

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 6 ביוני, 2024  
מס' מינוי: 1471-2023

לכבוד,

גב' מירב מרים לוי בריגה ואח'  
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין  
(להלן: "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב בית שמש  
ע"י מר אריק בן שימול, שמאי מקרקעין  
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

#### שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 5217, חלקה 75  
רחוב הארזים 61 ב', שכונת גבעת סביון  
בית שמש

#### 1. המינוי

ביום 10/07/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

#### 2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית בש/77 י"ד, בגין מימוש בדרך של מכר, מיום 03/04/2023.

#### 3. פרטי הנכס

גוש	-	5217
חלקה	-	75
שטח חלקה רשום-	-	310 מ"ר
מהות הנכס	-	חלקה ועליה בנויה יח"ד דרום מזרחית בבית מגורים דו-משפחתי
כתובת	-	רחוב הארזים 61 ב', שכונת גבעת סביון, בית שמש

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

#### 4. מועד קובע לשומה

תכנית	מועד קובע
בש/77 י"ד	13/01/2007 <sup>1</sup>

#### 5. דיון

בתאריך 23/10/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר אריק בן שימול – שמאי המשיבה, מר ניר עזרה – שמאי המבקשים, וגב' מאיה שיחור ממשרד הח"מ. סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדין.

#### 6. מסמכים שהוצגו

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אריק בן שימול, מיום 17/05/2023 (מס' בש/5412), ובמסמך תגובה למסמכי המבקשים מיום 21/09/2023.  
עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר ניר עזרה, מיום 08/08/2023 (סימוכין: 20230077) על נספחיה.

#### 7. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14/08/2023.

#### 8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלקת קרקע ועליה בנויה יח"ד דרום מזרחית בבית מגורים דו-משפחתי, הידוע כחלקה 75 בגוש 5217, והממוקם ברחוב הארזים 61 ב', בשכונת גבעת סביון בצפון מזרח בית שמש (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבנייה צמודת קרקע למגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, ותשתיות חשמל, ביוב ומים.

החלקה בעלת צורה מלבנית, בשטח רשום של 310 מ"ר.

בתחום החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע המהווה יח"ד דרום מזרחית בבית דו-משפחתי הבנוי על חלקה 75 הנדונה וחלקה 74 הצמודה לה מצפון מערב.

<sup>1</sup> 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונים ביום 29/12/2006.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

#### 9. המצב המשפטי

9.1 להלן פרטי רישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 01/03/2023:

- גוש 5217 חלקה 75
- שטח רשום: 310 מ"ר
- הבעלות רשומה ע"ש לוי ניר (3/10 חלקים), לוי ארז (3/10 חלקים), לוי בריגה מירב מרים (6/25 חלקים), לוי יצחק (4/25 חלקים).
- ביום 08/09/2013 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל (הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960; סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960).

9.2 ביום 03/04/2023 נערך ונחתם הסכם מכר לפיו נמכרו מלוא זכויות הבעלות בנכס, המהווה בית מגורים (חצי מדו-משפחתי), הממוקם ברחוב הארזים 61 ב' בבית שמש, והידוע כחלקה 75 בגוש 5217, תמורת 4,200,000 ש"ח.

#### 10. המצב התכנוני

##### 10.1 מצב קודם

10.1.1 תכנית בש/77 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2934 מיום 14/06/1983

##### מטרות התכנית הן:

- שינוי ייעוד שטח משטח לתכנון בעתיד ומקרקע חקלאית לייעודים שעל פי התכנית.
- קביעת הוראות של תכנית מפורטת בנושאים כגון:
- קביעת גבולות מתחמי התכנון וייעודי הקרקע, פירוט השימושים, התנאים וההוראות הדרושים לפיתוח ולבינוי של שטח התכנית עפ"י אזורי ייעודם.
- קביעת התנאים וההוראות הבנייה בנושאים כגון: צפיפות הבנייה, גובה הבניינים, קווי הבניין, חומרי הבנייה, עיצוב ארכיטקטוני, פיתוח השטח וכיו"ב.
- חלוקה למגרשי בנייה.
- סימון דרכים וחניות.
- שמירה על אתרי נוף וטבע.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד "אזור מגורים לבנייה עצמית", חלק ממגרש מס' 241 (מיועד לבנייה דו-משפחתית). להלן ההוראות הרלוונטיות:

- השטח המסומן בתוכנית בצבע חול מיועד למגרשים לבנייה עצמית. המגרשים מיועדים לבנייה חד ודו-משפחתית לפי המפורט בתכנית. מספרי המגרשים המיועדים לבנייה דו-משפחתיים מוקפים בעיגול כפול.
- במגרשים דו-משפחתיים ששטחם קטן מ-650 מ"ר, תותר בהסכמת הוועדה המקומית, בניית יח"ד אחת בלבד. במקרה זה יחולו על המגרש הזה כל ההגבלות שעל מגרש חד-משפחתי, כדלקמן:
- אחוזי הבנייה המרביים בבית חד-משפחתי הם 45% משטח המגרש נטו אולם לא יותר מ-160 מ"ר. אחוזי הבנייה המרביים בבית דו-משפחתי הם 45% משטח המגרש נטו ולא יותר מ-320 מ"ר לשתי יח"ד גם יחד, תכסית הבנייה המרבית היא 30% משטח המגרש.
- סה"כ אחוזי הבנייה שעל פי התכנית כוללים כל בנייה שבתחום קווי הבניין (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, חדר הסקה וכו') למעט שטח תקני למקלט, מחצית משטחי המדרגות הפנימיות, וסככה לרכב על פי נספח מס' 12.
- תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לשתי קומות המגורים וזאת בתנאי שאף חלק ממנו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית, לצד המדרון בלבד וכאשר שיפוע הקרקע עולה על 15%. המרתף לא יחרוג מתחום הבניין.
- קווי בניין: קדמי ואחורי - 5 מ'; צידי - 3.5 מ'.
- במגרשים פינתיים ומיוחדים צוינו קווי בניין אחרים המפורטים בנספחים 2-11 ואלה יחייבו את הבונים במגרשים אלה.
- מספר הקומות המקסימלי הוא שתי קומות. גובה הבניין לא יעלה על 6.5 מ' עד לתחילת גג הרעפים, כל זאת מדוד ממפלס הכניסה המצוין בנספחים 2-11. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מהקו האופקי ושיאו לא יעלה על 9 מ' מפני מפלס הכניסה.
- בבניינים בעלי גג אופקי יהיה הגובה 6.5 מ' עד תחתית הגג + 1 מ' מעקה מסביב לגגות.
- לא תותר כל קומת עמודים.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- יותר שימוש בגגות כמרפסות בלתי מקורות בתנאי שיטופלו בריצוף ויוצב בהם מעקה.
- בחלק מהמגרשים תותר הקמת רחבת חניה מקורה לרכב בחזית המגרש, בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליחיד. גובה תקרת הסככה עד 2.20 מ' וגובה עליון לגג 3 מ'.
- לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי מעבר לאמור לעיל.
- קו חלוקת מגרש דו-משפחתי יתווה בכל מקרה, גם אם לא תוגש הבקשה לחלוקה. התוויה זו תיעשה בבקשה להיתר בנייה.

