



שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6335 חלקה 109

רחוב בניהו 39

שכונת צהלה, תל אביב



תאריך: 09 מאי, 2024
מספר מינוי: 2839-2023
מספרנו: 480. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי, מר מיכאל עין דור
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

לכבוד,
המבקשת, גב' רות פאולה זילוני
באמצעות השמאי, מר ניר עזרה
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com

ג.א.ג.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6335 חלקה 109

רחוב בניהו 39

שכונת צהלה, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 05/03/2024 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. מטרת השומה:

- 1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 1.2. מהות ההשבחה: אישור תכניות ע', 2550, ג', 2550א', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1 – מימוש בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה:

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



3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02/02/2024 ע"י הח"מ.

4. פרטי הנכס:

מהות: קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי
גוש: 6335
חלקה: 109
שטח החלקה: 772 מ"ר¹
זכויות משפטיות: בעלות
מיקום: רח' בניהו 39, שכונת צהלה, תל-אביב.

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת צהלה בצפון-מזרח העיר תל-אביב, שהינה ותיקה ומבוקשת. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים. רחוב בניהו הינו חד-סטרי, מעגלי, המתחיל ומסתיים ברחוב יהונתן.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



הנכס מושא השומה

¹ עפ"י העתק רישום מפקס הזכויות.



6. תיאור הנכס:

6.1. חלקה 109 בגוש 6335 בשטח רשום של 772 מ"ר. צורת החלקה רגולרית דמוית טרפז פונה בחזית מזרחית באורך של כ-24 מ', עומקה הינו באורך של כ-31 מ'.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – חלקה 110 בגוש 6335, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום – חלקה 108 בגוש 6335, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממזרח – חזית לרחוב בניהו ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

ממערב – בית ספר "צהלה".

6.3. נכון למועד ביקורי הנכס, בחלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי ותיק. שטח בית המגורים הינו כ-145 מ"ר².

תמונת חזית הנכס



² עפ"י היתר הבניה מס' 827.



7. המצב התכנוני:

מצב קודם:

7.1. תכנית תגפ/333, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 357 מיום 24/06/1954.

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, לקבוע אזורים לבניינים ציבוריים, לקבוע מגרשים ציבוריים פתוחים, לקבוע אזורי מגורים ומסחר, לחלק את השטח בהתאם למסומן בתשריט על מנת להקים שיכון לאנשי צבא בשרות קבע.

על פי תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת בייעוד ל"אזור מגורים א".

הוראות בניה:

שטח מגרש מינימלי -	600 מ"ר
שטח בניה מקסימלי -	20%
חזית מינימלית -	20 מ' מי
שימושים מותרים -	מגורים, גרזיים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות
מס' בתים בחלקה -	1
מס' יח"ד בחלקה -	1
מס' קומות מותר -	2
מבנה עזר -	לא יותר מ-25 מ"ר לבנייני עזר
קווי בניין -	3 מ' לצדדים, 8 מ' לאחור
אחוז מקסימלי לבניית מבנה עזר -	2.5%

7.2. תכנית 748 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 969 מיום 01/11/1962.

מטרת התכנית בין היתר הינה להתיר הקמת סככות קלות לגרזיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין.

7.3. תכנית מס' 958, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1300 מיום 01/09/1966.

מטרת התכנית היא להתיר בניית בניינים בגובה של 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית ולתקן ע"י כך את התכנית המפורטת מס' תגפ/333 על תיקוניה.

התכנית מתירה בניה בשיעור של 20% בקומות הקרקע בלבד או 30% סה"כ בשתי קומות.

בנוסף תותר הקמת מבנה עזר בשטח 2.5% משטח המגרש.



מצב חדש:

7.4. תכנית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

בבניין למגורים – הקמת מרתף הכולל קומה אחת בהיקף הבית בלבד.

שימושים מותרים :

בתי דירות – חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים חדר משחקים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים לדיירי הבניין בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה, בנוסף מחסנים לדיירי הבניין 6 מ"ר לכל יח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות יותר מקומות מרתף אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה.

בתים בודדים – חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

שטח המרתף – בהיקף הקומה שמעל ובגובה 2.2 מ'.

7.5. תכנית מס' 2550, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01/04/1993.

תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע.

ניתן להקים מוסך לחניה בשטח 18 מ"ר אשר לא ייכלל באחוזי הבניה בגובה חיצוני של עד 2.2 מ'.

7.6. תכנית ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

עליות גג בגגות משופעים :

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ושיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. עליית הגג תהא בצמוד לדירה ותרשם כחלק בלתי נפרד ממנה.

7.7. תכנית מס' 2550א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

תותר בניית חניה מקורה/מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות. השטח הכולל לחניה לא יעלה על 33 מ"ר.

7.8. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1997.

התכנית קובעת קווי בניין ותנאים לקמת בריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0 בתנאי שלא תהווה מטרד לשכנים. קירוי בריכות/ג'קוזי ייעשה על חשבון שטח עיקרי.



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

7.9. תכנית מס' ע'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים בהם.

הוראות התכנית:

א. תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומה אחת.

ב. שטחים נלווים ושטחי שרות כללי עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית וקיימת חפיפה.

ג. קווי בניין בקומת המרתף – בבתים צמודי קרקע: בשטח תכנית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית. וזאת מכוח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

ד. גובה קומת המרתף העליונה יהא עד ל-4 מ' (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) וגובה קומות המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

השימושים מותרים לקומת המרתף:

בית צמוד קרקע – שטחי שרות כלליים, שטחי שירות נלווים למגורים (בתים צמודי קרקע), מותרת קומת מרתף אחת בלבד על פי תכנית זו. לא יותרו מגורים במרתף. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

7.10. תכנית מס' 3450, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08/11/2006.

הגדלת שטחי בניה בבתים צמודי קרקע.

התכניות הראשיות ישונו ע"י התרת תוספת בניה לשטחים עיקריים על ידי המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה המיועדים לבניית מבני עזר/מחסן, לשטחים עיקריים בשתי אופציות:

א. כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי.

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

לחלופין, השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.



הוראות בניה :

- השטח המומר לשטח עיקרי יוצמד למבנה העיקרי וייבנה במסגרת קווי הבניין המותרים.
- מבנה עזר/מחסן – מחוץ לקווי הבניין ובמיקום על פי תכניות ראשיות, גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'.
- לא תותר המרת שטחים בתחום שקטן מ-60 מ' מציר רצועת הרכבת, ובתחום שקטן מ-50 מ' מדרך 20 ומסילה בציר איילון.
- השטחים הבאים לא יכללו במניין שטחי השירות – מחסן, חדר כביסה, חדרי ארונות, מזווה וכל שטח שהוא מהווה חלק אינטגרלי מתפקוד הבית למעט השטחים הנדרשים לבניית מרחב מוגן/מקלט, בליטות והשטח למבני עזר המוזכר בתכנית זו.

7.11. תכנית מס' ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5707 מיום 20/08/2007.

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים וב-65% משטחו בבניה בו-זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

לחלופין קובעת התכנית, כי רום הגג בגגות משופעים לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים.

בניה צמודת קרקע – חלל גג רעפים עם שיפוע גג בטווח 40%-50%, גובה אשר לא יעלה על 7 מ' מרצפת הקומה העליונה לרום הגג.

בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת הגג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו. חריגה מהוראות סעיף זה, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

7.12. תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 207 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבניה נמוכה.

בין יתר מטרות התוכנית, מתן הוראות לעריכת תוכניות עתידיות.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.



הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבנייה הבסיסי, בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבניה.

שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבניה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל התנאים המפורטים בתוכנית.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה. הוועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין. על אף זאת, ניתן יהיה לקבוע בתוכנית בקומה עליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה, לתכנית המקסימאלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית רק לאחר שיוצגו לפנייה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים ו/או המתוכנן בתוכנית קודמת או מופקדת בסביבת התכנית, מבחינת מאפייני הבינוי, תכנית וכדומה.

באזור מגורים בבניה נמוכה ניתן לקבוע בתוכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים את השימושים הבאים:

מקבצי שימוש ראשיים – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, בתנאים שצוינו בתוכנית.

שטחי הבניה המרביים לא יעלו על רח"ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח"ד מעבר למותר על פי תוכניות קודמות. במגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני הבניה עד 4 קומות. הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים ובהם שיקולי איכות סביבה, עיצוב עירוני, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון אזורית.



בבתים צמודי קרקע במתחם 207 גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

בהתאם להוראות התכנית הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בניה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

8. תיק בניין:

מעיון בתיק הבניין של עיריית ת"א – ארכיון הנדסי אותרו היתרי הבניה הבאים:

8.1. היתר בניה מס' 708 מיום 19/12/1955.

מהות ההיתר: שינויים פנימיים בבניין בן קומה אחת ולהוספת מחסן בחצר.

8.2. היתר בניה מס' 827 מיום 01/03/1960.

מהות ההיתר: הוספת 2 חדרים ולהגדלת מטבח בקומה א'. עפ"י היתר הבניה שטח הבניין הינו 144.61 מ"ר (קיים+חדש).

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 27/08/2023:

חלקה 109 בגוש 6335 בשטח 772 מ"ר, רשומה ע"ש זילוני רות פאולה (המבקשת) ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שווים.

9.2. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 05/09/2023 הנכס מושא השומה נמכר תמורת 15,200,000 ₪.



10. עמדות הצדדים:

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ע'י	13/12/1985	15,784 ₪	10,650 ₪
2550	16/04/1993	35,913 ₪	אין השבחה
ג'י	06/05/1994	195,923 ₪	107,000 ₪
א'י2550	26/02/1997	50,377 ₪	אין השבחה
2754	13/04/1998	28,800 ₪	2,790 ₪
ע'י1	02/04/2003	309,210 ₪	109,000 ₪
3450	23/11/2006	337,750 ₪	87,000 ₪
ג'י1	04/09/2007	948,402 ₪	470,000 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר מיכאל עין דור, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. תכנית ע (מועד קובע: 13/12/1985)

התכנית מאפשרת בניית מרתף מתחת לתכנית המותרת.

אומדן השווי – הוערך בסך 700 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לנתוני מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1985.

שטח לחיוב – הובא בחשבון שטח של 154.4 מ"ר לפי תכנית בשיעור 20% בקומת הקרקע.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה בת 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

מקדם אקווי – הוערך בשיעור 0.35.

תחשיב ההשבחה:

154.4	תוספת שטח מרתף (מ"ר)
154.4	שטח מרתף להשבחה (מ"ר)
0.35	מקדם אקווי למרתף
54.04	תוספת שטח אקווי (מ"ר)
0.41727	דחיה (15 שנים שיעור היוון של 6%)
700 ₪	שווי למ"ר אקווי
15,784 ₪	השבחה
7,892 ₪	היטל השבחה



10.1.2. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

התכנית מאפשרת הקמת חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר, השטח לחיוב חושב לשטחי המרתף שניתן לבנות מתחת לשטחי החניה ציין מספר שומות מכריעות³ אשר נקטו בגישה זהה לחישוב ההשבחה.

אומדן השווי – צוינו 4 עסקאות מכר מסביבת הנכס שנערכו בין השנים 1993-1996 מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה בגבולות \$2,875-\$2,430 ו-3 שומות מכריעות⁴ מסביבת הנכס, בהתאם לנתונים אלו הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה בת 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

מקדם אקווי – הוערך בשיעור 0.5.

תחשיב ההשבחה:

18	שטח חניה (מ"ר)
18	שטח מרתף מתחת לחניה (מ"ר)
0.5	מקדם שווי למרתף
9	תוספת שטח אקווי בגין מרתף (מ"ר)
0.66506	דחיה (7 שנים שיעור היוון של 6%)
₪ 6,000	שווי למ"ר אקווי
₪ 35,913	השבחה
₪ 17,957	היטל השבחה

10.1.3. תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)

שטח לניצול בחלל גג הרעפים – חושב על פי 40% משטח הקומה שמתחת.

מקדם אקווי – נקבע מקדם אקווי לעליית גג בשיעור 0.7.

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 6,000 ₪ בהתאם לנתונים שצוינו בסעיף 10.1.2.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה בת 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

³ שומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6628/348; שומתו של השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6638/611; שומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו בגו"ח 6336/537.

⁴ שומתו של השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 6335/164 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך \$2,000; שומתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6335/59 אשר קבע שווי מ"ר מבונה \$2,240; שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6336/151 אשר קבעה שווי מ"ר מבונה בסך \$1,720.



תחשיב ההשבחה:

154.4	שטח גג (מ"ר)
40%	שיעור ניצול עליית גג
61.76	תוספת שטח עליית גג (מ"ר)
0.75	מקדם אקווי לעליית גג
46.32	תוספת שטח אקווי (מ"ר)
0.70496	דחיה (6 שנים שיעור היוון של 6%)
₪ 6,000	שווי למ"ר אקווי
₪ 195,923	השבחה
₪ 97,961	היטל השבחה

10.1.4 . תכנית 2550 א' (מועד קובע: 26/02/1997)

התכנית מאפשרת הקמת מקום חניה נוסף בשטח של 15 מ"ר, ההשבחה חושבה לפי בניית מרתף מתחת לחניה לאור הגדלת התכסית.

אומדן השווי – צוינו 3 עסקאות מכר שנערכו בין השנים 1996-1997 מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות \$2,300-\$2,430 ו-3 שומות מכריעות⁵ מסביבת הנכס, בהתאם לנתונים אלו הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

15	שטח חניה (מ"ר)
15	שטח מרתף מתחת לחניה (מ"ר)
0.5	מקדם שווי למרתף
7.5	תוספת שטח אקווי בגין מרתף
0.83962	דחיה (7 שנים שיעור היוון של 6%)
₪ 8,000	שווי למ"ר אקווי
₪ 50,377	השבחה
₪ 25,189	היטל השבחה

⁵ שומתו של השמאי המכריע רן וירניק בגו"ח 6335/164 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך \$2,200 ; שומתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6335/59 אשר קבע שווי מ"ר מבונה \$2,085 ; שומתה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6336/151 אשר קבעה שווי מ"ר מבונה בסך \$2,362.



10.1.5. תכנית 2754 (מועד קובע: 13/04/1998)

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שיחה, בריכות נוי וגיקוזי. שטח הבריכה חושב לפי 40 מ"ר. הובא בחשבון מקדם ודאות בשיעור 90%.

אומדן השווי – הוערך בסך 8,000 ₪ בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בסעיף 10.1.4.

