



## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 224

רחוב בת יפתח 7

שכונת "צהלה", תל אביב



תאריך: 27 אוגוסט, 2024  
מספר מינוי: 554-2024  
מספרנו: 513 שומה מכרעת

לכבוד,  
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב  
באמצעות השמאי, מר שגיא כץ  
בדוא"ל [SAGGI@AKATZ.CO.IL](mailto:SAGGI@AKATZ.CO.IL)

לכבוד,  
המבקש, מר אייל יעקב ליפשיץ  
באמצעות השמאי, מר ניר עזרה  
בדוא"ל [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)  
ג.א.ג.

## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6336 חלקה 224

רחוב בת יפתח 7

שכונת "צהלה", תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 27/05/2024 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: הקלות בניה – מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 22-2096.

### 2. המועד הקובע לשומה:

21/06/2023 – יום אישור ההקלות.

### 3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03/05/2024 ע"י החתומה מטה.

### 4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי ותיק
גוש:	6336
חלקה:	224
שטח החלקה בשלמות:	537 מ"ר <sup>1</sup>
זכויות משפטיות:	בעלות פרטית
מיקום:	רח' בת יפתח 7, שכונת "צהלה", תל אביב.

<sup>1</sup> עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

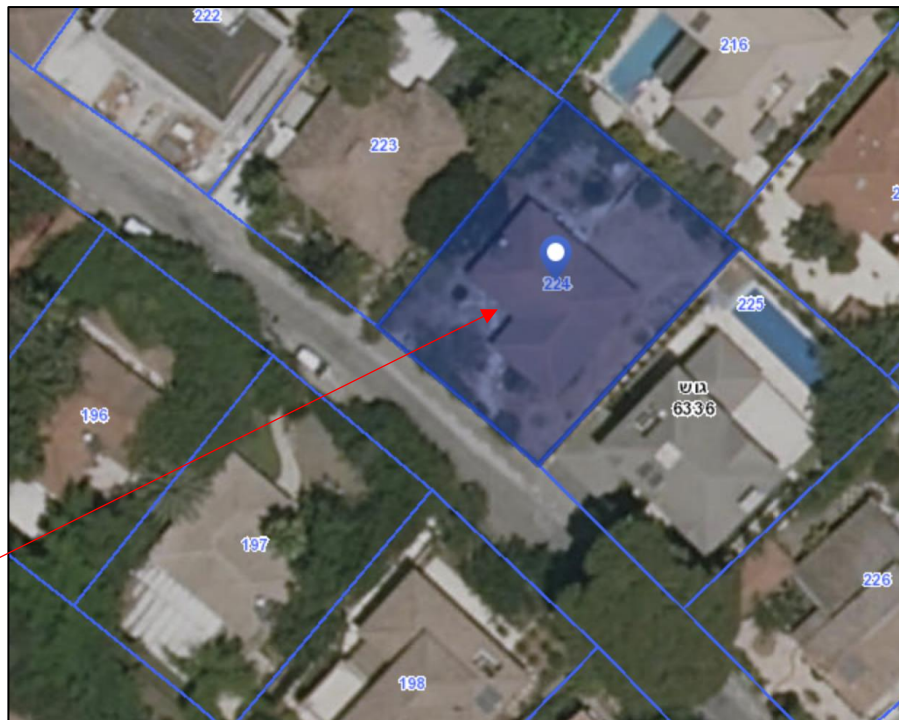


## 5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "צהלה" שהינה שכונה יוקרתית ומבוקשת בצפון העיר תל אביב. השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים. רחוב בת יפתח הינו חד סיטרי, מעוקל, המתחבר משני צדדיו לרחוב ברק.

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

## תצ"א סביבת הנכס



החלקה הנדונה



## 6. תיאור הנכס:

6.1. חלקה 224 בגוש 6336 בשטח רשום של 537 מ"ר.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מזרח – חלקה 216 בגוש 6336, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מצפון-מערב – חלקה 223 בגוש 6336, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום-מזרח – חלקה 225 בגוש 6336, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

מדרום-מערב – חזית לרחוב בת יפתח, ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

6.3. החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן, פונה בחזית דרום-מערבית בת כ-19 מ' לרחוב בת יפתח, עומק החלקה הינו באורך של כ-25 מ'.

6.4. נכון למועד ביקורי הנכס, על הקרקע קיים מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק חד משפחתי, חד קומתי עם גג רעפים הצפוי להיהרס ובמקומו ייבנה בית מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

## תמונת חזית הנכס





**7. המצב התכנוני:**

להלן התכניות הרלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **תגפ/333**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 537 מיום 24/06/1954.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים ג"י".

שטח מינימלי של חלקה: 500 מ"ר

שימושים: מגורים, גראז'ים פרטיים ללא יותר מ-2 מכוניות

מס' יח"ד בחלקה: 1

מס' קומות מותר: 2

אחוז מקס' לבניה: 20%

אחוז מקס' לבנייני עזר: לא יותר מ-25 מ"ר לבנייני עזר בלבד.

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

באזורי מגורים יהיה מותר להקים סככות קלות לגראז'ים פרטיים בשטח אשר בין קו המגרש וקו הבניין, בתנאי שהבניה תהיה קלה והצורה החיצונית תאושר ע"י מהנדס העיר.