#### 10.2 מצב חדש

10.2.1. תכנית בש/77 י"ד - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5597 מיום 20/11/2006

ובעיתונים מיום 29/12/2006

#### מטרות התכנית הן:

- מהות התכנית: שינוי בהוראות תכנית מס' בש/77 לגבי מגרשים המיועדים למגורים לבנייה עצמית בנושאים הבאים:
- הגדלת זכויות בנייה מהיקף מרבי של 160 מ"ר ל-260 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שירות.
- התרת שימוש בחלל הגג והתרת קומת מרתף מתחת למעטפת הבניין.
- קביעה חדשה לגבי מספר ומיקום מקומות חניה - וביטול הוראות נספחים מס' 2-11 המצורפים לתכני מס' בש/77 בנושא זה.
- התרת ציפוי אבן ומתן הוראות בנושא.

#### יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' בש/77 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' בש/77 י"ד זו. ככל שישנה סתירה בין הוראות התכניות - יחולו הוראות תכנית זו.

#### הוראות ומגבלות בנייה:

- שטח עיקרי - 260 מ"ר.
- שטחי שירות - 40 מ"ר לא כולל ממ"ד או מקורה לחניה.
- תכסית המבנה - 30% משטח המגרש.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- מס' קומות - 2 לא כולל מרתף או שימוש בחלל הגג.
- מקומות חניה - בכל מגרש תותרנה עד 2 חניות מקורות לכל יח"ד, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כ"א (ניתן להקים חניה מקורה בקו 0 של המגרש).
- לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

#### 11. רישוי

11.1. ביום 17/06/1991 ניתן היתר בנייה מס' 96/91, להקמת בית מגורים.

#### להלן פירוט שטחים עפ"י תכנית ההיתר:

- שטח קומת הקרקע 72.01 מ"ר עיקרי + 13.18 מ"ר מקלט<sup>2</sup>
- שטח קומה א' 66.29 מ"ר עיקרי
- סה"כ שטח בנייה 138.3 מ"ר עיקרי + 13.18 מ"ר מקלט

<sup>22</sup> כולל דרך גישה בשטח של 5.82 מ"ר.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

#### 12. תמצית טיעוני שמאי המשיבה

- 12.1. ההשבחה נבחנה בגין תכנית בש/77 י"ד, כתוצאה ממימוש מלא בדרך של מכר.
- 12.2. מהות ההשבחה – ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטח אקו' במצב החדש לעומת המצב הקודם.
- 12.3. שווי מצב קודם נבחן בהתחשב בתכנית בש/77 והיתר בנייה מאושר.
- 12.4. שווי מצב חדש נבחן עפ"י תכנית בש/77 י"ד והיתר בנייה מאושר. הובאה בחשבון תוספת זכויות בנייה של 100 מ"ר, כדלקמן:
- 26 מ"ר הניתנים לניצול בקומת קרקע ובקומה א' באופן מיידי, לפי מקדם 0.9.
  - 74 מ"ר הניתנים לניצול בכפוף לאישור הקלה, לפי מקדם 0.63 בגין דחייה ותשלום היטל השבחה.
- 12.5. הובא בחשבון מקדם 0.64 בגין שוליות ומבנה קיים.
- 12.6. ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 2,628 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	כתובת	גוי"ח	שנת בנייה	שטח בנוי בהיתר	שטח מגרש במ"ר	שווי מוערך	שווי מחוברים ב-₪	שווי למגרש ב-₪	שווי למ"ר קרקע ב-₪
1	06/06/2005	רח' הערמון 4	5217/159	1997	166.47	320	1,155,944 ₪	665,880	490,064	1,531
2	21/07/2005	רח' ההדר 5	5217/16	1990	168.98	444	1,515,878 ₪	675,920	839,958	1,892
3	04/12/2005	רח' ארזים 64	5217/107	1950	193.93	640	1,489,280 ₪	775,720	713,560	1,115
4	23/12/2005	רח' הערמון 3	5217/202	2002	165.26	360	1,515,875 ₪	661,040	854,835	2,375
5	07/02/2006	רח' תדהר 5	5218/52	1980	162.46	318.5	1,271,771 ₪	649,840	621,931	1,953
6	01/05/2006	רח' תאשור 9	5217/99	1995	147.36	407	1,569,400 ₪	589,440	979,960	2,408
7	07/09/2006	רח' הארזים 39	5217/46	1991	149	292	1,096,750 ₪	596,000	500,750	1,715
					397					1,855

חילוץ לשווי מ"ר מבונה			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי למגרש	160	1	160.0 מ"ר
שטח ממ"ד	7.5	1	7.5 מ"ר
מרתף	25	0.5	12.5 מ"ר
חניה מקורה	15	0.2	3.0 מ"ר
שטח חצר	278	0.25	69.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במגרש ממוצע (397 מ"ר)			253 מ"ר
שווי מגרש ממוצע: 397 מ"ר x 1,855 ₪ =			737,272 ₪
שווי מ"ר מבונה			2,919 ₪
התאמה למיקום			0.9
שווי מתואם למ"ר מבונה			2,628 ₪

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

12.7. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עפ"י היתר	138.30	1.00	138.30 מ"ר
שטח מקלט בהיתר	7.36	0.90	6.62 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול	21.70	0.90	19.53 מ"ר
חניה מקורה	15.00	0.15	2.25 מ"ר
חצר	217.00 <sup>3</sup>	0.25	54.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			220.95 מ"ר