מקדם אקווי – הוערך בשיעור 0.1 מעל שווי חצר.

תחשיב ההשבחה:

40	שטח בריכה נורמטיבי (מ"ר)
0.1	מקדם אקווי לבריכה (מעל חצר)
4	תוספת שטח אקווי (מ"ר)
0.9	הפחתה בהתחשב בפרסום
₪ 8,000	שווי למ"ר אקווי
₪ 28,800	השבחה
₪ 14,400	היטל השבחה

10.1.6. תכנית ע"1 (מועד קובע: 02/04/2003)

הגדלת השימושים במרתף, כמו כן הגבהת גובה קומת המרתף.

אומדן השווי – צוינו 2 עסקאות מכר מהשנים 2003-2004 ו-3 שומות מכריעות מסביבת הנכס אשר צוינו בסעיף 10.1.4 לעיל, בהתאם לנתונים אלו הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪

מקדם ההשבחה – הוערך בשיעור 0.15.

תחשיב ההשבחה:

187.4	שטח מרתף להשבחה (מ"ר)
0.15	מקדם שיפור המרתף
28.11	תוספת שטח אקווי (מ"ר)
₪ 11,000	שווי למ"ר מבונה
₪ 309,210	השבחה
₪ 154,605	היטל השבחה



10.1.7. תכנית מס' 3450 (מועד קובע: 23/11/2006)

התכנית מאפשרת ניצול שטחי שירות כשטח עיקרי.

שטח לחיוב – שטח מבנה העזר חושב לפי 2.5% משטח המגרש, בנוסף הוערך כי ניתן לבנות מרתף מתחת לשטחי העזר ולהגדיל את עליית הגג.

אומדן השווי – צוינו 2 עסקאות מכר שנערכו בשנים 2006-2007 ו-3 שומות מכריעות אשר צוינו בסעיף 10.1.4 לעיל, בהתאם לנתונים אלו שווי מ"ר מבונה הוערך בסך ₪12,500.

מקדמים אקווי – מקדם המרה בין שטח שירות לעיקרי – 0.5; מקדם מרתף – 0.6; מקדם עליית גג – 0.75.

תחשיב ההשבחה:

19.3	שטח שירות להמרה (מ"ר)
0.5	מקדם שיפור תכנוני (המרה)
19.3	תוספת מרתף - הגדלת תכנית (מ"ר)
0.6	מקדם שווי למרתף
7.72	תוספת חלל גג - הגדלת תכנית/גג (מ"ר)
0.75	מקדם שווי תכנית ג'
27.02	סה"כ תוספת מ"ר אקווי (מ"ר)
₪ 12,500	שווי למ"ר אקווי
₪ 337,750	השבחה
₪ 168,875	היטל השבחה

10.1.8. תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)

מצב קודם – זכויות הבניה בחלל גג רעפים לפי 40% משטח הקומה שמתחת, לפיכך הובא בחשבון שטח של 69.48 מ"ר.

שטח לניצול בחלל גג הרעפים במצב החדש – הציג שתי חלופות, הראשונה לפי בנייה בחלל הגג בשטח של 90% משטח הקומה שמתחת. השניה, לפני בניית חדר יציאה לגג בתוספת מרפסת גג, הגיע למסקנה כי שתי החלופות מביאות לשטח אקווי זהה.

מקדם אקווי – שטח עליית הגג במצב הקודם – 0.75; שטח עליית הגג במצב החדש – 0.8; חדר יציאה לגג – 1; מרפסת גג – 0.2.

אומדן השווי – צוינו 2 עסקאות מכר שנערכו בשנים 2007-2008 ו-3 שומות מכריעות אשר צוינו בסעיף 10.1.4 לעיל, בהתאם לנתונים אלו שווי מ"ר מבונה הוערך בסך ₪13,000.



תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

40%	שיעור ניצול עליית גג מצב קודם
69.48	שטח עליית גג (מ"ר)
0.75	מקדם שווי לחלל גג תכנית ג'
52.11	סה"כ מצב קודם (מ"ר אקווי)

מצב חדש:

חלופה של בנייה בחלל גג	
173.7	שטח גג/קומת קרקע (מ"ר)
0.9	שיעור ניצול עליית גג מצב חדש
0.8	מקדם שווי לחלל גג תכנית ג-1, בהתחשב בשוליות
125.064	סה"כ מצב חדש לחלופת גג (מ"ר אקווי)
חלופה של בניית חדר יציאה לגג	
173.7	שטח גג/קומת קרקע (מ"ר)
112.9	שטח חדר יציאה לגג (מ"ר)
1	מקדם שווי לחדר יציאה לגג
60.8	שטח מרפסת גג (מ"ר)
0.2	מקדם שווי למרפסת גג
125.06	סה"כ מצב חדש (מ"ר אקווי)

72.95	תוספת מ"ר אקווי
₪ 13,000	שווי למ"ר אקווי
₪ 948,350	השבחה
₪ 474,175	היטל השבחה



10.2. עיקרי עמדת מר ניר עזרה, שמאי מטעם המבקשת:

10.2.1. כללי:

אופן הבינוי בין הקומות – בתחשיב ההשבחה בכלל התכניות הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בינוי אחיד בכל קומה, כלומר לפי בניה של 15% בכל קומה, סה"כ שתי קומות. כתימוכין לעמדתו ציין את הערר בעניין מזין אורי⁶ (להלן: "עניין מזין אורי") וגם מספר גדול של שומות מכריעות שבניהן, בין היתר, שומתה של אורית גלן (הח"מ) בגו"ח 6336/224 אשר נקטה בגישה של בינוי אחיד בין הקומות.

קרבה לבית הספר הקהילתי – טען כי מושא השומה גובל עם בית הספר הקהילתי של שכונת "צהלה", צמידות זו פוגעת בשווי הנכס הנדון בהשוואה לנכסים אחרים בסביבה ויש להביא זאת בחשבון. ציין כי במחקר "דלפי" שנערך בשנת 2017 עולה כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ-10% לנכס אשר ממוקם בסמוך למבנה ציבור ביחס לנכס שאינו גובל במבנה ציבור.

10.2.2. תכנית ע' (מועד קובע: 13/12/1985)

שטח לחיוב – השטח לחיוב הינו לפי 15% משטח המגרש בהתאם למפורט בסעיף 10.2.1.

שווי מ"ר מבונה – מקבל את ערכי השווי הבסיסים שהעריך שמאי המשיבה בסך של 700 ₪, אך טען כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור 0.9 עקב מיקומו של מושא השומה בסמוך למבנה ציבור כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 630 ₪.

מקדם אקוי – 0.35 כפי שהוערך בשומת המשיבה.

מקדם דחיה – הוערך לפי 15 שנים בשיעור 6%, כפי שגם הוערך בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה:

מהות ההשבחה	מקדם אקוי	השטח במ"ר	סה"כ אקוי
קומת מרתף לפי תכנית ע'	0.35	115.8	40.53
שווי מ"ר מבונה		630 ₪	
דחיה (15 שנים שיעור היוון של 6%)			0.41726
השבחה נטו			10,564 ₪
היטל השבחה			5,327 ₪

⁶ ערר (תל אביב-יפו) 85129-17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מזין אורי, ניתן ביום 02/04/2019.