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

התכנית מתירה לבנות בניינים בגובה של 2 קומות, אחוזי הבניה לא יעלו על 30% משטח המגרש בשתי הקומות יחד או 20% משטח המגרש באם ייבנה הבניין בקומה אחת, למעט שטח בנייני עזר שלא יעלה על 2.5%.

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, מתקני 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 מקומת 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'.  
תותר בניית חניה מקורה/מוסך חניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.

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 התוכניות 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.

7.8. תכנית מס' 2754, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29/03/1998.

התכנית קובעת קווי בניה ותנאים להקמת בריכות שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע.

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

- היתרי בניה לבריכות שחיה וג'קוזי 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:

- תותר בניית מרתף בשתי קומות בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר קומה אחת.
- 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 בתוכנית הראשית וקיימת חפיפה.



ג. קווי בניין בקומת המרתף – בבתים צמודי קרקע: בשטח תכסית 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 קומת המרתף שמתחתיה יהיו עד 3.5 מ'.

השימושים מותרים לקומת המרתף:

בית צמוד קרקע – שטחי שרות כללים, 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.

התוכניות 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 תוכניות 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, השארית הוראות התוכניות 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 תוכניות 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 בתוכנית זו.

7.11. תכנית ג'1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5705 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 מתוכנית.

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

בין יתר מטרות התכנית, 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 יעוד קרקע באותה תכנית.

הועדה רשאית לקבוע בתוכנית שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק כלומר: "רצפה חלקי קרקע" (הבסיסי בשטח המגרש) להלן שטח הבניה 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 בתוכנית 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, תכסית 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.

### 8. תיק בניין:

בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב מס' ישיבה 2-23-0010 הוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה שמספרה 22-2096 מיום 21/06/2023.

מהות הבקשה: הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת (קוטג'), כולל בריכת שחיה לא מקורה וחדר מכוונת תת קרקעי במרווח אחורי.

להלן טבלת השטחים במ"ר מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	מגורים מבוקש	בריכה מבוקש	ממ"ד / ממ"ק / מקלט שטח שירות	מתקנים חדריים ומערכות טכניות לשימוש מגורים מבוקש	עובי קירות ממ"ד / ממ"ק / מקלט לשימוש מגורים מבוקש	חניה/חניון מקורה לשימוש מגורים מבוקש	שטח תת קרקעי נלווה מבוקש	עיקרי סה"כ	שירות סה"כ	עיקרי סה"כ ושירות	שטחים לא מקורים
מרתף		36.8		4			135.7055	36.8	139.706	176.5055	
קרקע	126.576		9.1025		3.304	32.9514		126.5764	45.3579	171.9343	61.018
קומה 1	79.9931							79.9931		79.9931	10.5
קומה 2	70.6561							70.6561		70.6561	9.1848
סה"כ	277.226	36.8	9.1025	4	3.304	32.9514	135.7055	314.0256	185.063	499.089	80.7028

ההיתר כולל את ההקלות הבאות:

- 6% משטח המגרש מעבר ל-30% המותרים, המהווים 32.05 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
- חצר מונמכת מערבית בשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב של 1.95 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- חצר מונמכת מזרחית בשטח של 12 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
- הגבהת גדר צידית מערבית עד לגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים ותוספת גדר קלה בגובה 1.1 מ' מעל.
- כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים מתוך מרווח צידי מערבי.

**9. המצב המשפטי:**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 31/03/2024:

גוש: 6336

חלקה: 224

שטח החלקה בשלמות: 537 מ"ר

בעלות: ליפשיץ אייל יעקב (המבקש) ואורלי חיה ליפשיץ בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 20/01/2022 הנכס מושא השומה נמכר תמורת 14,250,000 ₪.

**10. עמדות הצדדים:**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
הקלות בניה	21/06/2023	₪ 2,387,710	₪ 680,000

10.1. להלן עיקרי עמדת מר שגיא כץ, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

**הקלות (מועד קובע: 21/06/2023):**

טען כי יש לבצע את התחשיב על פי שומה מכרעת שנערכה לנכס הנדון מיום 09/02/2023 ע"י הח"מ (להלן: "שומת הח"מ") לאור עקרון רציפות המס וכי המצב הקודם להקלות הינו בהתאם לשומה זו.

**הקלה תוספת שטח בניה עד 6% משטח המגרש:**

הקלה זו מקנה שטחי בניה שלא ניתן היה לקבלם ללא הקלה זו. בתחשיב נלקחו בחשבון תוספת שטחי הבניה בקומות השונות וחושבו מקדמי שווי בהתאם לשימושים השונים כגון: מרתף, שטח עיקרי, שטח נלווה, קומת/עליית גג, מרפסות. בנוסף ציין כי בתחשיב נלקח בחשבון קיזוז שטח החצר בעקבות תוספת השטח בקומת הקרקע.

**הקמת חצר מונמכת מערבית בשטח של 20 מ"ר וברוחב של 1.95 מ':**

הקלה זו מאפשרת שיפור תכנוני שלא ניתן היה לממש ללא ההקלה. על פי תקנה 4.09(3) לתוספת השנייה לתקנות הבקשה להיתר, נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה של חצר מונמכת ברוחב של עד 1.50 מ', בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח החצר האנגלית החורג מעבר ל-1.50 מ'. ההקלה מאפשרת כניסת אור ואוורור לשטח המרתף האפקטיבי ומשפרת את איכותו. השטח שהובא בחשבון הינו שטח המרתף עפ"י הבקשה להיתר.