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עפ"י היתר	138.30	1.00	138.30 מ"ר
שטח מקלט בהיתר	7.36	0.90	6.62 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול מכוח בש/77	21.70	0.90	19.53 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לניצול מכוח בש/77/יד	100.00		0.00 מ"ר
שטח עיקרי לניצול במסגרת תכסית	26.00	0.90	23.40 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול בהקלה	74.00	0.63	46.62 מ"ר
שטחי שירות	40.00	0.35	14.00 מ"ר
חניה מקורה	30.00	0.15	4.50 מ"ר
חצר	177.00 <sup>4</sup>	0.25	44.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			297.22 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			220.95 מ"ר
סה"כ תוספת שטח			76.30 מ"ר
מקדם התאמה לשוליות ומבנה קיים			0.64
שטח אקו' לחיוב			48.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,628 ₪
השבחה			128,256 ₪

<sup>3</sup> 310 מ"ר x (30% תכסית מרבית - 1.00) = 217 מ"ר.  
<sup>4</sup> 40 מ"ר שירות - 310 מ"ר x 30% תכסית מרבית = 177 מ"ר.



# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

#### 13. תמצית טיעוני שמאי המבקשים

- 13.1. ההשבחה נבחנה בגין תכנית בש/77 י"ד, כתוצאה ממימוש מלא בדרך של מכר.
- 13.2. שמאי המבקשים טען כי לצורך מימוש שטחי בנייה שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה יש הכרח באישור הקלות, שכן לשיטתו לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה במסגרת התכנית המותרת.
- 13.3. בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נקבע כי ניצול שטח עיקרי בסך של 74 מ"ר כפוף לאישור הקלה, אשר חושב לפי מקדם של 0.63.
- 13.4. לשיטת שמאי המבקשים, מהפסיקה הרלוונטית הענפה אשר דנה בסוגיה הנ"ל, עולה כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות בנייה אשר לצורך מימושן יש לאשר הקלות במסגרת מימוש בדרך של מכר, אלא במסגרת של היתר בנייה (הכולל הקלות בנייה) בלבד.
- 13.5. כתמיכה בטיעוניו, הפנה שמאי המבקשים לפסיקה של בהמ"ש המחוזי ובהמ"ש העליון, ולהחלטות ועדת ערר, כדלקמן:
- עמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 02/12/2014 (להלן: "פס"ד כהן").
  - עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח' (להלן: "פס"ד דייניש").
  - עמ"נ 55083-05-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ואח'.
  - בר"מ 3271/21 יצחק לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו.
  - ע"א 7664/08 ניב נ' נכסי נירד בע"מ.
  - רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "פס"ד אליק רון").
  - בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
  - ערר הר/85084/16 חברת גאות השקעות נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 21/10/2020.
  - ערר תא/85159/17 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' גרשון פרבר ואח', מיום 29/06/2021.
  - ערר הר/85220/11 מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 25/05.2021 (להלן: "עניין סופר").

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- ערר רג/8001/0118 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת נילי אבניו ייזום ובניה בע"מ, מיום 17/03/2020.
- ערר חי/8005/0120 הוועדה המקומית לתו"ב חיפה נ' יעקב כודדה, מיום 03/09/2020.
- ערר תא/8629/0619 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' מר קשי ששון ואח', מיום 31/08/2021.
- ערר אשד/8028/0821 דוד וחגית מגינה נגד הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד, מיום 13/04/2022.
- ערר תא/8785/1019 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נגד עופר חיים בן ישראל ואח', מיום 30/06/2021.
- ערר תא/8837/1219 אהוד מררי נגד הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב, מיום 29/11/2021.
- ערר תא/82011/0120 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נגד מקוב דן דוד ואח', מיום 23/01/2022.
- ערר תא/82157/0520 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נגד אורן בועז ואח', מיום 03/08/2021.
- ערר רג/82338/1120 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נגד שמי אשקלוני ואח', מיום 02/02/2022.

13.6. שמאי המבקשים ערך תחשיב זכויות בנייה כדלקמן:

מהות	ערכים
שטח מגרש	310 מ"ר
תכסית בנייה מרבית לפי תכנית בש/77	30%
תכסית בנייה במ"ר	93 מ"ר (כולל שטחי שירות)
שטח בנייה מרבי הניתן למימוש בנכס	186 מ"ר
יתרת זכויות הבנייה למימוש בהקלה	74.00 מ"ר <sup>5</sup>

<sup>5</sup> 26 מ"ר עיקרי לניצול במסגרת תכסית - 100 מ"ר עיקרי לניצול מכוח תכנית בש/77 י"ד = 74 מ"ר עיקרי לניצול בהקלה.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- 13.7. שמאי המבקשים הבהיר כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין יתרת זכויות הבנייה שמימושן כפוף לאישור הקלה. יחד עם זאת, לגישתו, בהתאם לפסיקה אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות בנייה הכפופות להקלה במסגרת המימוש הנוכחי.
- 13.8. בהתאם לפסקי הדין וההחלטות השונות, ככל שבעתיד בעלי זכויות עתידיים יבקשו לממש את זכויות הבנייה שבנדון במסגרת הליך של הקלה, תוכל המשיבה לחייב במלוא היטל השבחה בגין זכויות הבנייה האמורות, בהתאם להוראות החוק והפסיקה.
- 13.9. שמאי המבקשים ציין כי פנה למשיבה בבקשה לתיקון שומתה, יחד עם זאת, עד למועד הכנת שומת המבקשים, בחלוף כחודשיים ממועד הפנייה, ועל אף העובדה כי בוצעו פניות חוזרות ונשנות, טרם התקבלה תשובה מאת המשיבה.
- 13.10. לפיכך, שמאי המבקשים ציין כי ככל ותתקבל טענתו דלעיל, הוא מבקש מהח"מ לבצע שימוש בזכות המוקנית לה בחוק, ולהשית את מלוא שכר טרחתה על המשיבה.
- 13.11. שטח חצר במצב קודם – לגישת שמאי המבקשים, לצורך חישוב יתרת שטח החצר, יש להביא בחשבון בינוי אחיד בין הקומות (קרקע + א'), כך שיתרת שטח החצר הינה 225.5 מ"ר, ולא כפי שחושב בשומת המשיבה לפי תכנית מרבית בשיעור של 30%.
- 13.12. ערכי שווי – שמאי המבקשים טען לשווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס שלהלן:
- הכרעת אלי כהן, מיום 19/02/2018, בנוגע לנכס ברחוב השיטה 2 א' (גוש 5217 חלקה 22 תת חלקה 2), בה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.
  - הכרעת גבע בלטר, מיום 09/08/2017, בנוגע לנכס ברחוב הארזים 49 (גוש 5217 חלקה 55), בה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.
  - הכרעת אייל יצחקי, מיום 28/05/2013, בנוגע לנכס ברחוב הארז 1 (גוש 5217 חלקה 146), בה נקבע שווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה.
  - הכרעת שאול אושרת, מיום 15/09/2011, בנוגע לנכס ברחוב ההדס 7 (גוש 5217 חלקה 133), בה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.
  - הכרעת דורית פריאל, מיום 13/07/2010, בנוגע לנכס ברחוב הברוש 6 (גוש 5218 חלקה 108), בה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

13.13. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים :

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי	שטח אקוי
שטח עיקרי בקומת קרקע	72.01	1.00	72.01 מ"ר
שטח עיקרי בקומה א'	66.29	1.00	66.29 מ"ר
שטח מקלט	13.18	0.90	11.90 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול	21.70	0.90	19.53 מ"ר
יתרת חצר – חלוקה אחידה בין קומות	223.41 <sup>6</sup>	0.25	55.90 מ"ר
סה"כ שטח אקוי במצב קודם			225.50 מ"ר

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי	שטח אקוי
שטח עיקרי עפ"י היתר	138.30	1.00	138.30 מ"ר
שטח מקלט	13.18	0.90	11.90 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול מכוח כ"מ/77	21.70	0.90	19.53 מ"ר
שטח עיקרי לניצול במסגרת תכנית	26.00	0.90	23.40 מ"ר
יתרת שטח עיקרי לניצול בהקלה	74.00	0.00	0.00 מ"ר
יתרת שטח שירות לניצול בהקלה	40.00	0.00	0.00 מ"ר
יתרת חצר – חלוקה אחידה בין קומות	210.4 <sup>7</sup>	0.25	52.60 מ"ר
סה"כ שטח אקוי במצב חדש			245.70 מ"ר
סה"כ שטח אקוי במצב קודם			225.50 מ"ר
סה"כ תוספת שטח			20.20 מ"ר
מקדם התאמה לשוליות ומבנה קיים			0.64
שטח אקוי לחיוב			12.896 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,000 ₪
השבחה, במעוגל			26,000 ₪

<sup>6</sup>  $2] / (72.01 \text{ מ"ר} + 66.29 \text{ מ"ר} + 13.18 \text{ מ"ר}) - 310 \text{ מ"ר} = 223.41 \text{ מ"ר}$   
<sup>7</sup>  $40 \text{ מ"ר שירות} - 310 \text{ מ"ר} \times 30\% \text{ תכנית מרבית} = 177 \text{ מ"ר}$

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

#### 14. התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים

- 14.1. טיעון שמאי המבקשים לפיו אין לחייב בגין זכויות בנייה אשר לצורך מימושן יש צורך בהליך הקלה – לגישת שמאי המשיבה, ככל ולא ניתן לממש את הזכויות ללא הקלה, יש לבחון את אפשרות ניצול הזכויות הן בקומת הגג ו/או בקומת המרתף תוך התחשבות בבינוי הקיים, קרי בכפוף להתאמות ו/או דחייה.
- 14.2. שמאי המשיבה הפנה להחלטה בערר 535/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' תמרה מורדוף ואח', מיום 17/05/2022 (להלן: "עניין מורדוף"), אשר התמקדה בבחינת ההשבחה בגין זכויות שלשם ניצולן יש צורך בהליך תכנוני נוסף, ובה קיימת התייחסות ופרשנות שונה מזו שנקבעה בפס"ד כהן ופס"ד דייניש אליהם הפנה שמאי המבקשים.
- 14.3. בעת המימוש עמדו לזכות המוכרים זכויות בנייה נוספות מכוח תכנית בש/77 י"ד. זכויות בנייה אלו מהוות פוטנציאל השבחה שממנו נהנים המוכרים בעת המכר ואין היגיון בכך שהרוכש ישלם את היטל ההשבחה המלא בגין זכויות אלו. נוצר מצב בו הרוכש משלם כפול על אותן זכויות בנייה, פעם אחת כאשר הוא רוכש את המקרקעין ופעם שנייה כאשר הוא מבקש לממש זכויות אלו במסגרת היתר בנייה.
- 14.4. כתמיכה בטיעוניו, הפנה שמאי המשיבה לפס"ד אליק רון, וכן לפס"ד בימה"ש המחוזי בתיק עמ"נ 8373-12-20 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' יהודה הלוי 70-72, מיום 13/06/2021.
- 14.5. לשיטת שמאי המשיבה, בשומת המבקשים הובאו בחשבון מספר עררים שאינם רלוונטיים, היות והם עוסקים בתמ"א 38.
- 14.6. שמאי המשיבה ציין כי בהחלטה בעניין סופר, אליה הפנה שמאי המבקשים, ובה לגישתו התייחסות לסוגיה לפיה השמאי המייצג הביא בחשבון בהחלטתו זכויות בנייה שמיומשן הוא בכפוף להקלה, וגם במקרה זה קבע השמאי המייצג מטעם ועדת הערר, שיש לקחת בחשבון זכויות שמיומשן תלוי בהליך תכנוני נוסף, תוך מתן שווי יחסי לזכויות אלו בהתאם לסיכוי שיהיה ניתן לממש אותן.
- 14.7. לטענת שמאי המשיבה, אין ספק שתכנית בש/77 י"ד אכן השביחה את הנכס, אולם על מנת לנצל את כל ההשבחה יש לקבל הקלה. בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון קיימת גם הציפייה למימוש זכויות הבנייה שטרם מומשו, עם זאת עולה השאלה האם קונה מרצון רואה תועלת בזכויות אלו. מבדיקה בחלקות שבסביבה עולה כי ישנן חלקות הדומות במאפייניהן לחלקה שבנדון שאכן קיבלו הקלה על מנת לממש את זכויות הבנייה הניתנות מכוח תכנית בש/77 י"ד, ובהתאם לכך ניתן לראות כי אכן יש תועלת לזכויות בנייה אלו. להלן דוגמאות:

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

היתר מס'	מועד מתן היתר	גו"ח	שטח חלקה	הקלות שאושרו
20120177	03/05/2012	5217/58	301 מ"ר	הקלה ליצירת קומת מגורים בקומת המרתף (סה"כ 3 קומות מגורים) והקלה בקו בניין אחורי ללא פתחים עד 30%.
20160022	27/01/2016	5217/53	269 מ"ר	הקלה בתכסית מ-30% ל-35%.

14.8. בנוסף, הפנה שמאי המשיבה לדוגמאות משומות מכריעות שנערכו בסביבה הקרובה, שלהלן:

- הכרעת גבע בלטר, מיום 19/12/2017, לנכס הידוע כחלקה 59 בגוש 5217, אשר מתייחסת למגרש שאפשרויות הניצול בו דומות לאפשרויות במגרש דנן. במסגרת ההכרעה יוחס שווי לזכויות על אף שאינן ניתנות למימוש ללא הליך תכנוני נוסף.
- הכרעת גבע בלטר, מיום 09/08/2017, לנכס הידוע כחלקה 49 בגוש 5217, בה ישנה התייחסות לזכויות הבנייה שלא ניתן לממש בשל מגבלת התכסית.

14.9. לסיכום סוגיה זו, ציין שמאי המשיבה כי בעת הערכת שווי נכס מקרקעין לא ניתן להתעלם מבחינה שמאית מזכויות בנייה מאושרות בהתאם לתכנית תקפה גם אם זכויות אלו מצריכות הליך נוסף, כגון אישור הקלה זניחה של הגדלת תכסית, וכאמור לעיל הוועדה המקומית נוהגת לאשר הקלות מסוג זה.

14.10. יתרה מזאת, שמאי המשיבה ציין כי ככל ויתקבל טיעון שמאי המבקשים ובגין הזכויות האמורות לא יחול חיוב בהיטל השבחה, יש לחייב כי הרוכשים של הנכס שבנדון יצורפו להליך, וזאת עקב המשמעות הכספית של ההחלטה, והעלויות הנוספות הצפויות להם בעת מימוש הזכויות.

14.11. ערכי שווי – שמאי המשיבה התייחס לכלל ההכרעות שלהלן:

- הכרעת דורית פריאל, מיום 13/07/2010, לנכס הידוע כחלקה 108 בגוש 5218, המהווה את ההכרעה הראשונה שנערכה בגין תכנית בש/77 י"ד, בה נקבע שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה על סמך 3 עסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש ולהבנת שמאי המשיבה לא נותחו כראוי/ לא הוצג פירוט ראוי לניתוח.
- הכרעת שאול אושרת, מיום 15/09/2011, לנכס הידוע כחלקה 133 בגוש 5217, המהווה את ההכרעה השנייה שנערכה בגין תכנית בש/77 י"ד. בהכרעה זו לא הוצגו עסקאות השוואה, ולפיכך אין אפשרות לדעת אם העסקאות מהימנות. בנוסף, השמאי המכריע קיבל את הסכמת שמאי הצדדים.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- הכרעת אייל יצחקי, מיום 28/05/2013, לנכס הידוע כחלקה 146 בגוש 5217, שנערכה לתכנית בש/77 י"ד. בהכרעה זו, שווי מ"ר מבונה נקבע בהתאם לשומה מכרעת (לא מצוין איפה נערכה השומה), ועל כן לא ברור מהיכן נלקחו הנתונים.
- הכרעת גבע בלטר, לנכס הידוע כחלקות 55 ו-59 בגוש 5217. שווי מ"ר מבונה נקבע בהתאם לשלוש השומות המכריעות שהוצגו לעיל. שומות אלו, כפי שניתן לראות, אינן בעלות נתוני שווי מספקים.
- הכרעת אלי כהן, מיום 19/02/2018, לנכס הידוע כחלקה 22 בגוש 5217. בהכרעת זו שווי מ"ר מבונה נקבע בהתאם לשומות המכריעות שכאמור אינן בעלות נתוני שווי מספקים.

#### 15. דין והכרעה

- 15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' בש/77 י"ד, קרי 13/01/2007.
- 15.2. המימוש הינו מלא בדרך של מכר מיום 03/04/2023.
- 15.3. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית מס' בש/77 י"ד אשר מגדילה את היקף השטחים בחלקה דנן. ישנה הסכמה בין הצדדים לגבי אופן חישוב ההשבחה, אך קיימת מחלוקת בנוגע לשווי זכויות שמימושן כפוף להקלה, שטח חצר וערכי שווי.
- 15.4. **אופן חישוב ההשבחה** – מקובלת עליי גישת הצדדים לפיה חישובו את ההשבחה כהפרש בין סה"כ שטח אקו' במצב החדש לבין סה"כ שטח אקו' במצב הקודם. ההפרש בשטח אקו' משקף את ההשבחה הנובעת מאישור תכנית בש/77 י"ד.
- 15.5. **שטחי בנייה במצב הקודם** – איני מקובלת את הסכמת הצדדים בנוגע לשטח בנייה במצב הקודם (160 מ"ר בשומות הצדדים), שכן בתכנית בש/77 נקבע כי "אחוזי הבניה המרביים בבית דו-משפחתי הם 45% משטח המגרש נטו ולא יותר מ-320 מ"ר לשתי יח"ד גם יחד"<sup>8</sup>, תכנית הבניה המרבית היא 30% משטח המגרש.<sup>9</sup>
- 15.6. שטח המגרש הנדון הינו 310 מ"ר, ובהתאם לכך, שטח הבנייה המרבי הינו 139.5 מ"ר (45% x 310 מ"ר).
- 15.7. במסגרת היתר בנייה מאושר בנכס נוצל שיעור בנייה של 44.47%, המהווה שטח של 138.30 מ"ר בשתי קומות (72.01 מ"ר בקומת קרקע + 66.29 מ"ר בקומה א'), בתוספת 13.18 מ"ר מקלט בקומת קרקע<sup>9</sup>. יובהר כי גם בטבלת פרטי תכנית ההיתר צוין כי זכויות הבנייה במגרש הן בשיעור של 45%.

<sup>8</sup> למעט שטח תקני למקלט, מחצית משטחי המדרגות הפנימיות וסככה לרכב.  
<sup>9</sup> כולל דרך גישה למקלט בשטח של 5.82 מ"ר.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

- 15.8. לאור האמור לעיל, ניתן לראות בהיתר כמימוש מלא של הזכויות במצב הקודם, ואין יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת כפי שנקבע בשומות הצדדים.
- 15.9. **שטח חצר במצב הקודם** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשטח חצר במצב הקודם. לאור הכרעתי שלעיל לעניין שטחי הבנייה במצב הקודם, איני מקבלת את עמדות הצדדים לעניין החצר, שכן החצר תחושב לפי שטח המגרש (310 מ"ר) בקיזוז הבנייה הקיימת בקומת הקרקע (85.19 מ"ר = 72.01 מ"ר בנייה + 13.18 מ"ר מקלט). לפיכך שטח החצר במקרה דנן הינו 224.81 מ"ר (85.19 מ"ר – 310 מ"ר).
- 15.10. **מקדם התאמה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם התאמה של 0.64 בגין שוליות ומבנה קיים.
- 15.11. **שווי זכויות שמימושן כפוף לאישור הקלה** – הצדדים חלוקים בנוגע לשווי הזכויות המוקנות בתכנית בש/77 י"ד אשר לא ניתן לנצלן ללא הליך של הקלה. שמאי המשיבה ייחס לזכויות אלו שווי לפי מקדם אקו' של 0.63, ואילו שמאי המבקשים טען כי אין לייחס שווי לזכויות אלו (היינו, מקדם שווי אפס).
- 15.12. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשים לפיה אין לייחס שווי לזכויות אשר מימושן כפוף להליך תכנוני נוסף, ואבאר:
- 15.13. נושא החיוב בהיטל השבחה בגין זכויות שמימושן מחייב הליך תכנוני נוסף העסיק לא מעט את ועדות הערר ואת בתי המשפט. שמאי הצדדים הפנו למספר רב של פסקי דין והחלטות בערר המתייחסים לסוגיה האמורה. לאחר שעיינתי במסמכים שהוצגו על ידי הצדדים ובחנתי את טיעוניהם, מצאתי לנכון להפנות לעקרונות שנקבעו בפס"ד כהן, אשר דן במקרה דומה למקרה הנדון, בו זכויות הבנייה שהוקנו מכוח תכנית במצב החדש, בחלקן אינן ודאיות, שכן ניצולן כפוף להליך תכנוני נוסף ככל שיאושר, כדלקמן:
- "בכל הענווה, דעתי היא כי השמאי המכריע קבע שהמקרקעין הושבחו השבחה תיאורטית, בגין האפשרות לנצל 50% משטח החלקה לקומה מסחרית. דא עקא, שאפשרות זו אינה יכולה לבוא לידי מימוש בלתי אם יעתור מאן דהו להקלה ועתירתו תתקבל (ובשלב זה אין לדעת אם יוגשו התנגדויות, מה יהא תוכנו וכיצד יוכרע העניין על ידי הוועדה המקומית). השמאי המכריע היה ער לכך, אך סבר כי יש להפחית משווי החלקה 10%. בכל הענווה, סבורני שלא ניתן לדבר על הפחתה בגין מקדם זמינות, שכן עצם מתן ההקלה אינו דבר וודאי. אם וכאשר תינתן הקלה – תוכל הוועדה לדרוש ולקבל היטל השבחה בגין השטח שהתווסף (ככל הנראה, לא יותר מ-130 מ"ר).**
- בענייננו, סבורני כי הדרך הנכונה היא לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה, בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית ללא היזקקות להקלה



# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

(שאוּלִי לֹא תִינָתֵן) וּבשֶׁלֶב הַשְּׁנִי – כִּלְ שֶׁתִּתְבַקֵּשׁ וּתִינָתֵן הַקְּלָה – בְּהִיטֵל הַשְּׁבַחָה בְּגִין הַשְּׁטַח נוֹשֵׂא הַהַקְּלָה.

אֲנִי סָבוּר אֶפּוֹא כִּי לֹא נִיתֵן הִיָּה לְחַיִּיב הַמַּעֲרָעָרִים בְּתִשְׁלוּם הַיִּטֵּל הַשְּׁבַחָה בְּגִין 130 מ"ר, שֶׁכֵּן בְּנִסְיֹבוֹת הָעֵנִיין, בְּאִין הַקְּלָה (הַיִּינוּ: בְּאִין מִקּוֹר) וּמִשֶּׁהִזְכוּיֹת נוֹשֵׂא הַתּוֹכְנִית אֵינֵן יְכוּלוֹת לְהַתְּמַמֵּשׁ בְּלֹא פְעוּלָה תְּכּוֹנִית נוֹסֶפֶת (בְּקִשְׁתְּ הַקְּלָה) – אֵין הַשְּׁבַחָה (וְרֹאוּ גַם ע"א 7664/08 נִיב נ' נִכְסֵי נִירָד בַּע"מ, נִיתֵן בְּיוֹם 13.9.11, פּוֹרְסִם בְּמֵאָרֶג נְבו)."

15.14. יוֹבֵהָר כִּי הַמִּקְרָה שֶׁנִּדוֹן בַּפֶּס"ד כֶּהֵן שׁוֹנָה מִהַמִּקְרָה אֲשֶׁר נִדוֹן בְּהַחֲלֵטָה וְעֵדֶת עָרָר בְּעֵנִיין מוֹרְדוֹף, אֵלִיָּה הַפְּנָה שְׁמֵאֵי הַמְּשִׁיבָה, שֶׁם הַזְכוּיֹת הַמּוֹתְנוֹת בְּהַלִּיךְ תְּכּוֹנִי נוֹסֶף הֵינֵן חֶלֶק מִזְכוּיֹת מוֹקְנוֹת בְּמִצַּב הַקּוֹדֵם וְלֹא בְּמִצַּב הַחֲדָשׁ כְּמוֹ בְּמִקְרָה דָּן.

15.15. בְּנוֹסֶף, אֶפְנָה לְדַבְרִים כְּפִי שְׁפוֹרְטוֹ בְּהַחֲלֵטָה בַּעֲרָר (חִי) 8005-01-20 הוֹעֵדָה הַמִּקּוֹמִית לְתַכְנוֹן וּלְבִנְיָה חִיפָה נ' יַעֲקֹב כּוֹדְדָה (לְהֵלֵן: "עֵנִיין כּוֹדְדָה"), מִיוֹם 03/09/2020, כְּדִלְקֵמֵן:

"25. בַּרַע"א 3002/12 הוֹעֵדָה הַמִּקּוֹמִית לְתַכְנוֹן וּלְבִנְיָה גְּבַעֲתִיִּים נ' אֵלִיק רוֹן (פּוֹרְסִם נְבו, 15.7.2014) (לְהֵלֵן: "הַלְכַת אֵלִיק רוֹן") נִקְבַּע, כִּי יֵשׁ לְהַתִּיחֵס לְהַשְּׁבַחַת מִקְרָעִין עֵקֶב זְכוּיֹת הַמּוֹתְנוֹת בְּאִישׁוֹר נוֹסֶף כֶּהַשְּׁבַחָה אַחַת, הַמּוֹרְכַבַת הֵן מִהַזְכוּיֹת הַמּוֹתְנוֹת-הַמּוֹקְנוֹת הַמּוֹטְמַעוֹת בְּתַכְנִית, וְהֵן מֵאִישׁוֹר הַסּוֹפִי; וְכִי יֵשׁ לְחַשֵּׁב הַשְּׁבַחָה זֹאת בְּכִלְלוֹתָהּ נִכּוֹן לְמוֹעֵד תְּחִילַת הַתּוֹכְנִית, וְלֹא לְמוֹעֵד אִישׁוֹר הַזְכוּיֹת הַמּוֹתְנוֹת בְּפוּעֵל. עוֹד נִקְבַּע, כִּי עַל אֵף שֶׁהַשְּׁבַחָה בְּכִלְלוֹתָהּ תַּחוּשֵׁב נִכּוֹן לְמוֹעֵד תְּחִילַת הַתּוֹכְנִיֹת, הַיִּטֵּל הַשְּׁבַחָה יִיגָבָה בְּשָׁנֵי מוֹעֲדֵי מִימוּשׁ שׁוֹנִים, בְּהַתָּאֵם לְמִידָה שְׁבָה נִיצֵל הַנִּישׁוּם אֶת הַזְכוּיֹת הַמּוֹתְנוֹת בְּכֹל אֶחָד מֵהֶם.

26. עִם זֹאת, בְּהַלְכַת אֵלִיק רוֹן נַעֲשֵׂתָה אֲבַחְנָה בֵּין זְכוּיֹת שְׁמִימוּשׁן מוֹתְנָה בְּאִישׁוֹר נוֹסֶף לְבֵין זְכוּיֹת שְׁמִימוּשׁן מוֹתְנָה בְּהַלִּיךְ תְּכּוֹנִי נוֹסֶף, הַיִּינוּ: הַקְּלָה אוֹ אִישׁוֹר תּוֹכְנִית חֲדָשָׁה. כִּב' הַש' עֵמִית בַּפֶּסֶק דִּינוֹ צִיין, כִּי בְּהַלִּיךְ רִגִיל שֶׁל הַקְּלָה מְבּוֹצֵעַ פְּרִסוּם, מוֹגִשׁוֹת הַתְּנַגְדוּיֹת וְהַזְכוּיֹת אֵינֵן מוֹבְטָחוֹת; זֹאת, בְּשׁוֹנָה מִזְכוּיֹת שְׁאֵינֵן טְעוֹנוֹת אִישׁוֹר הַקְּלָה, אֲשֶׁר הוֹגְדָרוּ בַּפֶּסֶק הַדִּין כ"ז זְכוּיֹת מַעִין-מוֹקְנוֹת".

27. הַנוֹשֵׂא שֶׁל זְכוּיֹת בְּתוֹכְנִית שְׁמִימוּשׁן טְעוֹן הַלִּיךְ תְּכּוֹנִי נוֹסֶף, כְּמוֹ בְּעֵנִינֵנוּ, נִדוֹן מִסְפָּר חוֹדְשִׁים לְאַחַר מִכּוֹן, בַּפֶּסֶק דִּינוֹ שֶׁל בֵּית הַמִּשְׁפָּט לְעֵנִינִים מִינְהַלִּיִּים בְּעַמ"ן (ת"א) 23304-06-14 יַצְחָק כֶּהֵן נ' הוֹעֵדָה הַמִּקּוֹמִית לְתַכְנוֹן וּלְבִנְיָה הַרְצִלִּיָּה (פּוֹרְסִם נְבו, 2.12.2014). בְּעֵנִיין כֶּהֵן קִבַּע בֵּית הַמִּשְׁפָּט, כִּי בְּמוֹעֵד אִישׁוֹר הַתּוֹכְנִית לֹא חָל הַיִּטֵּל הַשְּׁבַחָה בְּגִין זְכוּיֹת שְׁמִימוּשׁן מְחַיִּיב אִישׁוֹר הַקְּלָה מִהוֹרָאוֹת הַתּוֹכְנִית:

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

"הדרך הנכונה היא לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה, בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית ללא היזקקות להקלה (שאולי לא תינתן) ובשלב השני – ככל שתבקש ותינתן הקלה – בהיטל השבחה בגין השטח נושא ההקלה."

(ההדגשות במקור, מ.א.)

28. פסק הדין בעניין כהן התייחס לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תוכנית הכוללת זכויות שממומשן חייב אישור הקלה, ולא לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור אותן זכויות כבמקרה שלפנינו.

29. עם זאת, בפסק הדין שניתן בעמ"ן (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ (פורסם בנבו, 27.10.2019) נדון באופן ספציפי נושא החיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה הנדרשת למימוש אותן זכויות. באותו עניין נקבע, כי בכל הנוגע לתוכניות שחלה בגינן חבות בהיטל השבחה, שווי הזכויות המותנות באישור הקלה במצב הקודם יהיה שווי "0" לצורך היטל השבחה:

"17. יש טעם משפטי והיגיון כלכלי באמירה שבטרם אושרה ההקלה יוענקו לזכויות בתכנית שמותנות במתן הקלה שווי "0" לצורכי היטל השבחה. דרך הילך כזו לא רק שהיא יוצרת וודאות בהליך ומונעת ספקולציות מיותרות באשר לשווי של זכויות לא וודאיות, אלא היא גם מביאה לתוצאה צודקת. היא מטילה את החיוב בהיטל השבחה על מי שבאמת נהנה מאותן זכויות. (...)

18. אימוץ ההלכה שנקבעה שבפסק הדין בעניין כהן, שבעקבותיו הונחתה ועדת הערר המקומית שלא לחייב בהיטל השבחה כלל, כאשר מדובר בזכויות לא וודאיות שמותנות בהקלה שעדיין לא אושרה - מחייבת התייחסות מיסוי עקבית שתחול גם אם וכאשר תאושר ההקלה. רוצה לומר, אם בהתאם לפסיקה הנ"ל מנועה המערערת בשלבים אחרים של מימוש זכויות (טרם ההקלה) לגבות היטל השבחה בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה - מתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות. אם כשיטתה של ועדת הערר, לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם יש לקחת בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי גם אם שווי זה עלה כתוצאה מהצפייה למימוש הזכויות, ייווצר חוסר איזון ויגרע מהקופה הציבורית שלא בצדק. אותה הגינות שמופעלת כלפי הנישום שלא לגבות היטל השבחה בגין

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

זכויות לא וודאיות, מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית כך שבבוא היום, כאשר ימומשו הזכויות בעקבות הקלה שהועדה המקומית תאשר, היא תוכל לגבות ממני שנהנה מהזכויות את מלוא ההשבחה בשיעור המלא שלה.”

30. על פסק הדין בעניין ב. דייניש לא הוגשה כפי הידוע בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. ניתן לשער, שהעניין קשור גם בכך, שהמערערת - שעמדתה העקרונית התקבלה בפסק הדין - חזרה בה מהערעור בהתייחס לענייני הספציפי של המשיבות.

31. ועדות הערר המחוזיות אימצו את עמדת בתי המשפט לעניינים מינהליים בעניין כהן ובעניין ב. דייניש.”

15.16. בהחלטה בעניין כודדה שלעיל הפנתה ועדת הערר למספר החלטות בעררים שונים בהן אומצו פס"ד כהן ופס"ד דייניש, כלהלן:

- ערר רג/8001/0118 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן נ' חברת נילי אבניו ייזום ובנייה בע"מ, מיום 17/03/2020, בו נקבע כדלקמן:

”...כאשר מדובר בזכויות מבוקשות אשר לעת אישור התכנית שביסודן, לא ניתן היה לנצלן ואך בשל ההקלה נתאפשר ניצולן - אין לשום כל השבחה בגינן למועד אישור התכנית אלא לשום את ההשבחה ב-100% למועד אישור ההקלה. זאת בהתאם לפסקי הדין בעניין כהן ובעניין דייניש.”

- ערר 8023-04-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון נ' מרדכי מנוחין, מיום 13/05/2020.

15.17. מן המקובץ לעיל עולה כי כאשר לא ניתן לנצל זכויות בנייה ללא הזדקקות להליך נוסף, כגון הקלה, אין לשום השבחה בגין אותן זכויות לשלב אישור התכנית, אלא יש לחייב במלוא ההשבחה במועד אישור ההקלה.

15.18. לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני הבינוי הקיים לרבות גובה חלל גג הרעפים הבנוי במפלסים, ואפשרויות תוספת בנייה לבית הקיים, אני סבורה כי בנסיבות המקרה הנדון אין לייחס שווי כלשהו לזכויות הבנייה שאינן ניתנות לניצול.

15.19. תמיכה בהכרעתי זו, ניתן לראות גם בטיעון שמאי המשיבה לפיו במקרים דומים בסביבה נוצלו זכויות בנייה מעבר לתכנית המותרת, בין היתר, במסגרת הקלה להגדלת תכנית.

15.20. בנוסף, מבדיקה שערכתי באתר ההנדסי של הוועדה המקומית לא נמצאו היתרי בנייה לנכסים ברחוב הנדון לניצול זכויות בנייה בחלל גג הרעפים מאז המועד הקובע בשנת 2007, אולם נמצאו היתרי בנייה לניצול זכויות בנייה באופן חלקי בקומת המרתף בכפוף

---

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

---

להקלה לתוספת קומת מגורים במרתף (כגון: היתר מס' 20120177 מיום 03/05/2012 ברחוב הארזים 51 והיתר מס' 20130146 מיום 09/07/2013 ברחוב הארזים 43).

15.21. **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לערכי השווי. שמאי המשיבה טען לשווי של 2,628 ₪ למ"ר מבונה, ואילו שמאי המבקשים טען לשווי של 2,000 ₪ לשווי מ"ר מבונה. לאחר שבחנתי את כלל נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, הן עסקאות ההשוואה וניתוחן שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, והן ההכרעות במתחם תכנית בש/77 י"ד (שהמשיבה הייתה צד בהן) שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, הובא בחשבון שווי משוקלל של 2,300 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר, בהתחשב במיקום הנכס ויתר מאפייניו.

15.22. **טיעון המבקשים לעניין חלוקת שכר** – לאור הסוגיות שנדונו והוכרעו בהליך דן ובהתחשב בתוצאות ההכרעה, אני קובעת שהצדדים יישאו בשכר בחלקים שווים.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

15.23. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עפ"י היתר	138.30	1.00	138.30 מ"ר
שטח מקלט <sup>10</sup>	13.18	0.50 <sup>11</sup>	6.59 מ"ר
יתרת חצר	224.81	0.25	56.20 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			201.09 מ"ר

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עפ"י היתר	138.30	1.00	138.30 מ"ר
שטח מקלט, כולל דרך גישה	13.18	0.50	6.59 מ"ר
שטח עיקרי לניצול במסגרת תכסית מרבית מותר (30%)	34.52	0.90	31.06 מ"ר
יתרת שטח עיקרי מעבר לתכסית	87.18	0.00	0.00
שטח שירות מעבר לתכסית	40.00	0.00	0.00
יתרת חצר	217.00 <sup>12</sup>	0.25	54.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			230.20 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			201.09 מ"ר
סה"כ תוספת שטח			29.11 מ"ר
מקדם התאמה לשוליות ולתוספת למבנה קיים			0.64
שטח אקו' לחיוב			18.63 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,300 ₪
השבחה, במעוגל			42,850 ₪

<sup>10</sup> כולל דרך גישה למקלט בשטח של 5.82 מ"ר.

<sup>11</sup> בניגוד לעמדת הצדדים לפיה מקדם שווי מקלט הינו 0.9, אני סבורה כי המקדם הראוי במקרה דנן הינו 0.5, בין היתר, בהתחשב בשטח המקלט, מידותיו, הגישה אליו ועובי קירותיו.

<sup>12</sup> (310 מ"ר x 30% תכסית מרבית) - 310 מ"ר = 217 מ"ר.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאי מקרקעין  
סימון חירי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

#### 16. הכרעה

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית בש/77 י"ד	13/01/2007	₪ 42,850	₪ 21,425

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפניי.



שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה