 3	90%
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	90%
תמיר שדה	6336/52	שמגר 8	80%
בועז קוט	6336/55	שמגר 14	90%
אמנון נורי	6336/36	שמגר 32	90%
עאטף עאלם	6336/20	שמגר 37	90%

9.9.1.6 להלן תחשיב שמאי המבקשת:

תחשיב שמאי המבקשת - תכנית ג'1		
מצב חדש - תכנית ג'1		
שטח חלל הגג	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
88.695 מ"ר	70%	62.09 מ"ר
מצב קודם - תכניות ג'		
שטח קומה	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
62.90 מ"ר	70%	44.03 מ"ר
השבחה		
השבחה במ"ר אקו'	18 מ"ר	
שווי מ"ר אקו'	10,400 ₪	
השבחה	190,000 ₪	
היטל השבחה	95,000 ₪	

שומת שמאי המשיבה 9.9.2

9.9.2.1 יש להביא בחשבון שטח תכנית מקסימלי המותר על פי הוראות תכנית 958, בתוספת שטח תכנית מכוח תכנית 3450 של 2.5% וסה"כ כ- 213 מ"ר (שטח מגרש 657 מ"ר, תכנית 30% כ- 197 מ"ר ושטח מבנה העזר כ- 16 מ"ר). תכנית זו אפשרית במועד הקובע בשני מצבי התכנון.

9.9.2.2 השימוש המיטבי הינו בניה בחלל גג רעפים (ולא חדר יציאה לגג), כאשר השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג הינו 100%, לפיכך אין להביא בחשבון שטח של 90% כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת.

9.9.2.3 שמאי המשיבה ציין כי שטח זה מהווה אף שטח הקטן מהשטח האפשרי מהטעם שלא הובאו בחשבון ממ"ד שייבנה בקומת הקרקע (ויגדיל את תכנית קומת הגג) ואת שני מקומות החניה שיבנו בקומת הקרקע בצמוד לבית המגורים (בהתאם לתכניות 2550 ו- 2550 א').

9.9.2.4 הוצגה תכתובת דוא"ל מאחראית האזור ממנו עולה, כי ניתן לנצל את מלוא תכנית תקרת קומה א' התחתונה (100%).

9.9.2.5 להלן תחשיב שמאי המשיבה:

תחשיב שמאי המשיבה - תכנית ג'1		
מצב חדש- תכנית ג'1 + 3450		
שטח קומה	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
213.53 מ"ר	100%	213.53 מ"ר
מצב קודם - תכנית ג' + 3450		
שטח קומה	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
213.53 מ"ר	40%	85.41 מ"ר
השבחה		
השבחה במ"ר אקו'		128.12 מ"ר
מקדם אקו'		80.00%
מיקום		80.00%
שטח אקו' לחיוב		82 מ"ר
שווי מ"ר אקו'		13,000 ₪
השבחה		1,065,918 ₪
היטל השבחה		532,959 ₪

9.9.3 הכרעה

- 9.9.3.1 לאור הכרעתי דלעיל, לענין שטח התכסית, שטח הקומה הבסיסי יהיה 20% משטח המגרש כזמין לבניה.
- 9.9.3.2 במקרה המסוים הנדון, שטח המגרש 657 מ"ר, הזכויות המתקבלות רבות כ-330 מ"ר אף ללא מימוש זכויות הבניה על הגג. על אף שמדובר בשכונת יוקרה במועד הקובע, במקרים רבים, לא קיים ניצול מלוא שטח עליית הגג, במיוחד בהתחשב בשטח המגרש הנדון.
- 9.9.3.3 במרבית היתרי הבניה שבחנתי, לא נתבקשה בניית עליית גג, ואם נתבקשה, במרבית המקרים, נוצל שטח חלקי בלבד ובוודאי לא מלוא שטח האפשרי (בתכסית 20%).
- 9.9.3.4 מהאמור לעיל עולה, שאין דרישה גורפת לניצול השטח של עליות הגג למרות שהיא עומדת לזכותם של הבעלים.
- 9.9.3.5 ממכלול הנתונים אני סבורה, ששטח עליית הגג במצב הקודם כפי שנקבע על ידי הינו 52.56 מ"ר במקדם 70%, אך לשטח עליית הגג הנוסף מכוח תכנית זו (כ-131.4 מ"ר תכסית, בהפחתת השטח מכוח תכנית ג' כ-52.5 מ"ר), יובא בחשבון במקדם התאמה של 70% כמקובל, ובשל ההתכנות הנמוכה, במקדם היתכנות של 50%.
- 9.9.3.6 מעיון בעסקאות שהוצגו, בהתחשב במיקום הנכס ובהכרעות בסביבת הנכס אני מקבלת את הסכמת הצדדים לענין ערכי השווי, 10,400 ש"ח/מ"ר מבונה.