### הקמת חצר מונמכת מזרחית בשטח של 12 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים:

טען כי אין השבחה מפני שרוחב החצר לא עולה על 1.50 מ'.

### הגבהת גובה גדר צידית מערבית:

טען כי הקלה זו אינה משביחה בנכס הנדון.

### הוספת כניסה נפרדת למרתף

טען כי ההקלה מאפשרת שימוש וניצול יעיל יותר ומשפרת את האיכות התכנונית של שטח המרתף וגורמת להשבחה. השטח שהובא בחשבון הינו שטח המרתף עפ"י הבקשה להיתר.

### נתוני השוואה להקלות:

- שווי מ"ר מבונה אקוי' הוערך בסך 33,500 ₪ בהתאם לנתונים הבאים ולהתאמתם לנכס הנדון:
- הציג 5 עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון בגושים 6336 ו-6335, בין השנים 2021-2023, בהן התמורה נעה בין 8,075,000-13,800,000 ₪.
- הציג את עסקת המכר בנכס הנדון בשנת 2022 לפיה התמורה 14,250,000 ₪.
- הציג 4 נתוני שווי בסיסי למ"ר מבונה שנקבעו על פי שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון בגושים 6336 ו-6335, בין השנים 2021-2022, בהם השווי נע בין 22,000-24,000 ₪.
- הציג מחיר היצע שפורסם בחודש דצמבר 2023 למגרש בסביבת הנכס הנדון בו השווי למ"ר קרקע 25,833 ₪.



**תחשיב ההשבחה:**

**הקלות כמותיות**

**מצב קודם - בהתאם לשומת הח"מ**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקווי (מ"ר)
שטח מרתף	93.98	0.6	56.388
שטח קומות א+ב	174.53	1	174.53
שטח חלל גג (בהתאם לבקשה)	70.66	0.7	49.462
שטח חניה מקורה	33	0.35	11.55
שטח בריכה	40	0.35	14
שטח חצר	370.03	0.25	92.5075
סה"כ שטח אקווי מצב קודם			398.4375

**מצב חדש - בהתאם לבקשה להיתר**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקווי (מ"ר)
שטח מרתף	135.71	0.6	81.426
שטח קומות א'+ב'	206.57	1	206.57
שטח מרפסות לא מקורות	20.46	0.4	8.184
שטח חלל גג (בהתאם לבקשה)	70.66	0.7	49.462
שטח חניה מקורה	33	0.35	11.55
שטח בריכה	40	0.35	14
שטח חצר	337.42	0.25	84.355
סה"כ שטח אקווי מצב חדש			455.547
סה"כ תוספת שטח אקווי			57.1095

**הגדלת רוחב חצר אנגלית**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקווי (מ"ר)
תוספת שווי בגין אור ואורור לשטח מרתף	135.71	0.05	6.79
שטח חצר אנגלית מערבית חורג מ-1.5 מ'	4.71	0.125	0.59
שטח חצר אנגלית מזרחית חורג מ-1.5 מ'	0	0	0
סה"כ תוספת שטח אקווי			7.38

**הוספת כניסה נפרדת למרתף**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקווי (מ"ר)
שטח מרתף	135.71	0.05	6.7855

71.275	סה"כ מ"ר אקווי
₪ 33,500	שווי למ"ר מבונה אקווי
₪ 2,387,713	סה"כ השבחה



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

#### חישוב תכסית המבנה במצב התכנוני קודם:

טען כי חלוקת זכויות הבניה במבנה יכולה להתבצע במספר חלופות בין אם בבניית בניין בן 2 קומות בבינוי זהה בשיעור 15% בכל קומה ובין אם בבניית בניין בן 2 קומות בבינוי א-סימטרי לפי 20% בקומות הקרקע ו-10% בקומה א'. ציין גם כי היקף הבניה בקומות הגג והמרתף מושפע באופן ישיר מתכסית המבנה.

הפנה להחלטת ועדת המשנה לתו"ב (הבקשה שבנדון) מספר 22-2096, הקובעת כי ניתן לבנות מבנה בן 2 קומות + מרתף + עליית גג בתכסית של עד 22.5% (לרבות מבנה עזר), כלומר בבינוי לא סימטרי.

בנוסף, הפנה לערר בעניין **מזין אורי**<sup>2</sup> בו דנו האם לחשב את הניצול המיטבי של זכויות הבניה על פי חלופת בינוי א-סימטרי או על פי חלופת בינוי אחיד. ועדת הערר החליטה כי אין לשנות את ההחלטה החלוטה של השמאית המכריעה וכי החישוב יהיה על פי חלופת בינוי אחיד. בנימוקי ההחלטה ציינה כי בהתאם לשומה המכרעת זוהי החלופה עם הסבירות הגבוהה ביותר למימושה.

טען כי וועדת הערר החליטה לא להתערב בקביעת השמאית המכריעה אך אין זה אומר שזוהי החלופה היחידה, לשיטתו שתי החלופות אפשריות, גם החלופה של בינוי אחיד וגם החלופה של בינוי א-סימטרי.

