



תאריך עברי: כ"ו תשרי תשפ"ד

תאריך לועזי: 11 אוקטובר 2022

מספר מינוי: 2554-2022

לכבוד,

### המבקשת:

ה"ה טובה אליאסף

באמצעות ניר עזרה, שמאי מקרקעין

### המשיבה:

ועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו

באמצעות שגיא כץ, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

## החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

מחצית דרומית של חלקה 27 בגוש 6336

רחוב שמגר 23, שכונת צהלה, תל אביב - יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין, מיום 04.08.2022.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין, מיום 21.11.2022.
- בתאריך 04.01.2023 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 02.02.2023 נערך בפני<sup>1</sup> דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך באמצעות ועידת וויזואל (Video Conference).



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

## 1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

## 2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
ע'	13.12.1985	28.11.1985, ברשומות - י.פ 3275
2550	16.04.1993	01.04.1993, ברשומות - י.פ 4096
ג'	06.05.1994	21.04.1994, ברשומות - י.פ 4208
א'2550	26.02.1997	11.02.1997, ברשומות - י.פ 4096
2754	13.04.1998	29.03.1998, ברשומות - י.פ 4632
ע'1	02.04.2003	18.03.2003, ברשומות - י.פ 5167
3450	23.11.2006	08.11.2006, ברשומות - י.פ 5593
ג'1	04.09.2007	20.08.2007, ברשומות - י.פ 5705

## 3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 21.04.2023 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

## 4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית : רחוב שמגר 23, שכונת צהלה, תל אביב - יפו.  
גוש : 6336  
חלקה : 27  
שטח החלקה : 764 מ"ר רשום.  
תיאור הנכס : "מגרש" בשטח 382 מ"ר, ע"ג בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע בקיר משותף<sup>2</sup>.  
שטח בנוי : כ- 95 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 7 מ"ר.  
זיהוי הנכס : עפ"י נסח רישום, הסכם שיתוף ותשריט חלוקה, ותכנית בקשה להיתר בניה.  
חלק ברכוש המשותף : 1/2  
הזכויות בנכס : בעלות.

<sup>2</sup> על גבי החלקה בנויים 2 מבנים צמודי קרקע בקיר משותף. בהתאם לנסח הרישום החל על המקרקעין, שטח הקרקע המשווין לנכס שבנדון הנו מחצית משטח החלקה בשלמות (ראו פרוט והרחבה בפרק המצב המשפטי).



### 5. תיאור הסביבה והנכס:

#### 5.1 תיאור הסביבה:

מושא ההשבחה מהווה מגרש בייעוד למגורים צמוד קרקע הממוקם ברח' שמגר 23, שכונת צהלה, ת"א. **שכונת צהלה** ממוקמת בחלקה הצפון מזרחי של העיר תל אביב על גבול רמת השרון, ומהווה אחת מ"שכונות עבר הירקון", מאופיינות באוכלוסיה ברמה הסוציו אקונומית מהגבוהות בישראל, כאשר עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה צהלה ממוקמת במקום השני ברמת עושרם של התושבים בישראל. השכונה הגובלת לה הן נוה שרת ממזרח, גני צהלה ורמות צהלה ממערב, רמת החייל ורביבים מדרום והמשתלה מצפון.

**שמגר** הנו רחוב פנימי שקט, חד סטרי, מעגלי בחלקו הדרומי, תחילתו באמצע רח' המצביאים לכיוון דרום, נפגש עם רחוב המצביאים בקצהו המזרחי, ממשיך צפונה ובסופו מתעקל מערבה ומסתיים במפגש עם רח' צה"ל. הרחוב מתאפיין במבני מגורים צמודי קרקע (בבינוי חד-משפחתי ודו-משפחתי) ותיקים לצד חדשים. באזור פיתוח סביבתי מלא. הנכס שבנדון ממוקם בעברו המזרחי של הרחוב בקטע שמדרום לרח' המצביאים.

#### 5.2 תיאור החלקה:

שטחה הרשום של חלקה 27 בגוש 6336, הנו 764 מ"ר. צורתה רגולרית כשל טרפז בעלת טופוגרפיה נוחה יחסית. לחלקה (בשלמות) חזית מערבית של כ- 23 מ' לכיוון רח' שמגר, הפאה המזרחית בעורף החלקה באורך של כ-28 מ', עומק ממוצע של כ- 30 מ'.

ע"ג החלקה בנויים נכון למועדים הקובעים שני בתי מגורים צמודי קרקע בקיר משותף, האחד בנוי בחלק הצפוני (אינו מהווה חלק מהחלטה זו), והשני, בנוי בחלק הדרומי ומהווה את הנכס שבנדון. בהתאם לנסח הרישום החל על המקרקעין ולהסכם שיתוף החל על מקרקעין, שטח הקרקע המשוויך לנכס שבנדון הנו מחצית משטח החלקה בשלמות, דהיינו 382 מ"ר.

#### גבולות החלקה:

- צפון - חלקה 28 ע"ג מבנה מגורים צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי עם חזית לרח' שמגר.
- מזרח - שביל הולכי רגל המהווה חלק משצ"פ (פארק צהלה).
- דרום - חלקה 26 ע"ג מבנה מגורים צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי עם חזית לרח' שמגר.
- מערב - רח' שמגר ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.

#### 5.3 תאור המבנה:

הנכס מושא ההחלטה מהווה בית מגורים וותיק צמוד קרקע דו משפחתי, הבנוי קומה אחת עם גג שטוח. שטחו הבנוי של בית המגורים (עפ"י היתר בנייה משנת 1979), הנו כ- 95 מ"ר. המבנה בנוי בבניה קונבנציונאלית, קירותיו בטון/בלוק, בחיפוי טיח.



### 6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

#### 6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (כולל רשימות מבוטלות) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10.09.2023<sup>3</sup>, התבררו העובדות כדלקמן:

#### תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	סוג מקרקעין
עיריית ת"א-יפו	764 מ"ר	6636	27	מולק

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
13219/2015/1	24/03/2015	מכר	ליפוביצקי רונן	1/4
			ליפוביצקי נטלי	1/4
54083/2021/1	30/09/2021	ירושה	אליאסף טובה	1/2

#### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות	על הבעלות של
11846/2014/1	26/03/2014	הסכם שיתוף	קיים הסכם שיתוף מיום 24.04.2013	על כל הבעלים

#### רשימות מבוטלות

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר		
54083/2021/1	30/09/2021	רישום שוטף		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
31619/2013/2	07/08/2013	עדכון פרטי זיהוי	כץ פנינה	1/4
31619/2013/3	07/08/2013	ירושה	כץ פנינה	1/4

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר		
31619/2013/2	07/08/2013	רישום שוטף		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
3486/1965/1	07/03/1965	מכר	כץ פנינה	1/4

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר		
31619/2013/3	07/08/2013	רישום שוטף		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
31619/2013/1	07/08/2013	עדכון פרטי זיהוי	כץ צבי	1/4

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר		
31619/2013/1	07/08/2013	רישום שוטף		
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
3486/1965/1	07/03/1965	מכר	כץ צבי	1/4

3 התקבל ע"י שמאי המבקשת.



### 6.2 בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (הכולל רשומות מבוטלות), נכון ליום 07/03/1965 הבעלות בנכס הנדון הייתה רשומה ע"ש פנינה וצבי כץ.
- הצדדים אינם חלוקים על כך כי בעלות המבקשת בנכס ו/או של בעלי הזכויות מהם ירשה המבקשת את זכויותיה, הנה היסטורית (לפני יולי 1975), ובהתאם ערכו את שומתם.
- בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם (כפי שמוסכם על הצדדים).

### 6.3 הסכם מכר (גורם המימוש הנדון בענייננו):

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך בתאריך 01.05.2022, לפיו נמכרו זכויות המבקשת (טובה אליאסף) בנכס הנדון, תמורת סך של 8,075,000 ₪.

### 6.4 הסכם שיתוף<sup>4</sup>:

הוצג בפני העתק הסכם שיתוף שנערך ונחתם ביום 24.04.2013 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

ת.ז.: 058612649 דרור פוליאק "צד א' "

ת.ז.: 59065375 טלי פוליאק

ת.ז.: 002910727 פנינה כץ "צד ב' "

- הצדדים הינם הבעלים הרשומים במשותף, בחלקים שווים ביניהם, של המקרקעין הידועים כגוש 6336 חלקה 27 ברחוב שמגר 23, תל אביב (להלן: "המגרש").
- והצדדים מחזיקים בפועל, מזה שנים, בחזקה ייחודית בחלקים מסוימים במגרש (במחצית כ"א) ומתגוררים בבית דו-משפחתי בעל קיר משותף הבנוי משנת 1951 במגרש.
- הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את זכויות החזקה, השימוש והניהול במגרש, ולקבוע עקרונות בדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למגרש ולכל מה שיבנה עליו בעתיד (ככל ובמידה שייבנה), לרבות בנושא פירוק שיתוף.
- צד א' יהיה בעל זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים, בחלק המגרש מצד צפון, המסומן 27/1 והצבוע בצבע צהוב בתשריט.
- צד ב' יהיה בעל זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים, בחלק המגרש מצד דרום, המסומן 27/2 והצבוע בצבע ורוד בתשריט.
- כל צד יהיה רשאי להשתמש בחלק המגרש שבחזקתו, לרבות מה שבנוי או שייבנה עליו בעתיד, ככל ובמידה שייבנה, כמפורט לעיל, למטרת מגורים ומקצוע חופשי כמותר בייעודי המגרש בלבד. כל צד יהיה אחראי בלעדי לכל מעשה או מחדל שייעשו בחלקו, לרבות אחזקתו במצב תקין ומניעת כל מטרד ו/או הפרעה ממנו, וכן לכל בניה עתידית בחלק המגרש שיועד לו ע"פ הסכם זה, ולכל שינוי עתידי בחלק המגרש שיועד לו.

4 צורף כנספח להעתק הסכם המכר שהועבר לח"מ במסגרת ניהול ההליך.



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

## 7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

שומת הוועדה	שומה אחרת	מהות	י.פ	פרסום למתן תוקף	מס' תכנית / היתר
<b>תכניות מאושרות "במצב הקודם"</b>					
x	x	תכנית מתאר, קובעת ייעודים. בין היתר, מתירה הקמת נספח בשיעור 5% משטח המגרש ובגובה 2.60 מ', <b>בתנאי שלא ניתן ליעד שטח לשימוש המבוקש בנספח בחלקי הבניין.</b> הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמתו בקווי בניין 0.00 מ' צדדי ואחורי.	278	19.02.1953	ל
✓	✓	מטרת התכנית, ביו היתר, היא הקמת שיכון לאנשי צבא בשירות קבע. בהתאם להוראות התכנית הנכס שבנדון כלול באזור מגורים ב' בו מותרת הקמת 2 יח"ד במבנה אחד בשתי קומות. <u>עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים ב' בו כלול הנכס שבנדון:</u> שטח מגרש : 750 מ"ר מינימאלי ז.ב. : 20% + 25 מ"ר בניני עזר. חזית מינ' : 22 מ' מס' קומות : 2 צפיפות : 2 יח"ד למגרש. שימושים : מגורים, גראז'ים לעד 2 מכוניות. קווי בניין : אחורי 8 מ', צדדי 3 מ', קדמי 6 מ' עפ"י תשריט.	357	24.06.1954	333
✓	✓	<b>הגבילה את גובה הבניינים באזורי המגורים לקומה אחת במקום שתיים.</b> מאפשרת סככות קלות לגראז'ים פרטיים למכוניות, בשטח שבין קו הבניין לקו המגרש.	969	01.11.1962	748
✓	✓	<b>תוספת קומה ב'</b> , מתירה בינוי בשתי קומות (מבטלת את ההגבלה לקומה אחת מתוכנית 748). <b>אחוזי בניה:</b> לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בניני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש.	1300	01.09.1966	958
<b>תכניות מאושרות "במצב החדש"</b>					
✓	✓	<b>מרתפים</b> , מתירה בבתיים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח קו היקף הבית. קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם למשחק ילדים. גובה המרתף 2.2 מ' ותקרתו אינה בולטת מ- 0.5 מ' ממפלסי פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו. <u>מבטלת ע"י תכנית ע'1.</u>	3275	28.11.1985	ע'



✓	✓	<b>תוספת חניה</b> מקורה וסגורה בשטח של עד 18 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. גובה פנימי עד 2 מ'. תותר מחוץ לקו בניין (בתנאים).	4096	01.04.1993	2550
✓	✓	<b>בניה על גגות בתים</b> , מבטלת ע"י תכנית ג'1. מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. גובה המרחב מרצפת הקומה העליונה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ', ולפחות 2 מ'.	4208	21.04.1994	ג'
✓	✓	<b>תוספת חניה</b> מקורה נוספת בשטח של עד 15 מ"ר (נוסף על 18 מ"ר מתכנית 2550). גובה עד 2.2 מ' נטו.	4490	11.02.1997	א' 2550
✓	✓	<b>הקמת בריכת שחיה</b> בריכות נוי וג'קוזי, בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0. אישור להקמת בריכה בכלל, ומעבר לקו בניין בפרט, בתנאים ובאישור הוועדה המקומית. <sup>5</sup>	4632	29.03.1998	2754
✓	✓	<b>מרתפים</b> , מבטלת את תכנית ע'. מתירה בבתיים צמודי קרקע קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. <sup>6</sup> קומת המרתף לא תשמש למגורים. יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית. תותר (בתנאים) כניסה נפרדת לקומת מרתף שתוגדר בהיתר כמשרד. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית, וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. סע' 12 היטל השבחה: מאחר ולא ידוע לפני הוצאת היתר תכסית קומת המרתף מעבר לקומת הקרקע בבתיים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע (כפי שנקבע בתכנית הראשית). יתרת היטל השבחה תשולם בעת מימוש לפי שטחן בהיתר הבניה.	5167	18.03.2003	ע'1
✓	✓	<b>המרת שטחי שירות לשטח עיקרי</b> , מאפשרת המרת שטחים ו/או אחוזי בניה המיועדים לבניית מבנה עזר ו/או מחסן לשטחים עיקריים. מתירה בניית מבנה עזר/מחסן בחצר (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שייחשב כשטח שירות (חלק מהזכויות ולא בנוסף להן).	5593	08.11.2006	3450
✓	✓	<b>בניה על גגות בתים</b> , מבטלת את תכנית ג'1. מתירה תוספת עליית גג בגגות משופעים. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג.	5705	20.08.2007	ג'1
✓	✓	<b>תוכנית כוללנית, מתאר ת"א יפו</b> – בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, נכון למועד הקובע תכנית 5000 אינה מקימה	7407	22.12.2016	5000

5 סעיף 10.1 לתקנון: "היתר בניה לבריכות שחייה וג'קוזי כולל מתקנים טכניים יוצאו לאחר שתימסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה."  
6 "התכנית הראשית" מוגדרת בסעיף 8(ט) לתקנון: "כל התכניות התקפות החלות על המקרקעין שתכנית זו חלה עליהם, או התכניות שיחולו בעתיד, אלא אם יקבע בהן שתכנית זו, כולה או מקצתה, לא חלה עליהם."



חבות בהיטל השבחה.										
<b>רישוי בניה (תיק בניין מס' 8860230)</b>										
✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתר להוספת בניה (מטבח) לבית מגורים קיים בן קומה אחת <b>(הנכס שבנדון - יח"ד דרומית).</b></li> <li>עפ"י טבלת השטחים בתכנית ההיתר שטחי הנכס המאושרים לבניה:</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>קיים</th> <th>מוצע</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>79.24 מ"ר</td> <td>15 מ"ר</td> <td>94.24 מ"ר</td> </tr> </tbody> </table>	קיים	מוצע	סה"כ	79.24 מ"ר	15 מ"ר	94.24 מ"ר	14.11.1979	1/90
קיים	מוצע	סה"כ								
79.24 מ"ר	15 מ"ר	94.24 מ"ר								
✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתר להוספת בניה ביחידת הדיור הצפונית <b>(לא הנכס שבנדון)</b> ומחסן במרווח אחורי, בבית קיים בן קומה אחת.</li> <li>עפ"י טבלת השטחים בתכנית ההיתר שטחי הנכס המאושרים לבניה:</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>קיים</th> <th>מוצע</th> <th>סה"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>79.24 מ"ר</td> <td>18.68 מ"ר</td> <td>97.92 מ"ר</td> </tr> </tbody> </table>	קיים	מוצע	סה"כ	79.24 מ"ר	18.68 מ"ר	97.92 מ"ר	09.12.1981	1/256
קיים	מוצע	סה"כ								
79.24 מ"ר	18.68 מ"ר	97.92 מ"ר								

### 7.2 סיכום זכויות בניה במצב הקודם :

7.2

זכויות בנייה לנכס שבנדון	התכנית
20% משטח החלקה בבינוי בקומה אחת או 30% משטח החלקה בבינוי בשתי קומות + 2.5% משטח החלקה למבנה עזר. <b>סה"כ שטחים לבניה :</b> 114.6 מ"ר עיקרי + 9.55 מ"ר מבנה עזר.	958 + 333

### 7.3 סיכום תוספת זכויות בניה במצב החדש :

7.3

זכויות בנייה לנכס שבנדון	התכנית
המרת שטחי שירות המיועדים למבני עזר לשטח עיקרי.	3450
אפשרות להקמת בריכת שחיה, בריכת נוי (עד 5 מ"ר) וג'קוזי.	2754
תוספת קומת מרתף אחת בקו היקף הבית + הגדלת השימושים המותרים במרתף, התרת כניסה נפרדת (בתנאים) וקביעת גובה המרתף ל- 4 מ'.	ע' + ע'1
עליית גג עם גובה רום הגג של 7 מ' <u>מרצפת</u> הקומה העליונה, ללא מגבלת גובה מרזב (כפי שמופיעה בתכנית ג') ובכך הגדלת שטח אפקטיבי בקומת עליית הגג.	ג' + ג'1
חניה מקורה בשטח 18 מ"ר + חניה מקורה בשטח 15 מ"ר.	2550 + 2550א'





## 8. תמצית ההסכמות, המחלוקות וממצאי שומות הצדדים:

הסכמות										
גורם משביח					השבחה ככל וקיימת נובעת מאישורן של תכניות: ע', 2550, ג', 2550, א', 2754, ע'1, 3450 ו- ג'1.					
המועדים הקובעים					אין מחלוקת לעניין המועדים הקובעים בכל מדרגות השבחה.					
המצב המשפטי					זיהוי הנכס / מועד הבעלות בנכס / מועד המכר .					
המצב התכנוני					אין מחלוקת לעניין הרצף התכנוני.					
תיקון 126 לחוק התו"ב					תכנית 5000 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה נכון למועד המימוש.					
שטח רשום של החלקה					764 מ"ר (382 מ"ר שטח המגרש לחישוב הזכויות).					
נתונים פיזיים והבינוי קיים					בית בשטח של כ- 95 מ"ר בהתאם למדידה גראפית ולהיתר הבניה.					
הנושאים שבמחלוקת וממצאי שומות הצדדים										
נושאים			שמאי המבקשת			שמאי המשיבה			שם	
השימוש המיטבי - H.B.U / יתרת החיים הכלכליים של הנכס			יתרת חיים כלכליים של 35 שנים, נכון למועד הקובע של תכנית ע'.			יתרת חיים כלכליים של 8.5 שנים, נכון למועד הקובע של תכנית ע'.				
שיעור היוון בחישוב מקדם דחייה			6%			6%				
מועד קובע		תכנית		ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי'		ערכי שווי למ"ר מבונה אקווי'				
13.12.1985		ע'		700 ₪		630 ₪				
16.04.1993		2550		4,800 ₪		4,250 ₪				
06.05.1994		ג'		5,400 ₪		4,505 ₪				
26.02.1997		א'2550		7,000 ₪		5,950 ₪				
13.04.1998		2754		7,950 ₪		7,000 ₪				
02.04.2003		ע'1		10,200 ₪		9,350 ₪				
23.11.2006		3450		11,950 ₪		10,200 ₪				
04.09.2007		ג'1		12,300 ₪		11,050 ₪				
958, 333 זכויות בניה מוקנות										
מבנה עזר		בינוי בשתי קומות		מבנה עזר		בינוי בשתי קומות				
9.5 מ"ר		2.5%		9.5 מ"ר		2.5%		114.7 מ"ר		
								30%		
תכנית לתוספת קומת מרתף					מהות ההשבחה					
76.4 מ"ר		20%		57.3 מ"ר		15%		שטח קומת הכניסה לחישוב שטח המרתף		
51 מ"ר = 140 - (76.4 + 114.7)				41.5 מ"ר = 140 - 9.5 - 114.7 + 57.3				שטח לחיוב לאחר פטור עד 140 מ"ר לפי ס' 19(ג)		
0.4				0.4				מקדם שווי קומת מרתף		
20.40 מ"ר"א				16.58 מ"ר"א				סה"כ תוספת שטח אקווי'		
700 ₪				630 ₪				שווי מ"ר מבונה אקווי'		
8 שנים, שיעור היוון 6%		0.61		35 שנים, שיעור היוון 6%		0.13		מקדם דחיה		
8,754 ₪					1,360 ₪					השבחה



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תוספת שטח מרתף מתחת לתכנית לתוספת חניה מקורה וסגורה		מהות ההשבחה	
18 מ"ר	18 מ"ר	תוספת שטח חניה	
$7.2 \text{ מ"ר} = 18 \text{ מ"ר} \times 0.4$	$5.76 \text{ מ"ר} = 18 \text{ מ"ר} \times 0.32$	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת לחניה	
4,800 ₪	4,250 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
0.94	0.21	מקדם דחיה	
1 שנים, שיעור היוון 6%	27 שנים, שיעור היוון 6%	השבחה	
<b>32,498 ₪</b>	<b>לחלופין 5,000 ₪</b>	<b>אין השבחה</b>	
תכנית לתוספת עלית גג		מהות ההשבחה	
30.56 מ"ר = $76.4 \text{ מ"ר} \times 0.4$	23 מ"ר = $57.3 \text{ מ"ר} \times 0.4$	תוספת שטח עליית גג.	
0.7	0.7	מקדם שווי עליית גג	
21.39 מ"ר	16.04 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקווי'	
5,400 ₪	4,505 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
-	-	מקדם דחיה	
<b>115,517 ₪</b>	<b>72,000 ₪</b>	<b>השבחה</b>	
תכנית לתוספת חניה מקורה וסגורה		מהות ההשבחה	
15 מ"ר	15 מ"ר	תוספת שטח חניה	
$6 \text{ מ"ר} = 15 \text{ מ"ר} \times 0.4$	$4.8 \text{ מ"ר} = 15 \text{ מ"ר} \times 0.32$	תוספת שטח אקווי' מרתף מתחת לחניה	
7,000 ₪	5,950 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
1	0.26	מקדם דחיה	
23 שנים, שיעור היוון 6%		השבחה	
<b>42,000 ₪</b>	<b>לחלופין 7,480 ₪</b>	<b>אין השבחה</b>	
תכנית לתוספת בריכה		מהות ההשבחה	
30 מ"ר	25 מ"ר	תוספת שטח בריכה	
0.1	0.1	מקדם שווי בריכה מול חצר	
0.9	-	מקדם אי וודאות	
2.7 מ"ר	2.5 מ"ר	סה"כ תוספת שטח אקווי'	
7,950 ₪	7,000 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי'	
1	-	מקדם דחיה	
<b>21,465 ₪</b>	<b>לחלופין 17,500 ₪</b>	<b>אין השבחה</b>	
<b>21,465 ₪</b>	<b>10,500 ₪</b>	<b>60%</b>	
		<b>שיעור השבחה במכר</b>	

7 מקדם שווי של 0.4 בהתאם לתחשיב תכנית ע'.

8  $57.3 \text{ מ"ר} = 382 \text{ מ"ר} \times 15\%$  (שטח המגרש לחישוב זכויות)

9 שטח אפקטיבי אקווי'.

10  $76.4 \text{ מ"ר} = 382 \text{ מ"ר} \times 20\%$  (שטח המגרש לחישוב זכויות)

11 מקדם השבחה המגלם שוליות



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית מרתפים (מבטלת את תכנית ע') - הגדלת השימושים המותרים במרתף, התרת כניסה נפרדת (בתנאים) וקביעת גובה המרתף ל 4 מ'. מהות ההשבחה			
שטח מרתף בקונטור קומת הכניסה	41.45 מ"ר <sup>12</sup>	20%	76.4 מ"ר
שטח מרתף מתחת לחניה	26.4 מ"ר = 0.8 (שוליות) × 33 מ"ר		33 מ"ר
מקדם שווי קומת מרתף בתכנית ע' לעומת ע'	0.15		0.15
סה"כ שטח אקווי לחיוב	10.18 מ"ר		16.41 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי	9,350 ₪		10,200 ₪
<b>השבחה</b>	<b>95,000 ₪</b>		<b>167,382 ₪</b>
המרת שטחי שירות לשטח עיקרי			
שטח מבנה עזר	9.55 מ"ר		9.55 מ"ר
מקדם שווי שטח עיקרי לעומת שטח שירות	0.4		0.4
סה"כ שטח אקווי	3.82 מ"ר		3.82 מ"ר
תוספת שטח אקווי מרתף מתחת למחסן צמוד לבית	-		5.25 מ"ר = 0.55 <sup>13</sup> × 9.55 מ"ר
תוספת שטח אקווי עליית גג מעל למחסן צמוד לבית	-		2.67 מ"ר = 0.7 <sup>14</sup> × 3.82 מ"ר <sup>15</sup>
סה"כ שטח אקווי לחיוב	3.82 מ"ר		11.75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי	10,200 ₪		11,950 ₪
<b>השבחה</b>	<b>39,000 ₪</b>		<b>140,371 ₪</b>
תכנית גגות (מבטלת את תכנית ג')			
שטח עליית גג <b>במצב קודם</b> (תכנית ג')	23 מ"ר = 57.3 מ"ר × 0.4		34.38 מ"ר = 85.95 מ"ר × 0.4 <sup>16</sup>
שטח עליית גג <b>במצב חדש</b> (תכנית ג')	51.6 מ"ר = 57.3 מ"ר × 0.9		77.36 מ"ר = 85.95 מ"ר × 0.9
תוספת שטח עליית גג.	28.6 מ"ר		42.98 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.7		0.7
סה"כ תוספת שטח אקווי	20.1 מ"ר		44.63 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקווי	11,050 ₪		12,300 ₪
<b>השבחה</b>	<b>220,000 ₪</b>		<b>370,015 ₪</b>

12 לפי תכנית מבנה בהיקף של 17.5% משטח המגרש (בהנחה של בנייה ב-2 קומות של 15% + מבנה העזר למבנה הראשי בקומת הקרקע), הרי ששטח המרתף הניתן למימוש נכון למועד זה הינו 66.85 מ"ר. סה"כ שטח בניה של 181.45 מ"ר (114.6 + 66.85). לפיכך, שטח המרתף לחיוב הינו 41.45 מ"ר בנכוי פטור עד 140 לפי סעיף 19(ג).

13 מקדם שווי של 0.55 בהתאם לתחשיב תכנית ע'.

14 מקדם עליית גג.

15 3.82 מ"ר = 40% (ז.ב לעליית גג) × 9.55 מ"ר (שטח מבנה עזר).

16 שטח קומה עליונה = 22.5% (2.5% + 20%) × 382 מ"ר



היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	תכנית	סיכום השבחה בשומות הצדדים
4,377 ₪	8,754 ₪	680 ₪	1,360 ₪	13.12.1985	ע'	
16,249 ₪	32,498 ₪	2,500 ₪	5,000 ₪ <sup>17</sup>	16.04.1993	2550	
57,758 ₪	115,517 ₪	36,000 ₪	72,000 ₪	06.05.1994	ג'	
21,000 ₪	42,000 ₪	3,740 ₪	7,480 ₪ <sup>18</sup>	26.02.1997	א'2550	
10,733 ₪	21,465 ₪	5,250 ₪	10,500 ₪	13.04.1998	2754	
83,691 ₪	167,382 ₪	47,500 ₪	95,000 ₪	02.04.2003	ע'1	
70,185 ₪	140,371 ₪	19,500 ₪	39,000 ₪	23.11.2006	3450	
185,007 ₪	370,015 ₪	110,000 ₪	220,000 ₪	04.09.2007	ג'1	

### 9. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת<sup>19</sup>:

#### 9.1 התייחסות כללית לערכי שווי :

א. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

- שמאי המשיבה סקר בשומתו נתוני שווי, אשר הוצגו ונותחו בהחלטות קודמות שהתקבלו על ידי שמאים מכריעים שונים, על בסיסם קבע שווי למ"ר מבונה לכל אחת ממדרגות ההשבחה הרלוונטיות למקרה דנן, לטענתו תוך מתן התאמות נדרשות למיקומו של הנכס.
- שמאי המבקשת הפנה לערכי השווי אשר נקבעו בהכרעות קודמות של הח"מ ברחוב ברק בשכונת צהלה (בגו"ח 6336/212 ובגו"ח 6336/218), תוך מתן הפחתה בשיעור של 15% לאופי הבינוי של הנכס הנדון (דו משפחתי אל מול חד משפחתי הנדון בהכרעותיו הקודמות של הח"מ ברחוב ברק).
- עוד מבהיר שמאי המבקשת כי מקדם ההפחתה שניתן על ידו לבינוי דו משפחתי בשיעור של 15% על מרכיב הקרקע, משקף לכל היותר הפחתה בשיעור של 5% בשווי מ"ר בנוי, מכאן כי מדובר במקדם התאמה ראוי ואף על הצד הזהיר.
- נתונים אלה, אשר היוו בסיס לשומות הצדדים, הוצגו במסגרת תיקים קודמים בפני שמאים מכריעים רבים (בהם גם תיקים קודמים של הח"מ), אשר סקרו וניתחו אותם (וכן נתונים נוספים), במסגרת החלטותיהם בצורה מקיפה ויסודית.
- לאור האמור, ובשימת דגש לכך כי בחלק מהמועדים קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות רלוונטיות נוספות, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לבחון את שווי הבסיס בהתייחס לשומות מכריעות קודמות, תוך מתן התאמות נדרשות.
- במידת הצורך, ייבחנו נתוני שווי נוספים ו/או תינתן התייחסות לניתוח פרטני שנערך על ידי שמאי הצדדים.

<sup>17</sup> תחשיב ההשבחה הוא לחילופי חילופין.

<sup>18</sup> תחשיב ההשבחה הוא לחילופי חילופין.

<sup>19</sup> פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.



### ב. שומות מכריעות רלוונטיות:

1. בסביבתו המיידית של הנכס הנדון (ברחוב שמגר עצמו בו הוא ממוקם), נערכו מספר רב יחסית של שומות מכריעות כפי שיפורטו להלן.
2. בחלק מהשומות המכריעות, ערכי השווי מגלמים מיקום גיאוגרפי דומה, ומגרש בעל אופי בינוי ושטח, דומים לאלה של המגרש שבנדון, ובחלק נוסף של השומות המכריעות ערכי השווי מגלמים מיקום גיאוגרפי דומה, ומגרש בעל אופי בינוי חד משפחתי ושטח גדול מזה של המגרש שבנדון.
3. בדיקה שנערכה על ידי הח"מ, מעלה כי ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות שנערכו בסביבת הנכס, מגלמים את יתרונותיו היחסיים של הנכס הנדון (מגרש רגולרי הממוקם ברחוב פנימי ושקט שהעורף שלו פונה לכיוון שטח פתוח) והן את חסרונותיו ככל שקיימים.
4. להלן טבלה מרכזת של ערכי השווי, כפי נקבעו בשומות מכריעות רלוונטיות אשר עמדו לפני<sup>20</sup>:

ג'1	3450	ע'1	2754	ג'	ע'	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע
12,000	12,000	-	-	-	-	6336   40	שמגר 24	אבישי זיו
12,750	12,000	10,500	8,000	5,250	750	6336   52	שמגר 8	תמיר שדה
12,000	12,000	11,000	8,000	6,000	750	6336   20	שמגר 37	עאטף עאלם
11,700	11,700	10,000	-	5,550	720	6336   32	שמגר 18 <sup>21</sup>	גד נתן
12,000	12,000	9,500	8,000	5,500	700	6336   55	שמגר 14	בועז קוט
11,000	10,800	8,820	-	6,000	670	6336   29	שמגר 19	דורית פריאל
11,000	10,700	8,730	7,000	6,000	740	6336   39	שמגר 26	
11,500	12,500	9,000	8,100	5,500	700	6336   28	שמגר 21	נורית ג'רבי
-	12,000	10,000	-	-	600	6336   73	שמגר 9	נאוה סירקיס
12,000	11,500	10,000	7,700	5,000	2220	6336   357	שמגר 4	אמנון נזרי
12,500	12,000	10,500	-	-	-	6336   37	שמגר 30	גבע בלטר
12,750	12,500	10,400	7,700	6,100	790	6336   53	שמגר 10	שמואל רזנברג
10,860	10,700	8,900			690	6336   25	שמגר 27	
11,000	10,600	9,300	6,900	5,100	750	6336   30	שמגר 17	רן וירניק

20 בינוי דו משפחתי סומן ב**בורוד**, וחד משפחתי סומן ב**בכחול**.

21 מגרש פינתי – המצביאים 58 / שמגר 18.

22 למ"ר מבונה מרתף.



5. ערכי ומקדמי שווי, כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס שבנדון לתכנית 2550:

שמאי מכריע	רחוב	גו"ח	שווי מר"מ	מקדם שווי למרתף מתחת לחניה
גבע בלטר	שמגר 41	6336   18	5,000 ₪	0.4
נורית ג'רבי	שמגר 21	6336   28	4,100 ₪	0.4
תמיר שדה	שמגר 8	6336   52	5,220 ₪	
אעטף עאלם	שמגר 37	6336   20	5,220 ₪	0.36 <sup>23</sup>
בועז קוט	שמגר 14	6336   55	4,100 ₪	

6. ערכי ומקדמי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס שבנדון לתכנית 2550א:

שמאי מכריע	רחוב	גו"ח	שווי מר"מ	מקדם שווי למרתף מתחת לחניה
גבע בלטר	שמגר 41	6336   18	7,500 ₪	0.4
נורית ג'רבי	שמגר 21	6336   28	6,300 ₪	0.4
בועז קוט	שמגר 14	6336   55	6,300 ₪	
אעטף עאלם	שמגר 37	6336   20	7,500 ₪	0.36 <sup>23</sup>
תמיר שדה	שמגר 8	6336   52	7,275 ₪	

### 9.2 תכנית ע' – מרתפים (מועד קובע 13/12/1985):

#### 9.2.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:

1. שכונת צהלה מאז ומעולם הייתה שכונה שכללה אוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה מאוד. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים אורך חיים כלכליים של מבנה מגורים נע בממוצע בין 40 ל- 50 שנים. בשכונות יוקרתיות אורך החיים של מבנים קצר יותר ויכול ויעמוד גם על 30 שנים, תלוי בסטנדרט הבניה.

2. שומת השבחה נערכת עבור השימוש הטוב והיעיל האובייקטיבי של זכויות הבנייה ולכן אין רלוונטיות להחלטה סובייקטיבית של בעלי הנכס האם להרחיב / להרוס את הנכס הנדון. הדרך הנכונה לבדוק את השימוש הטוב והיעיל ואורך החיים הכלכלי של המבנה הינה בדיקה של מקרים בהם נערך מכר בחלקה. כפי שניתן לראות בנכסים בסביבת הנכס הנדון, מגרשים שנמכרו נהרס הבית הקיים ומוקמים מבנים מודרניים המנצלים את מלא זכויות הבנייה בחלל כפול (המהווה תכנון מודרני בשכונות הצפוניות).

3. אורך חיים כלכליים של נכס בנוי מושפע ממרכיבים שונים: מיקום, גיל, שטח בנוי, היקף זכויות בנייה לא מנוצלות, מצב פיזי, שינוי בטעמים וכיו"ב.

4. להלן התייחסות לשלושה מרכיבי פחתים אשר משפיעים על אורך החיים הכלכליים של נכס:

- פחת פונקציונלי תכנוני המבטא פחת תפקודי בהשוואה למבנים מודרניים:

לא נמצא היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הקיים ע"ג החלקה, אך מרבית הבתים

23 קבע מקדם שווי מרתף על  $0.9 \times 0.4$  מקדם שוליות.



המקוריים בשכונת צהלה נבנו בתחילת שנות החמישים ליוצאי צה"ל.

לאור האמור לעיל, לטענתו הבינוי הקיים אשר מנצל באופן חלקי את זכויות הבנייה (נכון למועד תוכנית "ע" זכויות בנייה של כ- 210 מ"ר אקווי' בעוד שהבינוי בפועל מהווה כ- 100 מ"ר אקווי'), בתוספת זכויות הבנייה הנוספות מתוכניות מאוחרות, מביאים להגדלת הפחת התכנוני וקיצור החיים הכלכליים.

מעבר לאמור טוען כי לעמדתו לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה ו/או לא קיימת כדאיות כלכלית לניצולן, מעל המבנה הקיים. בכך ניצול זכויות הבנייה מתוכניות תקפות מחייב את הריסת המבנה הקיים.

### - פחת כלכלי המבטא את מידת התאמת הנכס לסביבה:

במהלך השנים חל שינוי בטעמי הבנייה ואופי התכנון במבנים צמודי קרקע באזורים יוקרתיים, שינוי שגרם ל"קיצור" החיים הכלכליים של הנכסים בסביבה. כמו כן, השכונות הצפוניות של ת"א מאופיינות בבנייה יוקרתית וערכי קרקע גבוהים אשר מגדילים את הכדאיות בהריסת מבנים וותיקים ו"קיצור" החיים הכלכליים.

### - פחת פיסי כתוצאה מחלוף הזמן:

מביקור במקום עולה כי הנכס הנדון הינו ברמת גמר פשוטה של "מבני שיכון" ובמצב פיזי התואם את גילו של המבנה.

5. לאחר בחינת מאפייני הנכס הנדון, עולה כי שלושת הפחתים לעיל מתקיימים באופן מובהק. כל זאת מוביל למסקנה כי בכל אחד מהמועדים הקובעים, הנכס הנדון סיים את חייו הכלכליים והשימוש הטוב והיעיל הינו מגרש פנוי.

6. לאור האמור טוען כי כבר במועד הקובע של תכנית ע', השימוש המיטבי בנכס שבנדון הינו הריסת המבנה הקיים ובנייה של בית חדש תחתיו, תוך מיצוי זכויות הבנייה המלאות.

7. יחד עם זאת, על הצד הזהיר, הביא בחשבון בשומתו כי המבנה סיים את חייו הכלכליים במועד תוכנית "ג" (8.5 שנים בריבית של 24.6% ביחס למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע').

8. לטענתו חיים כלכליים של כ- 55 שנים, כפי שנקבע בשומת המבקשת הינה תקופה חריגה, לא ראויה ואינה מותאמת למאפייני הנכס הנדון.

9. לחיזוק עמדתו, מפנה לשומות מכריעות של שושי שרביט שפירא ברח' מיזאן 33, רוזאניס 3 ושפיה 9 בהן קבעה תקופת חיים כלכליים של 40-45 שנים, ולשומה מכרעת של דוד טיגרמן ברח' הפרסה 62 בה קבע כי אורך חיים כלכליים בשנות השמונים נע בגבולות 50 שנים, וכיום אורך חיים כלכליים בשכונות מבוקשות כדוגמת צהלה, הנו בגבולות 30-35 שנים.

### ב. היקף זכויות הבניה בקומת המרתף:

1. שמאי המשיבה גורס כי כמקובל בשכונות הצפוניות, הבנייה תערך עם חללים עוברים (חללים כפולים), באופן בו קומת הקרקע תיבנה בתכסית של כ- 20%, המותרת לטענתו לפי הוראות התכנוניות הראשיות החלות על הנכס במצב הקודם (958+333).

24 המשקף מקדם דחייה של 0.61 כפי שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה של תכנית ע' המופיע בשומת המשיבה.



2. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה למספר דוגמאות להיתרים שניתנו לאורך השנים בשכונת צהלה בהן התקבל היתר לבנייה בחלל כפול, וכן לשומות מכריעות (רמה מאור בגו"ח 6628/46 ויגאל יוסף בגו"ח 6627/546), בהם קיבלו השמאים המכריעים את האפשרות לבנינוי בחלל כפול.
3. לאור האמור בתחשיב ההשבחה של תכנית ע' הביא בחשבון שטח מרתף של 76.40 מ"ר, עפ"י חלופה תכנונית של 20% בקומת קרקע.
4. לעניין מבנה העזר טוען כי:
  - לפני אישורה של תכנית 3450, אשר אפשרה את המרת שטח מבנה העזר לשטח עיקרי, לא ניתן היה להצמיד את שטח מבנה העזר למבנה הראשי.
  - לאור האמור, יש לחייב בגין שטח מרתף נוסף תחת מבנה העזר, רק במועד אישורה של תכנית 3450.
5. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

### 9.2.2 עמדת שמאי המבקשת:

- א. שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:
1. בזהה לשומת המשיבה, גם הוא סבור שיש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.
  2. יחד עם זאת, סבור שמאי המבקשת כי הדחייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, עד לשנת 1994, הינה שגויה, וכי יש צורך במקדם דחייה משמעותי יותר.
  3. כאמור לעיל, בשנת 1979, 6 שנים בלבד לפני אישור תכנית ע', בוצעה תוספת בניה בנכס הנדון, בהיקף של 15 מ"ר, כך ששטח המבנה לאחר ביצוע תוספת הבניה הינו 94.24 מ"ר. על פי התכניות החלות על המקרקעין שבנדון ניתן לממש שטח עילי בהיקף של 114.6 מ"ר. כלומר, יתרת הזכויות למימוש במבנה הנדון במסגרת המצב התכנוני הקודם הינו בהיקף של 20.36 מ"ר בלבד.
  4. מובן כי תוספת האפשרות להקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, 6 שנים בלבד לאחר מתן היתר הבניה, לא תרמה תרומה כלשהי לשווי המקרקעין שבנדון. אין ספק כי קונה סביר לא היה מוכן לשלם תמורה כלשהי בגין זכויות בניה אלה, שכן מובן כי נכון למועד זה המבנה תורם תרומה משמעותית לשווי המקרקעין, כך שאף אדם סביר לא היה מבקש להרוס את המבנה בכדי לממש את זכויות הבניה.
  5. בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבניה מכח תכנית תא/ע'. טוען שמאי המבקשת כי הוא סבור, בדומה לשמאי המשיבה, כי אכן זכויות הבניה בקומת המרתף נכון למועד הקובע לא איינו את תרומת המבנה לשווי המקרקעין שבנדון.
  6. יחד עם זאת, ישנה מחלוקת סביב השאלה האם זכויות בניה אלה תורמות לשווי המקרקעין או האם לאו. כזכור, תחשיבי ההשבחה נערכים בהתאם לפס"ד "פמיני", כך שכל השבחה





נבחנת נכון למועד אישור כל אחת מהתכניות המשביחות, ללא קשר לתכניות שאושרו במועד מאוחר יותר. רוצה לומר, העובדה שאושרה 9 שנים מאוחר יותר תכנית גגות תא/ג', לא יכולה להוות שיקול, ולו השולי ביותר, בקביעת עוצמת הדחייה אותה יש להביא בחשבון מתכנית תא/ע'.

7. מעיון בשומת המשיבה עולה כי הובאה בחשבון דחייה עד למועד אישור תכנית תא/ג'. כאמור, לא מובן מדוע נבחר מועד זה לקביעת מקדם הדחייה.

8. לדעת שמאי המבקשת, נכון למועד אישור תכנית תא/ע', לא נוצרה כל השבחה עקב אישור תכנית זו, זאת (כאמור) לאור העובדה כי במבנה בוצעה תוספת בניה כ- 6 שנים (ואף פחות מכך) טרם אישור התכנית. זו החלופה המרכזית בשומת המבקשת.

9. ככל וטענה זו לא תתקבל, הרי שתובא בחשבון חלופה משנית לחישוב ההשבחה, כך שתובא בחשבון דחייה של 35 שנים ממועד אישור תכנית תא/ע', בשיעור היוון שנתי של 6% (כ- 40 שנים ממועד היתר הבניה לתוספת הבניה).

### ב. היקף זכויות הבניה בקומת המרתף :

1. 57.3 מ"ר, עפ"י קונטור קומת טיפוסית בהתאם לחלופה של 30% בשתי קומות שוות (15% לקומה), לפי הוראות התכנית הראשית.

2. לעניין טענת שמאי המשיבה לאפשרות בנייה בתכנית בשיעור 20% :

- לדעתו של שמאי המבקשת, מימוש הבנייה נכון למועדים הקובעים הינו בבינוי אחיד בין הקומות (ולא בחלוקה אסימטרית כפי שמוצע בשומת המשיבה) שכן זהו אופן הבינוי הרווח נכון למועדים הקובעים.

- לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת, למספר רב של שומות מכריעות<sup>25</sup>, בהן גם הכרעותיו של השמאי אלדד חיימי הדן בתיק שבנדון, ולהחלטת ועדת ערר<sup>26</sup>, אשר דנו בנושא, וקבעו ו/או קיבלו את העמדה כי התפלגות שטחים אחידה בין הקומות (קרקע + א'), מהווה את הבינוי הרווח והמקובל בסביבת הנכס הנדון נכון למועדים הקובעים.

- מעבר לאמור טוען שמאי המבקשת כי :

• סקר המחירים אותו ערך שמאי המשיבה בחוות דעתו מבוסס ברובו על שומות מכריעות בהן נקבע בינוי אחיד בין הקומות, ולא בינוי בחלל כפול.

• בכך גישתו של שמאי המשיבה מייצרת עיוות באופן חישובי ההשבחה, שכן מחד, כאשר סקר המחירים מבוסס על שומות מכריעות הקובעות בינוי אחיד, מתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה יותר מזה שהי מתקבל מסקר המבוסס על בינוי הכולל חלל כפול (שווי הנכס מחולק בשטח אקווי' קטן יותר), ומאידך, שמאי המשיבה מחייב בפועל בגין

25 עאטף עאלם (6336/20), אריה אריאל (6336/171), גד נתן (6336/32), מנחם מלוכנא (6332/69), נורית ג'רבי (6336/17), ניקי פרימו (6336/200), גבע בלטר (6336/16), שלומי יפה (6336/46 - 6336/65), בועז קוט (6336/55), תמיר שדה (6336/52), שושי שרביט (6336/212), אלדד חיימי (6336/212 - 6336/218).

26 תא/85129/17 מיום 02.04.2019



שטחים הנגזרים מבניה לא אחידה בין הקומות ועל כן מחייב בעודף בגין זכויות בניה אלה.

- מובן כי סקר המחירים ואופן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקווי חייב להיות תואם לאופן חישוב ההשבחה בחוות הדעת. אין זה מתקבל על הדעת כי חישוב שווי מ"ר מבונה אקווי יבוסס על זכויות בניה בהיקף נמוך (מה שמגדיל את השווי המבונה) ולאחר מכן תחשיבי ההשבחה עצמם יתבססו על ניתוח שטח גדול יותר, שאינו תואם את אופן חישוב השווי האקווי.

ג. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.

### 9.2.3 הכרעתי:

א. שימוש מיטבי / יתרת שנות חיים כלכליים של המבנה:

1. כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי המקרקעין, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.
2. המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים, ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנה בסביבת הנכס.
3. הנכס הנדון בנוי נכון למועד הקובע בהיקף בניה בינוני של כ- 95 מ"ר, המממש חלק גדול מהזכויות המוקנות בתכנית תקפה טרם אישור תכנית ע' (כ- 114.6 מ"ר + 9.55 מ"ר למבנה עזר), בקומה אחת.
4. תכנית ע', אפשרה בנוסף, הקמת קומת מרתף בשטח של כ- 57.3 מ"ר, לכל הפחות.
5. היתר הבניה הראשון שאותר בתיק הבניין, ניתן בשנת 1979 (כ- 6 שנים טרם המועד הקובע), ל"הוספת בנייה בקומה א' בבניין מגורים קיים בן קומה אחת" בשטח של 15 מ"ר. אומנם לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס, אך ממידע שעמד לפניי במסגרת טיפול בנכס דומה בתיק קודם<sup>27</sup> וכן כפי שעולה מעיון בשומות מכריעות קודמות, נמצא כי המבנים בסביבתו של הנכס, נבנו במקור כבר בתחילת שנות ה- 50, ואף בשנים מוקדמות יותר. מכאן כי המבנה המקורי, נבנה 30-35 שנים לפני המועד הקובע (1985).
6. נכון למועד הקובע, הנכס בנוי ברמת גמר בסיסית המקובלת במבנים אחרים שנבנו במהלך שנות ה- 50.
7. בהכרעתי הקודמת ברחוב ברק 8 (גו"ח 6336/218), נקבע תום החיים הכלכליים של מבנה אשר נבנה במקור במהלך שנות ה- 50 (בדומה לנכס הנדון), בשטח של כ- 115 מ"ר (הבנוי ע"ג מגרש בשטח של כ- 550 מ"ר), לשנת 1990, דהיינו דחיה של 5 שנים מהמועד הקובע של תכנית ע'.

27 בין היתר, חוזה חכירת משנה היסטורי הנוגע לנכס הנדון שם.



8. בשומתו של חברי, השמאי המכריע ארז כהן, בחלקה 61 בגוש 6332 (רח' אהוד 15 שכונת צהלה), נקבע תום החיים הכלכליים של מבנה דומה לזה שהיה בנוי ברחוב ברק 8, בשטח של כ- 111 מ"ר, שניתן לו היתר עבור תוספת לבניין קיים בשנת 1968, לשנת 1990, דהיינו דחיה של 5 שנים מהמועד הקובע של תכנית ע'. עוד נקבע כי ייתכן ומשיקולים סובייקטיביים ניתן גם לשפץ מבלי להרוס, אולם שומת היטל השבחה מתייחסת לשיקול אובייקטיבי.

9. במצב דברים זה, בשימת דגש למועד ההיסטורי של הקמת המבנה המקורי, ולהכרעות קודמות שניתנו במקרים קודמים, לכאורה נדרשת במקרה דנן דחייה שאינה עולה על 10 שנים, בדומה לזו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, המביאה ליתרת חיים כוללת של 40-45 שנים ממועד בנייתו המקורי של הנכס הנדון.

10. יחד עם זאת המקרה דנן שונה במעט מהמקרים הקודמים שעמדו לפני:

- הוראות תכנית 958, החלה על המקרקעין שבנדון עובר לאישורה של תכנית ע', מאפשרות בינוי של עד 30% משטח המגרש בבינוי של 2 קומות, או בינוי של עד 20% משטח המגרש בבינוי של קומה אחת (לעניין זה ראו פרוט והרחבה בסעיף ב' להלן).

- הבינוי הקיים מממש באופן מלא ואף מעבר לכך את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה טרם אישור תכנית ע' (אחוז הבינוי הקיים משטח המגרש הנו כ- 25% (ללא מבנה העזר)), והוא מנוצל בבינוי של קומה אחת.

- מכאן כי השארת המבנה הקיים אינה מביאה לדחייה ו/או להיעדר אפשרות בניצול זכויות בנייה, של חלק נרחב מהזכויות המוקנות למקרקעין עובר לאישורה של תכנית ע'.

- האמור להבדיל ממצב הדברים במקרים הקודמים שעמדו לפני, בהם השטח הבנוי עמד על 100-115 מ"ר, המהווה שיעור של כ- 20% משטח המגרש, אך בהתייחס להוראות התכנית, אינו ניתן להרחבה, אלא אם יהרסו את המבנה הקיים ויבנו מחדש בבינוי של 30% בשתי קומות. מכאן כי הותרת המבנה על קנו במקרים כגון אלה, יביא להיעדר מימוש של יתרת זכויות בלתי מנוצלות נרחבת, המוקנות למקרקעין טרם אישורה של תכנית ע'.

- האמור מקבל במקרה דנן משנה תוקף, שעה שבשנת 1979 (כ- 6 שנים טרם המועד הקובע), בוצעה תוספת בנייה של כ- 15 מ"ר למבנה הקיים.

11. לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לנקוט במשנה זהירות ולהביא בחשבון דחייה העולה על 10 שנים. תוך מתן דחייה של 15 שנים, המביאה ליתרת חיים כוללת של 45-50 שנים ממועד בנייתו המקורי של הנכס הנדון (חיים כלכליים סבירים ואף על הצד הזהיר, בהתייחס לאופי הבינוי ששרר בשנות ה- 50). יוער כי כך קבעתי גם בהכרעתי הקודמת ברחוב ברק 20 בשכונת צהלה (שעה שאימצתי את שנות הדחייה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה שם).

ב. היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף:

1. בעניין זה הצדדים חלוקים בנוגע לאפשרויות הבינוי במגרש הנדון לפי הוראות תכנית 958, החלה על הנכס הנדון במצב הקודם:

- מאפשרות בינוי של 30% בשתי קומות שאינן שוות (20% קומת קרקע + 10% בקומה א')



לשיטת שמאי המשיבה.

- לשיטת שמאית המבקשים, מאפשרות בינוי בשיעור של 30% בשתי קומות שוות בלבד (15% בכל קומה), או לחילופין בינוי בשיעור של 20% בלבד בקומה אחת (ללא קומה עליונה).

- יוער כי לאמור השפעה ישירה על שטח קומת המרתף, אותו ניתן לבנות מכח תכנית ע'.  
2. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בנושא זה, וכן מידע רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן יש לקבל את עמדת שמאית המבקשים.

3. להלן עיקר המשתנים אשר עמדו בבסיס החלטתי:

- בסעיף 5 להוראות תכנית 958 נרשם:

.....”

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

- החלטת ועדת ערר תא/8186/0718, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דן יעקבי ואח', מיום 26.11.2020 (אליה הפנתה גם שמאית המבקשים):

- כפי שטוענת שמאית המבקשים, סוגיה זו נידונה בהרחבה ע"י ועדת ערר, וזו בהחלטה סדורה ומנומקת, קבעה כי תמהיל הבינוי האפשרי מכח תכנית 958 הנו, 30% בשתי קומות (15% לכל קומה), או לחילופין 20% בקומה אחת.
- בין היתר נרשם בהחלטת ועדת ערר בעניין זה:

.....”

**אנו דוחים את טענת העוררת שעניינה קביעת השמאית המכריעה בענין תכנית הבניה.**

כך נאמר בשומה המכרעת בנושא זה:

”הכרעה

התכנית מאפשרת לבנות מרתף ששטחיו לפי היקף קומת הקרקע. קיימת מחלוקת בין הצדדים מהי התכנית המותרת בחלקה, לפיה נגזר שטח קומת המרתף.

להלן בחינת המצב התכנוני לפי תכנית 958:

בסעיף 5 להוראות התכנית: ”למרות כל האמור לעיל מותר יהיה לבנות באזורי המגורים שבשטח התכנית, בנינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל המגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות



יחד או 20% משטח המגרש באם יבנה הבנין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד בלבד". (ההדגשה אינה במקור).

למרות שהתכנית איננה קובעת במפורש את היקף התכנית המותר בבניה של שתי קומות, ניתן להבין כי תכנית של 20% מותרת אך ורק בבניה של קומה אחת. ומכאן שאני מקבלת את עמדת שמאיות המבקש כי התכנית בניצול של 30% הינה בשתי קומות שוות של 15%.

וכן:

"כיום, בנוי על החלקה בית מגורים בשטח של כ- 79 מ"ר המהווה כ 20% משטח המגרש. לא ניתן להוסיף זכויות בניה בקומה העליונה. (במתכונת חלופה 2) לפיכך, אני סבורה כי השימוש הטוב והיעיל הינו ניצול מלוא זכויות הבניה בשתי קומות (15% בכל קומה ובסה"כ כ- 30%) בדחיה לאחר תום החיים הכלכליים של המבנה הקיים. עפ"י תיק הבנין גילו של הבית במועד הקובע הינו כ- 35 שנה. בהתאם לגיל המבנה תובא בחשבון דחיה של 15 שנים עד לתום החיים הכלכליים של המבנה."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח.)

• עוד נרשם:

"....."

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

הועדה המקומית מבקשת לבסס טענה בדבר אפשרות הקמת בנין בן שתי קומות, שלו קומת קרקע בתכנית רחבה יותר, מה שמאפשר ניצול מרתף, ואף בניית גג, מכח תכנית נרחבת זאת. זאת לשם קביעת השבחה. אין לקבל פרשנות זאת, המנגודת ללשונה הברורה של התכנית. לכך יש להוסיף כי תכניות רבות דיברו באופן זה בעבר, לאמור – בניה בחלק משטח המגרש בשתי קומות ובניה בשטח אחר מן המגרש בקומה אחת. (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח.)

- בנוסף מעיון בדף מידע על זכויות בנייה, המהווה מידע רשמי ותקף, שהונפק על ידי הח"מ מאתר הוועדה המקומית, מצאתי כי קיימים במקרה דנן 2 דפי מידע נפרדים: הראשון - אופציה לבית בן 2 קומות – בה נקבע בהערה לעניין זכויות הבנייה: "אחוזי הבנייה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי קומות יחד".



**השני -** אופציה לבית בן קומה אחת – בה נקבע בהערה לעניין זכויות הבנייה: "אחוזי הבנייה לא יעלו על 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת".

- מכאן, כי גם לפי המידע העולה מאתר הוועדה המקומית, אם תיבחר אופציה לבית בן קומה אחת, זה ייבנה בשטח כולל של 20% בנייה משטח המגרש ולא מעבר לכך.
- לאור האמור, ובשימת דגש לכך שכבוד ועדת ערר נתנה דעתה בהרחבה על הנושא, לא מצאתי למקום להרחיב מעבר לכך בהחלטתי זו, ובכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. כך קבעתי גם בהכרעתי הקודמת בנוגע לנכס ברחוב ברק 8 וברחוב ברק 20.

#### 4. לעניין האפשרות להצמדת מבנה העזר למבנה הראשי:

- לא נמצאה על ידי הח"מ במסמכי תכנית 958, הוראה מפורשת באשר למיקומו של מבנה העזר בשטח החלקה, ו/או כזו האוסרת על הצמדתו למבנה המגורים.
- לעניין זה אפנה להחלטת ועדת ערר תא/8023/0118, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' רבקה קולירין מיום 03.09.2020, הדנה בנושא תכנית 347, ובין היתר קבעה כי:

"הקביעה של השמאית המכריעה ברורה ופשוטה: אין הוראה בתכנית שקדמה האוסרת על הצמדת מבנה העזר למבנה הראשי, ולכן היא לא מקבלת את התזה שקיים איסור על הצמדה שכזו".

"עיינו במסמכי תכנית 347, שלא הוצגו כאמור ע"י הוועדה המקומית: הוראות התכנית ותשריטה הכולל אף הוא חלק מילולי (זכויות בניה והוראות בניה). התכנית קובעת את האפשרות לבניית מבנה עזר, אך היא שותקת באשר למיקומו. אכן, כטענת הנישומה, שהתקבלה ע"י השמאית המכריעה – לא קיימת בתכנית כל הוראה האוסרת על הצמדת מבנה העזר שאת בנייתו היא מתירה – למבנה הראשי.

בנסיבות אלה, אנו מוצאים כי מסקנת השמאית המכריעה הינה למצער סבירה, ואין מקום להתערב בה."

- האמור מקבל משנה תוקף גם מהחלטת ועדת ערר בעניין דוד יעקבי ואח', בה נקבע כי:

"....

אף בענין מיקומו של מבנה העזר לא מצאנו כי נפלה שגגה בשומה המכרעת.

כפי שקבעה השמאית המכריעה:

"בנוסף, חלוקים הצדדים בשאלה האם יש להכליל את מבנה העזר (2.5%) בתכנית המבנה לתורך חישוב שטח המרתף. בהוראות תכנית 958 אין הוראות מפורטות לגבי מיקום מבנה העזר במגרש.

.....מעיון בתכניות ההיתר של הנכס הנדון עולה כי, קיים מחסן בצמוד למבנה המגורים, לפיכך אני סבורה כי ניתן להקים מרתף בשטח בהיקף של 17.5%."



אין בסיס לטענת הועדה המקומית לפיה בהעדר הוראה בתכנית לפיה מותר להצמיד את מבנה העזר למבנה העיקרי, עליו להיות נפרד הימנו. אף לא ניתן ללמוד על כך מתכנית 3430 שעיקרה היה באפשרות הפיכתו של מבנה עזר בתנאים מסויימים לשטח עיקרי. על רקע זה ניתנו הוראותיה בענין האפשרות להצמיד או להפריד את מבנה העזר מן המבנה העיקרי.

5. לאור האמור היקף זכויות הבנייה בקומת המרתף, חושב עפ"י קונטור קומת הקרקע כולל מבנה העזר, בשטח כולל של כ - 66.85 מ"ר<sup>28</sup> בסה"כ.

ג. נתוני בסיס לבחינת ההשבחה:

1. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי':

- עיון בשומות המכריעות, מעלה כי קיים קושי אובייקטיבי באיתור עסקות מכר רלוונטיות נכון למועד הקובע, וכן כי מרביתן ככולן של השומות התבססו בקביעת השווי על נתונים רלוונטיים שהתפרסמו בביטאון "מקרקעין וערכם" חוברת דצמבר 1985.
- בהתייחס למועד פרסום הביטאון, באותו החודש בו נכנסה תכנית ע' לתוקף, סביר כי המחיר הקבוע בביטאון, מתבסס על עסקות מכר שנערכו טרם אישורה של תכנית ע', וללא אפשרות להקמת קומת מרתף.
- מחיר ממוצע, כפי שעולה מהאמור בביטאון, למגרש בשטח 500 מ"ר בשכונת צהלה עמד בגבולות של \$140,000 - \$130,000, המשקף שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך של כ- 775 ₪<sup>29</sup>.
- ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, בנוגע למגרשים הממוקמים ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי של הרחוב בפרט (בו ממוקם הנכס הנדון), בעלי מאפיינים ואופי בינוי דומים לאלה של הנכס הנדון (בבינוי דו משפחתי), נעים בגבולות של 670-750 ₪.
- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של 700 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- יוער כי בהתחשב במסד הנתונים הנרחב שעמד לפני הח"מ בקשר לנכסים שמוקדם ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי בפרט (בחלק הפונה בעורפו לשטח פתוח), לא מצאתי לנכון לקבוע את ערכי השווי בנכס הנדון על בסיס הכרעתי הקודמת ברחוב ברק 8 ו - 20, בהפחתה לבינוי דו משפחתי בשיעור של 5% כפי שטען שמאי המבקשת.
- האמור לדעת הח"מ מקבל במקרה דנן משנה תוקף, שעה שגם בסקירת ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות המכריעות ברחוב שמגר ופורטו לעיל, לא נמצא כי קיימת מובהקות להפחתה הנדרשת בין בינוי חד משפחתי לדו משפחתי בכלל, ובשיעור של 15% כנדרש ע"י שמאי המבקשת בפרט.

28 17.5% - בהנחה של בינוי ב - 2 קומות של 15% והצמדת מבנה העזר (2.5%) למבנה הראשי בקומת הקרקע.

29 775 ₪ = 258 מ"ר אקווי' (שטח אקווי' בבינוי של 30% בשתי קומות) (ללא קומת מרתף) / 200,500 ₪ (שע"פ 1.486 = 1\$)



### 2. מקדם שווי קומת מרתף:

- שמאי הצדדים קבעו את גובה המקדם לקומת המרתף על 0.4 משווי מלא בקומת הקרקע.
- בשומות מכריעות שנערכו בסביבתו הקרובה של הנכס נקבע מקדם ממוצע של 0.4, כך גם בהכרעתי הקודמת בקשר לנכסים הסמוכים ברחוב ברק 8 – 12.
- בהתייחס למועד הקובע, לגובה קומת המרתף (2.2 מ'), ולשימושים המותרים בו<sup>30</sup>, הגעתי לכלל דעה כי יש להחיל במקרה דנן מקדם של 0.4 על שטח קומת המרתף, כפי שנקבע בהחלטות קודמות שניתנו על ידי, בשומות הצדדים, ובמרבית השומות המכריעות שפורטו לעיל.

### ד. תחשיב השבחה (שמאי מכריע):

1. תוספת שטח אקווי בקומת המרתף  
 $16.58 \text{ מ"ר} = 41.45 \times 0.4 \text{ מ"ר}$ <sup>31</sup>
2. שווי מ"ר מבונה אקווי 700 ₪
3. סה"כ השבחה גולמית (למועד קובע 13.12.1985) 11,606 ₪
4. מקדם דחיה (i=6%, n=15): 0.4172<sup>32</sup>
5. סה"כ השבחה במעוגל ולאחר דחייה למימוש 4,842 ₪

<sup>30</sup> לחניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים, חדרי מדרגות וכדומה.

<sup>31</sup> בהתחשב בפטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<sup>32</sup> מגלם דחיה של 15 שנים בשיעור ריבית של 6%.





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

תוספת חניה מקורה וסגורה בשטח 18 מ"ר.

#### 9.3.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. אין כל מניעה תכנונית להכניס את שטחי הבנייה של החניות המקורות בתחום קווי הבניין, כפי שנהוג לעשות מזה שנים רבות במבנים רבים בשכונה. מכאן כי יש להכליל בשטחי המרתף גם את הבניה מתחת לשטח חניה מקורה שהתווסף בתכנית 2550.
2. לעניין הפסיקה שהתקבלה בערר בגימוב<sup>33</sup>, טוען כי אין חולק על כך שהבנייה בקומת המרתף הינה עפ"י תכנית קומת הקרקע, אלא הוא שבהתאם להיתרים שניתנו בשכונות הצפוניות, מבנה החנייה הצמוד למבנה הראשי מהווה חלק מתכנית קומת הקרקע, ובכך ניתן לבנות את קומת המרתף לפי מלוא קונטור קומת הקרקע.
3. לא ניתן להתעלם מהאפשרות לתוספת שטח בקומת המרתף כתוצאה מהגדלת התכנית, כפי שנהג שמאי המבקשת.
4. לחיזוק עמדתו מפנה לשומות מכריעות<sup>34</sup> בהם נקבע כי קיימת השבחה בגין שטחי מרתף מתחת לחניה, וכן מציג מספר היתרים בהם ביקשו לנצל שטחי מרתף מתחת לחניה.
5. לעניין היתרי הבנייה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת טוען כי:
  - תוכנית 748 אכן חייבה בנייה קלה בתחומי המרווח כפי שניתן לראות במרבית ההיתרים שניתנו בשכונה (ובכלל זה חלק מההיתרים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה).
  - כפי שניתן לראות מרבית ההיתרים מתייחסים לחניות שאין להגדירן כמבנה חנייה נפרד בבנייה קשיחה אלא כחנייה מקורה כחלק מקונטור המבנה הראשי, שלא נכללת בשטחי הבנייה (לדוגמא היתר באבישי 7 - כאמור בשומתנו לא גבינו בגין קירווי החנייה).
  - כאמור בהתייחסות, הבכורה לפרשנות תוכניות ניתנה לוועדה, לפיה טרם תוכניות 2550 + 2550 לא ניתן היה לבנות מוסך חנייה נפרד בצמוד למבנה הראשי.
  - מכיוון ששמאי המבקשת טוען כנגד הפרשנות הטבעית של תוכנית "748" אשר קובעת במפורש כי החניות יבנו בתחומי המרווח ובבנייה קלה, חובה עליו להוכיח נוהג שסותר פרשנות זו. שמאי המבקשת לא הוכיח נוהג כנדרש.
  - חלק מהדוגמאות לא מדובר במבנה חנייה נפרד אלא שטח חנייה שנוצר בקומת הקרקע של בינוי לא שווה בין הקומות (אפרופו טענת הבינוי השווה שהועלתה ע"י שמאי המבקשת) – לדוגמא ברחוב הפרסה 25, ובניהו 48. מציין כי שטח החנייה שנוצר בבינוי אינו כלול במניין השטחים בהיתר.
  - לגבי בניהו 21, מדובר במבנה חנייה בנפרד מהמבנה הראשי.

<sup>33</sup> ערר (ת"א) 85219/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח' + עמנ (ת"א) 27601-06-13 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סיגלית בגימוב ואח'

<sup>34</sup> יהודה פלד (ג"ח 6627/544), גבע בלטר (ג"ח 6336/15), אלדד חיימי (ג"ח 6336/212), בועז קוט (ג"ח 6336/55).



- לגבי הפרסה 53, ברור כי מדובר בבנייה קלה.
- לגבי הפרסה 58-60, מעיון בתשריט עולה כי מדובר בחניות עם קירוי קל וחלקי (מעיון בתשריט אף עולה כי לא מדובר בשטח מבונה).
- **לסיכום**, הדוגמאות שהובאו ע"י שמאי המבקשת אינן רלוונטיות למקרה הנדון, ובכל מקרה אינן מוכיחות נוהג כפי שנטען בדיון.

ב. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

### 9.3.2 עמדת שמאי המבקשת:

- א. לטענתו הוא מכיר את הכרעותיו הקודמות של הח"מ בנושא, ומבקש שאשקול אותן מחדש, ומסביר.
- ב. עובר לאישורן של תכניות 2550 ו- 2550א, חלות על המקרקעין שתי תכניות קודמות אשר דנו בנושא החניות וחלות במצב הקודם בענייננו:
  - 1. תכנית 333 – אפשרה הקמת גראז' פרטי לעד 2 כלי רכב, והיא אינה קובעת איפה ניתן לבנות את שטח הגראז', אלא רק מאפשרת את הבנייה.
  - 2. תכנית 2748 – קבעה כי שטח הגראז' ניתן למימוש מחוץ לקווי הבניין אך רק בבנייה קלה. כלומר היא מרחיבה את האפשרות לממש חניות מחוץ לקו בנין בתנאי של בנייה קלה.
  - 3. כך עולה גם מהיתרי בנייה קודמים שהוצגו על ידו, מהם עולה כי התאפשרה הקמת שטח גראז' בבנייה קשיחה בתחום קווי בניין ומחוץ לקווי בניין בבנייה קלה, עובר לאישורן של תכניות 2550 ו- 2550א.
  - 4. לאור האמור לטענתו תכניות 2550 ו- 2550א אינן משביחות במקרה דנן.
- ג. לעניין השאלה שעולה מדוע בכלל אישרו תכניות אלה אם הן לא נדרשות, מבהיר כי תכניות אלה חלות על שכונות רבות הממוקמות בצפון העיר ת"א – יפו ולא רק על שכונת צהלה, כאשר בשכונות האחרות נדרשו לתכניות 2550 ו- 2550א לצורך הבהרת הבינוי המותר לשטחי חניה. בשכונת צהלה אין לתכניות אלה כל השפעה.
- ד. לחיזוק עמדתו מפנה למספר רב של שומות מכריעות קודמות התומכות לטענתו בעמדתו כאמור, בדגש על העולה מהכרעתו של השמאי ניקי פרימו ברחוב בת יפתח 22 (גו"ח 6336/200).
- ה. לחילופי חילופין וככל וטענתו כאמור לא תתקבל, נערך על ידו תחשיב חליפי המביא בחשבון את כלל המשתתפים הנדרשים. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.



### 9.3.3 הכרעתי:

א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. הצדדים אינם חלוקים כי במקרה דן התאפשרה הקמת חניה בעלת אופי בינוי דומה, גם עפ"י הוראות התכנוניות החלות על המקרקעין במצב הקודם (טרם אישורה של תכנית 2550).

2. המחלוקת בין הצדדים בעניין זה הנה סביב שתי שאלות עקרוניות:

- האם עומדת לוועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית ע' והפסיקה הרלוונטית, הזכות לגבות בשומות השבחה הנערכות בגין מימוש במכר, עבור שטחי מרתפים הממוקמים מתחת לשטח החניה המקורה, זאת לכאורה מעבר לתכנית הבניה המותרת בתכנית הראשית.

- כתלוי בתשובה לשאלה הראשונה, מהו השימוש המיטבי למיקום שטחי החניה, האם בתחום קווי בניין בצמוד לבית המגורים (המאפשר הקמת שטח מרתף תחתיו), או בחזית המגרש על הגבול הצידי, מחוץ לתחום קווי הבניין (ללא אפשרות להקמת שטח מרתף תחתיו).

3. לעניין השאלה הראשונה – האפשרות התכנונית להקמת שטחי מרתף תחת שטח החניה:

- וועדת הערר קבעה את עמדתה העקרונית בנושא במספר החלטות שנתנה, בין היתר בהחלטתה בערר תא/ 85055/10 סייג סיגל וסייג מאיר נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, בה נקבע:

"לנוכח הוראות התכנית והקביעה בבג"מ ברור כי ע/ 1 מאפשרת בצמודי קרקע בנית מרתף במגבלות התכנית המקסימלית של קומת הקרקע כפי שהיא נלמדת מכל התכניות התקפות בנכס.

שיקול הדעת שניתן לוועדה המקומית להגדלת השטח - במקרים בהם הדבר דרוש לתפקוד הבית - הוא לחריגה משטח זה (של התכנית המקסימלית), ולא לחריגה מקווי הבניין, שכן אין כל הוראה בתכנית ע/ 1 המאפשרת חריגה מקווי הבניין כאשר הדבר דרוש לתפקוד הבית, מקום שבו מדובר בבתיים צמודי קרקע."

- מהאמור עולה כי תתאפשר בניה בקומת המרתף, במגבלות תכנית 2550 (שטח חניה מקורה של 18 מ"ר).

- הנושא נדון לאחרונה פעם נוספת במסגרת החלטת ועדת ערר תא/8023/0118 בעניין קולירין (בהקשר אחר), ולא נמצא כי חל שינוי בעמדתה העקרונית של ועדת ערר בנושא, כפי שפורטה לעיל.

- למיטב הבנתי וכפי שעולה מהפסיקה, האמור נכון גם לגבי הוראות תכנית ע', בהוראותיה נקבע שטח המרתף המותר לבניה במינוח כמעט זהה לזה שנקבע בתכנית ע/1, לפי היקף הבית.



- לאור האמור, אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה, כי ככל ותוקם חניה מקורה בתחום קווי הבניין, תתאפשר (מהפך התכנוני) גם הרחבת שטח קומת המרתף בהתאם.

4. לעניין השאלה השנייה – המיקום והשימוש המיטבי לניצול שטחי החניה:

- קיימים יתרונות וחסרונות, הן להקמת שטח החניה בתחום קווי הבניין לצד המבנה העיקרי (כפי שטוען שמאי המשיבה) והן להקמתו בחזית המגרש בגבול הצידי שלו (כפי שטוענת שמאית המבקשים).

- מעיון בשומות מכריעות רבות אשר דנו בנושא, נמצא כי אין מקרה אחד דומה למשנהו, ויש צורך לבחון כל מקרה פרטנית בהתייחס למאפייניו הוא.

- אומנם קיים קושי אובייקטיבי לבחון יתרונות וחסרונות אלה טרם ביצוע תכנון מפורט להיתר בניה, אך עדיין ניתן לבחון הנושא לפי אמות מידה מקובלות, כפי שהיה עושה זאת קונה סביר ערב רכישת מגרש ריק המיועד לבניה (לפני תכנון מפורט).

- למיטב בדיקתי, בבחינת השימוש המיטבי בנושא שבנדון, יש לשקלל בעיקר את המשתנים הבאים:

הוראות תכנית 2550 – חלק רלוונטי הקשור בחניה בקומת קרקע (מבנים צמודי קרקע):

- הגדרת חניה בקומת קרקע – מקום חניה המותקן במסגרת קווי הבניין החוקיים של הבניין.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חנית מכוניות בקומת הקרקע של הבניין.

- השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 18 מ"ר והוא לא ייכלל בזכויות הבנייה.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבניה החוקיים.

שטחו וממדיו של המגרש:

ככל ששטח המגרש קטן יותר וחזיתו צרה יותר, תצטמצם בעיני קונה סביר, האפשרות לתכנון מיטבי של חניה בתחום קווי הבניין ולהיפך.

אפשרות פיזית לניצול מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבניין:

יש לבחון האם מלוא זכויות הבניה, כולל מבנה עזר וחניה, ניתנים למימוש בתחום קווי הבניין של המגרש.

תכסית הבנייה הכוללת, עם ובלי שטחי החניה:

ככל ותכסית הבניה של מבנה המגורים גדולה יותר מלכתחילה, תקטן בעיני קונה סביר, האפשרות לתכנון מיטבי של חניה בתחום קווי הבניין ולהיפך.



### שטח קומת המרתף:

ככל ושטח קומת המרתף גדול יותר ועונה על צרכי השוק בסביבה, יצטמצם בעיני קונה סביר, הצורך בהגדלת שטח קומת המרתף על חשבון שטח חצר פונקציונאלית.

### - מהכלל אל הפרט – הנכס שבנדון:

#### כללי

- במקרה דנן, לאור הסכמות הצדדים, כי בשני מצבי התכנון קיימת אפשרות להתקנת מקומות חניה ע"ח שטח החצר, שטח החצר אינו משתנה בשני מצבי התכנון, והבחינה הנדרשת הנה בהתייחס לתוספת שטח בקומת המרתף תחת החניה.
- ככלל בשומות הנערכות בגין מימוש במכר, בחינת השימוש המיטבי, תיערך עפ"י הוראות התכניות החלות על המקרקעין נכון למועד הקובע, ובמקרה דנן בהתייחס לבינוי של 15% בשתי קומות באופן שווה (כפי שנקבע בועדת ערר), ולאפשרות להצמדת מקום החניה למבנה הראשי.
- אציין כי ככל ומבקשים לבחון היתרי בניה בסביבת הנכס, לא ניתן לבדוד ולבחון רק האם בנו/לא בנו שטח מרתף מתחת למבנה החניה, אלא שיש להתייחס למכלול הנושאים העולים מהיתר הבניה, ובדגש על אלה המשפיעים על שטח קומת המרתף.
- ברבים מהיתרי הבניה שניתנו בשכונת צהלה, נמצא בין היתר כי תכנית הבניה בקומת הקרקע עולה על 15%, כי אושרה הקלה כמותית לתוספת ז.ב שבחלקה מנוצלת בקומת הקרקע, (עד 6% משטח המגרש), וכן נמצא כי שטח קומת המרתף הנו מלכתחילה בניצול של 20%-30% משטח המגרש.
- לאור האמור, עצם העובדה כי נבנה/לא נבנה שטח מרתף מתחת לחניה בהיתר בניה מסוים, אין בה כדי להעיד מיידיית על היעדר כלכליות בהקמת שטח זה בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בעת מימוש במכר.

### שטחו וממדיו של ה"מגרש":

- שטח מגרש בינוני, כ - 380 מ"ר, להקמת מבנה צמוד קרקע הצמוד בקיר משותף למבנה שכן (דו משפחתי).
- חזית צרה של כ - 10 מ', אשר אינה מאפשרת תכנון מיטבי של מבנה החניה לצד מבנה המגורים הראשי בתחום קווי בניין.

### אפשרות פיזית לניצול מלוא זכויות הבניה בתחום קווי הבניין:

- שטח תכסית קומת הקרקע, ללא החניה, הנו כ - 70 מ"ר.
- מבדיקה שנערכה על ידי הח"מ, בהתייחס למגבלות קווי הבניין נכון למועד הקובע, ניתן לבנות בתחום קווי הבניין שטח המגיע לכ - 150 מ"ר. מכאן כי קיימת אפשרות תכנונית/פיזית למקם את שטח החניה בתחום קווי הבניין, בנוסף לשטחי הבנייה האחרים.



• יחד עם זאת לאור חזית המגרש הצרה כאמור, הקמת מבנה החניה בדרך זו, גם אם אפשרית בתחום קווי הבניין אינה מיטבית, ותבוא ע"ח שטח חצר פונקציונאלית הסמוכה למבנה המגורים.

- לאור האמור, עוד מבלי להידרש לבחינת המשתנים הנוספים, ובשימת דגש למאפייני הייחודיים של הנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן, יביא קונה סביר את האפשרות להתקנת שטח החניה בחזית המגרש, בגבול הצידי שלו, בכך שטח קומת המרתף יוותר בעיני קונה סביר ללא שינוי.
- יוער כי אני בדעה כי גם אם קיימת השבחה הנובעת בעיני קונה סביר מהאפשרות התכנונית והפיזית הקיימת לכאורה למיקום החניה בתחום קווי הבניין, היא זניחה ביחס למאפייני הנכס הנדון, ואין לקבוע בגינה השבחה.

#### 9.4 תכנית ג' – תוספת בניה בקומת הגג / תוספת עליית גג (מועד קובע 06/05/1994):

##### 9.4.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. היקף זכויות הבניה בחלל הגג:

1. התכנית מאפשרת תוספת שטחי בנייה בחלל הגג, בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על המקרקעין. תוספת שטחים זו מביאה לתרומה בשווי המקרקעין ובכך משביחה את הנכס הנדון.
2. כפי שנטען לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע', שמאי המשיבה חולק על הגישה התחשיבית של שמאי המבקשת כי הבנייה תערך ב - 2 קומות שוות (15% בכל קומה), וגורס כי כמקובל בשכונות הצפוניות, הבנייה תערך עם חללים עוברים (חללים כפולים), באופן בו קומת הקרקע תיבנה בתכסית מקסימאלית של 20%, המותרת לטענתו לפי הוראות התכניות הראשיות החלות על הנכס במצב הקודם (958+333). בכך יגדל גם שטח חלל הגג בהתאם.
3. מבקש להדגיש כי אין הכוונה כי ההשבחה בגין החללים הכפולים מהותה באפשרות סגירתם של חללים אלו, אלא האפשרות לנצל את תכנית ע', ג' ו - ג'1, לפי תכסית של 20%.
4. מבדיקה מקיפה שנעשתה מול מחלקת רישוי ותכנון, אין כל מניעה גם היום (לאחר החלטת וועדת הערר) לבקש ולקבל (ללא הליך של הקלה) בנייה עם חללים כפולים. טענה זו מבוססת על מספר רב של היתרים, כפי שהוצגו בתגובה לשומה אחרת.
5. מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6628/46, שם קיבלה את העמדה כי קיימת אפשרות לבינוי בחלל כפול.
6. לאור האמור בתחשיב ההשבחה של תכנית ג' הביא בחשבון שטח חלל גג של 76.40 מ"ר, עפ"י חלופה תכנונית של 20% בקומת קרקע.

ו. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.



### 9.4.2 עמדת שמאי המבקשת :

- א. שמאי המבקשת מקבל את השטח האפשרי למימוש בקומת הגג ביחס לתכסית המבנה (40% משטח התכסית), ואת מקדם שווי בקומת הגג (70%), כפי שנקבעו בשומת המשיבה.
- ב. לפיכך תכסית המבנה ממנו נגזרת הבניה במפלס קומת הגג הינה בשיעור של 15% משטח המגרש (57.3 מ"ר), זאת כפי שאף נקבע בשומות מכריעות של השמאי אלדד חיימי הדן בתיק שבנדון.
- ג. בהתייחס לאמור יש לקבוע את השטח האפקטיבי בקומת הגג ל – 23 מ"ר (40% משטח של 57.3 מ"ר), במקדם שווי של 70%, דהיינו תוספת שטח אקווי של כ – 16 מ"ר.
- ד. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.

### 9.4.3 הכרעתי :

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי :

1. במקרה דנן, שעה שהחלטתי כי השימוש המיטבי הנו הותרת המבנה הקיים על קנו, כך שבחינת ההשבחה נערכת תוך דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים ע"ג החלקה, יש לבחון את אפשרויות מימוש הזכויות בהתייחס למגרש ריק ופנוי. מכאן מתייטר הצורך בדיון הנוגע לעלויות עודפות ו/או עלויות התאמה.
2. במקרה דנן הגעתי לכלל דעה כי ניתן לקבל את עמדת שמאי המבקשת, ולערוך את בחינת ההשבחה בהתייחס לגג בשטח של כ – 57.3 מ"ר (שטח מקורב של קומת קרקע במבנה הראשי).
3. להלן עיקר המשתנים שעמדו בבסיס החלטתי כאמור :
  - הבינוי המיטבי החוקי של המבנה הראשי נכון למועד הקובע הנו של 15% בשתי קומות שוות, מכאן כי שטח קומה א' במקרה דנן הנו כ- 57.3 מ"ר (לעניין זה ראו פרוט והרחבה באמור לעיל, לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע').
  - בהחלטתי לעניין תכנית ע', הגעתי לכלל דעה כי אין מניעה להצמיד את שטח מבני העזר למבנה הראשי כבר במועד אישורה של תכנית ע'.
  - כפי שעולה מחלק מהיתרי הבניה שעמדו לפני בעת הטיפול בתיק זה ובתיקים הקודמים שטופל על ידי ברחוב ברק 8 ו - 20, נראה כי בתכנון רגיל ומקובל מתאפשרת הגדלה של קונטור המבנה באמצעות יצירת חלל כפול, הצמדת מבנה העזר למבנה הראשי וכו'.
  - מכאן כי במקרה דנן כבר בתכנית ג', ניתן להניח הקמת קומת גג בשטח של כ – 60 מ"ר ואף למעלה מכך.

#### ב. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

- ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, בנוגע למגרשים הממוקמים ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי של הרחוב בפרט (בו ממוקם הנכס הנדון), בעלי מאפיינים ואופי בינוי דומים לאלה של הנכס הנדון (בבינוי דו משפחתי), נעים בגבולות של 5,100-6,000 ₪.



- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של 5,400 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- לעניין התייחסותי לטענתו של שמאי המבקשת בנוגע להפחתה בגין אופי בינוי דו משפחתי בנכס הנדון, ראו סעיף 9.2.3 ג' לעיל.

### ג. תחשיב השבחה (שמאי מכריע):

1. שטח קומת הגג	57.3 מ"ר
2. שטח אפקטיבי בחלל הגג	$22.92 \text{ מ"ר} = 57.3 \times 0.4^{35}$
3. שטח אקווי' בקומת גג	$16.04 = 22.92 \times 0.7^{36}$
4. שווי מ"ר מבונה אקווי'	5,400 ₪
5. סה"כ השבחה גולמית (למועד קובע 06.05.1994)	86,637.6 ₪
6. מקדם דחיה ( $i=6\%$ , $n=7$ ):	0.665
7. סה"כ השבחה במעוגל ולאחר דחייה למימוש	57,614 ₪

### 9.5 תכנית 2550 א' - תוספת חניה מקורה וסגורה בשטח 15 מ"ר (מועד קובע 26/02/1997):

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. הסוגיות והטענות העקרוניות אשר עלו בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית זו, דומות במהותן לאלה שנדונו בסעיף 9.3 לעיל לעניין השבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית 2550.
2. בהתייחס למבחנים שפורטו בסעיף 9.3.3, וכן לעובדה כי נכון למועד הקובע לתכנית זו לא נעשה כל שינוי בנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה, כי קונה סביר יביא בחשבון את האפשרות להתקנת שטח החניה בחזית המגרש, בגבול הצידי שלו, ובכך שטח קומת המרתף יוותר בעיני קונה סביר ללא שינוי, וכנגזרת גם אין לקבוע השבחה בגין אישורה של תכנית 2550 א' במקרה דנן.

35 כפי שהוסכם על שמאי הצדדים.

36 כפי שמוסכם על הצדדים, ונקבע גם בהחלטות קודמות שהתקבלו על ידי הח"מ.





### 9.6 תכנית 2754 - בריכת שחייה (מועד קובע 13/04/1998):

#### 9.6.1 עמדת שמאי המשיבה:

- א. התכנית מאפשרת הקמת בריכה בחלופות השונות בחצר, וע"י כך משפרת את תכנון וניצול חצר הבית, ובכך משביחה את הנכס הנדון.
- ב. מציין כי למיטב ידיעתו אם בינוי הבריכה עומד בהוראות התכנית, לא נדרשת בקשה להקלה לצורך הקמת הבריכה. ככל והייתה נדרשת הקלה הוועדה לא הייתה גובה השבחה בגין תכנית זו.
- ג. בבחינת שווי המצב החדש, הובאו בחשבון מקדם אי – ודאות (0.9), ודחייה עד תום החיים הכלכליים של המבנה.
- ד. אין בטענה כי לא מנצלים זכויות בכדי להפחית מהעובדה כי ניתן (ואף כדאי) תכנונית להקים בריכת שחייה בנכס, שכן הנכס הנדון מצוי בשכונת מגורים יוקרתית ומבוקשת מאוד.
- ה. מכאן כי קיימת כדאיות כלכלית להקמת בריכה בכלל ובמגרשים חד משפחתיים גדולים בשכונת צהלה בפרט. מרבית השמאים המכריעים קובעים כי תכנית זו הנה תכנית משביחה.
- ו. לעניין טענת שמאי המבקשת, שלא ברור האם הבריכות הקיימות סמוך למועד הקובע נבנו בהיתר, אין לכך כל רלוונטיות לבחינת הביקוש להקמת בריכות שחייה במועד הקובע.
- ז. שטח בריכה של 30 מ"ר הינו ראוי בהתחשב בגודל המגרש.
- ח. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה משומת המשיבה, ראו סעיף 8 לעיל.

#### 9.6.2 עמדת שמאי המבקשת:

- א. תחשיבי ההשבחה להקמת בריכת שחייה נערכו בהתאם לשומות מכריעות קודמות שניתנו ע"י השמאי אלדד חיימי בשכונת "צהלה" (ברחוב ברק 8 ו-20).
- ב. בהתאם לשומות מכריעות אלה, הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, המקדמים והעקרונות הבאים:
  1. שווי מ"ר מבונה : 7,000 ₪.
  2. מקדם השבחה : 0.1 (בזהה לשומות המכריעות הקודמות ולשומת המשיבה).
  3. שטח בריכת שחייה : 25 מ"ר, זאת בשל שטח המגרש המצומצם, ביחס למגרשים המיועדים להקמת צמוד קרקע חד משפחתי, שהנם בהיקף של 500 מ"ר ומעלה.
  4. שיעור ההשבחה בשלב המכר : 60%.
- ג. לעניין תחשיב ההשבחה משומת המבקשת, ראו סעיף 8 לעיל.



### 9.6.3 הכרעתי:

א. למיטב בדיקתי, לצורך בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 2754, יש לערוך שני מבחנים עיקריים (בסדר הדברים כפי שמופיעים מטה):

1. הראשון – מבחן השימוש המיטבי להקמתה של בריכת שחייה, בהתייחס למועד הקובע ולמאפייני המגרש וממדיו.

2. השני – המבחן התכנוני, בהתייחס לפסיקה הרלוונטית לעניין שיקול הדעת הנתון בידי הוועדה המקומית, אם לאשר את הקמת הבריכה או אם לאו. הכל בעיני קונה סביר נכון למועד הקובע.

### ב. מבחן השימוש המיטבי:

1. במקרה דנן שטח המגרש גדול יחסית (כ- 380 מ"ר בבינוי דו משפחתי) וחזיתו רחבה יחסית בעורף המגרש (בחלק בו סביר להניח כי תיבנה בריכת השחייה). במצב דברים זה אני סבור, כי ניתן יהיה למקם בריכת שחיה בצורה מיטבית, תוך השארת שטח חצר פונקציונאלית, אשר תביא בעיני קונה סביר לתרומת שווי אובייקטיבית למקרקעין.

2. לעניין היתרי הבניה, אפנה לסעיף 9.3.3 לעיל המרחיב על הנושא, וכן אציין כי אותרו על ידי היתרי בניה שניתנו במרוצת השנים, להקמת בריכות שחיה בסביבתו של הנכס.

3. לעניין המועד הקובע, אציין כי גם אם לא אותרו מספר רב של היתרי בניה לבריכות שחיה במועד זה, אין הדבר מצביע בהכרח על היעדר ביקוש להקמת בריכות שחיה נכון למועד הקובע, שכן לעיתים הדבר נובע מכך כי מרבית המגרשים מוחזקים על ידי בעלים וותיקים אשר גרים בביתם משנות ה-50 וה-60, כך שאינם מהווים מדד לבחינת ראיית השוק נכון למועד הקובע, בעיני קונה סביר.

4. לסיכום, בשימת דגש לשטחו של המגרש ולמועד הקובע, הנושק כבר לשנות ה-2000, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן, האפשרות להקמת בריכת שחייה יש בה כדי לתרום לשווי המקרקעין בעיני קונה סביר.

5. אני סבור כי שטח בריכה מיטבי במקרה דנן, נכון למועד הקובע, ינוע בגבולות 25-35 מ"ר, כ- 30 מ"ר בממוצע.

### ג. מבחן תכנוני – בעיני קונה סביר:

1. הוראות תכנית 2754 קובעות בין היתר:

- בסעיף 9.1, נקבע כי הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגיקוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין "0".

- בסעיף 9.2, נקבע כי אישור בריכות שחיה וגיקוזי מעבר לקווי הבניין המאושרים בתכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בנין "0", ייעשה רק לאחר שהוועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים.

- בסעיף 10.1, נקבע כי היתרי בניה לבריכות שחיה וגיקוזי, יוצאו לאחר שתימסר על ידי המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים, ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.



2. ועדת ערר נדרשה לעניין זה, במסגרת ערר מס' תא/85171/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה

תל אביב נ' מיכל הורוביץ ואח'. בהחלטתה מיום 19.02.2019 נרשם בין היתר:

"ענייננו בערר הוועדה המקומית תל אביב – יפו, על שומה מכריעה שערך השמאי גד נתן, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר המקרקעין הידועים כגוש 6627 חלקה 95, ברחוב אופיר 11 בתל אביב.

הערר מתמקד בקביעת השמאי המכריע לפיה לא חלה השבחה במקרקעין בגין תכנית 2754, שתקפה מיום 20.3.1998. (להלן גם – "התכנית")."

"השמאי המכריע קבע כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישורה של תכנית 2754. קביעתו התבססה הן על העובדה שניתן היה להקים בריכות שחיה גם במצב הקודם, והן על העובדה שלא היה ניצול לתכנית החדשה."

"הוועדה המקומית ביקשה להראות כי קביעות אלה שגויות. במסגרת זאת טענה כי השמאי המכריע שגה בקביעתו לפיה לא ניתנו כמעט בכלל היתרים לבריכות שחיה מכח התכנית במועד הקובע. להוכחת טענתה הציגה שלושה היתרים לבריכות שחיה, שניתנו בשנים 1998, 1999 ו 2002. בדוגמאות מועטות אלה אין כדי לפגוע במסקנת השמאי המכריע."

### עוד נרשם:

"הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי במקרים בהם לא ניתנה הקלה כאמור, אין לייחס במצב הקודם כל שווי למקרקעין בגין האפשרות להקים בריכות בחצר בדרך של הקלה, בטרם נתקבל היתר להקמתן בפועל. ראשית, כאמור, אין לקבל את ההנחה לפיה בכל מקרה נדרשה הקלה, בהעדר ניתוח המצב התכנוני הקודם בשאלה זאת. ואולם גם אם נניח כי במצב הקודם היה היתר להקמת בריכות שחיה מצוי בשיקול דעתה של הוועדה, יש ליתן את הדעת לעובדה שגם בתכנית החדשה מתן היתר לבריכות שחיה מצוי בשיקול דעתה של הוועדה המקומית (ההדגשה אינה במקור א.ח.)."

כך, לפי סעיף 9.1 לתכנית זאת:

"הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0."

ולפי סעיף 10.1 להוראות התכנית:

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

ספק אם ניתן לטעון כי אין לייחס כל ערך לאפשרות להקים בריכות שחיה במצב הקודם בטרם ניתן היתר להקמתן, ובה בעת לטעון להשבחה מכח התכנית במצב החדש – אף



זאת בטרם התבקש היתר להקמת בריכה מכחה - כאשר בשני המצבים כפוף ההיתר לשיקול דעתה של הועדה המקומית. (ההדגשה אינה במקור א.ח.)

### ובסופו של דבר נקבע:

"מכל מקום, פעם אחר פעם עמדו ועדות הערר על הצורך לנתח את המצב התכנוני הקודם ולבחון במסגרתו את האפשרות להקים בריכות שחיה. זאת יש לעשות אל מול המצב התכנוני החדש. לאור כל זאת, לא היה די בטענת הועדה המקומית לפיה במצב הקודם נדרשה הקלה, כדי להצדיק התערבות במסקנת השמאי המכריע לפיה לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התכנית. לאור האמור לעיל הערר נדחה. אין צו להוצאות."

3. במסגרת הטיפול בתיק הקודם שנערך על ידי (ברחוב ברק 8), טען שמאי המשיבה שם (מר רמי סויצקי), כי החלטת ועדת הערר ידועה לו. לטענתו החלטת ועדת הערר אינה גורפת כי אין לגבות במכר בגין השבחה הנובעת מאישורה של תכנית 2754, אלא כי יש לנהוג במקרה דנן בהתאם להלכת אליק רון, ולחלק את הגביה בין מועד המכר למועד המימוש בהיתר בניה. לחיזוק עמדתו אף ציין כי בשומות מכריות רבות שנערכו לאחר החלטת ועדת הערר כאמור, קבעו כי קיימת השבחה הנובעת מאישורה של תכנית 2754, אף ללא עריכת תחשיב השבחה בהתאם להלכת אליק רון.
4. מהמקובץ עולה כי קונה סביר אשר היה עומד בפני המצב התכנוני החל על הנכס נכון למועד הקובע, היה מביא בחשבון:
  - כי הזכות להקמת בריכות שחיה כפי שעולה ממסמכי התכנית, הנה ברורה ומיידית.
  - כי מדיניות הוועדה המקומית בנושא הקמת בריכות שחיה בכלל, והקמתן מחוץ לקו בניין בפרט, אינה ברורה דיה טרם אישורה של תכנית זו, מכאן שקיימת סבירות לכך שקונה סביר לא יביא בחשבון את האפשרות להקמת בריכת שחיה כלל, טרם אישורה של תכנית 2754.
  - כי הזכות להקמת בריכות שחיה בכלל ומחוץ לקווי בנין בפרט, כפי שנקבעה בהוראות תכנית 2754, הנה זכות המותנית באישור הוועדה המקומית ובשיקול דעתה, וכן בהודעה לבעלים של הבתים הסמוכים, ומתן ההזדמנות לבעלים אלה, להתנגד להיתר המבוקש.
5. בהנחה, כפי שעולה גם מעמדתה של המשיבה בהליך הנדון בפני ועדת ערר וכן בהליך הנדון בפני במקרה דנן, כי הקמת בריכת שחיה לפי הוראות תכנית 2754, אינה מצריכה פרסום הליך הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה<sup>37</sup>, אני סבור כי ניתן להחיל במקרה דנן את הלכת

<sup>37</sup> שכן אילו הליך הקמת הבריכה כולל פרסום הקלה, על כל המשתמע מכך, ייתכן ויש להחיל על המקרה דנן את שנקבע בפס"ד כהן - עמנ (ת"א) 23304-06-14 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לת"ר ב הרצליה, מיום 02/12/2014 לפיו **בחישוב השבחה לזכויות בתכנית המשבחה שמותנות בהליך של הקלה יוענקו שווי "0" במצב החדש**. במצב דברים זה תעמוד למשיבה הזכות לגבות בגין ההשבחה מתכנית 2754 בעת הוצאת ההיתר בהתאם לפס"ד דייניש - עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לת"ר תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח', מיום 27/10/2019.



אליק רון, ובכך לקבל את עמדתו של שמאי המשיבה.

6. אציין כי כפי שטען שמאי המשיבה (השמאי רמי סויצקי) בתיק הקודם שנדון לפני, אותרו על ידי הח"מ שומות מכריעות, שניתנו לאחר החלטת ועדת ערר מס' תא/85171/17, בהן נקבעה השבחה מלאה הנובעת מאישורה של תכנית 2754.

### ד. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

1. ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, בנוגע למגרשים הממוקמים ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי של הרחוב בפרט (בו ממוקם הנכס הנדון), בעלי מאפיינים ואופי בינוי דומים לאלה של הנכס הנדון (בבינוי דו משפחתי), נעים בגבולות של 6,900-8,100 ₪.

2. לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של 7,950 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

3. לעניין התייחסותי לטענתו של שמאי המבקשת בנוגע להפחתה בגין אופי בינוי דו משפחתי בנכס הנדון, ראו סעיף 9.2.3 ג' לעיל.

### 4. שיעור ההשבחה - שלב המכר :

- ככל ושטח המגרש גדול יותר וממדיו נוחים (כפי שנמצא במקרה דנן), כך יביא בחשבון קונה סביר כי הוועדה צפויה לאשר הקמת בריכת שחייה בתחום המגרש, וכן כי מלכתחילה האפשרות להתנגדות מצד השכנים קטנה יותר.

- לאור האמור סביר במקרה דנן, לקבוע את שיעור ההשבחה בשלב המכר על 60%, משיעור ההשבחה המלא.

- כך קבעתי גם בהכרעתי הקודמת ברחוב ברק 8 ו-20, הממוקמים בסמוך לנכס הנדון.

### ה. תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע) :

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. תוספת שטח אקווי להקמת בריכת שחייה         | 3 מ"ר = $0.1^{38} \times 30$ מ"ר |
| 2. שווי מ"ר מבונה אקווי                      | 7,950 ₪                          |
| 3. סה"כ השבחה גולמית (למועד קובע 13.04.1998) | 23,850 ₪                         |
| 4. מקדם דחיה ( $i=6\%$ , $n=3$ ) :           | 0.8396 <sup>39</sup>             |
| 5. סה"כ השבחה במעוגל ולאחר דחייה למימוש      | 20,024 ₪                         |
| 6. שיעור ההשבחה בשלב המכר                    | 60%                              |

38 הפרש בין מקדם שווי בריכת שחייה למקדם שווי חצר.

39 מגלם דחיה של 3 שנים בשיעור ריבית של 6%.



### 9.7 תכניות ע'1 - מרתפים (מועד קובע 02/04/2003):

מאפשרת מרתף בגובה 4 מ' בתכסית קומת הקרקע, וכן הרחבת שימושים.

א. הצדדים אִנָּם חלוקים כי קיימת השבחה הנובעת מהגבהת גובה תקרת המרתף ומתגבור השימושים אותם ניתן לעשות בקומה זו. כמו כן הם מסכימים כי תכנית זו לא הביאה לתוספת שטחי בניה בקומת המרתף.

ב. הצדדים חלוקים לעניין:

1. שטח קומת המרתף, לשיטת שמאי המבקשת: 99.85 מ"ר (לפי 17.5% שטח תכסית קומת הקרקע + 33 מ"ר שטח מרתף מתחת לחניות), ו-109.4 מ"ר לשיטת שמאי המשיבה (לפי 20% שטח תכסית קומת הקרקע + 33 מ"ר שטח המרתף מתחת לחניות).

2. השטח החייב בהיטל השבחה, לשיטת שמאי המבקשת: 74.45 מ"ר (99.85 מ"ר בניכוי 25.4 מ"ר, המהווה שטח פטור עד לבניוי של 140 מ"ר), ו-109.4 מ"ר לשיטת שמאי המשיבה (ללא ניכוי שטח פטור עד לבניוי של 140 מ"ר).

3. שווי מ"ר מבונה (לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה בשומות הצדדים, ראו סעיף 8 לעיל)

ג. בבחינת שיעור ההשבחה הבאתי בחשבון כי:

1. בהתייחס להחלטתי כי השימוש המיטבי במקרה דנן הנו הריסת המבנה הקיים כ-15 שנים מאוחר למועד אישורה של תכנית ע', אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות הנובעות מאישורה של תכנית ע'1.

2. תוספת גובה למרתף, משפרת את נוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה זו, ולעיתים אף משנה את ייעודו ואת השימושים המותרים בו.

3. שיעור ההשבחה הנדרש, תלוי בין היתר בנקודת המוצא, לפני אישור התכנית, ובנקודת הסיום, לאחר אישורה. לדעתי ככל ונקודת המוצא הנה גובה מרתף נמוך יותר, כך ההשפעה הנובעת מהגבתו תהיה גדולה יותר ולהפך.

4. בנוסף שיעור ההשבחה מושפע גם מרמת הביקוש בסביבת הנכס לשטחי בניה במרתף, לרמת הנגישות לקומת המרתף וכן הלאה. כך שאין מקרה אחד דומה למשנהו באופן מלא.

5. במקרה דנן נקודת המוצא של קומת המרתף הנה גובה של 2.2 מ', המהווה גובה נמוך יחסית, שאינו מאפשר גמישות שימושים ו/או אפשרות להנמכת התקרה (לצורך העברת צנרת/חשמל/התקנת תעלות מיזוג וכיוצא באלה).

6. מכאן כי הגבהת הקומה, עד לכדי גובה של קומה מלאה (ואף למעלה מכך), יביאו לשיפור משמעותי בנוחות השימוש ותחושת הרווחה בקומה, וכן יאפשרו (במידת הנדרש), מגוון שימושים חוקיים בקומה זו.

7. בנוסף נקבע בהוראות התכנית כי בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד, בנוסף לחיבור הפנימי לקומה מעל.



8. בהתייחס לאמור ולאחר שעיינתי במספר שומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס שבנדון אשר דנו בנושא, אני סבור כי מקדם ההשבחה במקרה דנן ראוי כי יעמוד על 20%, זאת ביחס למקדם שנקבע לשטח המרתף בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע' (הגדלת מקדם קומת המרתף ל- 0.6 לעומת 0.4), בדומה להכרעותי הקודמות בנוגע לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

9. בכך איני מקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה (שקבעו את מקדם ההשבחה בשיעור של 15%).

### ד. לעניין שטח קומת המרתף:

1. בהתייחס להחלטתי לעניין ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות 2550 ו- 2550 א', שטח קומת המרתף עומד בענייננו על 66.85 מ"ר (לפי 17.5% שטח תכנית קומת הקרקע ולא תוספת שטח מרתף מתחת לחניות).

2. השטח החייב בהיטל השבחה: 41.45 מ"ר (66.85 מ"ר בניכוי 25.4 מ"ר, המהווה שטח פטור עד לבינוי של 140 מ"ר), ואסביר:

- בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע' הסכימו הצדדים וכן הח"מ, כי יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו בניכוי שטח פטור של 140 מ"ר, כאשר נכלל בו בערך מוחלט (ולא כשטח אקווי) שטח של כ- 25.4 מ"ר הממוקם בקומת המרתף.
- במצב דברים זה, ובשימת דגש לכך כי גם במצב החדש (לאחר אישורה של תכנית ע'1) מקדם שווי קומת המרתף הנו נמוך מ- 1 (ועומד כאמור על 0.6 בלבד), יותר מסביר להניח כי אילו לאחר אישורה של תכנית ע'1 היה מתבקש בנכס הנדון היתר בנייה להקמת מבנה בשטח של 140 מ"ר, מתוכו 25.4 מ"ר ממוקם בקומת המרתף (אותו מבקשים לממש לפי הוראות תכנית ע'1), היה חל על שטח זה במלואו הפטור מתשלום היטל השבחה לבנייה עד לשטח של 140 מ"ר, שכן הן השטח בערך מוחלט והן השטח האקווי, המבוקש בהיתר הבנייה כאמור, אינו עולה על 140 מ"ר (ואף עדיין נמוך ממנו במונחים של שטח אקווי).
- לאור האמור, ובשימת דגש למיקומו של חלק מהשטח הפטור בענייננו בקומת המרתף, קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה במקרה דנן, גם את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ע'1 יש לבחון בניכוי שטח פטור של 140 מ"ר.

### ה. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי:

1. ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, בנוגע למגרשים הממוקמים ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי של הרחוב בפרט (בו ממוקם הנכס הנדון), בעלי מאפיינים ואופי בינוי דומים לאלה של הנכס הנדון (בבינוי דו משפחתי), נעים בגבולות של 8,800-11,000 ₪.

2. לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי ינוע בגבולות של 9,500 ₪ - 10,000 ₪, כ- 9,750 ₪, המהווה בקרוב שווי מ"ר מבונה ממוצע כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות בסביבתו המיידית של הנכס הנדון.



3. לעניין התייחסותי לטענתו של שמאי המבקשת בנוגע להפחתה בגין אופי בינוי דו משפחתי בנכס הנדון, ראו סעיף 9.2.3 ג' לעיל.

### ו. תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):

1. שטח אקווי' בקומת המרתף - מצב קודם:  $16.58 \text{ מ"ר} = 41.45 \times 0.4 \text{ מ"ר}$
2. שטח אקווי' בקומת המרתף - מצב חדש:  $24.87 \text{ מ"ר} = 41.45 \times 0.6 \text{ מ"ר}$
3. סה"כ תוספת שטח אקווי' במרתף: 8.29 מ"ר
4. שווי מ"ר מבונה אקווי': 9,750 ₪
5. סה"כ השבחה (למועד קובע 02.04.2003): 80,828 ₪

### 9.8 תכנית 3450 - המרת שטחי שירות לשטח עיקרי (מועד קובע 23/11/2006):

#### 9.8.1 טענות הצדדים:

א. הצדדים אינם חלוקים כי תכנית זו מאפשרת המרת שטחי השירות המיועדים לבניית מבני עזר לשטחים עיקריים.

ב. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הנה בנוגע לאפשרות הצמדת שטחים אלה למבנה הראשי:

1. לטענת שמאי המשיבה רק עם אישורה של תכנית 3450 התאפשרה הצמדת שטחים אלה למבנה הראשי, בכך רק במועד זה גדל גם הבינוי בקומת המרתף. לכן יש לחייב בגין שטח זה רק לאחר אישורה של תכנית 3450.

2. לטענת שמאי המבקשת האפשרות להצמדת מבני העזר הייתה קיימת טרם אישורה של תכנית ע', כך שניתן היה להצמיד שטחים אלה לבית המגורים ו"להרוויח" את שטח המרתף תחתם כבר במצב הקודם.

ג. שווי מ"ר מבונה אקווי', נקבע בשומות הצדדים לסך של:

1. שמאי המבקשת: 10,200 ₪
2. שמאי המשיבה: 11,950 ₪

ד. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה בשומות הצדדים, ראו סעיף 8 לעיל.

#### 9.8.2 הכרעתי:

א. לעניין האפשרות להצמדת שטח מבני העזר למבנה הראשי, ראו הכרעתי בסעיף 9.2.3 לעיל, כי לא הייתה מניעה להצמדת מבני העזר למבנה הראשי, עוד בטרם אישורה של תכנית ע'. מכאן כי ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3450 הנה בגין המרת שטח שירות המיועד למבני עזר לשטח עיקרי. אציין, כי עבור השטח הנוסף בקומת המרתף, נקבעה השבחה במסגרת הכרעתי בנוגע לתכנית ע'.

ב. בהתייחס להחלטתי כי השימוש המיטבי במקרה דנן הנו הריסת המבנה הקיים כ-15 שנים מאוחר למועד אישורה של תכנית ע', אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות הנובעות מאישורה של תכנית 3450.





### ג. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי' :

1. ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, בנוגע למגרשים הממוקמים ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי של הרחוב בפרט (בו ממוקם הנכס הנדון), בעלי מאפיינים ואופי בינוי דומים לאלה של הנכס הנדון (בבינוי דו משפחתי), נעים בגבולות של 10,600-12,500 ₪.
2. לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ- 11,500 ₪.
3. לעניין התייחסותי לטענתו של שמאי המבקשת בנוגע להפחתה בגין אופי בינוי דו משפחתי בנכס הנדון, ראו סעיף 9.2.3 ג' לעיל.

### ד. תחשיב ההשבחה:

1. תוספת שטח אקווי' - המרת שטח מבני עזר לשטח עיקרי 3.82 מ"ר =  $0.4 \times 9.55$
2. שווי מ"ר מבונה אקווי' 11,500 ₪
3. סה"כ השבחה (למועד קובע 23.11.2006) 43,930 ₪

### 9.9 תכנית ג'1 – גגות (מועד קובע 04/09/2007):

#### א. אפשרויות המימוש/שימוש מיטבי:

1. הצדדים אינם חלוקים על כך כי תכנית ג'1 הביאה להגבהת רום הגג לכדי 7 מ' ובכך להגדלת השטח האפקטיבי בקומת הגג, זאת ביחס למצב ששרר טרם אישורה של התכנית, לפי הוראות תכנית ג'.
2. הצדדים חלוקים לעניין שטח הגג אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה. שמאי המבקשת מביאה בחשבון כי שטח הגג הנו 51.57 מ"ר (=  $90\% \times 15\% \times 382$  מ"ר) ולעומתו שמאי המשיבה מביאה בחשבון כי שטח הגג הנו 77.36 מ"ר (=  $90\% \times 22.5\%$  כולל חללים כפולים וכולל 2.5% של המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי  $382 \times$  מ"ר).
3. לעניין נתוני בסיס, ערכי שווי, ותחשיב ההשבחה בשומות הצדדים, ראו סעיף 8 לעיל.
4. בהתייחס להכרעתי לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג', כפי שמפורט בהרחבה בסעיף 9.4.3 לעיל, בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג'1 תיערך במקרה דנן, לפי שטח קומת גג של כ- 57 מ"ר.
5. לעניין השטח האפקטיבי, תכנית ג'1 הביאה להגבהת רום הגג ל- 7 מ' מרצפת הקומה העליונה, ללא מגבלת גובה מרזב (כפי שמופיעה בתכנית ג'), ובכך למיטב בדיקותי, הביאה להגדלה משמעותית בשטח האפקטיבי אותו ניתן לבנות בקומת עליית הגג, עד לכדי ניצול אפקטיבי בשיעור של 100%<sup>41</sup> משטח הקומה.

40 האמור בהתייחס לכך כי במצב קודם נקבע שימוש מיטבי של הצמדת מבני העזר למבנה המגורים הראשי.

41 מחד מביא בחשבון היתכנות להצבת מתקנים טכניים על גג המבנה שמקטינים את השטח האפקטיבי של הקומה, ומאידך את



# אלדד חיימי

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

## ב. שווי בסיס למ"ר מבונה אקווי :

- ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות כפי שפורטו בסעיף 9.1 לעיל, בנוגע למגרשים הממוקמים ברחוב שמגר בכלל ובעברו המזרחי של הרחוב בפרט (בו ממוקם הנכס הנדון), בעלי מאפיינים ואופי בינוי דומים לאלה של הנכס הנדון (בבינוי דו משפחתי), נעים בגבולות של 11,000-12,500 ₪.
- לאור האמור, בשימת לכך כי המגרש הנדון הנו מגרש רגולרי וללא מטרדים ייחודיים המצריכים התאמה, ובהתייחס למפורט בסעיף 9.1 לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע סביר כי יעמוד על סך של כ- 11,750 ₪.
- לעניין התייחסותי לטענתו של שמאי המבקשת בנוגע להפחתה בגין אופי בינוי דו משפחתי בנכס הנדון, ראו סעיף 9.2.3 ג' לעיל.

## ג. תחשיב השבחה:

1. שטח אקווי בחלל הגג - מצב קודם 16.044 מ"ר =  $57.3 \times 0.7 \times 0.4$  מ"ר
2. שטח אקווי בחלל הגג - מצב חדש 40.11 מ"ר =  $57.3 \times 0.7 \times 1$  מ"ר
3. סה"כ תוספת שטח אקווי בחלל הגג 24.066 מ"ר
4. שווי מ"ר מבונה אקווי 11,750 ₪
5. סה"כ השבחה (למועד קובע 04.09.2007) 282,775 ₪

האפשרות להגדלת קונטור המבנה באמצעות תכנון של חללים כפולים, הצמדת שטח מבני העזר למבנה הראשי, העלאת ממ"ד לקומת הקרקע וכו'.



### 10. סיכום ההכרעה:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של מכר (העברת זכויות), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13.12.1985	₪ 4,842	₪ 2,421
2550	16.04.1993	₪ 0	₪ 0
ג'	06.05.1994	₪ 57,614	₪ 28,807
א'2550	26.02.1997	₪ 0	₪ 0
2754	13.04.1998	₪ 12,024	₪ 6,012
ע'1	02.04.2003	₪ 80,828	₪ 40,414
3450	23.11.2006	₪ 43,930	₪ 21,965
ג'1	04.09.2007	₪ 282,775	₪ 141,387.5

**הערה:** בחישוב ההשבחה הנובעת מאישורה של **תכנית 2754**, הובאה בחשבון בשלב המכר השבחה בשיעור של 60% מההשבחה המלאה – לעניין זה ראו הרחבה בסעיף 9.6.3 לעיל.

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

**אלדד חיימי**

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה