

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

המשיבה:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
ע"י מר אברהם כץ, שמאי מקרקעין.

המבקש:  
מר אורי קירשנבוים  
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין

תאריך: 14/8/2018  
מספרנו: 7973.18  
מס' מנוי: 926-2018

**שומה מכרעת - היטל השבחה**

**מקרקעין בגוש 6332 חלקה 166**

**רחוב צה"ל 45**

**תל אביב**

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 2 -

**1. מטרת השומה**  
נתמנתי ביום 21/5/2018 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת: היטל השבחה  
גורם ההשבחה: אישור תכניות  
אופן מימוש הזכויות: מכר

**2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם**  
המבקש: מר אורי קירשנבוים  
שמאי המבקש: מר ניר עזרה  
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה  
שמאי הועדה המקומית: מר אברהם כץ

**3. מועדים**  
3.1 המועדים הקובעים לשומה: תכנית ג' : 17/5/1994  
תכנית 2754 : 13/4/1998  
תכנית ע/1 : 2/4/2003  
תכנית 3450 : 23/11/2006  
תכנית ג/1 : 4/9/2007  
תכנית 5000 : 6/1/2017  
3.2 מועד ועורך הביקור בנכס: 6/7/2018, ע"י הח"מ.  
3.3 מועד הדיון: 19/7/2018 בהשתתפות שמאי הצדדים.  
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

**4. מסמכים שהוצגו**  
4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אברהם כץ מיום 1/3/2018 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 4/7/2018.  
4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר ניר עזרה מיום 7/6/2018.

**5. פרטי המקרקעין**  
גוש: 6332  
חלקה: 166  
שטח חלקה: 665 מ"ר  
כתובת: רחוב צה"ל 45, צהלה, תל אביב  
מהות הנכס: בית מגורים חד קומתי ותיק

---

<sup>1</sup> בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 8.6). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 3 -

### **6. הזכויות במקרקעין**

- 6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 17/8/2017 והועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות קירשנבוים אורי וקירשנבוים ארזה בחלקים שווים.  
על החלקה רשומה הערה על מינוי כונס נכסים מיום 2/2/2017 במסגרת תיק בימ"ש לענייני משפחה.
- 6.2 הנכס נרכש בהתאם להסכם מיום 15/12/1994 בתמורה ל- \$ 580,000.
- 6.3 בהתאם להסכם מכר עם תנאי מתלה מיום 8/8/2017, נמכר הנכס בתמורה ל- 7,920,000 ₪.

### **7. תמצית תאור הנכס והסביבה**

נשוא השומה הינו בית מגורים ותיק חד קומתי עם גג רעפים ברחוב צה"ל בצהלה.  
שכונת צהלה הינה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבניה צמודת קרקע דו וחד משפחתי, ותיקה ברובה ומתחדשת בחלקה. השכונה מהווה אחת מהשכונות היוקרתיות בצפון- מזרח העיר.  
רחוב צה"ל הינו רחוב ראשי בשכונה המקשר את רחוב רוזן ממערב לרחוב דבורה הנביאה.  
המגרש הנדון שטחו 665 מ"ר ממוקם בגדה הצפונית של רחוב צה"ל, בסמוך לצומת הרחוב עם רחוב המצביאים.  
במגרש טופוגרפיה שיפועית גבוהה.  
הבית הנדון נבנה לפני למעלה מ- 50 שנה כבית חד קומתי עם גג רעפים. שטח הבית כ- 140 מ"ר.

### **8. המצב התכנוני הרלבנטי**

#### **המצב הקודם**

#### **8.1 תג"פ 333**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 357 מיום 24/6/1954.  
התכנית מסווגת הנכס כאזור מגורים ג'. השימושים המותרים – מגורים, גראז'ים פרטיים ללא יותר מ- 2 מכוניות.  
הוראות התכנית באזור מגורים ג':  
שטח מינימלי: 500 מ"ר.  
מס יח"ד: 1  
% מקסימלי של בניה: 20%  
% מקס' של ב. עזר: לא יותר מ- 25 מ"ר.

#### **8.2 תכנית 748**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 969 מיום 1/11/1962.  
התכנית קובעת גובה הבניינים לקומה אחת בכל אזורי המגורים, ומתירה הקמת סככות קלות לגרג'ים פרטיים בשטח בין קו הבניין לקו המגרש בתנאי שהבניה תהיה קלה.

#### **8.3 תכנית 958**

דבר אישורה פורסם בי.פ. 1300 מיום 1/9/1966.

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 4 -

התכנית קובעת כי באזורי המגורים תותר בניית בניינים בגובה 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יעלה על המותר, היינו יח"ד אחת על כל מגרש.  
אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש ב- 2 הקומות יחד או על 20% משטח המגרש בבניה בקומה אחת.  
בנוסף תותר בניית בנייני עזר בשטח שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.

#### 8.4 תכנית ע

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.  
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הקומה מעליה ובגובה 2.2 מ'.  
התכנית קובעת כי בכל מקרה של הקמת מרתף יוקם המקלט בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע. לא יותרו מגורים במרתף.

#### 8.5 תכנית 2550

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4096 מיום 1/4/1993.  
התכנית מאפשרת הקמת מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר במגרשים של בניינים צמודי קרקע, בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.

#### 8.6 תכנית ג

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994 ובעתונות ב- 22/4/1994.  
התכנית מתירה הקמת עליית גג בחלל גג משופע, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

#### המצב החדש

#### 8.7 תכנית 2550 /א

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/2/1997.  
התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.

#### 8.8 תכנית 2754

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4632 מיום 29/3/1998.  
התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע, כולל מתקנים טכניים, בכל תחום המגרש, כולל בקו בניין 0, בתנאים.

#### 8.9 תכנית ע/1

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.  
התכנית מרחיבה שטח המרתף לשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר ינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.  
גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.00 מ'.  
השימושים המותרים הינם: שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים ע"פ

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 5 -

התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. לא יותרו מגורים במרתף.  
בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.  
היטל השבחה, בעת מכירה, בבתים צמודי קרקע ישולם לפי הידוע באותה עת לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית הראשית). יתרת ההיטל תשולם בעת המימוש לפי השטח בהיתר הבניה.

#### 8.10 תכנית 3450

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5593 מיום 8/11/2006.

התכנית מאפשרת תוספת בניה לשטחים העיקריים על ידי המרת כל שטחי השירות (מבני עזר/מחסן) לשטח עיקרי בצמוד למבנה העיקרי. לחילופין, תותר בניית מבנה עזר בחצר בשטח 5 מ"ר כשטח שירות.

#### 8.11 תכנית ג/1

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית קובעת כי בקוטג'ים לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לגג כולו.  
עליית גג: תותר בניה ברום גג של 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה, כששפוע הגג בין 40% - 50%. מרפסת גג תותר במבנה בעל גג דו שפועי לפחות.  
חדר יציאה לגג: בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה כאשר שטח הקומה העליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.  
גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית.  
השטח המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח היטל המדרגות או 65% מתכסית הגג בתנאי של בניה בו זמנית.

#### 8.12 תכנית 5000

דבר אישורה פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב.  
התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומתווה בין היתר עקרונות כלליים.  
קביעת שטחי הבניה הינה על בסיס "רח"ק" - רצפה חלקי קרקע.  
האזור בו מצויה החלקה – אזור 207, מסווג כאזור מגורים בניה נמוכה בו הרח"ק נקבע ל- 1, דהיינו סה"כ 100% משטח המגרש.  
גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.  
שטחי הבניה בתת הקרקע לפי תכניות תקפות או 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, הגבוה מביניהם. הועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנסת מסמך מדיניות.  
מגורים, משרד בחלק מדירת המגורים לצרכי הדייר.

#### 8.13 רישוי

7973.18 עמוד 5 מתוך 13

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 6 -

לא נמצא ההיתר המקורי.

בהתאם לרשיון 2-200258 מיום 15/3/2000 הותרה בניית מוסך עבור 2 מקומות חניה.

**9. עיקרי ההסכמות והמחלוקות**

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, מהמסמכים שהועברו ומהדיון: מוסכם על הצדדים כי אין לחייב בגין תכנית ע"2 ובגין תכנית 2550/א. כמו כן קיימת הסכמה באשר להשבחה כתוצאה מאישור תכנית 2754. הסכמות אלה מקובלות עלי.

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג' - 7/5/1994</b>		
<b>מהות השבחה</b>		התכנית מאפשרת בניית חלל הגג (40% משטח קומה א') בדחיה.
<b>ערכי ומקדמי שווי</b>	קרקע/מר"מ 5,300 ₪ מקדם שווי חלל גג 0.75 דחיה 11 ש', 6% 0.527	קרקע/מר"מ 5,300 ₪ מקדם שווי חלל גג 0.8 דחיה 6 ש', 6% 0.7
<b>תחשיב השבחה</b>	111,000 ₪ = 5,300 * 0.527 * 0.75 * 53.2 <b>היטל השבחה 55,500 ₪</b>	133 מ"ר * 0.8 * 5,300 * 40% = 159,000 ₪ <b>היטל השבחה 79,500 ₪</b>
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2754 - 13/4/1998</b>		
<b>מהות השבחה</b>		התכנית מאפשרת בניית בריכת שחיה בשטח 40 מ"ר.
<b>ערכי שווי</b>		קרקע למר"מ: 7,500 ₪ מקדם תוספת לבריכה 0.1
<b>תחשיב השבחה</b>	אין מחלוקת	40 מ"ר * 7,500 ₪ * 0.1 = 30,000 ₪ <b>היטל השבחה 15,000 ₪</b>
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 - 2/4/2003</b>		
<b>מהות השבחה</b>		הרחבת שטח מרתף
<b>שטח המרתף</b>	בשל הטופוגרפיה סביר כי החניות בחזית המגרש ולכן המרתף אינו כולל השטח מתחת לחניות. יש להפחית שטח ממ"ד ומדרגות פנימיות. ה- 20% המותרים כולל מדרגות.	התכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח 20% + 33 מ"ר מעל חניה, בשימושים שונים ובגובה 4 מ'. אין פטור לממ"ד במימוש במכר. מדרגות אינן חלק מהתכנית שנקבעה ואין להפחיתן.
<b>ערכי ומקדמי שווי</b>	קרקע למר"מ: 9,000 ₪ מרתף לפי ע 0.4 מרתף לפי ע/1 0.5	קרקע למר"מ: 9,000 ₪ מקדם השבחה 0.1
<b>תחשיב השבחה</b>	ע': 118 מ"ר * 0.4 ע/1: 118 מ"ר * 0.5 ההשבחה במר"א שווי קרקע/מר"מ 9,000 ₪ ההשבחה 106,200 ₪ <b>היטל השבחה 53,100 ₪</b>	166 מ"ר * 9,000 ₪ * 0.1 = 149,400 ₪ <b>היטל השבחה 74,700 ₪</b>
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3450 - 23/11/2006</b>		
<b>מהות</b>	לא נהוג לחייב בהיטל בגין הרחבת שטח קומת	התכנית מתירה תוספת בניה של 16.63 מ"ר

<sup>2</sup> שמאי המשיבה חייב בשומתו ותיקן לאחר מכן (המבקש אינו הבעלים ביום אישור התכנית).

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 7 -

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
<b>ההשבחה</b>	המרתף, שכן גם במצב התכנוני הקודם ניתן היה לעשות זאת.	לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחי שירות למבנה עזר/מחסן לשטח עיקרי. כפועל יוצא מכך מתאפשרת הגדלת מרתף.
<b>ערכי ומקדמי שווי</b>	קרקע למר"מ: 9,500 ₪ מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד גינה) 0.4	קרקע למר"מ: 9,500 ₪ מקדם תוספת שווי (מגלם הפסד מ.עזר) 0.4 מקדם מרתף 0.6
<b>תחשיב ההשבחה</b>	16.63 מ"ר * 0.4 = 6.65 מ"ר א 9,500 * 6.65 = 63,000 ₪ <b>היטל השבחה 31,500 ₪</b>	16.63 מ"ר * 0.4 + מרתף 0.6 * 16.6 = 16.6 מ"ר א 9,500 * 16.6 = 157,900 ₪ <b>היטל השבחה 78,950 ₪</b>
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 - 4/9/2007</b>		
<b>מהות ההשבחה</b>	השימוש המיטבי - חדר יציאה לגג בשטח 70 מ"ר ומרפסת גג.	ניצול זכויות בחלל גג רעפים או בחדר בגג בשיעור 65% והיתרה כמרפסת גג. המיטבי- חלל גג רעפים במלוא תכנית קומה א' (149.6 מ"ר). הביא דוגמאות.
<b>ערכי ומקדמי שווי</b>	קרקע למר"א 10,500 ₪ מקדם ח.גג 1 מקדם מרפסת גג 0.2	קרקע למר"א 10,500 ₪ מקדם חלל גג 0.8
<b>תחשיב ההשבחה</b>	מצב חדש: 70 מ"ר * 1 + מרפסת 79.6 מ"ר * 0.1 = 85.9 מ"ר א מצב קודם: 59.9 מ"ר * 0.8 = 47.9 מ"ר א ההשבחה במר"א 38 10,500 * 38 = 400,000 ₪ <b>היטל השבחה 200,000 ₪</b>	מצב חדש: 149.6 מ"ר * 0.8 * 10,500 = 1,256,900 ₪ מצב קודם: 59.9 מ"ר * 0.8 * 10,500 = 502,700 ₪ סה"כ השבחה 754,200 ₪ <b>היטל השבחה 377,100 ₪</b>
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית 5000 - 6/1/2017</b>		
<b>מהות ההשבחה</b>	<b>אין השבחה:</b> אין וודאות לאופן מימוש הזכויות ולמועד הניצול. תחשיב המשיבה מביא לשווי העולה על שווי העסקה - 7.92 מיליון ₪. בודק חוזים טרם הפקדת התכנית, לאחר הפקדתה ולאחר אישורה ומסקנתו כי לא נוצרה השבחה. בנוסף - אין וודאות לרח"ק 1; יש להביא בחשבון הפקעה לצ"צ, אם הקונה יבנה היום המרתף, לא יוכל להוסיף בעוד 10 שנים לכן הזכויות להרחבת המרתף דחויים לתום חיי המבנה שיבנה.	התכנית מאפשרת בניה בתכנית 35% עד רח"ק 1, בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובהתחשב בשוליות. וודאות לרח"ק 1 הסבירות הגבוהה כי לא תהיינה מטלות. אין לחשב דחיה נוספת מעבר לדחית הזמינות. המבנה יבנה עם אפשרות לתוספת אגף מרתף.
<b>ערכי שווי</b>	מקדם אי זמינות 0.32	קרקע/מר"מ 13,000 ₪ מקדם אי זמינות 0.44 מקדם שוליות 0.8
<b>תחשיב ההשבחה</b>		מצב קודם: מרתף: 0.6 * 166 קרקע: 1 * 149.6 ק.א': 1 * 66.5 ע.גג: 0.8 * 149.6 בריכה: 0.35 * 40 חניה: 0.35 * 33 חצר: 0.25 * 442.4 סה"כ מר"א: 571.6

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 8 -

עמדת שמאי הועדה	עמדת שמאי המבקש	נושא
מצב חדש: מרתף: 0.6*232.75 קרקע: 33 חניה*0.35 1*199.75 ק.א': 1*232.75 עלית גג: 0.8*199.5 מרפסת גג: 0.25*33.2 הריכה: 0.35*40 חצר: 0.25*392.25 סה"כ מ"ר"א 863.7 ההשבחה במ"ר"א 292.1 שוליות 0.8 קרקע/מ"מ 13,000 ₪ מקדם אי זמינות 0.44 סה"כ השבחה 1,336,700 ₪ <b>היטל השבחה 668,350 ₪</b>		

**10. הכרעה, גורמים ושיקולים**

**10.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג' (7/5/1994)**

אין מחלוקת בין הצדדים בעניין שטח עליית הגג האפשרית ובעניין ערכי השווי. הסכמה זו של הצדדים מקובלת עלי. המחלוקת מתמקדת במקדם שווי עליית הגג ומקדם הדחיה.

**שמאי המשיבה** מעריך מקדם חלל גג ב- 0.8, מקדם הדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס ב- 0.7 (6 ש', 6%).

**שמאי המבקש** מעריך מקדם חלל גג ב- 0.75 ומקדם הדחיה 0.527 (11 שנה, 6%).

**הכרעה**

הנכס נרכש בהתאם להסכם מיום 15/12/1994. לפיכך במועד הקובע לא היה המבקש בעל המקרקעין ולא ניתן לחייבו בהיטל כתוצאה מאישור תכנית שאישורה קודם למועד הרכישה.

(יוער כי בבדיקת חוזה הרכישה נמצא כי הקונה אף לא לקח על עצמו את תשלום ההיטל בגין אישור תכנית זו במקום המוכר דאז).

**10.2 השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 (2/4/2003)**

אין מחלוקת בין הצדדים בעניין מקדם ההשבחה (0.1) וערכי השווי. הסכמת הצדדים מקובלת עלי. המחלוקת מתמקדת בשטח המרתף.

**שמאי המשיבה** מתייחס לשטח מרתף שמתחת לתכנית קומת הקרקע כולל השטח שמתחת לחניות - דהיינו 20% + 33 מ"ר.

**שמאי המבקש** טוען כי בשל הטופוגרפיה של המגרש, העולה מהרחוב לכוון עומק המגרש, סביר לתכנן חניות בחזית המגרש ללא מרתף בשטח שמתחת לחניות. כמו כן טוען השמאי כי יש להפחית משטח המרתף את שטח המדרגות והממ"ד.

**הכרעה**



**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 9 -

השטח המותר לבניה בהתאם לתכניות במצב הקודם – 20% משטח המגרש. שטח זה שנקבע בתג"פ 333 מתייחס לשטחים עיקריים ואינו כולל חדר מדרגות.

אין מניעה תכנונית לניצול שטח מרתף מתחת לחניה שתמוקם בסמוך לחזית המגרש לרחוב. בהביאי בחשבון מפלס 0.00 כגבוה ממפלס המדרכה בכ- 1.5 מ', ובנית 2 קומות ומרתף, הרי שאין מניעה ליצור מרתף הן מתחת ל- 2 קומות המגורים והן מתחת למבנה החניה. שטח המרתף יכול שיהיה מדורג ויכול שיהיה מפולס ו/או בגבהים פנימיים משתנים.

שטחי המרתף כוללים ממ"ד בשני המצבים התכנוניים.

תחשיב ההשבחה:

שטח	מקדם	אקו	
166	0.4	66.4	מצב קודם
166	0.5	83.0	מצב חדש
		16.60	השבחה במר"א
9,000 ₪	1	9,000 ₪	שווי קרקע למר"א מתואם לחד משפ'
		149,400 ₪	השבחה
		<b>74,700 ₪</b>	<b>היטל השבחה</b>

**10.3 השבחה כתוצאה מאישור תכנית 3450 (23/11/2006)**

התכנית איפשרה המרת שטחי שירות (מבנה עזר/מחסן) לשטחים עיקריים. המחלוקת מתמקדת באפשרות הנוספת שיצרה המרת השטח לשטח עיקרי – לתוספת שטח מרתף מתחת לשטח ההמרה.

אין מחלוקת באשר לערכי השווי (9,500 ₪/מר"מ) ומקדם תוספת השווי המגלם הפסד שטח גינה (0.4).

**שמאי המשיבה** מביא בחשבון שטח ההמרה של 16.63 מ"ר במקדם 0.4 + שטח מרתף מתחת לשטח זה במקדם 0.6. השמאי מציין כי על הצד הזהיר לא הביא בחשבון הגדלת קומת הקרקע ותכסית הגג.

**שמאי המבקש** טוען כי לא נהוג לחייב בגין תוספת שטח מרתף מתחת לשטח ההמרה. בנוסף, במצב קודם בהתאם לתכנית תא/958, אין הוראה תכנונית המונעת הצמדת שטח מבנה העזר למבנה העיקרי ובנית מרתף מתחת לשטח זה.

**הכרעה**

הטענה כי שמאים מכריעים לא נהוג לחייב בגין תוספת שטח מרתף מתחת לשטח ההמרה אינה רלבנטית, שכן במקרים רבים לא נטענה טענה זו וכך לא נדון הנושא ולא התקבלה החלטה.

באשר לטענה כי ניתן היה לבנות מרתף מתחת לשטחי עזר אלה – ככל שכך נטען היה על המבקש להביא זכות זו בחשבון במסגרת השבחה על תכנית ע/1.

המרת השטח לשטח עיקרי היא זו שחייבה את בנית השטח בצמוד למבנה העיקרי ולפיכך מקובל עלי החיוב בעת אישור תכנית ההמרה.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח	מקדם	מר"א	
16.63	0.4	6.65	שטח להמרה ממ. עזר לעיקרי

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 10 -

8.31	0.5	16.63	הגדלת שטח מרתף
14.96			סה"כ מ"ר"א
9,500 ₪			שווי קרקע למר"א
142,144 ₪			השבחה
<b>71,072 ₪</b>			<b>היטל השבחה</b>

**10.4 השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 (4/9/2007)**

המחלוקת מתמקדת בניצול המיטבי.

**שמאי המשיבה** טוען כי החלופה המיטבית הינה בניה בחלל הגג. השמאי מביא בחשבון בחלופת בניה בחלל הגג 80% משטח התכסית בהשוואה ל- 65% בבניית חדר יציאה לגג. מביא בחשבון שטח בניה אפשרי של תכסית קומת הגג (100%).

**שמאי המבקש** טוען כי הניצול המיטבי הוא חדר יציאה לגג בשטח 70 מ"ר ומרפסת, כמפורט במספר שומות מכריעות שנערכו לדבריו על ידי הח"מ<sup>3</sup>.

**הכרעה**

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש לקביעת שטח בניה בגג לפי שומות מכריעות אחרות. יש לבדוק שטח הבניה בהתאם לשימוש המיטבי בכל נכס כנגזר ממאפייניו.

הניצול המיטבי בנכס הנדון הינו עליית גג המאפשרת ניצול גדול יותר מאשר חדר יציאה לגג.

באשר לשטח עליית הגג לפי תכנית ג/1, נערכו על ידי שומות רבות בעניין זה בשכונות צפון מזרח תל אביב<sup>4</sup> בהן נדון נושא ניצול הזכויות. השטח לניצול עליית גג במצב חדש, בהינתן רום גג של 7 מ' מרצפת הקומה העליונה ושיפוע גג של 40% - 50%, הינו כ- 90%<sup>5</sup>.

במצב הקודם יובא בחשבון שטח עליית הגג בהתאם לתכנית ג'.

לנוכח היקף שטחי הבניה יובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת של 0.9.

מקדם שווי עליית הגג – 0.75.

תחשיב ההשבחה:

מר"א	מקדם	שטח	
39.9	0.75	53.2	מצב קודם
39.9	0.75	53.2	מצב חדש
55.0	0.675	81.5	
94.9		134.7	סה"כ
55.0			השבחה במר"א
10,500 ₪			שווי קרקע למר"א
577,365 ₪			השבחה
<b>288,683 ₪</b>			<b>היטל השבחה</b>

<sup>3</sup> ללא הפניה.

<sup>4</sup> למשל בגווי"ח 6627/211 תל ברוך, בגווי"ח 6623/576 שיכון דן,

<sup>5</sup> ברוב השומות המכריעות הוערך היקף הניצול בשיעור של כ- 90%. ראה למשל 6627/578 רחוב עלומים 44.

**10.5 השבחה כתוצאה מאישור תכנית 5000 – 6/1/2017**

**שמאי המשיבה** טוען כי התכנית מאפשרת רח"ק 1 בתכנית של 35%. בהתחשב בצורך בהכנת תכנית מפורטת, תוספת הזכויות חושבה במקדם אי זמינות (0.44) ומקדם שוליות (0.8).

בהתחשב בעובדה כי מדובר במגרשים לבניה צמוד קרקע עם תכנון עירוני תואם ולא צפויה תוספת צפיפות, הסבירות הגבוהה היא כי לא תהיינה מטלות ציבוריות כלשהן. יש אף להביא בחשבון תכנון חדש המתחשב בזכויות הנוספות העתידיות כך שניתן יהיה לנצלן במלואן גם בקומת המרתף.

שווי קרקע/מר"מ מוערך ב- 13,000 ₪ על בסיס שומות מכריעות<sup>6</sup>.

**שמאי המבקש** טוען כי ספק אם השוק מתמחר בפועל את תרומת תכנית זו לשווי השוק שעה שאין כל וודאות לאופן מימוש זכויות הבניה, היקף הזכויות שתאושרנה, שטח המגרש הסופי וכד'. במקרה כזה יש לבדוק את עסקות המכר המשקפות את שווי השוק ואת תרומת התכנית לשווי. השמאי מצטט החלטות ועדת ערר<sup>7</sup> מהן עולה ביקורת לגבי השימוש בשיטת התועלת (מקדמים אקוילנטיים) כשיטה העומדת בפני עצמה.

עוד טוען השמאי כי מניתוח העסקה בנכס הנדון למר"א ובמכפלת השווי שקבע שמאי המשיבה מתקבל שווי העולה על התמורה בעסקה.

השמאי בודק עסקאות טרם הפקדת התכנית, בין הפקדת התכנית למועד אישורה ולאחר מועד אישור התכנית. השמאי מגיע למסקנה כי בין השנים 2010-2013 קיימת עליה בשווי המקרקעין שאינה קשורה לתכנית תא/5000. בבדיקת העסקאות לאחר אישור התכנית, ניתן לראות עליה בשווי אך בקצב נמוך יותר. מצב זה של העדר גידול בקצב העליה סותר הטענה כי התכנית השביחה המקרקעין.

טענות נוספות של השמאי –

- קביעת רח"ק 1 אינה וודאית;
- מקדם הזמינות שיש להביא בחשבון צריך לשקף פרט להעדר זמינות גם את היטל ההשבחה הצפוי עם אישור תכנית מפורטת ומעריך ב- 0.32;
- יש להביא בחשבון מקדם הקצאה לצרכי ציבור;
- לאחר בניית הבית החדש בהתאם לניצול המיטבי במועד הקובע, לא ניתן יהיה לממש תוספת שטחי הבניה במרתף והזכויות דחיות לתום החיים הכלכליים של הנכס החדש שיבנה;
- יש להביא בחשבון מקדם שוליות נמוך יותר מזה שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה (לא מציין המקדם).

**הכרעה**

שומה זו בודקת את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור תוספת הזכויות.

שיטת בדיקת עסקאות במקרקעין החל מלפני הפקדת התכנית ועד לאחר אישורה בקטעי הזמן שהביא בחשבון שמאי המבקש, אינה מספקת תשובת השוק לשאלת ההשבחה. ההליכים לאישורה של תכנית 5000 החלו עוד לפני הפקדתה (5/12/2013) והחל ממועד זה מגלמים ערכי השווי את השפעתה. לא ניתן לבודד מרכיב השפעת התכנית ממרכיבים רבים אחרים ולפיכך אין בנתונים אלה בכדי לבסס טענת העדר השבחה. משכך יש לאמוד ההשבחה על

<sup>6</sup> ש.יפה בגווי"ח 16,500 6336/261 נה; ג.בלטר בגווי"ח 16,300 6335/120 נה; נ.גריבי גווי"ח 18,500 6335/222 נה; <sup>7</sup> רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אברמוביץ; תא/85155/15 ורדי נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א;

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

בסיס חישוב תוספת השטחים במר"א.

תוספת הזכויות – תכנית 5000 שהינה תכנית מתאר כוללנית, קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר חלקיות ותכניות מפורטות. התכנית קובעת היקפי בניה במונחי רח"ק כשכלל השטח כולל את השטחים העיקריים, שטחי השירות וכל שטח מקורה אחר מעל פני הקרקע. הרח"ק בנכס הנדון – 1, דהיינו זכויות בניה עיליות של 100%. אין מדובר במקרה זה בקביעת טווח של רח"ק כפי שנעשה ביעודים אחרים ואי וודאות לענין איזה רח"ק יקבע בסופו של יום. אין זה סביר להניח כי לנוכח ההוראות המותירות שיקול דעת למשיבה בנושאים המפורטים בתכנית לא יאושר רח"ק 1.

מקדם הזמינות והסיכון יבוא ליד ביטוי במקדם דחיה של 12 ש' בשעור הוון של 7%.

מסמך מדיניות הקצאות לצרכי ציבור – הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים, ובמקרים אחרים חייבת, לדרוש הכנה של מסמכי מדיניות כתנאי לתכניות מפורטות. במקרה הנדון, מאחר ומדובר בהרחבה מצומצמת יחסית של שטחים אשר אינה משנה את אופי הבינוי באזור, סביר להניח כי לא יהיה צורך במסמך מדיניות אלא בתכנית מפורטת שתשקף את הזכות לתוספות הבניה. סביר אף להניח כי לא תהייה מטלות ציבוריות במצב זה.

היטל ההשבחה העתידי הצפוי עם אישור התכנית המפורטת משקף זמינות הזכויות הנכללות בתכנית 5000.

תכנון המבנה החדש בהתאם לניצול המיטבי במועד הקובע, יביא בחשבון אפשרות להרחבת מרתף. ניתן לתכנן שטח זה תוך אטימתו הזמנית או באופן אחר שיאפשר ניצול השטח.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	שטח	שימוש	דחיה	שוליות	סה"כ
מרתף כולל מדרגות	194.6	0.5	1	0.75	73
קומת קרקע כולל מדרגות	161.6	1	1	1	161.6
קומה א' כולל מדרגות	66.5	1	1	1	66.5
ע. גג כולל מדרגות	146.7	0.75	1	1	110
חניה	33	0.35	1	1	11.6
חצר	470.4	0.25	1	1	117.6
בריכה	40	0.1	1	1	4
<b>סה"כ</b>					<b>544.3</b>
מצב חדש	שטח	שימוש	דחיה	שוליות	סה"כ
מרתף	194.6	0.5	1	0.75	73
(יתרה להשלמת 35%) סה"כ	38.13 232.75	0.5	0.44	0.75	6.3
קומת קרקע	161.63	1	1	1	161.63
(יתרה להשלמת 35%) חניה	38.13 33	1 0.4	0.44 1	0.75 1	12.7 11.55
סה"כ	232.75				
קומה א'	66.50	1	1	1	66.5
(יתרה להשלמת 35%) סה"כ	166.25 232.75	1	0.44	0.75	55.36
קומת גג	146.7	0.75	1	1	110
(יתרה להשלמת 30%) סה"כ	52.8	0.75	0.44	0.75	13.2

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 13 -

				199.5	
108.06		1	0.25	432.3	חצר
4		1	0.1	40	בריכה
<b>622.32</b>					סה"כ
78.07					<b>השבחה במר"א</b>
0.9					מקדם הפחתה להיטל צפוי
₪ 13,000					שווי קרקע/מר"א
₪ 913,442					השבחה
<b>₪ 456,721</b>					<b>היטל השבחה</b>

**11. שומה**

לאור כל האמור לעיל,

**היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות השונות, הינו כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	היטל השבחה
ג'	7/5/1994	0
2754	13/4/1998	₪ 15,000
1/ע	2/4/2003	₪ 74,700
3450	23/11/2006	₪ 71,072
1/ג	4/9/2007	₪ 288,683
5000	6/1/2017	₪ 456,721

ובאתי על החתום



**דורית פריאל**  
**שמאית מכריעה**