הציג 2 בקשות להיתר בניה, הראשונה מרחוב ברק 35, והשנייה מרחוב אהוד 4, בהן הוועדה המקומית אישרה היתרי בניה לתכסית גדולה מ-15% לחללים כפולים בבניה א-סימטרית ללא צורך בהקלה. טען כי ככל שבעלי הזכויות בנכס הנדון היו מבקשים בקשה להיתר בניה עם חללים כפולים ללא תוספת שטחים וללא יתר ההקלות לא היה כל מקור חוקי לגביית היטל השבחה. בנוסף, גם לגישת שמאי המשיבה אין מניעה תכנונית למימוש זכויות הבניה בצורה א-סימטרית.

יש להפריד בין חיוב במימוש המכר "מימוש מלא" בו קיימות מספר חלופות לצורך מימוש זכויות בניה לבין המימוש בו אנו עוסקים כעת – מימוש של חלופה אחת שנבחרה ובה הקלות. על אף שלדעת הוועדה המקומית לא מדובר בחלופה המיטבית זו החלופה שנבחרה ועל פיה יש לחשב את התחשיב. טען כי יש לבחון את המצב התכנוני הקודם באופן שבו כלל שטחי הבניה שניתן היה לנצל במסגרת התכנון החלות על המקרקעין ללא הליך של הקלה נכללים בו, ואילו במצב בחדש להוסיף רק את שטחי הבניה החדשים המיוחסים להקלות שאושרו.

<sup>2</sup> ערר מסי' תא/85129/17, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב נ' מזין אורי, ניתן ביום 02/04/2019.



תכסית הבניה המותרת על פי הועדה המקומית היא 135.625 מ"ר והסטייה משטח זה המיוחסת להקלה המאושרת היא בשטח 1.65 מ"ר בלבד. ציין כי התכסית כוללת את שטח המעלית 2.4 מ"ר ואת שטח הממ"ד שהינו 12.4 מ"ר וכי אין לחשבם בסוגית הקלות הבניה, הם צריכים להיכלל בתכסית המבנה במצב הקודם. יש לחשב במצב הקודם את שטח המרתף בהיקף בניה של 135.625 מ"ר כך שחישוב היטל ההשבחה להגדלת קומת המרתף יחושב רק ביחס לשטח העודף כלומר 1.65 מ"ר.

#### טענה חלופית:

ככל שטענותיו לא יתקבלו טען כי לכל הפחות יש להביא בחשבון במצב הקודם תכסית בשיעור 17.5% בתוספת שטח הממ"ד והמעלית.

#### תוספת שטחים במסגרת הקלה כמותית:

מסכים עם עמדת המשיבה כי ישנה תוספת בניה בסך 32.04 מ"ר אך לא מסכים כי הפסד החצר הוא 7.39 מ"ר. טען כי ההפסד הוא 1.56 מ"ר מפני שרוב תוספת השטחים בהקלה נבנו במפלס קומה א' וללא תוספת הבניה ניתן היה לבנות בתכסית 135.625 מ"ר. טען כי יתרת השטח שנוסף בקומה א' גורע משטח החלל הכפול ו/או משטח מרפסת הגג. יש להביא בחשבון את הפסד המרפסת/החללים הכפולים אותם ניתן היה לממש במסגרת המצב התכנוני הקודם אלמלא אישור ההקלה. לפיכך הובא בחשבון מקדם אקווי' בשיעור 0.25 לשטח הנוסף בהקלה למצב הקודם, המגלם את העובדה כי ניתן היה להקים מרפסת גג / חלל כפול בהיקף זה.

#### חישוב השבחה בגין הגדלת רוחב החצר המונמכת (חצר מערבית):

מסכים כי ההקלה משביחה את המקרקעין, אך ההשבחה הינה רק לחלק משטח הקומה – כלומר רק לשטח המרתף הסמוך לשטח החצר האנגלית המערבית המונמכת. שטח זה הינו שטח מצומצם מאוד ומידת השפעת ההשבחה על שטח המרתף הינה ביחס לחלק משטח המרתף בלבד. טען כי שטח המרתף האפקטיבי המושפע ישירות מהרחבת החצר האנגלית מסתכם לכ-70 מ"ר בלבד. יתרת השטחים אינם מושפעים מהרחבתה.

מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם השבחה הינו בשיעור 5%.

#### חישוב השבחה בגין כניסה נפרדת לקומת המרתף:

מסכים עם אופן חישוב ההשבחה להקלה זו כפי שחושבה בשומת המשיבה אך טען כי יש להפחית משטח המרתף את שטח מעלית הנוסעים ושטח מדרגות הפנים מפני שלא נוצרת השבחה בגינם בעקבות תוספת הכניסה הנפרדת. כתימוכין לעמדתו ציין את שומת אורית גלן (הח"מ) שנערכה ברחוב בניהו 46 מיום 20/04/2023 (להלן: "שומת הח"מ ברח' בניהו 46") לפיה נקבע כי בדומה לשומות מכריעות מסביבת הנכס יש לחשב את השבחת הכניסה הנפרדת כשיפור התכנון במלוא שטח המרתף אך בניכוי שטח המתקנים הטכניים.

מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם ההשבחה הינו בשיעור 5%.



**שווי מ"ר מבונה אקוי:**

טען כי שווי מ"ר מבונה בסך 33,500 ש"ח כפי שהוערך בשומת המשיבה, גבוה ואינו סביר.

על פי נתוני שומות מכריעות בסביבת הנכס משנים 2021-2022 נקבע טווח שווי בין 22,000-24,000 ₪. בנוסף ציין את "שומת הח"מ ברח' בניהו 46" למועד הקבוע 20/07/2022 לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ וטען שיש להיצמד לקביעה זו.

טען כי לא חלה עליית מחירים בסביבת הנכס בין שנת 2022 למועד הקובע בעקבות עליית הריבית.

**קביעת מקדם הקלה מתכלה:**

בעקבות כך שהקלה היא זמנית המאושרת רק לחיי המבנה של הנכס ומדובר בהקלה שמבוטלת בעת הריסת המבנה אין לייחס לשטחים שבהקלה משקל מלא של 100% אלא משקל מופחת שישקף את המגבלה הזמנית שלהן. בנוסף ציין את "שומת הח"מ ברח' בניהו 46" לפיה נקבע כי באזור הנכס הנדון אורך חייו החיים הכלכליים של הנכסים נמוך מ-50 שנים בשל הסביבה היוקרתית ויש להביא מקדם התכלות בשיעור 0.82.

ציין 2 עררים שהוגשו מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה שמשפרם הר/17/4-85183 ו- הר/17/4-85184 בהם ועדת הערר לא התערבה בקביעה כי בעת הריסת המבנה מבוטלת ההקלה ולא התערבה בקביעת הפחתה של 10% לשטחים בהקלה.

**תחשיב ההשבחה:**

**הקלות כמותיות**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקוי (מ"ר)
תוספת שטח עיקרי	32.04	1	32.04
הפסד חצר/מרפסת גג/חלל כפול	(32.04)	0.25	(8.01)
סה"כ השבחה אקוי			24.03

**הגדלת שטח המרתף**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקוי (מ"ר)
תוספת שטח קומת מרתף	1.56	0.6	0.936

**הרחבת חצר אנגלית**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקוי (מ"ר)
שטח מרתף מושבח אפקטיבית	70	0.05	3.5

**הוספת כניסה נפרדת למרתף**

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקוי (מ"ר)
שטח מרתף	121.71	0.05	6.0855



34.5515	סה"כ השבחה אקווי
0.82	מקדם הקלה מתכלה
24,000 ₪	שווי מ"ר מבונה אקווי
680,000 ₪	השבחה במעוגל
340,000 ₪	היטל השבחה במעוגל

10.3. תגובת שמאי המשיבה לשמאי המבקש:

ערכי שווי:

טען כי נלקח בחשבון שווי עסקאות מכר מסביבת הנכס, הכרעות שמאים מכריעים, העסקה בנכס הנדון ונתוני היצע. בנוסף ציין כי השווי שהוערך הינו על הצד הזהיר והציג עסקת מכר בחלקה סמוכה ברחוב בת יפתח 5 בה בית מגורים ישן הנבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת, בשטח של 528 מ"ר אשר נמכר תמורת 15,250,000 ₪.

בנוסף טען כי ערכי השווי חושבו בהתחשב ב"שומת הח"מ" ונלקח בחשבון אופן הבינוי, ההקלה הכמותית הנפוצה בסביבת הנכס בנטרול היטל השבחה ובהתחשב באי וודאות למימוש ההקלה.

בנוסף, טען כי יש לחשב את ערכי השווי עם מקדם התאמת זמן המבטא את עליית מחירי הקרקעות בתקופה הנדונה – עליה בשיעור 20% במחירי הנכסים הבנויים ובין 30%-40% במחירי הקרקע. טען כי לאחר התאמת זמן, ניתוח העסקה בנכס הנדון שווי מ"ר מבונה אקווי הוא 38,200 ₪.

תחשיב בהתאם לעקרון רציפות המס:

טען כי אופן הבינוי במצב הקודם מסתמך על "שומת הח"מ" לפיה נקבע אופן הבינוי המיטבי – בניין בן 2 קומות בשיעור של 15% בכל קומה. בנוסף, טען כי תחשיב ההשבחה נלקח בחשבון הבינוי המבוקש בבקשה להיתר כמצב החדש.

ציין את עררי "מירה גלי" ( תא/81024/0321, תא/8135/1120, תא/8117/1020 ) וטען כי ב"שומת הח"מ" אומצו עקרונות מתוך עררים אלו וכעת יש לאמץ אותם גם בעת שומת ההיתר.

הקלה להגדלת רוחב חצר אנגלית:

טען כי כלל שטח המרתף נהנה מהגדלת רוחב החצר ללא קשר לאור ולאוויר.

הקלה לכניסה נפרדת למרתף:

טען כי כלל שטח המרתף נהנה מאפשרות הכניסה הנפרדת. כתימוכין לעמדתו ציין את השומות של השמאית המכריעה נורית גירבי בגו"ח 6335/222 ובגו"ח 6336/371, לפיה נקבע מקדם השבחה בשיעור של 5% לכלל שטח המרתף.





## התכלות זכויות מכוח הקלה:

טען כי אין לקבל את טענת השמאי המבקש בנושא ההקלות כמתכלות. ציין מספר שומות שתומכות בעמדה זו<sup>3</sup>.

בנוסף טען כי בבניה חדשה השוק אינו מבדיל בין שווי מ"ר מבונה הניתן בהקלה לבין לשווי מ"ר מבונה המגולם בעסקאות קרקע והם שווים בערכם.

10.4. תגובת שמאי המבקש לשמאי המשיבה:

### מצב תכנוני קודם:

ציין את החלטת ועדת הערר **בעניין מזין אורי**<sup>4</sup> וטען כי החלופה של 22.5% היא אפשרית על אף שהיא חלופת קיצון.

### תוספת שטחים במסגרת הקלה כמותית:

טען כי יש לעשות הפרדה בין הזכויות הניתנות בתוכניות לבין להקלות שהן מעבר לתוכניות ויש לחייב רק בגינם.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תוספת שטח המרתף לחיוב (מ"ר)	41.73	1.56
תוספת שטח בגין הרחבת החצר האנגלית (מ"ר)	135.71	70
השטח החייב בהשבחה בגין כניסה חיצונית למרתף (מ"ר)	135.71	121.71
מקדם הקלה מתכלה	לא הובא בחשבון	0.82
שווי מ"ר מבונה	₪ 33,500	₪ 24,000
הפסד חצר/מרפסת גג/ חלל כפול	(32 מ"ר)	(32.04)
מקדם ההשבחה לכניסה חיצונית למרתף ולהרחבת החצר האנגלית	0.05 לכל רכיב	0.05 לכל רכיב
<b>השבחה</b>	<b>₪ 2,387,710</b>	<b>₪ 680,000</b>

<sup>3</sup> שומתו של השמאי המכריע משה נדס ברחוב בן אליעזר 20; שומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6626/114; שומתו של השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6668/523; שומתו של השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו"ח 6517/151; שומתו של השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 6668/407; שומתו של השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6669/67.

<sup>4</sup> ערר (תל אביב-יפו), 85129-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מזין אורי, ניתן ביום 02/04/2019.

**11. הכרעה:**

הנכס מושא השומה מהווה את חלקה 224 בגוש 6336 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק הצפוי להיהרס ובמקומו ייבנה בית מגורים חדש בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.

ההשבחה בנכס הנדון תיבחן ביחס לאישור הקלות בניה ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 22-2096 מיום 21/06/2023.

ההקלות המוסכמות ע"י הצדדים בגינן יש לחשב את ההשבחה הינן:

- תוספת שטח של 6% משטח המגרש מעבר ל-30% המותרים, המהווים 32.05 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
- חצר מונמכת מערבית בשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים וברוחב של 1.95 לעומת 1.5 מ' המותרים.
- כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים מתוך מרווח צידי מערבי.
- המחלוקות בין הצדדים נסובות לעניין: תכסית הבינוי, שטח המרתף לחיוב, מקדם התכלות זכויות בהקלה ושווי מ"ר מבונה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

**11.1. אופן הבינוי/השימוש המיטבי** – בשומת המשיבה הובא בחשבון בינוי אחיד בשיעור 15% לקומה בהתאם לשומת הח"מ שנערכה בנכס הנדון מיום 09/02/2023. לעמדתו, בהתאם לרציפות המס יש להתבסס על המתודולוגיה שנערכה בשומה זו; שמאי המבקש טען כי השימוש המיטבי הינו בבינוי א-סימטרי כלומר 20% בקומת הקרקע בתוספת מבנה עזר בשיעור 2.5% + 10% בקומה א'.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה מהטעמים כדלקמן:

1. כאמור, בחלקה הנדונה נערכה על ידי שומה מכרעת חלוטה בה זכויות הבניה הוערכו לפי בינוי אחיד בשיעור 15% בקומה + 2.5% מבנה עזר בקומת הקרקע.

ככלל, ובהתאם לפסיקה יש להתבסס על שומה חלוטה שנערכה בחלקה (אלא אם כן נפלה טעות מהותית בשומה שנערכה) ממספר טעמים כדלקמן:

א. עקרון השוויון בין נישומים.

ב. עקרון חלוקה צודקת.

ג. אמון הציבור בהליכי שומה.

ד. עקרון היחסיות והשוויוניות הן כלפי אותם בעלים בחלקה והן כלפי בעלים אחרים בחלקה.

ה. עקרון היעילות.

ו. עקרון ההגינות המנהלית.



ז. השתק ומניעות.

ח. עקרון הסופיות וחזקת תקינות שומה חלוטה.

אציין כי בשורה של החלטות של בתי המשפט וועדות הערר<sup>5</sup> נקבע כי כאשר קיימת שומה חלוטה יש להתבסס על עקרונותיה, לפיכך איני רואה סיבה לחרוג ממתודולוגיית החישוב שנערכה בשומתי הקודמת.

2. בפסיקה בעניין מזין אורי<sup>6</sup> אימצה ועדת הערר את קביעתה של השמאית המכריעה כי השימוש המיטבי הינו בינוי אחיד בין הקומות.

3. בפסיקה בעניין פנינה הוד<sup>7</sup> ובעניין מירה גל<sup>8</sup> נקבע כי יש להתייחס לאופן הבינוי כבניה ששטחה זהה בין שתי הקומות.

לאור האמור לעיל, בהתחשב בפסיקה שלעיל, בעקרון השוויון והצדק החלוקתי ובשימוש המיטבי בעיני קונה סביר, גם במקרה הנדון אביא בחשבון בינוי אחיד בין שתי הקומות והשטח במצב הקודם יהיה בהתאם לשטחים אשר נקבעו וחויבו בהשבחה בהכרעתי הקודמת בחלקה, השטח במצב החדש יהיה בהתאם למבוקש במסגרת תכנית הבקשה להיתר.

11.2. שטח לחיוב בגין הגדלת החצר האנגלית – שמאי המשיבה העריך כי יש לחייב בהשבחה את כלל שטח המרתף המסתכם ל-135.7 מ"ר שכן ההקלה משביחה את כל שטח המרתף; שמאי המבקש טען כי השטח המושפע מהרחבת החצר האנגלית הינו כ-70 מ"ר ועל שטח זה יש לחייב בהשבחה.

ההקלה בהרחבת החצר תורמת לשטח המרתף שכן מאפשרת כניסת אור טבעי והרחבת פתחי האוורור ועל כן תורמת להנאה גדולה יותר משטח זה.

בהתאם למדידה גרפית על גבי תשריט הבקשה להיתר עולה כי שטח המרתף הנהנה מהגדלת והעמקת החצר האנגלית הינו כ-80 מ"ר וכולל את החללים הפתוחים לכיוון זה ואת חדר המשחקים הסמוך לחצר האנגלית המערבית. אני סבורה כי תרומה של הגדלת החצר האנגלית לשאר חללי המרתף כדוגמת המעלית והמדרגות הפנימיות, חדר הכושר, המחסנים וחדר הרחצה הינה זניחה.

לפיכך השטח החייב בהשבחה ייקבע בסך 80 מ"ר.

מקדם ההשבחה ייקבע בשיעור 0.05 בהתאם להסכמת הצדדים וכפי שקבעתי בהכרעותיי בגו"ח 6638/526 ובגו"ח 6335/71.

<sup>5</sup> ע"א 1160-08, פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, ניתן מיום 06/09/2012; ערר מס' 8006/20, ביג מרכזים מסחריים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל, ניתן מיום 08/07/2020; ערר מס' תא/85009/122, מיכאלי ליאורית ויואל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, ניתן מיום 14/08/2016.

<sup>6</sup> ערר מס' תא/85129/17, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב נ' מזין אורי, ניתן ביום 02/04/2019.

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

<sup>8</sup> תא/81024/0321, מירה גל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, ניתן ביום 28/09/2023.



11.3. שטח לחיוב בגין ההקלה לכניסה החיצונית למרתף – שמאי המשיבה העריך את השטח לחיוב לפי כלל שטח המרתף המסתכם ל-135.71 מ"ר; שמאי המבקש העריך את השטח לחיוב לפי כלל שטח המרתף אך בניכוי שטח חדר המדרגות הפנימיות והמעלית המסתכם ל-121.71 מ"ר.

מקובלת על ידי עמדת שמאי המבקש כי יש לחשב כשיפור התכנון את שטח המרתף בניכוי שטח המתקנים הטכניים כולל שטח המדרגות הפנימיות, כפי שקבעתי בהכרעתי **ברחוב בניהו 46** וכפי שגם נקבע בשומות מכריעות רבות בסביבת הנכס<sup>9</sup>.

לפיכך שטח המרתף לחיוב ייקבע בסך 131.7055 מ"ר<sup>10</sup>.

מקדם ההשבחה ייקבע בשיעור **0.05** בהתאם להסכמת הצדדים וכפי שקבעתי בהכרעותיי בגו"ח 6638/526 ובגו"ח 6335/71.

11.4. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 33,500 ₪, התבסס על ניתוח עסקאות מכר, שומות מכריעות ומחירי היצע מסביבת הנכס; שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 24,000 ₪ **בהתבסס על שומת הח"מ ברחוב בניהו 46**.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הנכס מושא השומה לקביעת שווי מ"ר מבונה:

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
08/03/2023	אלי כהן	6336/290	יהונתן 9	28,000 ₪
<b>20/07/2022</b>	<b>אורית גלן</b>	<b>6335/71</b>	<b>בניהו 46</b>	<b>24,000 ₪</b>
11/05/2022	דוד דדון	6335/291	אדירים 21	20,000 ₪
05/05/2021	רינת וויס רביב	6336/367	ברק 43	23,500 ₪
03/03/2021	יעקב פז	6335/81	בניהו 26	21,000 ₪
03/02/2021	דוד טיגרמן	6336/201	בת יפתח 24	22,000 ₪
06/01/2021	ארז כהן	6628/272	זליג 3	24,000 ₪

בהתאם לשומות המכריעות שצוינו לעיל בהתאמה למועד הקובע ונתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, לרבות בחינת עסקת המכר בנכס הנדון, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **28,000 ₪**.

11.5. מקדם הקלה מתכלה – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הקלה מתכלה בשיעור של 0.82 המגלם אורך חיים כלכליים של 35 שנים בשיעור היוון של %; שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון מקדם התכלות.

**בהחלטת ועדת ערר בעניין יהונתן אלה**<sup>11</sup> נקבע כי זכויות שניתנות בהקלה צמודות להיתר והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר. מבחינת דיני התכנון והבניה אין המדובר בזכויות בעלות מעמד שווה.

<sup>9</sup> ראו לדוגמה את שומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו"ח 6336/405; שומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט בגו"ח 6336/155 ושומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6335/39.

<sup>10</sup> 131.7055 מ"ר = 4 מ"ר (מתקנים חדרים ומערכות טכניות) – 135.7055 מ"ר (כלל שטח המרתף).

<sup>11</sup> ערר מס' הר/85280/17 יהונתן אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 18/12/2019.



עפ"י ערר אביב אורבן<sup>12</sup>, הקלה אינה ניתנת בחלל ריק אלא היא ניתנת במסגרת בקשה להיתר וכחלק ממנו. ככל שההיתר פוקע – פוקעת ההקלה עימו וככל שהמבנה נהרס, אף כאן פוקעת ההקלה.

עפ"י ערר כגן<sup>13</sup> והכרעות שמאים מכריעים, לרבות שומה מייעצת שערכתי בגו"ח 6671/110 ברחוב החורש מס' 65 בכפר שמריהו, נקבע כי קיים הבדל שמאי בין אומדן שווי זכויות במקרקעין מכוח תכנית שהינן לצמיתות, לבין אומדן שווי זכויות במקרקעין מכוח הקלה שהינן מתכלות כאמור עם הריסת המבנה. ההבדל הוא בכך שהליך בקשה להקלה תלוי בהיתר לבניין הקיים ועם הריסת המבנה יידרש פרסום הקלה מחדש, בכפוף לשמיעת התנגדויות. במידה שיבקשו לנצל את הזכויות הללו, לוועדה תהא הסמכות לגבות מחדש היטל השבחה, זאת בניגוד לניצול זכויות הבניה מכוח תוכניות בניין עיר אשר מוקנות לצמיתות.

לאור כל האמור לעיל, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות להקלה, כפי שקבעתי במקרים דומים בעבר. בהתחשב במאפייני הסביבה, במהות הבקשה להקלה, במצב הפיזי של הנכס ובתום חייו הכלכליים בעת אישור ההקלה, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש ומעריכה פרק זמן של כ-35 שנים עד לתום תקופת החיים הכלכליים, כך שמתקבל מקדם התכלות בשיעור 0.82.

11.6. מקדמים אקווי – ייקבע בהתאם לשומת הח"מ שנערכה לנכס הנדון כדלקמן:

שטח עיקרי – 1;

שטח מרתף – 0.6;

עליית גג – 0.7;

בריכה – 0.35;

חניה – 0.35;

חצר – 0.25.

<sup>12</sup> ערר (ת"א) 85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 17/12/2019.

<sup>13</sup> ערר (ת"א) 85115/13 עדי ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 17/12/2019.



## 12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2096-22, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב בת יפתח בשכונת "צהלה" שבצפון העיר תל אביב.

12.3.2. שטח הקרקע צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.3.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף ובמצב החדש בהתאם לבקשה להיתר הבניה.

12.3.4. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות שומת הח"מ מיום 09/02/2023 שנערכה לנכס הנדון, בהתאמה למועד הקובע ולנכס מושא השומה.

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



## 13. התחשיב:

הקלות בניה (מועד קובע: 21/06/2023)

ההשבחה בגין תוספת השטח:

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח מרתף	93.98	0.6	56.388
שטח קומות א+ב	174.53	1	174.53
שטח חלל גג (בהתאם לבקשה)	70.66	0.7	49.462
שטח חניה מקורה	33	0.35	11.55
שטח בריכה	40	0.35	14
שטח חצר	370.03	0.25	92.5075
<b>סה"כ שטח אקוי' מצב קודם</b>			<b>398.4375</b>

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח מרתף	135.71	0.6	81.426
שטח קומות א+ב	206.57	1	206.57
שטח מרפסות לא מקורות	20.46	0.4	8.184
שטח חלל גג (בהתאם לבקשה)	70.66	0.7	49.462
שטח חנייה מקורה	33	0.35	11.55
שטח בריכה	40	0.35	14
שטח חצר	337.42	0.25	84.355
<b>סה"כ שטח אקוי' מצב חדש</b>			<b>455.547</b>
סה"כ תוספת שטח אקוי'			57.1095

ההשבחה בגין החצר האנגלית המערבית:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח מרתף	80	0.05	4

ההשבחה בגין כניסה חיצונית למרתף:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי' (מ"ר)
שטח מרתף	131.7055	0.05	6.585275

סה"כ שטח אקוי' חייב בהשבחה	67.694775
שווי מ"ר מבונה	₪ 28,000
מקדם הקלה מתכלה	0.82
<b>השבחה</b>	<b>₪ 1,551,826</b>
<b>היטל השבחה</b>	<b>₪ 775,913</b>



**14. השומה:**

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

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות בניה	21/06/2023	ש"ח 1,551,826	ש"ח 775,913

הערך הנקוב לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

**ולראיה באתי על החתום,**

אורית גלן  
שמאית מכריעה