10.2.3. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

התכנית מתירה הקמת חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר. זכות זו הוקנתה במצב הקודם מכח תכנית תג"פ/333 המתירה הקמת גרזיים למקסימום 2 רכבים תחת סככה מבניה קלה. אין כל מניעה תכנונית להצמיד את הגר' הפרטי לשטח המבנה הקיים ועל ידי כך להרחיב את שטח קומת המרתף.

כתימוכין לעמדתו ציין את ערר בעניין פנינה הוד⁷ (להלן: "עניין פנינה הוד") לפיו נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו במימוש בדרך של מכר.

כמו כן, גם בשומות מכריעות רבות, בין היתר, שומות הח"מ בגו"ח 6336/224, 6338/387 ו-6625/293, נקבע כי אין לחייב בגין רכיב זה בהשבחה.

לאור כל האמור, טען כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין במקרה הנדון.

10.2.4. תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)

הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי לניצול בחלל גג רעפים הינו 40% משטח הקומה העליונה ובמקדם שווי לשטח חלל גג בשיעור של 70%. כמו כן, נלקח בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 70% לפי 6 שנים בשיעור היוון 6%.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 4,680 ₪, התבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6336/224 ולאחר הפחתה בשיעור 10% בגין קרבת מושא השומה לשטח בית הספר.

תחשיב ההשבחה:

מהות השטח	מקדם אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי' (מ"ר)
חלל גג	0.7	46	32.2
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 4,680
השבחה גולמית (במעוגל)			₪ 150,696
דחיה (6 שנים שיעור היוון של 6%)			0.70496054
השבחה נטו מעוגל			₪ 107,000
היטל השבחה מעוגל			₪ 53,500

10.2.5. תכנית 2550 א' (מועד קובע: 26/02/1997)

התכנית מתירה הקמת מקום חניה נוסף בשטח של 15 מ"ר. בהתאם למפורט בסעיף 10.2.3 תכנית זו אינה משביחה את המקרקעין הנדונים.

⁷ תא 8135/1120, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' פנינה הוד, ניתן ביום 28/09/2023.



10.2.6. תכנית 2754 (מועד קובע: 13/04/1998)

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וגקוזי.

תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לערך בעניין **מירה גל ואח'⁸** (להלן: "**עניין מירה גל ואח'**") לפיו נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש לחייב את ההשבחה בשיעור של 10% בלבד, כאשר היתרה תחויב כשיתבקש היתר בניה.

שטח הבריכה שהובא בחשבון הינו 40 מ"ר לפי מקדם השבחה בשיעור 0.1.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 6,975 ₪, התבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6336/224 ולאחר הפחתה בשיעור 10% בגין קרבת מושא השומה לשטח בית הספר.

תחשיב ההשבחה:

מהות השטח	מקדם אקוי'	השטח במ"ר	סה"כ אקוי' (מ"ר)
בריכת שחיה	0.1	40	4
שווי מ"ר מבונה אקוי'			6,975 ₪
מקדם חיוב במכר	0.1		
השבחה			2,790 ₪
היטל השבחה			1,395 ₪

10.2.7. תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)

שטח לחיוב – בהתאם לעררים בעניין **מירה גל ואח' ופנינה הוד** יש לחייב את שטח המרתף לפי בינוי אחיד בין הקומות, דהיינו לפי 15% משטח המגרש ללא האפשרות לבניית שטח המרתף תחת החניות.

לפיכך יש להביא בחשבון שטח מרתף של 115.8 מ"ר המהווה 15% משטח המגרש.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 9,450 ₪, התבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6336/224 ולאחר הפחתה בשיעור 10% בגין קרבת מושא השומה לשטח בית הספר.

מקדם ההשבחה – הוערך בשיעור 0.1, כפי שגם נקבע בשומת הח"מ בגו"ח 6336/224.

⁸ תא/81024/0321, **מירה גל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, ניתן ביום 28/09/2023.



תחשיב ההשבחה :

מהות השטח	מקדם השבחה אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי' (מ"ר)
קומת מרתף (15% משטח המגרש)	0.1	115.8	11.58
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,450
השבחה במעוגל			₪ 109,000
היטל השבחה			₪ 54,500

10.2.8 . תכנית 3450 (מועד קובע: 23/11/2006)

התכנית מתירה הסבת שטח מבנה עזר (2.5% משטח החלקה).

השטח לחיוב – בערר בעניין פנינה הוד נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש לחייב בהיטל השבחה לפי קומת המרתף בבינוי אחיד בין הקומות, כלומר במקרה שלנו לפי 15% משטח המגרש, ללא צירוף השטח שנגזר מן החניות ו/או שטח מבנה העזר, עוד קבעה ועדת הערר כי חיוב בגין מימוש שטחי הבניה מתחת לשטחי החניה ו/או מבנה העזר יהיה במימוש בדרך של היתר בניה עתידי כאשר תהיה וודאות לאופן הבינוי.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 11,250 ₪, התבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6336/224 ולאחר הפחתה בשיעור 10% בגין קרבת מושא השומה לשטח בית הספר.

מקדם שיפור תכנון - הוערך בשיעור 0.4, כפי שגם נקבע בשומת הח"מ בגו"ח 6336/224.

תחשיב ההשבחה :

מהות השטח	מקדם השבחה אקווי'	השטח במ"ר	סה"כ אקווי' (מ"ר)
הסבת שטח שירות לעיקרי	0.4	19.3	7.72
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,250
השבחה			₪ 87,000
היטל השבחה			₪ 43,500



10.2.9. תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)

התכנית מאפשרת את הגדלת חלל גג הרעפים בעקבות הגבהת הגג מ-6 ל-7 מ'.

שטח לחיוב – הוערך לפי שטח של 90% משטח הקומה שמתחת, כתימוכין לעמדתו ציין את ועדת הערר בעניין **מירה גל ואח'** בה נקבע כי יש לחייב בהשבחה לפי שטח בשיעור 90% משטח הקומה שמתחת.

אומדן השווי – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 11,700 ₪, התבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6336/224 ולאחר הפחתה בשיעור 10% בגין קרבת מושא השומה לשטח בית הספר.

מקדם אקווי – הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.7 בשני מצבי התכנון.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
חלל גג מצב קודם	46	0.7	32.2
חלל מצב חדש	104.2	0.7	72.94
סה"כ תוספת שטח אקווי			40.74
שווי מ"ר מבונה אקווי			11,700 ₪
השבחה			470,000 ₪
היטל השבחה			235,000 ₪

10.3. תגובת שמאי המשיבה לשמאי המבקשת:

10.3.1. **אופן הבינוי המיטבי** – טען כי החלופה לפיה בונים בנינוי לא אחיד כלומר לפי 20% בקומת הקרקע + 2.5% מבנה עזר מביאה לשווי אקווי גבוה יותר מאשר בינוי אחיד בין הקומות, לפיכך חישוב ההשבחה צריך להיות לפי בינוי של 20% בקומת הקרקע + 2.5% מבנה עזר. כמו כן על החלטת ועדת הערר **בעניין מירה גל ואח'** הוגש ערעור לבית המשפט.

10.3.2. **מיקום הנכס** – מיקום הנכס בסמוך לבית נלקח בחשבון במסגרת השווי שהוערך.

10.3.3. **תכניות 2550 ו-2550א'** – הוגש ערעור על החלטת ועדת הערר **בעניין מירה גל** לפיה נקבע שאין לחייב את שטח המרתף תחת החניות.

10.3.4. **תכנית ג'** – כאמור השימוש המיטבי הינו לפי בינוי לא אחיד בין הקומות כפי שצוין בסעיף 10.3.1 לעיל.

10.3.5. **תכנית 2754** – הובא בחשבון אחוז מימוש במכר לפי 90% כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות.

10.3.6. **תכנית ע'1** – חושב בהתאם לחלופת הבינוי המיטבי כפי שצוין בסעיף 10.3.1 לעיל.



10.4. תגובת שמאי המבקשת לשמאי המשיבה:

10.4.1. מיקום הנכס – יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבתו של הנכס לבית הספר, דבר שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה.

10.4.2. תכנית 2754 – יש להתבסס על הערר בעניין מירה גל ואח' לפיו נקבע כי בעת המכר יש לחייב את ההשבחה בשיעור של 10% בלבד.

10.4.3. תכנית 3450 – בהתאם לעררים בעניין מירה גל ואח' ופנינה הוד אין לחייב את שטח שתחת המרתף וגם לא את שטח עליית הגג.

10.5. להלן תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
כללי	תכסית קומת קרקע	20%	15%
ע'1	שטח קומת המרתף (מ"ר)	154.4	115.8
	שווי מ"ר מבונה	700 ₪	630 ₪
	השבחה	15,784 ₪	10,654 ₪
2550	השבחה	קיימת השבחה עקב הגדלת שטח המרתף שנוצר תחת לשטחי החניה המסתכמת ל-35,913 ₪	אין חבות בגין רכיב זה עפ"י ערר מס' תא/8135/1120
ג	שטח עליית הגג (מ"ר)	61.76	32.2
	מקדם אקווי	0.75	0.7
	שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪	4,680 ₪
	השבחה	195,923 ₪	107,000 ₪
א'2550	השבחה	קיימת השבחה עקב הגדלת שטח המרתף שנוצר תחת לשטחי החניה המסתכמת ל-50,337 ₪	אין חבות בגין רכיב זה עפ"י ערר מס' תא/8135/1120
2754	שווי מ"ר מבונה	8,000 ₪	6,975 ₪
	שיעור חיוב השבחה	0.9	0.1
	השבחה	28,800 ₪	2,790 ₪
ע'1	שטח תחת החניות (מ"ר)	הובא בחשבון השטח תחת החניות	שטח זה לא הובא בחשבון
	שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪	9,450 ₪
	השבחה	309,210 ₪	109,000 ₪
3450	שטח אקווי לחיוב (מ"ר)	27.02	19.3
	שווי מ"ר מבונה	12,500 ₪	11,250 ₪
	השבחה	333,750 ₪	87,000 ₪
ג'1	תוספת שטח אקווי (מ"ר)	72.95	40.5
	שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪	11,700 ₪
	השבחה	948,402 ₪	470,000 ₪

**11. הכרעה:**

הנכס מושא השומה מהווה את חלקה 109 בגוש 6335 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק בשטח של כ-145 מ"ר.

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורן של תכניות ע', 2550, ג', 2550א', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1, מימוש בדרך של מכר מיום 05/09/2023.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. כללי:

מקדם הפחתה למיקום – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לשווי מ"ר מבונה עקב קרבתו של הנכס לבית הספר "צהלה"; שמאי המשיבה לא הביא הפחתה זו.

מסויר שערכתי בסביבת הנכס ומאתר "GOVMAP" עולה כי בצמוד לעורף החלקה ממוקם "בית ספר צהלה". סמיכות למבנה ציבור, כדוגמת בית ספר, עלולה להוות מטרד לשטח המגורים בשל הרעש הצפוי בחלק משעות היממה, פרטיות נמוכה ותנועת רכבים ערה.

במקרה הנדון עורף החלקה גובל בבית ספר, כאשר קיימים עצים גבוהים המפרידים בין החלקה מושא השומה לבין בית הספר, לאור האמור אביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% באומדן השווי לכלל התכניות.

11.2. תכנית ע' (מועד קובע: 13/12/1985)

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח תכנית קומת הקרקע.

11.2.1. שטח לחיוב – בשומת המשיבה הובא בחשבון מרתף בשטח של 154.4 מ"ר לפי זכויות בניה של 20% בקומת קרקע; בשומת המבקשת הובא בחשבון מרתף בשטח של 115.8 מ"ר לפי תכנית של 15%, התבסס על ערר **בעניין מזין אורי**.

בחנתי את טענות הצדדים לעניין אפשרות הבינוי במגרש מושא השומה.

אין חולק כי במצב קודם חלה תכנית מס' 958 שמטרתה: "להתיר בניית בניינים בגובה 2 קומות באזורי המגורים שבשטח התכנית ולתקן ע"י כך את התכנית המפורטת מס' תגפ/333 על תיקוניה...". בסעיף 5 לתוכנית נקבע כדלקמן:

"למרות כל האמור לעיל מותר יהיה לבנות באזורי המגורים בשטח התכנית, בניינים בגובה של 2 קומות בתנאי שמספר יחידות הדיור לא יהיה גדול מהמותר, היינו יחידת דיור אחת על כל מגרש. אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי קומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבנין בקומת אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5% משטח המגרש. מותר יהיה להקים מטבח אחד".



בהחלטת ועדת ערר מס' תא/8186/0718 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' זן יעקובי ואילן יעקבי מתאריך 26/11/2020 (להלן: "החלטת ועדת ערר בעניין יעקובי"), לנכס בגו"ח 6336/15 רחוב צה"ל 87, לעניין אפשרות הבניה עפ"י תכנית 958 נקבע כדלקמן:

"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, המנוגדת 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".

בוועדת הערר בעניין מירה גל אשר דנה, בין היתר, בתכנית ע'1 נקבע: לעת מימוש זכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ע'1 ככזאת המתירה ניצול זכויות בהיקף של 100% מקומת הקרקע, אף זאת בהנחת שטח שווה לבניה בין שתי הקומות. שטחים רבים יותר במרתף ככל שיתאפשרו, יחוייבו לעת מתן היתר הבניה".

בוועדת הערר בעניין פנינה הוד נקבע כי אין להביא בחשבון את תוספת שטח המרתף מעצם האפשרות להצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי: "האפשרות התכנונית להצמיד את מבנה העזר למבנה העיקרי לא הביא בהכרח להרחבת תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע".

לאור הוראות התכנית, והחלטות וועדות הערר שצוינו לעיל אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי השימוש המיטבי הינו בניית בנין בן 2 קומות בשיעור של 15% בכל קומה, גישה זו עולה בקנה אחד עם הכרעותי הקודמות כדוגמת גו"ח 6335/71 (נכס הממוקם מול הנכס מושא השומה), 6336/224 ; 6336/355.

לעניין אפשרות הצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי והגדלת שטח המרתף כתוצאה מכך אציין כי בהכרעותי הקודמות בעיר תל אביב ובשכונת צהלה בפרט הבאתי בחשבון את האפשרות להגדלת שטח המרתף עקב הצמדת מבנה העזר. עם זאת, בהתחשב בכך ששומות מכריעות להיטל השבחה כפופות להחלטות וועדות הערר ויש להתאימן לפסיקה המתעדכנת, במקרה הנדון, לאור החלטות וועדות הערר בעניין מירה גל ופנינה הוד אשר התייחסו ספציפית לרכיב זה, לא אביא בחשבון את תוספת שטח המרתף כתוצאה מהאפשרות להצמדת מבנה העזר למבנה העיקרי.



לאור האמור שטח המרתף לחישוב ההשבחה יהיה כדלקמן:

$$115.8 \text{ מ"ר} = 15\% * 772 \text{ מ"ר (שטח החלקה)}.$$

11.2.2. אומדן השווי – קיימת הסכמה בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה בסיסי הינו בסך 700 ₪. שמאי המבקשת טען כי על שווי זה יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין קרבתו של מושא השומה לבית ספר.

ביום 10/02/2022 ערכתי שומה מכרעת לנכס ברחוב בניהו 46 בגו"ח 6335/71 (להלן: "שומת בניהו 46") במרחק של כ-20 מ' ממול הנכס מושא השומה, לפיכך באומדן השווי אתבסס על שומה זו תוך התייחסות לקרבת הנכס הנדון לבית הספר.

בשומת בניהו 46 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 700 ₪, לפיכך גם במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 700 ₪ בכפוף להתאמת המיקום, כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

11.2.3. מקדם דחיה – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור היוון 6%, עד לתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים בחלקה.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון אני מקבלת את הסכמתם, מקדם הדחיה ייקבע בשיעור 0.417265, לפי 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

11.2.4. מקדם אקווי – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי מקדם אקווי לשטח המרתף צריך להיות בשיעור 0.35.

בשומת בניהו 46 ובשומות מכריעות נוספות שערכתי בצפון תל אביב לעניין תכנית זו כדוגמת גו"ח 6638/387 ; 6336/149 ; 6336/224 ; 6336/438, קבעתי מקדם אקווי בשיעור 0.5.

אני רואה סיבה לסטות מהכרעותי הנ"ל במקרה הנדון, לפיכך ועל אף הסכמת הצדדים, מקדם אקווי לשטח המרתף ייקבע בשיעור 0.5.

11.3. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

תכנית להקמת מוסכים לחניה פרטית בבניינים צמודי קרקע, ניתן להקים מוסך לחניה בשטח 18 מ"ר אשר לא יכלול באחוזי הבניה בגובה חיצוני של עד 2.2 מ'.

השטח לחיוב – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי אין השבחה בגין האפשרות להקים מוסכים לחניה פרטית מכיוון שזכויות אלו קיימות עוד במצב התכנוני הקודם.

מעיון בהוראות תכנית תגפ/333 ותכנית 748, המהוות את המצב הקודם, עולה כי אכן היה ניתן להקים סככות קלות לגרזיים אשר ישמשו כחניות. לאור זאת אני מקבלת את עמדות הצדדים כי אין מקום לחייב השבחה בגין הזכות להקמת מוסכים לחניות.



עיקר המחלוקת בגין תכנית זו הינה האם יש לחייב בהשבחה את שטח המרתף שמתחת לשטחי החניה המוקנים מכח התכנית.

שמאי המשיבה סבור כי יש לחייב שטחים אלו בהשבחה, כתימוכין מציג שומות מכריעות משכונות שונות בצפון תל אביב בהן חויבו בהשבחה שטחי מרתפים מתחת לשטחי החניות המוקנים מכח תכנית זו; מנגד, שמאי המבקשת טען כי אין מקום לחייב שטחים אלו בהיטל השבחה, מציין את החלטות ועדת הערר **בעניין מירה גל ואח' ופנינה הוד** לפיהן נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין רכיב זה והציג שומות שמאים מכריעים אשר לא חייבו בהיטל השבחה.

סוגיה זו נדונה במספר רב של שומות מכריעות לרבות שומת הח"מ **ברחוב בניהו 46** ושומות נוספות כדוגמת גו"ח 6625/679 וגו"ח 6336/224. אציין כי מסקירת שומות מכריעות מסביבת הנכס עולה כי בחלק מן השומות המכריעות אכן חושבה השבחה בגין שטחי המרתף שמתחת לשטחי החניה, בעוד שבחלק מן השומות מכריעות לא חויבה השבחה בגין רכיב זה.

בוועדת הערר **בעניין פנינה הוד** נקבע כי אין מקום לחייב את שטח המרתף תחת החניות: **'כאמור, הוועדה המקומית לא ערערה על קביעת השמאית המכריעה לפיה לעת מימוש זכויות בדרך של מכר, אין לחייב בהיטל השבחה מכח אפשרות הרחבת התכנית המרתף בגין תכניות החניה 2550 ו-2550א'. ואכן, קביעתה המפורטת בעניין זה עולה בקנה אחד עם פסק דינו של בית המשפט העליון בבר"ם 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו). לאורם יש להכריע גם את הערר כאן, באשר אין כל טעם ענייני להבחנה בין האופן בו יש לחייב בהיטל בגין אפשרות תיאורטית העולה מתכניות החניה, לבין אפשרות תיאורטית העולה מתכנית 3450 – בהתייחס לתכנית המרתף."**

לאור האמור בוועדת הערר ובהתחשב בהכרעותיי הקודמות אשר צוינו לעיל בהן לא חויבה השבחה לשטח המרתף תחת שטח החניות, אני בדעה כי גם במקרה הנדון אין לחייב בהשבחה בגין רכיב זה.

למעלה מן הצורך להלן יוצגו היתרי בניה מסביבת הנכס בהן לא התבקשו שטחי מרתף תחת החניות:

- היתר בניה מס' 08-0806, גו"ח 6335/107, רח' בניהו 35. עפ"י היתר בניה זה לא נבנו שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.
- היתר בניה מס' 08-0199, גו"ח 6335/75, רח' בניהו 38. עפ"י היתר בניה זה לא נבנו שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.
- היתר בניה מס' 17-0748, גו"ח 6335/77, רח' בניהו 34. עפ"י היתר בניה זה לא נבנו שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.
- היתר בניה מס' 08-0450, גו"ח 6335/73, רח' בניהו 42. עפ"י היתר בניה זה לא נבנו שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.



- היתר בניה מס' 2-240858, גו"ח 6335/34, רח' יהונתן 30 פינת בניהו 2. עפ"י היתר בניה זה לא נבנו שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.
- היתר בניה מס' 06-0620, גו"ח 6335/149, רח' יהונתן 25. עפ"י היתר בניה זה לא נבנו שטחי מרתף מתחת לשטחי החניה.

11.4. תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)

התכנית קובעת, בין היתר, תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.

11.4.1. שטח לחיוב – שמאי המשיבה חישב את שטח הגג לפי 40% משטח הקומה שמתחת והגיע לשטח של 61.76 מ"ר (חישוב לפי שטח קומה של 20% משטח החלקה); שמאי המבקשת חישב את שטח הגג לפי 40% משטח הקומה שמתחת והגיע לשטח של 46 מ"ר (חישוב לפי שטח קומה של 15% משטח החלקה).

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי שטח הגג ייקבע לפי 40% משטח הקומה שמתחת. לעניין תכנית הקומה, בהתאם לאמור בסעיף 11.2.1 לעיל שטח הקומה שמתחת יהיה בשיעור 15% משטח החלקה.

11.4.2. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 4,680 ₪.

בשומת בניהו 46 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪, לפיכך גם במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 5,500 ₪, בכפוף להתאמת המיקום, כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

11.4.3. מקדם דחיה – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון דחיה בת 6 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש הזכויות בתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים בחלקה.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון אני מקבלת את הסכמתם, מקדם הדחיה ייקבע בשיעור **0.70496**, לפי 6 שנים בשיעור היוון של 6%.

11.4.4. מקדם אקווי – שמאי המשיבה העריך מקדם אקווי לעליית גג בשיעור 0.75; שמאי המבקשת העריך מקדם אקווי בשיעור 0.7.

בהתאם למחקר דלפי למקדמי התאמה, שנת 2017, בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי הוא 100% המקדם באחוזים לשווי מ"ר בחלל גג רעפים הינו 67% בממוצע (חציון 70%), לפיכך אביא בחשבון מקדם בשיעור **0.7** לשטח בחלל גג הרעפים, כך גם קבעתי **בשומת בניהו 46** ובשומות לנכסים ברחוב בניהו 24, שכונת צהלה, גו"ח 6335/82; רחוב שמיר 14, שכונת אפקה, גו"ח 6628/618; רחוב בני אפרים 251 ו-251א', גו"ח 6625/679 וגו"ח 6627/293; רחוב רוזוב 22, גו"ח 6638/387.



11.5. תכנית 2550א' (מועד קובע: 26/02/1997)

התכנית מתירה בניית חניה מקורה/מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. שטח מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. שטח החניה ייחשב כשטח שירות. השטח הכולל לחניה לא יעלה על 33 מ"ר.

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי אין השבחה בגין האפשרות להקים מוסכים לחניה פרטית מכיוון שזכויות אלו קיימות עוד במצב התכנוני הקודם. עם זאת, שמאי המשיבה סבור כי יש לחייב בגין שטחי המרתף שמתחת לשטחי החניה, בעוד שמאי המבקשת סבור כי אין השבחה בגין תכנית זו.

לאור האמור בסעיף 11.3, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת כי אין השבחה בגין תכנית זו.

11.6. תכנית 2754 (מועד קובע: 13/04/1998)

התכנית קובעת קווי בניין ותנאים להקמת בריכות שחיה בבתיים פרטיים צמודי קרקע.

11.6.1. אופן חישוב ההשבחה במימוש בדרך של מכר – בשומת המשיבה הובא בחשבון שיעור מימוש של 90% בגין מכר; בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור מימוש של 10% בגין מכר וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר **בעניין מירה גל ואח'**.

בהחלטת ועדת הערר **בעניין מירה גל ואח'** דנו, בין היתר, בנוגע לאופן חישוב ההשבחה לתכנית 2754 במימוש בדרך של מכר.

ועדת הערר קבעה כדלקמן: "לעת מימוש זכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית הבריכות בהתאם להלכת אליק רון, וזאת באופן הבא: סך של 10% מן ההיטל יגבה במכר, והיתרה תגבה לעת מתן היתר, ככל שינתן."

אציין כי בהכרעותי הקודמות בעיר תל אביב ובשכונת "צהלה" בפרט הבאתי בחשבון חיוב בשיעור של 90% במימוש בדרך של מכר. עם זאת, בהתחשב בכך ששומות מכריות כפופות להחלטות ועדות הערר, ויש להתאימן לפסיקה המתעדכנת. במקרה הנדון, לאור החלטת ועדת הערר **בעניין מירה גל ואח'** אשר התייחסה ספציפית לתכנית זו, שיעור מימוש ההשבחה בדרך של מכר ייקבע לפי 10%.

11.6.2. שטח הבריכה – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שטח הבריכה הינו 40 מ"ר.

לאחר בחינת עמדות הצדדים ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון, אני מקבלת את הסכמתם, שטח הבריכה ייקבע לפי 40 מ"ר.



11.6.3. מקדם שווי – מקדם שווי בריכה מעל חצר ייקבע בשיעור 10%. מקדם זה תואם את עמדות הצדדים ואף נקבע בהכרעותי הקודמות כדוגמת **שומת בניהו 46**.

11.6.4. אומדן השווי – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 6,975 ₪.

בשומת בניהו 46 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪, לפיכך גם במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **7,700** ₪, בכפוף להתאמת המיקום, כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

11.7. תכנית ע"1 (מועד קובע: 02/04/2003)

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגובה של עד 4 מ' ומרחיבה את השימושים בו.

11.7.1. שטח לחיוב – בשומת המשיבה ההשבחה חושבה לשטח מרתף של 187.4 מ"ר כולל שטח מתחת למרתף חניה; שמאי המבקשת טען כי יש לחשב את ההשבחה ללא שטח המרתף תחת החניות והעריך את שטח המרתף בסך של 68.35 מ"ר.

כאמור בסעיפים 11.2.1 ו-11.3 שלעיל, שטח קומת המרתף יהיה לפי תכנית בניה בקומת הקרקע בשיעור של 15% ללא תוספת המרתף תחת החניות וללא תוספת מבנה העזר, לפיכך סה"כ שטח המרתף הינו **115.8 מ"ר**, כפי שחישב שמאי המבקשת.

11.7.2. מקדם אקו"י – שמאי המשיבה העריך את מקדם ההשבחה בשיעור 0.15; שמאי המבקשת העריך את מקדם ההשבחה בשיעור 0.1.

מקדם ההשבחה ייקבע בשיעור **0.1**, כפי שהוערך ע"י שמאי המבקשת וכפי שקבעתי **בשומת בניהו 46** ובשומות מכריעות נוספות שערכתי, כדוגמת גו"ח 6638/387; 6336/224; 6336/438.

אומדן השווי – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 9,450 ₪.

בשומת בניהו 46 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪, לפיכך גם במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **10,500** ₪ בכפוף להתאמת המיקום, כאמור בסעיף 11.1 לעיל.

⁹ 0.1 = 0.25 (מקדם חצר) - 0.35 (מקדם בריכה), בהתאם למחקר דלפי למקדמי התאמה, שנת 2017.



11.8. תכנית מס' 3450 (מועד קובע: 23/11/2006)

התכנית מאפשרת הפיכת מחסנים ומבני עזר לשטח עיקרי.

11.8.1. השטח לחיוב – שמאי המשיבה חישב את הסבת השטח לפי 19.3 מ"ר של מבנה עזר, בתוספת 19.3 מ"ר בניה מתחת למרתף ובנוסף 7.72 מ"ר בניה בחלל הגג; שמאי המבקשת חישב את הסבת השטח לפי 19.3 של מבנה עזר, ללא שטח בניה מתחת למרתף וללא התוספת הבניה בחלל הגג.

בערר בעניין פנינה הוד התבסס גם הערר בעניין מירה גל ואח' נקבע: "בנוסף וכעולה מהחלטה בעניין גל, האפשרות התכנונית להצמיד את מבנה העזר למבנה העיקרי לא הביאה בהכרח להרחבת תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע. כפי שנאמר שם: "משכך אף בנושא זה יש להבחין בין אפשרות רגילה, הגיונית ומתבקשת תכנונית, למרתף בתכנית קומת הקרקע, לבין כל שאר הרעיונות התכנוניים – חללים כפולים, שימוש בתכניות חניה וכיו"ב אפשריות להרחבת תכנית קומת המרתף – תלוי שיקול דעת תכנוני. את האחרונים יש לראות כזכויות שאמנם הוקנו בתכניות אך המועד לגביית היטל השבחה בגינן יהיה במועד בו אושרו בהיתר."

לאור האמור בוועדת הערר, בתחשיב השבחה אביא בחשבון רק את הסבת שטח מבנה העזר משטח שירות לעיקרי המסתכם ל-19.3 מ"ר, ללא תוספת שטח למרתף ו/או לחלל הגג, כפי שחישב שמאי המבקשת.

11.8.2. מקדם אקווי – שמאי המשיבה העריך כי מקדם ההסבה משטח שירות לשטח עיקרי ייקבע בשיעור 0.5; שמאי המבקשת העריך כי מקדם ההסבה משטח שירות לעיקרי ייקבע בשיעור 0.4.

מקדם ההסבה ייקבע בשיעור 0.4 כפי שקבעתי **בשומת בניהו 46** ובשומות מכריעות נוספות שערכתי בגו"ח 6336/224; 6336/355.

שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 11,250 ₪.

בשומת בניהו 46 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪, לפיכך גם במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך 12,000 ₪ בכפוף להתאמת המיקום, כאמור בסעיף 11.1 לעיל.



11.9. תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)

התכנית מתירה את הגבת רום גג הרעפים ל-7 מ' במקום 6 מ' במצב הקודם.

השטח לחיוב – שמאי המשיבה הציג שתי חלופות: בחלופה הראשונה הביא בחשבון במצב החדש שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 90% משטח קומה עליונה של 173.7 מ"ר (לפי 22.5% משטח החלקה), בחלופה השניה העריך חדר יציאה לגג בשטח 112.91 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 60.8, בשתי החלופות הגיע לאותו מ"ר אקווי. במצב הקודם הביא בחשבון שטח בחלל גג רעפים בשיעור 40% משטח קומה עליונה של 173.7 מ"ר, המהווים 43.12 מ"ר.

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב חדש שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 90% משטח קומה עליונה של 115.8 מ"ר (לפי 15% משטח החלקה). במצב קודם שטח בחלל גג רעפים בשיעור של 40% משטח קומה עליונה של 115.8 מ"ר.

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי שטח במצב קודם על סך 40% משטח הקומה שמתחת.

קיימות דעות שונות בקרב שמאים מכריעים, בחלקן מימוש הזכויות בעליית הגג הינו בשיעור 100% ובחלקן 90%, כפי שצוין בהחלטת ועדת ערר בעניין **אלטשולר יוסף**¹⁰, מדובר בקביעה שמאית.

בוועדת הערר **בעניין מירה גל ואח'** אשר התייחסה, בין היתר, לתכנית ג'1 נקבע: "לעת מימוש זכויות במכר, יש לחשב את ההשבחה הנובעת מתכנית ג'1, כזאת המתירה ניצול בגג בהיקף של 90% מן הקומה העליונה, בהנחת שטח שווה לבניה בין שתי הקומות. שטחים רבים יותר בגג, ככל שיתאפשרו יחוייבו לעת מתן היתר הבניה."

בהתאם לאמור לעיל, בהתאם למאפייני הנכס הנדון ולהכרעות קודמות שלי כדוגמת **שומת בניה 46**, במצב החדש אביא בחשבון שטח לניצול בשיעור 90% משטח הקומה שמתחת. שטח הקומה שמתחת ייקבע בשיעור 15% בהתאם לסעיף 11.2.1 שלעיל.

11.9.1. **מקדם אקווי לחדר בגג רעפים** – בהתאם לסעיף 11.3.4 לעיל, מקדם אקווי ייקבע בשיעור **0.7**.

שטח לחישוב במצב החדש: $72.954 \text{ מ"ר אקווי} = 115.8 * 90\% * 0.7$ מ"ר.

שטח לחישוב במצב הקודם: $32.4 \text{ מ"ר אקווי} = 115.8 * 40\% * 0.7$ מ"ר.

¹⁰ ערר (ת"א) 8576/11 יוסף אלטשולר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, פורסם ביום 08/06/2015.



11.9.2. אומדן השווי – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪; שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 11,700 ₪.

בשומת בניהו 46 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪, לפיכך גם במקרה הנדון שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **12,500 ₪**.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות ע', 2550, ג', 2550 א', 2754, ע'1, 3450 ו-ג'1 במימוש בדרך של מכר לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"11, לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב בניהו בשכונת "צהלה" שבצפון העיר תל אביב.

12.4.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות שצוינו בסעיף 1.2 לעיל.

12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

¹¹ רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, ניתן ביום 22/10/2006.



13. התחשיב:

13.1. תכנית ע' (מועד קובע: 13/12/1985)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
קומת מרתף לפי תכנית ע'	115.8	0.5	57.9
שווי מ"ר מבונה			700 ₪
מקדם התאמה למיקום			0.95
דחיה (15 שנים שיעור היוון של 6%)			0.41726
השבחה			16,066 ₪
היטל השבחה			8,033 ₪

13.2. תכנית 2550 (מועד קובע: 16/04/1993)

אין השבחה.

13.3. תכנית ג' (מועד קובע: 06/05/1994)

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח לבניה לפי 40% משטח הקומה שמתחת	46.32	0.7	32.424
שווי מ"ר מבונה אקוי'			5,500 ₪
מקדם התאמה למיקום			0.95
דחיה (6 שנים שיעור היוון של 6%)			0.70496
השבחה			119,431 ₪
היטל השבחה			59,716 ₪

13.4. תכנית 2550א' (מועד קובע: 26/02/1997)

אין השבחה.

13.5. תכנית 2754 (מועד קובע: 13/04/1998)

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שטח אקוי' (מ"ר)
בריכת שחיה	40	0.1	4
שווי מ"ר מבונה אקוי'			7,700 ₪
מקדם התאמה למיקום			0.95
מקדם חיוב במכר			0.1
השבחה			2,926 ₪
היטל השבחה			1,463 ₪



13.6. תכנית ע'1 (מועד קובע: 02/04/2003)

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	שטח אקוי' (מ"ר)
קומת מרתף (15% משטח המגרש)	115.8	0.1	11.58
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,500
מקדם התאמה למיקום			0.95
השבחה			₪ 115,511
היטל השבחה			₪ 57,755

13.7. תכנית 3450 (מועד קובע: 23/11/2006)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
מבנה עזר בקומת הקרקע	19.3	0.4	7.72
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,000
מקדם הפחתה למיקום			0.95
השבחה			₪ 88,008
היטל השבחה			₪ 44,004

13.8. תכנית ג'1 (מועד קובע: 04/09/2007)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח לבניה בגג לפי 90% מצב חדש	104.22	0.7	72.954
שטח לבניה בגג לפי 40% מצב קודם	46.32	0.7	(32.424)
סה"כ תוספת שטח אקוי'			40.53
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,500
מקדם הפחתה למיקום			0.95
סה"כ השבחה			₪ 481,294
היטל השבחה			₪ 240,647



14. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ע'	13/12/1985	16,066 ₪	8,033 ₪
2550	16/04/1993	איין השבחה	איין השבחה
ג'	06/05/1994	119,431 ₪	59,716 ₪
2550 א'	26/02/1997	איין השבחה	איין השבחה
2754	13/04/1998	2,926 ₪	1,463 ₪
ע'1	02/04/2003	115,511 ₪	57,755 ₪
3450	23/11/2006	88,008 ₪	44,004 ₪
ג'1	04/09/2007	481,294 ₪	240,647 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אורית גלן
שמאית מכריעה