שמואית מכריעה/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל	6336/232	צה"ל 63	9,750 ש"ח
אבישי זיו	6336/134	צה"ל 68	10,500 ש"ח
דורית פריאל	6336/284	צה"ל 69	11,000 ש"ח
ד"ר גד נתן	6336/133	צה"ל 76	11,000 ש"ח
נורית גרבי	6336/46	צה"ל 81	11,000 ש"ח
גבע בלטר	6336/16	צה"ל 85	9,900 ש"ח
יעאטף יעאלם	6336/364	צה"ל 88	11,000 ש"ח
דורית פריאל	6336/166	צה"ל 45	10,500 ש"ח
מוטי דיאמנט	6336/59	צה"ל 94	11,000 ש"ח

תחשיב ההכרעה - תכנית ג' 1/			
מצב חדש			
שטח חלל הגג	מקדם אקו"י	מקדם התכנות	סה"כ מ"ר אקו"י
52.56 מ"ר	70%	100%	36.79 מ"ר
78.84 מ"ר	70%	50%	27.59 מ"ר
שטח אקו"י			64.39 מ"ר
מצב קודם			
שטח קומה	מקדם אקו"י	מקדם התכנות	סה"כ מ"ר אקו"י
52.56 מ"ר	70%	100%	36.79 מ"ר
ההשבחה			
שטח לחיוב			27.59 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			10,400 ש"ח
השבחה:			286,978 ש"ח
היטל השבחה:			143,489 ש"ח

10 עקרונות ושיקולים**10.1 מטרת השומה**

הכרעה במחלוקת בהתאם בדבר גובה ההשבחה אשר חלה במקרקעין הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממכר.

10.2 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים ובין היתר, הכרעות שמאים מכריעים ועסקאות השוואה.

10.3 שטח המגרש הנדון, 657 מ"ר ובבניה חד משפחתית.

10.4 מיקומו של הנכס בשכונת צהלה, בצפון מזרח העיר תל אביב.

10.5 הפיתוח הסביבתי בסביבה הנדונה.

10.6 הובא בחשבון המצב התכנוני.

10.7 כלל העקרונות והשיקולים שהובאו בחשבון בשומה זו.

10.8 המועדים הקובעים, כפי שמצוין בסעיף 2 להכרעה זו.

11 השומה

הממוקם בגוש 6336 חלקה 242 ו- גוש 6332 חלקה 30, ברחוב צה"ל 43 תל אביב בשל מימוש זכויות בדרך מכר מסתכם בסך כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית
₪ 4,413	₪ 8,825	13/12/1985	ע'י
₪ 0	₪ 0	16/04/1993	2550
₪ 50,392	₪ 100,784	06/05/1994	ג'י
₪ 0	₪ 0	26/02/1997	א2550
₪ 13,000	₪ 26,000	13/04/1998	2754
₪ 51,456	₪ 102,912	02/04/2003	ע'י 1
₪ 41,063	₪ 82,125	23/11/2006	3450
₪ 143,489	₪ 286,978	04/09/2007	ג'י 1

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראייה באתי על החתום,
עו"ד אפרת שלז – שמאית מכריע