

תאריך : 13.12.2024  
מספר מינוי : 1668-2024  
מספרנו : 505

לכבוד,

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו

המבקש, יובל ליפשיץ

באמצעות השמאי מיכאל עין דור

באמצעות השמאי ניר עזרה

בדוא"ל : miki@eindorm.co.il

בדוא"ל : nir.shamaut@gmail.com

**שומה מכרעת היטל השבחה**  
**חלקה 386 בגוש 6638**  
**רחוב רוזוב 20, תל אביב-יפו**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מונית  
כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

**1. מטרת השומה**

אומדן השבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -  
1965.

גורם ההשבחה : אישור הקלות בניה.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בניה.

**2. מועדים**

- המועד הקובע לשומה : 19.07.2023.
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י הח"מ ביום 22.11.2024
- מועד הדיון : ביום 11.11.2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

**3. מסמכים שהוצגו**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

| מטעם המבקש  |  |   |
|-------------|--|---|
| מועד המסמך  | מהות   | # |
| 01.09.2024  | שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי ניר עזרה   | 1 |
| 14.11.2024  | תגובה לניתוח עסקאות ההשוואה המפורטות בשומת המשיבה  | 2 |
| 20.10.1987  | מסמכי תיק בית משותף  | 5 |
| 19.07.2023  | החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0012 לנכס מושא ההחלטה                                 | 6 |
| מטעם המשיבה |  |   |
| מועד המסמך  | מהות   | # |
| 30.06.2024  | שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים מיכאל עין דור ואביעד משולם                                | 1 |
| 29.09.2024  | תגובה לשומה אחרת   | 2 |
| 19.07.2022  | העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים  | 3 |
| 03.10.2023  | החלטת ועדת ערר תא/8070/0720 מיה קהאן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (להלן: <b>ערר מיה קהאן</b> ) | 4 |
| 12.11.2024  | ניתוח שווי מ"ר מבונה לעסקאות ההשוואה המפורטות בשומת המשיבה                                   | 5 |

**4. פרטי המקרקעין**

מהות הנכס הנדון : מגרש בתחומו צמוד קרקע בבניה ותיקה.  
גוש : 6638  
חלקה : 386  
תת חלקה : 2  
שטח חלקה רשום : 727 מ"ר  
החלק ברכוש המשותף : 1/2  
שטח מגרש לחישוב זכויות בניה : 363.5 מ"ר<sup>1</sup>  
זכויות משפטיות : בעלות  
כתובת : רחוב רוזוב 20, רמת החייל, תל אביב-יפו

**5. תיאור הנכס והסביבה**

המגרש שבנדון מהווה את המגרש הצפוני והפינתי (2 חזיתות לרחוב רוזוב המתקבל בחזית המגרש) ברחוב רוזוב 20, בשכונת רמת החייל בצפון מזרח העיר תל אביב. השכונה מבוקשת למגורים ומאופיינת בבניה חד ודו קומתית חדשה לצד ותיקה ומיעוט מבנים בבניה רוויה בני עד 3 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

החלקה מושא השומה בשטח רשום של 727 מ"ר וצורתה ההנדסית כמעין מלבן עם פינה צפון מערבית מעוגלת, החזית הצפונית לרחוב רוזוב באורך של כ- 31 מ' והחזית המערבית באורך של כ- 23 מ'. הנכס מושא השומה המזוהה כחת חלקה 2, ממוקם במחצית הצפונית של החלקה, עליו קיים

<sup>1</sup> מחצית משטח החלקה.

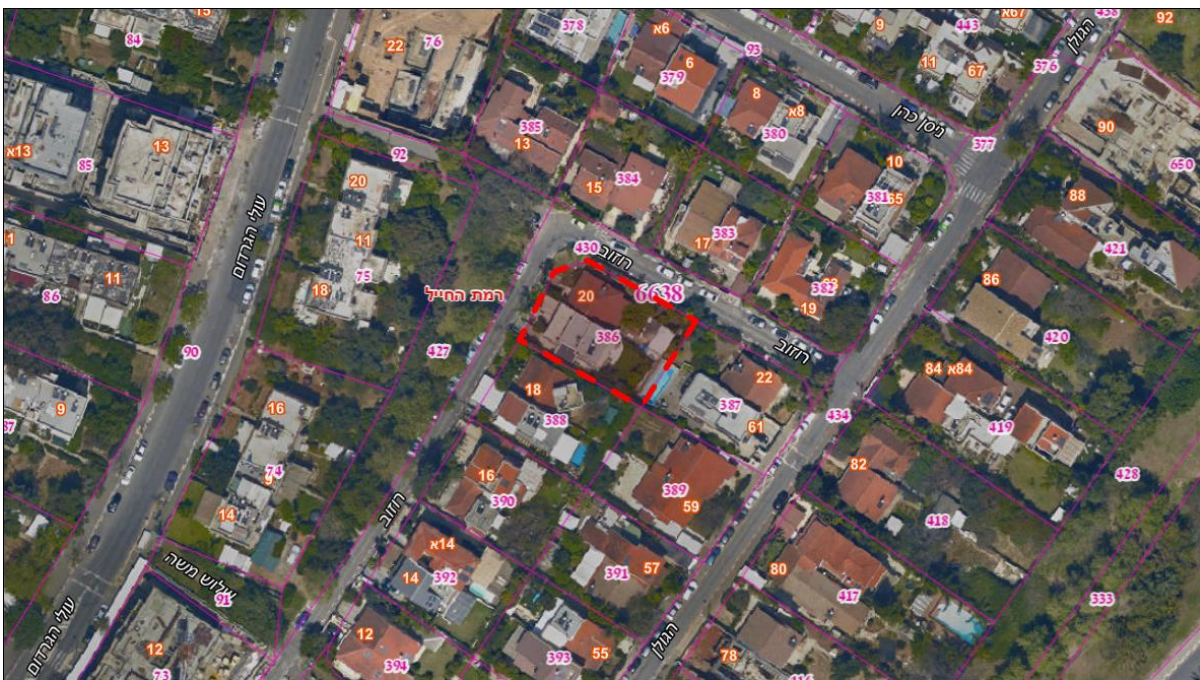
מבנה חד קומתי עם גג רעפים ותיק משנות ה-50 של המאה הקודמת, הבנוי בקיר משותף עם מבנה  
בן 2 קומות וגג שטוח שהורחב בשנת 1986, הממוקם במחצית הדרומית של החלקה.

שטח הקרקע הצמוד לתת חלקה 2 מושא השומה הנו 374 מ"ר<sup>2</sup> והשטח הבנוי הנו כ-77 מ"ר<sup>3</sup>.

גבולות הנכס:

- מדרום - מבנה צמוד קרקע הבנוי בקיר משותף.
- מצפון - רחוב רוזוב ומעברו מבני מגורים צמודי קרקע.
- ממזרח - חלקה 387 עליה בנויים צמודי קרקע דומים לנכס הנדון.
- ממערב - רחוב רוזוב ומעברו רצועת קרקע ביעוד שצ"פ ברוחב של כ-15 מ' ומעברה מבנה מגורים טורי בן 2 קומות.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



<sup>2</sup> בהתאם לנסח רישום ומסמכי הבית המשותף  
<sup>3</sup> בהתאם להיתר מס' 486, כולל מרפסות מקורות.

**6. מצב תכנוני**

**6.1 תכנית 347**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 494 מיום 23.08.1956.

החלקה שבנדון בייעוד **מגורים 6**.

|                  |   |                        |
|------------------|---|------------------------|
| שטח מגרש מינימלי | : | 500 מ"ר                |
| אחוז הבניה המותר | : | 20%                    |
| קומות            | : | 1                      |
| בנייני עזר       | : | 5%                     |
| קווי בניין       | : | חזית- 6 מ', צידי- 4 מ' |

**6.2 תכנית 738**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1933 מיום 12.07.1973.

התכנית משנה את ייעוד החלקה שבנדון **למגורים א'**, ללא שינוי בזכויות הבניה.

**6.3 תכנית 2082**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2799 מיום 01.04.1982.

תוספת קומה ב' חלקית, בהיקף מירבי של 75% מהשטח המותר לבניה בקומה א'<sup>4</sup> שהוא 20% באזור מגורים 6. השטח הנ"ל כולל בתוכו את שטח המרפסות והמדרגות. שתי הקומות יהוו יחידת דיור אחת.

החניה תוסדר בשטח המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר.

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם ישופץ כל הבית ויבוצעו עבודות פתוח בשטח בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

**6.4 תכנית ע'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בהיקף הבית, בגובה פנים של 2.2 מ'. בין השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים ואולם משחקים לילדים. לא יורשו מגורים במרתף.

**6.5 תכנית 2550**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 01.04.1993.

בין עיקרי הוראות התכנית, תותר הקמת מוסך לחניה פרטית בשטח 18 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ' במגרשים לבניה צמודת קרקע, בחלופות שלהלן:

בבנין חדש: הוועדה רשאית להתיר מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. בבנין קיים: תהא הוועדה רשאית לקבוע את מס' מקומות החניה שניתן לקרותם.

<sup>4</sup> מתייחס לקומה ראשונה מעל קומת קרקע.

מיקום החניה במגרש: הוועדה רשאית להתיר הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין באחד הצדדים או בחזית ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים. בהתאם לסעיפים 9.3.2 ו-9.3.3, הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדים בתנאים של שטח הקירוי החומרים ובהתחשב במגרש הסמוך.

**תכנית ג' 6.6**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.1994.

התכנית מתירה בבניינים חד קומתיים ובקוטגיים צמודי קרקע הקמת עליות גג בגגות משופעים, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאי שרום הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.

התכנית כוללת הוראות לחדרי יציאה לגג, אולם אלו אינן חלות על צמודי קרקע.

**תכנית 2550 א' 6.7**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997.

התכנית מאפשרת הקמת 2 חניות מקורות במסגרת מקומות חניה נדרשים עפ"י התקן, בחלופות שונות, כאשר שטח חניה אחת בשטח של 18 מ"ר וחניה נוספת בשטח של 15 מ"ר.

**תכנית 2754 6.8**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4632 מיום 29.03.1998.

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בחצרות בתים פרטיים צמודי קרקע, בכל תחום המגרש כולל בקו בנין אפס, לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים, במידה והבקשה חורגת מקווי הבניין המאושרים בתכנית.

תנאי למתן היתר בניה: תימסר ע"י המבקשים הודעה לבעלים של הבתים הסמוכים ותינתן להם הזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.

**תכנית 2792 6.9**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4744 מיום 26.04.1999.

הוועדה המקומית רשאית לאשר - רק למטרה של שיפוץ ואחזקה של בתי המגורים הפרטיים הקיימים - קו בניין ע"פ היקף המבנה הסגור, הקיים בהיתר שהוצא לפני אישור התכנית, אם תשוכנע שאין בכך פגיעה בחזית הרחוב או בבתים הסמוכים.

**תכנית 2907 6.10**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4922 מיום 20.09.2000.

התכנית מקטינה את קו הבנין הצדדי ל- 2 מ' על כל שטח אזור מגורים 3 כמוגדר בתכנית 347.

**6.11. תכנית ח'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים. תקן החניה לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ"ר (וילות קוטג'ים) - חניה לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

**6.12. תכנית ע'1**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.3.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

קומות : בבתים צמודי קרקע תותר בניית קומת מרתף אחת.

קווי בניין : תכסית קומת הקרקע.

גובה מרתף : גובה קומת המרתף נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'.

תכליות : יותרו שטחי שירות כלליים, שימושים נלווים למגורים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. לא יותרו מגורים במרתף, יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

סעיף 10. ה – בבניינים צמודי קרקע, חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

סעיף 12 - (היטל השבחה לתכנית)

היטל השבחה ייגבה כחוק, אולם מאחר שלא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכנית קומת המרתף מעבר לתכנית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכנית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית. ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

**6.13. תכנית 3407**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29.04.2004.

התכנית מקטינה את קו הבנין האחורי ל- 5 מ' (למעט אזורי ההרחבה בהם קו הבנין יהא 4 מ').

**6.14. תכנית 3450**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5593 מיום 08.11.2006.

מטרת התכנית: הגדלת שטחי הבניה בבתים צמודי קרקע ע"י המרת שטחי שירות (מבנה עזר) לשטח עיקרי ב-2 חלופות והגדרת שימושים ושטחים לשטחי שירות.

התכנית משנה את הוראות התכניות הראשיות, כדלקמן:

1. התרת תוספת לשטחים עיקריים ע"י המרת שטחים ו/או אחוזי הבניה, המיועדים לבניית מבני עזר / מחסן, לשטחים עיקריים, ב- 2 חלופות:

חלופה א': כל שטחי השירות למבני עזר עפ"י תכניות מאושרות יקבעו כשטחים עיקריים ויוצמדו למבנה העיקרי (בתחום קווי הבניין המותרים).

חלופה ב': בניית מבנה עזר בחצר / מחסן (ללא הצמדה למבנה העיקרי) בשטח של עד 5 מ"ר שיחשבו כשטח שירות (גובה פנים של 2.2 מ').

2. מתן אפשרות נוספת והיא השארת הוראות התכניות הראשיות לעניין הזכויות למבנה עזר/מחסן על כן.

#### 6.15. תכנית ג'1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007.

התכנית מעדכנת את הוראות תכנית מתאר מקומית ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. התכנית מבטלת את הוראות תכנית ג' בתחומה.

בעליות גג משופעות, יחולו התנאים הבאים:

- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

- שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

- המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.

- בבניינים שאינם קוטגיים או בניינים טוריים, באין הוראה לגבי עיצוב הגג בתכנית מפורטת החלה על הבניין, תותר בניית גג משופע באישור הוועדה המקומית, אך ורק כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה.

- תותר מרפסת גג בבניינים עם עליות גג. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

בחדרי יציאה לגג (בניה בשלבים):

- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר ובגובה של עד 3 מ'.

- תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הנמוך מבניהם.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 65% משטח הגג.

#### 6.16. תכנית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

תכנית מתאר כוללת<sup>5</sup>. החלקה שבנדון ממוקמת באזור תכנון מס' 210 ומסווגת כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה". התכנית קובעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) של 1, במבנים בני עד 3 קומות.

<sup>5</sup> בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, אין לחייב בהיטל השבחה עבור תכנית מתאר כוללת.

הערה: התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו בתחומה. אין אפשרות להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

**7. רישוי**

**7.1. רשיון בניה בנכס הנדון (ת"ח 2) - מספר 486 מיום 26.07.1954**

להוספת 2 חדרים וחדר שרות בבניין בן קומה אחת.

**7.2. היתר בניה בחלקה למגרש הצמוד - מספר 2/109 מיום 21.11.1986 (ת"ח 1)**

היתר לשינויים וסגירת מרפסות בקומת קרקע, הקמת מקלט, תוספת קומה ב' ומוסך לחניה בחזית.

**7.3. בקשה מספר 23-0174 מיום 24.01.2023**

להריסת בניין קיים בן קומה אחת ומבנה נוסף במרווח צידי דרום מזרחי והקמת בניין חדש במחצית הצפונית של המגרש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם ניצול חלל גג רעפים.

במחצית הדרומית של המגרש קיים בניין בן 2 קומות עם גג שטוח.

על המגרש: 2 מ"ח מקורים במרווח צידי מערבי, בריכת שחיה במרווח קדמי במקביל לעיקול הרחוב, גדרות בגבולות המגרש, פרגולה קלה מקורות ברזל וסרגלי עץ.

בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0012 מתאריך 19.07.2023 הוחלט לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-40% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
2. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 4 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רוזוב עד צומת הגולן.
3. הקלה בקו בניין קדמי במקום 6 מ' מקו בנין 4 מ' בהמלצת צוות צפון לפי סעיף 11 לתכנית 347.
4. הגדלת תכסית קומת מרתף ע"ח שטח ממ"ד מעבר לתכסית המותרת בקומת מרתף לפי ע"1.
5. תוספת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש עבור חדרי משחקים.
6. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ושטחה 17 לעומת 10 מ"ר המותרים.
7. הגבהת גדר דרום מזרחית עד גובה 2.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.



להלן שטחי הבניה :

| שטחים<br>לא<br>מקורים | סה"כ          | סה"כ<br>שירות | סה"כ<br>עיקרי | שטח<br>תת<br>קרקעי<br>נלווה | חניה<br>/חניון<br>מקורה | עובי קירות<br>ממ"ד/ממ"ק<br>/מקלט | ממ"ד/ממ"ק<br>/מקלט | מגורים<br>מבוקש | קומה      |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| 6.05                  | 102.58        | 102.58        | 0.00          | 89.46                       |                         | 4.04                             | 9.08               |                 | מרתף      |
| 10.51                 | 135.38        | 32.94         | 102.44        |                             | 32.94                   |                                  |                    | 102.44          | קרקע      |
| 6.19                  | 64.40         |               | 64.40         |                             |                         |                                  |                    | 64.40           | 1         |
| 27.45                 | 52.33         | 0.00          | 52.33         |                             |                         |                                  |                    | 52.33           | 2         |
| 6.05                  | <b>102.58</b> | 102.58        |               | 89.46                       |                         | 4.04                             | 9.08               |                 | סה"כ ת"ק  |
| 44.14                 | <b>252.10</b> | 32.94         | 219.17        |                             | 32.94                   |                                  |                    | 219.17          | סה"כ עילי |
| 50.19                 | <b>354.68</b> | 135.52        | 219.17        | 89.46                       | 32.94                   | 4.04                             | 9.08               | 219.17          | סה"כ      |

**8. מצב משפטי**

**8.1. העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו,  
מיום 19.07.2022, עולים הפרטים הבאים :

גוש : 6638  
חלקה : 386  
שטח חלקה : 727 מ"ר  
תת חלקה : 2  
שטח : 100.59 מ"ר<sup>6</sup>  
הצמדות : קרקע בשטח 374 מ"ר, גג בשטח 96.99 מ"ר וגג בשטח של 10.69 מ"ר.  
חלק ברכוש המשותף : 1/2  
תקנון : מוסכם  
בעלויות : ליפשיץ יובל (1/2) וסיון ליפשיץ חני (1/2).

**8.2. מסמכי תיק בית משותף**

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 20.10.1987 עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד הכולל 2 דירות :

תת חלקה 1 בשטח 187.42 מ"ר הכוללת דירה + חדר בטחון בקומות קרקע וראשונה, לה 1/2 חלקים ברכוש המשותף והצמדות.

תת חלקה 2 בשטח 100.59 מ"ר הכוללת דירה + מחסן בקומת קרקע, לה 1/2 חלקים ברכוש המשותף והצמדות כדלהלן :

<sup>6</sup> דירה 89.9 מ"ר + מחסן 10.69 מ"ר

קרקע המסומנת בתשריט באות "ב" בשטח 374 מ"ר כולל הקרקע מתחת למבנה, גג המסומן בתשריט באות "ג" בשטח 96.99 מ"ר, גג המסומן בתשריט באות "ה" בשטח 10.69 מ"ר והקירות החיצוניים של הדירה.

בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף המוסכם, כל אחד מהבעלים יהיה רשאי לבנות על השטח הצמוד לדירתו ו/או על הגג הצמוד לדירתו, עפ"י אחוזי הבניה הניתנים לניצול, עפ"י חלקם של הבעלים ברכוש המשותף.

#### 9. מהות השבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שוים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלות בניה.

#### 10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

| מהות       | השבחה לפי שומת שמאי המבקש | השבחה לפי שומת שמאי המשיבה |
|------------|---------------------------|----------------------------|
| הקלות בניה | ₪ 416,000                 | ₪ 1,000,767                |

#### 11. העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- גורם השבחה והמועד הקובע.
- לא חלה השבחה מההקלה להגבהת גדר דרום מזרחית עד 2.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים. לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

**12. ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

| עמדת שמאי המשיבה   | עמדת שמאי המבקש   | נושא                     |
|--|---|--------------------------|
| 22,000 ₪   | 19,000 ₪  | שווי מ"ר מבונה           |
| לא חושב  | 0.95  | מקדם התכלות<br>ההקלה     |
| בהתאם לשומה המכרעת שנערכה<br>בחלקה   | בהתאם ל"דראפט" הוועדה<br>המקומית  | שטחי הבניה במצב<br>הקודם |
| הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים והקלה להגדלת תכסית קומת<br>מרתף ע"ח שטח ממ"ד מעבר לתכסית המותרת בקומת מרתף לפי ע"1            |   |                          |
| 31.39 מ"ר א  | 17.07 מ"ר א<br>הקלה להגדלת המרתף הינה<br>לצורך הקמת ממ"ד בקומת<br>המרתף, הפטור מהיטל השבחה. | שטח אקו' לחיוב           |
| הקלה מקו בנין קדמי במרחק של 4.0 מ'   |   |                          |
| 50.61 מ"ר א  | 39.83 מ"ר א   | שטח אקו' לחיוב           |
| 15%  | 10%   | מקדם שיפור<br>תכנוני     |
| הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.80<br>מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, שטחה 17 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים |   |                          |
| 7 מ"ר  | לא חלה השבחה  | שטח לחיוב                |
| 5%   |   | מקדם השבחה               |
| הקלה לתוספת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש עבור חדר משחקים   |   |                          |
| 102.57 מ"ר   | 82 מ"ר  | שטח לחיוב                |
| 10%  | 5%  | מקדם השבחה               |

**עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:**

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

**13. עמדת שמאי המבקש**

**13.1. שווי מ"ר מבונה**

שמאי המבקש נוקט בשווי מ"ר מבונה בסך 19,000 ₪, בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים, ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, בסמיכות לבנייני מגורים בבניה רוויה (מצפון וממערב), זאת לעומת נכסי ההשוואה הנהנים מסביבה קרובה של בניה צמודת קרקע, המקנה תחושת יוקרה.

| שמואל מכריע | גו"ח       | כתובת        | מועד קובע  | שווי מ"ר מבונה |
|-------------|------------|--------------|------------|----------------|
| אורית גלן   | 6638/526/1 | קרפל ליפא 11 | 19/04/2023 | 19,800 ₪       |
| בועז קוט    | 6638/450/2 | הגולן 10     | 16/10/2022 | 19,000 ₪       |
| דוד טיגרמן  | 6336/562/1 | ק"ם 49       | 22/06/2022 | 19,000 ₪       |
| אלדד חיימי  | 6638/554   | נמירוב 8     | 10/11/2021 | 17,000 ₪       |

לטענתו, מסקר ההכרעות עולה כי נכון לשנת 2021 שווי מ"ר מבונה אקוי הינו בגובה של 17,000 ₪ ונכון לשנת 2023 השווי הינו 19,800 ₪ כאשר בשנת 2022 השווי הינו 19,000 ₪. לאור האמור, שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪ למועד הקובע 7/2023, שנקבע בשומת המשיבה הינו גבוה מאוד ואינו סביר.

ביחס לניתוח ערכי השווי שפורטו בשומת המשיבה, טען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה מביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 25%-30% משנת 2021 ובשיעור של 15% משנת 2022 למועד הקובע. מקדם ההתאמה הינו גבוה מאוד ולא סביר. משקלול נתוני ההכרעות לעיל עולה כי עליית השווי בין השנים 2021-2023 הינו בשיעור של כ-16.5% בלבד ואילו בין השנים 2022-2023 בשיעור של כ-4.2% בלבד.

לטענתו, לא מובן מדוע שמאי המשיבה בוחן עסקות מכר ישנות להן צריך לבצע התאמה לזמן באופן ספקולטיבי ולא מדויק כאשר קיימים נתוני שווי עדכניים מפסיקות שמאים מכריעים הסמוכים יותר למועד הקובע.

שמאי המבקש מציין כי טווח הזמן המדובר כלל את משבר הקורונה אשר פגע בעיקר בשוק נכסי היוקרה ולכן ביסוס ערכי שווי משנים רחוקות בעייתית ביותר.

בנוסף, ביחס לניתוח הזכויות בהתאם לשומה המכרעת, טען שמאי המבקש כי שטחים אלו בהיקף נמוך מהשטחים אותם ניתן לממש בפועל בנכס הנדון כאשר צמצום שטחי הבניה מייצר שווי מ"ר מבונה אקוי גבוה בהתאמה. למעשה, שמאי המשיבה מבקש לנתק בין התמורה ששולמה בפועל בעסקות המכר לבין הזכויות שעמדו מאחורי תמורה זו ועקב כך לייצר שווי מ"ר מבונה אקוי המנותק לחלוטין משוק המקרקעין בפועל ומהאופן שבו השוק מנתח את שטחי הבניה הניתנים למימוש.

בתגובה לניתוח העסקאות שנערך ע"י שמאי המשיבה על בסיס היקף הזכויות שנקבע בשומה המכרעת של הח"מ למושא השומה בגין המימוש במכר (להלן: "מכרעת למכר") טוען כי אין

להתבסס על השומה המכרעת לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה הואיל ואלה שטחי בניה בהיקף נמוך מהשטח שניתן לנצל בפועל, בעוד הצדדים לעסקה בנכס הנדון ולמעשה בכל נכסי ההשוואה, סיכמו על תמורה המגלמת את האפשרות לממש את מירב שטחי הבניה בנכס, ובכלל זה גם בינוי בחללים כפולים, מימוש תכנית בהיקף רחב, ובהתאמה גם שטח גג ומרתף.

לטענתו, לשיטת שמאי המשיבה בעלי הזכויות בנכס צריכים "להיענש" פעמיים בשל השומה המכרעת שנערכה בנכס הנדון במסגרת המימוש הקודם - בפעם הראשונה בשל אופן חישוב שטחי הבניה המובאים בחשבון במסגרת המצב ה תכנוני הקודם, לפיה בעלי הזכויות צריכים לשלם היטל השבחה בגין שטחי בניה שמקורם אינו קשור כלל ועיקר להקלות הבניה שאושרו אלא שמקורן הינו מכח התכניות החלות על המקרקעין, חישוב המנוגד להוראות החוק, ובפעם השנייה במסגרת חישוב שווי מ"ר מבונה הנגזר משטח בניה בהיקף מצומצם, אשר מעלה את השווי האקווי ומנתק אותו מערכי השוק.

שמאי המבקש עורך ניתוח חלופי לעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה ומגיע למסקנה שככל ויישמו את העקרונות שקבע, הכולל התאמה לזמן וניתוח היקף הזכויות, הרי שהשווי המבונה האקווי תואם לשווי שהובא בחשבון על ידי השמאים המכריעים בסביבה סמוך למועד הקובע וכפי שנקט בשומתו.

לעניין ניתוח השטח האקווי, שמאי המבקש מפנה להחלטת ועדת ערר הר/11/85220 **מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** ממנו עולה כי ועדת הערר אכן מכירה במצב בו קיים הבדל בין ניתוח שווי לצורך חישוב היטל השבחה לבין ניתוח שווי לעניין קביעת שווי מ"ר מבונה. במצב שבו קיימת אי התאמה כאמור, מנחה ועדת הערר את השמאי לנתח את שווי השוק של המקרקעין (קרי את השווי המבונה) בהתאם לאופן שבו השוק מנתח אותו, ולא בהתאם לפסיקה הדנה באופן ניתוח השווי לצורך חישוב היטל השבחה.

להלן ניתוח שמאי המבקש של עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה :

| רחוב                  | תאריך עסקה        | שטח מגרש - מ"ר | התמורה - ש"ח | מחיר למ"ר - קרקע - ש"ח | התאמת מועד | שווי קרקע מתואם |
|-----------------------|-------------------|----------------|--------------|------------------------|------------|-----------------|
| הגולן 37              | 12/08/2021        | 308            | 4,450,000    | 14,448                 | 1.165      | 16,832          |
| ביריה 13              | 17/04/2022        | 305            | 5,800,000    | 19,016                 | 1.042      | 19,815          |
| טריטש 11              | 31/10/2021        | 289            | 5,025,000    | 17,388                 | 1.165      | 20,256          |
| הגולן 10              | 05/04/2021        | 391            | 5,800,000    | 14,834                 | 1.165      | 17,281          |
| נמירובר 8             | 09/09/2019        | 369            | 5,150,000    | 13,957                 | 1.165      | 16,259          |
| רוזוב 20 - הנכס הנדון | 01/02/2021        | 363.5          | 5,700,000    | 15,681                 | 1.165      | 18,268          |
| <b>בממוצע</b>         | <b>18/04/2021</b> | <b>338</b>     |              | <b>15,887</b>          |            | <b>18,119</b> ₪ |

| ניתוח מ"ר מבונה                   |              |          |           |               |
|-----------------------------------|--------------|----------|-----------|---------------|
| קומה                              | % בניה מירבי | שטח מותר | מקדם שווי | סה"כ מ"ר אקו' |
| מרתף בקונטור                      | 25%          | 84.4     | 0.55      | 46.42         |
| קרקע                              | 25%          | 84.4     | 1.00      | 84.40         |
| א כולל תכנית 3450                 | 15%          | 50.6     | 1.00      | 50.64         |
| בניה בחלל הגג                     | בתכסית המבנה | 84.4     | 0.80      | 67.52         |
| חניה ראשונה                       |              | 18.0     | 0.35      | 6.30          |
| חניה שניה                         |              | 15.00    | 0.35      | 5.25          |
| בריכה                             |              | 20.00    | 0.35      | 7.00          |
| חצר                               |              | 218.2    | 0.25      | 54.55         |
|                                   |              |          |           | <b>322.06</b> |
| <b>סה"כ מ"ר אקו' למגרש בממוצע</b> |              |          |           |               |

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| שטח מגרש ממוצע במ"ר        | 338         |
| שווי מגרש ממוצע מתואם      | 6,116,593 ₪ |
| שטח אקווי' ממוצע           | 322.06      |
| שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם | 18,992 ₪    |

### 13.2. מקדם התכלות ההקלה

שמאי המבקש טוען כי בניגוד לשטחי בניה הניתנים מכח תכניות מתאר, המהווים שטחי בניה לצמיתות, שטחי בניה המאושרים בהליך של הקלה הינם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד. כל עוד בית המגורים בנוי בפועל השטחים מוקנים לנכס מכח היתר הבניה ומהרגע שבו נהרס בית המגורים, השטחים שניתנו במסגרת ההקלה מבוטלים ולא ניתן לממשם עוד, אלא באישור הקלה נוספת שתגרור תשלום היטל השבחה נוסף.

לפיכך, אין זה סביר לייחס לשטחים בהקלה משקל מלא כאילו היו שטחי בניה לצמיתות אלא נכון והגיוני לייחס לשטחים הללו משקל שישקף את מגבלת הזמניות.

בעררים הר/4/17-85183 ו- הר/17/85184, שהוגשו מטעם הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, נטען על ידי הוועדה המקומית כי אין לקבל את קביעתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן ואין להביא בחשבון הפחתה לעניין השטחים בהקלה שחושבו בהפחתה של 10%.

ועדת הערר דחתה את העררים וקבעה כי אכן המצב המשפטי הקובע כי עם תום החיים של המבנה והריסתו פוקעת גם ההקלה ועל כן לא מצאה מקום להתערבות בקביעותיו של כב' השמאי המכריע לעניין זה.

לרוב נהוג להקנות למבנים אורך חיים של 50 שנים, אך בסביבות יוקרתיות, דוגמת הנכס הנדון, ובדגש על מבני מגורים צמודי קרקע, ראוי לייחס אורך חיים נמוך יותר.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.87, בהתבסס על הכרעת הח"מ בגו"ח 6669/113, בה נקבע מקדם התכלות בשיעור של 0.87<sup>7</sup> לצמודי קרקע ברחוב גלי תכלת, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה.

<sup>7</sup> 35 שנים, 6%.

**13.3. אופן ניתוח שטחי הבניה במסגרת המצב התכנוני הקודם**

לטענת שמאי המבקש שטחי הבניה המובאים בשומת המשיבה במצב הקודם הינם בהתאם לשומה המכרעת שנערכה בגין מכירת הזכויות במקרקעין שבנדון על ידי הח"מ.

לטענו, מובן כי המצב התכנוני הקודם (ערב אישור ההקלות) צריך להתבסס על רצף התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין שבנדון באופן שבו בחינת היטל ההשבחה תיעשה אך ורק ביחס להקלות הבניה שאושרו במקרקעין שבנדון המקנות זכויות בניה נוספות ביחס למה שניתן היה לממש במקרקעין אלמלא אישור ההקלות.

לצורך הבנת הסטייה התכנונית אשר נוצרה עקב אישור ההקלות, ולצורך בחינת תרומת ההקלות לשווי המקרקעין, יש לבחון את הזכויות המוקנות בתכניות הרלוונטיות כפי שאלו באות לידי ביטוי ב"דראפט" שהופק ואושר על ידי הוועדה המקומית לתו"ב עצמה. כל סטייה תכנונית הינה סטייה בגינה יש לבחון את היטל ההשבחה.

שמאי המבקש מדגיש כי הליך קודם של שומה מכרעת שהתנהל במקרקעין שבנדון במסגרת מכירת הזכויות בנכס לא יכול להחליף או לגבור על קביעת סל זכויות הבניה אותו ניתן לממש במקרקעין שבנדון, זאת כפי שנקבע על ידי הוועדה המקומית עצמה במסגרת הבקשה להיתר.

ככל וסברה הוועדה המקומית כי החיוב במסגרת שומת המכר הינו מצומצם ביחס לשטחי הבניה אותם היה ניתן לממש בפועל בהתאם להוראות הבניה כעולה מהתכניות החלות על המקרקעין שבנדון, היה עליה להגיש ערר על קביעה זו. משלא עשתה כן, אין הוועדה המקומית יכולה לבוא כעת "בדלת האחורית" ולחייב בהיטל השבחה עבור שטחי בניה לגביהם לא נדרשת הקלה במסגרת המימוש שבנדון.

שמאי המבקש מציין בשולי הדברים כי במסגרת שומת המכר פעלה השמאית המכריעה במסגרת שיקול הדעת המוקנה לה שעה שלא חייבה בהיטל השבחה בגין חלופת הקיצון, שכן, מובן כי קיימות חלופות תכנוניות שונות לצורך מימוש זכויות בניה מתכנית, ומובן כי במכר אין חובה או הכרח לחייב בהיטל השבחה בגין חלופת הקיצון.

אלא שכל זה אינו מקנה לוועדה המקומית את האפשרות החוקית לחייב בהיטל השבחה עבור חלופה אחרת שלא נכללה במסגרת חיוב היטל ההשבחה במסגרת שומת המכר, ואשר הינה מותרת לפי חוק בהתאם לתכניות הרלוונטיות ועל בסיס מצגי העירייה שהוצגו באופן עקבי משלב תיק המידע ועד שלב ה"דראפט". כל החלופות התכנוניות האפשריות למימוש מכח התכניות החלות על המקרקעין שבנדון מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ואין לחייב בגין אף אחת מחלופות אלה בהיטל השבחה בשלב הוצאת ההיתר.

זאת ועוד, בשומת המשיבה נטען כי יש לשמור על עקרון "רציפות המס". אלא שעקרון זה רלוונטי אך ורק לעניין רצף התכניות החלות על המקרקעין, באופן שבו תכנית שחויבה במסגרת מימוש אחד לא תחויב שוב במסגרת מימוש אחר (למעט מקרים בהם כמובן היה מימוש חלקי של זכויות הבניה מכח התכנית במסגרת היתר בניה). עקרון "רציפות מס" אינו חל ולא יכול לחול ביחס לאופן ניתוח זכויות הבניה הניתנות למימוש מכח התכניות החלות על המקרקעין.

מעבר לכך, רוכשי הזכויות בנכס שילמו תמורה בעסקת המכר המשקפת את שטחי הבניה המקסימליים אותם ניתן לממש במקרקעין. העובדה כי בשומת המשיבה מובאים בחשבון שטחי

בניה מצומצמים יותר למצב הקודם, מובילה הלכה למעשה למצב בו המבקשים נדרשים לשלם היטל השבחה בגין שטחי בניה אותם רכשו באופן מלא במסגרת העסקה, ומובן שלא ניתן לקבל גישה זו.

לסיכום טוען שמאי המבקש כי, במסגרת רכישת הזכויות בנכס והתמורה שסוכמה בין הצדדים לעסקה, הביאו בחשבון הנישומים את סך שטחי הבניה אותם ניתן לממש במקרקעין, זאת כפי שאף משתקף מדף המידע התכנוני ומהדראפט אותו הפיקה הוועדה המקומית לתו"ב עצמה. בעלי זכויות הסתמכו באופן מפורש על המידע התכנוני הניתן למימוש במקרקעין ופעלו תחת ההבנה והידיעה כי לכל הפחות ביחס לשטחי בניה אלה לא יידרש כל תשלום היטל השבחה.

הניסיון של הוועדה המקומית לחייב בגין שטחי הבניה הניתנים למימוש במסגרת התכנון החלות על המקרקעין שבנדון (ללא הקלות) מהווה הליך שחוקיותו מוטלת בספק, באופן הפוגע בזכות הקניין, עקרון ההסתמכות, עקרון ההגינות וכמובן פגיעה בוודאות התכנונית, כל זאת בשל הליך לו בעלי הזכויות הנוכחיים כלל לא היו צד.

בתגובה להפניית שמאי המשיבה לערר "מיה קהאן" לביסוס שומתו, טען שמאי המבקש במעמד הדין שהתנהל בפני, כי בערר "מירה גל"<sup>8</sup>, המוזכר בערר "מיה קהאן" נקבע כי יש לחייב היטל השבחה במסגרת שומת מכר ללא חללים עוברים וכנגזרת בינוי במרתף, לפי בינוי אחיד. אלא שלטענתו ערר מירה גל אינו חל בענייננו הואיל והמכרעת למכר ניתנה עובר לערר מירה גל ובשל אופן הבינוי שנקבע במסגרת השומה המכרעת לפני אישור תכנית 3450, בבינוי שאינו אחיד, בשונה מערר מירה גל, שם נקבע שיש לחייב במכר בבינוי אחיד ושווה ל- 2 קומות.

לטענתו, תכנית 3450 קובעת במפורש שניתן להצמיד את שטח מבנה העזר למגורים ולכן חיבור של תכנית 3450+1ע מאפשרת תוספת שטח מרתף מתחת לזכויות תכנית 3450.

במסגרת הבהרת הטיעון, הסביר כי ניתן להצמיד את זכויות 3450, בקומת הקרקע או א' או לחלק את הזכויות בין הקומות כך שקיימות אפשרויות תכנון שונות. במירה גל טענו "ליצירתיות תכנונית" שלא היתה ידועה באישור התב"ע, אולם זה לא רלבנטי לתכנית 3450.

שמאי המבקש מדגיש כי מאחר ובשומה המכרעת נקבע שניתן לצרף את הזכויות מכוחה של תכנית 3450 לקומה א', המשמעות היא שלפני אישורה של תכנית זו הבינוי היה לא אחיד, כך שההכרעה סתרה את ערר מירה גל שקבע כי במימוש במכר יש לחייב לפי בינוי אחיד ולכן המשמעות היא שרק בעת מימוש בהיתר עתידי יש לחייב על תוספת שטח מרתף וחלל עובר.

לטענתו, הוועדה המקומית קובעת במצב קודם את היקף הזכויות שנקבע במכרעת למכר לאור החלטות מירה גל בעוד התמורה בעסקת המכר משקפת את מירב הזכויות כאשר הוועדה המקומית מחילה החלטה רטרואקטיבית בלי שהייתה יכולת להשפיע עליה, כך שהאפשרות להחיל את החלטת מירה גל על שומה שנערכה לפני מירה גל, הינה בעייתית.

בנוסף, שמאי המבקש מציין כי פס"ד ברקול המוזכר בעררי מירה גל ומיה קהאן המדבר על חיוב היטל השבחה בגין שטחי שירות שנולדו כתוצאה מתקנה 13 לחוק התו"ב, נקבע כי יש לחייב היטל השבחה עבור אותם שטחי שירות, אולם במסגרת בחינת ההשבחה יש לנטרל את שטחי השירות

<sup>8</sup> ערר (ת"א) 81024-03-21 מירה גל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (להלן: "ערר מירה גל")



שאותם נהגה הועדה המקומית לאשר במסגרת היתרי בניה לאורך זמן, לפני שניתנה ההחלטה בעניין תוספת שטחי שירות מתקנה 13. לאור האמור, מסיק שמאי המבקש כי לא חל עקרון רציפות המס וכמו כן מגיע למסקנה כי כאשר בוחנים את ההשבחה יש לבחון את הנוהג ואת האופן שהועדה המקומית פירשה את הזכויות. בעניינו הועדה מאפשרת בינוי מתחת לחללים כפולים ומאפשרת בינוי מתחת לזכויות שניתנו בתכנית 3450 ללא ההקלה, ולכן לפי פס"ד ברקול יש לקזז את הנוהג הקונקרטי מההשבחה.

#### 13.4. הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה לפיה תוספת השטח העיקרי עומדת על 21.4 מ"ר, אולם קובע כי תוספת זו מהווה 11.565 מ"ר בק"ק ו-9.875 מ"ר בק"א, בהתאם לפירוט השטחים ב"דראפט" הוועדה המקומית.  
סיכום ההשבחה בשטח אקו':

| מהות השטח                       | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | סה"כ         |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------------|
| תוספת שטח בק"ק                  | 11.565    | 1         | 11.565       |
| הפסד שטח חצר                    | 11.565-   | 0.25      | 2.89125-     |
| תוספת שטח בקומה א'              | 9.875     | 1         | 9.875        |
| הפסד שטח חלל כפול               | 9.875-    | 0.15      | 1.48125-     |
| <b>סה"כ השבחה בשטח אקו' - A</b> |           |           | <b>17.07</b> |

#### 13.5. הקלה להגדלת תכסית קומת מרתף ע"ח שטח ממ"ד מעבר לתכסית המותרת בקומת מרתף לפי

1ע

שמאי המבקש טוען כי כפי שעולה מ"דראפט" הוועדה המקומית לתו"ב, שטח קומת המרתף המותר הינו בהיקף של 90.875 מ"ר<sup>9</sup> ואילו שטח הבניה המבוקש הינו 102.58 מ"ר - כולל שטח ממ"ד. בפירוט הסטייה מציינת הוועדה המקומית כי השטח הנמצא במסגרת ההקלה הינו 11.7 מ"ר וכי מהות הסטייה הינה לצורך הקמת ממ"ד בקומת המרתף.

לאור האמור, אין מקום להביא בחשבון בתחשיבי ההשבחה את תוספת שטחי הבניה בקומת המרתף, שכן שטחי בניה אלה נועדו לצורך הקמת שטח ממ"ד.

שמאי המבקש מדגיש כי במסגרת תחשיבי ההשבחה של המצב התכנוני הקודם, מובא בחשבון מרתף בשטח של 72.7 מ"ר בשומה המכרעת לעומת 63.6 מ"ר בשומת המשיבה, המהווה חיוב כפול. כאמור לעיל, במסגרת תחשיבי ההשבחה מכוח הקלות הבניה שאושרו, אין מקום להתבסס על שטחי הבניה שנקבעו בשומת המכר אלא על שטחי הבניה הניתנים למימוש בפועל מכח התכניות החלות על המקרקעין שבנדון.

<sup>9</sup> יודגש כי בשומת המשיבה מובא בחשבון מרתף בהיקף של 93.5 מ"ר.

**13.6. הקלה מקו בנין קדמי במרחק של 4.0 מ', הקלה בקו בנין קדמי במקום 6.0 מ' מקו בנין 4.0 מ'**

**בהמלצת צוות צפון לפי סעיף 11 לתכנית 347**

במסגרת הקלה זו הובאו בחשבון שטחי המבנה הנמצאים מחוץ לקווי הבניין המקוריים, כעולה מתכנית הבקשה להיתר.

לצורך דיוק שטחי הבניה החורגים מקו הבניין, התחשיב בוצע בהתאם לחישוב שערך אדריכל התכנית, מר איתן גורן.

שמאי המבקש מציין כי משטח זה מקוזז שטח הבניה שהובא בחשבון במסגרת ההקלה הכמותית (21.44 מ"ר), זאת בכדי להימנע ממצב שבו יהיה כפל חיוב עבור שטחים אלה, בדומה לשומת המשיבה.

מקדם שיפור תכנון הובא בשיעור של 10%, בדומה להכרעת הח"מ בגו"ח 6669/113.

סיכום ההשבחה בשטח אקו' :

| מהות השטח                | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | סה"כ   |
|--------------------------|-----------|-----------|--------|
| ק"ק בהקלה                | 23.51     | 1         | 23.51  |
| ק"א בהקלה                | 17.1      | 1         | 17.1   |
| מרתף                     | 23.51     | 0.6       | 14.106 |
| עליית גג                 | 8.74      | 0.75      | 6.555  |
| סה"כ שטח אקו' בחריגה     |           |           | 61.27  |
| בניכוי שטח בהקלה 6%      |           |           | 21.44  |
| שטח לחיוב                |           |           | 39.83  |
| מקדם שיפור תכנון         |           |           | 0.10   |
| סה"כ השבחה בשטח אקו' - B |           |           | 3.98   |

**13.7. הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.80 מ'**

**לעומת 1.50 מ' המותרים ושטחה 17 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים, והקלה לתוספת כניסה**

**נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש עבור חדר משחקים**

לעמדת שמאי המבקש, יש לבחון את ההשבחה הנובעת משתי הקלות אלה במקשה אחת. לטענתו, מטרת שתי הקלות אלה גם יחד הינה לאפשר גישה חיצונית נפרדת נוחה לקומת המרתף, זאת בנוסף לכניסה לקומת המרתף מתוך שטח בית המגורים.

מובן כי ללא הבקשה להקלה לכניסה הנפרדת לשטח המרתף, למעלה מן הסביר כי גם הבקשה לחפירת החצר הייתה מתייתרת, שכן הקלה זו נדרשת בכדי למקם את מדרגות החוף בתוך תחום החצר החפורה.

לפיכך, ראוי לבחון את שתי ההקלות האמורות במקשה אחת.

מקדם ההשבחה הראוי לצורך חישוב ההשבחה לשתי הקלות אלה הינו בשיעור של 10% לקומת המרתף, בקיזוז שטח הממ"ד (12 מ"ר) ושטח מדרגות הפנים (8.5 מ"ר) שאינו מושבח כתוצאה מכניסה נפרדת למרתף.

לפיכך, שטח המרתף אותו יש להביא בחשבון במסגרת תחשיבי ההשבחה הינו כ-82 מ"ר. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי שטח חדר מדרגות כלול בשטח המרתף בהתאם לתקנות חישובי שטחים, טען כי על אף ששטח זה נספר לרישוי, מבחינה שמאית אין לו שווי. סיכום ההשבחה בשטח אקו':

| מהות השטח                | שטח (מ"ר) | מקדם השבחה | סה"כ |
|--------------------------|-----------|------------|------|
| מרתף                     | 82        | 0.05       | 4.1  |
| סה"כ השבחה בשטח אקו' - C |           |            | 4.10 |

בתגובה לתחשיב המשיבה, טען שמאי המבקש כי החצר האנגלית גדלה כתוצאה מאישורה של ההקלה אולם היא באה על חשבון חצר עילית ולכן אין השבחה בגין רכיב זה.

#### 13.8. תחשיב שמאי המבקש

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| 25.15     | תוספת שטח אקו' (A+B+C) |
| 19,000 ₪  | שווי מ"ר מבונה         |
| 0.87      | מקדם התכלות ההקלה      |
| 416,000 ₪ | השבחה                  |
| 208,000 ₪ | היטל השבחה             |

#### 14. עמדת שמאי המשיבה

##### 14.1. שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע בשומת המשיבה בסך 22,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר ופסיקות שמאים מכריעים, בהתאמה למיקום הנכס הנדון ובהתחשב בעסקת המכר שנערכה בנכס, כדלהלן:

##### עסקות מכר:

| כתובת                 | תאריך      | שטח מגרש (מ"ר) | תמורה       | מחיר למ"ר קרקע | התאמה לזמן | שווי קרקע מתואם |
|-----------------------|------------|----------------|-------------|----------------|------------|-----------------|
| הגולן 87              | 12/08/2021 | 308            | 4,450,000 ₪ | 14,448 ₪       | 1.25       | 18,060 ₪        |
| ביריה 13              | 17/04/2022 | 305            | 5,800,000 ₪ | 19,016 ₪       | 1.15       | 21,869 ₪        |
| טריטש 11              | 31/10/2021 | 289            | 5,025,000 ₪ | 17,388 ₪       | 1.25       | 21,734 ₪        |
| הגולן 10              | 05/04/2021 | 391            | 5,800,000 ₪ | 14,834 ₪       | 1.3        | 19,284 ₪        |
| נמירוב 8              | 09/09/2019 | 369            | 5,150,000 ₪ | 13,957 ₪       | 1.25       | 17,446 ₪        |
| רוזוב 20 - הנכס הנדון | 01/02/2021 | 363.5          | 5,700,000 ₪ | 15,681 ₪       | 1.25       | 19,601 ₪        |
| ממוצע                 | 18/04/2021 | 338            |             | 15,887 ₪       |            | 19,666 ₪        |

<sup>10</sup> לעניין זה מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 4585/206, שם נקבע כי מקדם ההשבחה לשטח המרתף בגין תוספת יח"ד ויצירת כניסה נפרדת לקומת המרתף (בהתאם לתיקון 117 לחוק התו"ב) הינו במקדם השבחה של 13%.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתאמה לשווי זכויות הבניה במגרש בשומה מכרעת קודמת:

| קומה                              | % בניה מירבי       | שטח מותר | מקדם שווי | סה"כ מ"ר אקו' |
|-----------------------------------|--------------------|----------|-----------|---------------|
| מרתף בקונטור                      | 20%                | 67.52    | 0.55      | 37.13         |
| קרקע                              | 20%                | 67.52    | 1.00      | 67.52         |
| א כולל תכנית 3450                 | 20%                | 67.52    | 1.00      | 67.52         |
| בניה בחלל הגג                     | ניצול 90% מקומה א' | 60.77    | 0.80      | 48.61         |
| חניה ראשונה                       |                    | 18.00    | 0.35      | 6.30          |
| חניה שניה                         |                    | 15.00    | 0.30      | 4.50          |
| בריכה                             |                    | 20.00    | 0.35      | 7.00          |
| חצר                               |                    | 235.07   | 0.25      | 58.77         |
| <b>סה"כ מ"ר אקו' למגרש בממוצע</b> |                    |          |           | <b>297.35</b> |

| סיכום                             |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| שטח מגרש ממוצע                    | 337.58          |
| שווי מגרש ממוצע מתואם             | ₪ 6,638,809     |
| שטח מ"ר אקו' ממוצע                | 297.35          |
| <b>שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם</b> | <b>₪ 22,327</b> |

הכרעות:

| שמאי מכריע | כתובת    | מועד קובע  | שווי מ"ר מבונה |
|------------|----------|------------|----------------|
| בועז קוט   | הגולן 10 | 16/10/2021 | ₪ 19,000       |
| אלדד חיימי | נמירוב 8 | 10/11/2021 | ₪ 17,000       |

בתגובה לטענת המבקש כי השווי שנקבע בשומת המשיבה גבוה ואינו סביר, טען שמאי המשיבה כי בהתחשב במועד עסקות ההשוואה והמועד הקובע ובשווי האקו' המתקבל מניתוח, שווי בסך 22,000 ₪/מ"ר מבונה סביר בהחלט והינו על הצד הזהיר. לטענתו, רחוב רוזוב הינו רחוב פנימי ושקט ואין להפחית בגין "סמיכות לבניה רוויה". ככל והכוונה היא לבניה ברחוב עולי הגרדום הרי שהנכס אינו גובל בבניה גבוהה והבניה שם הינה בשתי קומות ומרוחקת מהנכס הנדון.

#### 14.2. אופן ניתוח שטחי הבניה במסגרת המצב התכנוני הקודם

לטענת שמאי המשיבה בהעברת זכויות קודמת של הנכס הנדון ניתנה החלטת השמאית המכריעה בה חושבה השבחה בבינוי מיטבי בבינוי שווה קומות. לאור האמור, המצב הקודם חושב בהתאם לשטחים שנקבעו בשומה מכרעת שנערכה במימוש הקודם בנכס שהינו השווי המיטבי ללא הקלות. המצב החדש חושב בהתאם למימוש שאושר בבקשה להיתר הנדונה, כולל ההקלות. הפרש השווי בין שני המצבים הינו השבחה מאישור ההקלות.

ההקלות אפשרו את הגדלת שטח הגג וכפועל יוצא את היקף הניצול האפשרי בקומת הגג. לעניין זה מפנה להחלטת ועדת הערר "מיה קהאן" מיום 03.01.2023, בו נדחה הערר ונקבע בנסיבות דומות שיש לחשב את המצב הקודם בהתאם לחיוב שמומש בשומה מכרעת קודמת במכר ואת המצב החדש בהתאם להקלות שאושרו, כפי שקבע השמאי המכריע עאטף עאלם ברחוב חיל המשמר 16.

ביחס לערר מירה גל, אליו מפנה שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי לא הובא בחשבון ערר מירה גל בחישוב ההקלות הואיל ועיריית ת"א ערערה על עררי מירה גל כך שאין משמעות לרצף הכרונולוגי המייחס שמאי המבקש לתיק הנדון.

שמאי המשיבה מציין כי ההחלטה בערר מיה קהאן התייחסה גם לערר מירה גל, אולם זה לא אומר שכל ההחלטה מבוססת על העקרון המשפטי שנקבע בערר מירה גל מאחר והנסיבות במירה גל שונות מהנסיבות בתיק הנדון. בנכס מושא השומה זכויות הבניה בכל מפלס ברורות ונקבעו מפורשות בתב"ע באופן שקומת הקרקע 20% וקומה א' בשטח של 15% בשונה משכונת צהלה שם יש 2 חלופות תכנוניות לניצול זכויות הבניה. האחת בית חד קומתי בשטח של 20% וחלופה שניה בית בן 2 קומות 15% לקומה סה"כ 30%. העירייה ראתה לנכון שהיום בצהלה מותר לבנות בית בן 2 קומות בבינוי של 30%, על זה אין מחלוקת, אבל טוענת שמותר תכסית של 20% גם בדו קומתי ואז בהתאם לשימוש המיטבי הטענה שמותר 20% + 10% בקומה א' וההפרש כחללים עוברים, כך שהגג 20% על כל ההשפעות על ג1. ועדת הערר קבעה שזה לא סביר ובבית דו קומתי יש לבנות לפי חלופה של 30% בשתי קומות שוות. בעניינו, אין לנו זכויות של 25% ב- 2 קומות אלא הזכויות הן 20% בק"ק ו- 15% בקומה א'.

לגבי תוספת 5% מכוחה של תכנית 3450, יש שומה מכרעת ונקבע שהשימוש המיטבי הוא בניה של שטחים אלו בקומה א'.

לשאלת שמאי המבקש האם היו מחייבים על זכויות 3450 בהיתר במידה ולא היו מבקשים הקלות, טוען שמאי המשיבה כי ללא אישור ההקלות לא היינו בסיטואציה הזו ומוסיף כי לא ההשבחה נובעת מאישורן של ההקלות להן מגוון השפעות על תכנון הנכס. היקף הזכויות נקבע במצב הקודם בהתאם לשימוש המיטבי וכל תכנון אחר אינו מיטבי.

### 14.3. הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים והקלה להגדלת תכסית קומת מרתף

#### ע"ח שטח ממ"ד מעבר לתכסית המותרת בקומת מרתף לפי ע'1

מהות הקלות אלו הינן תוספת שטח בתכסית גדולה לעומת מצב קודם. בחינת השבחה מהקלות אלו נערכה כפרש השווי בין המימוש המבוקש בבקשה להיתר לבין השימוש המיטבי המותר ללא הקלות.

שמאי המשיבה מציין כי בשל עקרון רציפות המס, שווי מצב קודם הינו בהתאמה לשטחים שחויבו בהכרעת הח"מ בנכס הנדון מיום 14.02.2022, כדלהלן:

במרתף: 72.7 מ"ר (ברוטו); בקומות קרקע +א 143.4 מ"ר; בגג 53 מ"ר.

במצב החדש, השטח בהקלה לתוספת עד 6% כוללת 21.44 מ"ר<sup>11</sup>.

שמאי המשיבה טוען כי הקלות אלו מגדילות את שטח הגג וכפועל יוצא מכך את היקף הניצול האפשרי בקומת הגג. ההשבחה חושבה בהתאם למימוש הכלול בקומת הגג בבקשה להיתר הנדונה בלבד.

בתגובה לטענת המבקש כי שטחי המרתף במצב הקודם בהתאם לשומה המכרעת ובמצב החדש בהתאם לבקשה להיתר אינם תואמים לשומת המשיבה, טען שמאי המשיבה כי נלקח בחשבון מרתף בקונטור המבנה ולאור העובדה כי המימוש הנדון הינו בבקשה להיתר בניה, הופחת שטח הממ"ד משני מצבי התכנון.

**14.4. הקלה מקו בנין קדמי במרחק של 4.0 מ', הקלה בקו בנין קדמי במקום 6.0 מ' מקו בנין 4.0 מ' בהמלצת צוות צפון לפי סעיף 11 לתכנית 347**

שמאי המשיבה טוען כי החלקה פינתית ומאורכת ולה 2 חזיתות (לצפון ולמערב) בהן נקבעו קווי בניה של 6 מ' לחזית. הקלות אלו מאפשרות ניצול טוב יותר ושיפור תכנוני לשטחי הבניה המותרים בחלקה. להלן חישוב השטח הכלול בהקלות בקווי בנין<sup>12</sup> שחושבו במקדם שיפור תכנוני בשיעור 15%:

| מפלס | שטח בהקלה | מקדם שווי | סה"כ אקו' |
|------|-----------|-----------|-----------|
| גג   | 12.31     | 0.8       | 9.848     |
| א    | 18.2      | 1         | 18.2      |
| קרקע | 27.5      | 1         | 27.5      |
| מרתף | 27.5      | 0.6       | 16.5      |
| סה"כ | 85.51     |           | 72.048    |

בתגובה למקדם שיפור תכנון בשיעור 10% בשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי בשל מידות המגרש ומגבלת קווי הבניין, ללא ההקלה בקווי בנין מ-6 מ' ל-4 מ' היה מתקבל תכנון נחות יותר משמעותית. לכן מקדם שיפור תכנון של 15% מתאים יותר במקרה הנדון מאשר 10%.

**14.5. הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, שטחה 17 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים**

הקלה זו מאפשרת חצר במפלס מרתף, חצר אשר לא התאפשרה במצב קודם להקלה. למעשה, חצר שאינה אפקטיבית ב"מצב קודם" בשל מיקומה וצורתה, מהווה הגדלה של שטח החצר האפקטיבית במרתף.

השטח הכלול בהקלה הינו 7 מ"ר בהתאם להחלטת הועדה.

השיפור התכנוני חושב במקדם 5% לשטח הכלול בהקלה, כהפרש בין שווי החצרות, חצר שולית לעומת חצר במפלס קומת המרתף.

<sup>11</sup> שטח מותר (40%) כולל תכנית 3450 = 145.4 מ"ר, שטח מבוקש בבקשה להיתר 166.84 מ"ר.  
<sup>12</sup> בחישוב ההשבחה מהקלות אלו, הופחתו שטחים הנובעים מהקלה לתוספת שטחים.

**14.6. הקלה לתוספת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש עבור חדר משחקים**

מהות הקלה זו להתיר כניסה חיצונית נפרדת לקומת המרתף, נוסף לכניסה דרך הבית המאפשרת שימוש נפרד במרתף, תורמת לשווי ומשביחה את הנכס.  
שטח המרתף 102.57 מ"ר. השבחה/תוספת שווי למרתף חושב בשיעור 10% בגין ההקלה.  
ביחס לתחשיב המבקש, בו הופחת שטח הממ"ד ושטח חדר המדרגות, טען שמאי המשיבה כי ההקלות תורמות תכנונית לכלל שטח המרתף ואין להפחית שטח חדר מדרגות שכלול בשטח המרתף בהתאם לתקנות חישובי שטחים ואין להפחית שטח ממ"ד שהקמתו פטורה אולם תרומת ההקלה לשווי אינו פטור. לעניין זה הפנה לפס"ד פז קבלנים, שלטענתו שונה מענייננו, שם ההקלה נועדה לשם הקמת הממ"ד ולכן נקבע שיש לתת פטור כי ללא ההקלה לא ניתן היה להקים ממ"ד ראוי. במקרה הנדון הקמת הממ"ד ראוייה גם לפני אישור ההקלה לכניסה נפרדת.  
מעבר לכך, ביחס לטענת המבקש כי שטחי המדרגות אינם הושבחו כתוצאה מהגבהת המרתף ביחס למחסן או לחדר המשחקים, השיב שמאי המשיבה כי אינו קבע מקדם שווי נפרד לכל מ"ר במרתף ביחס לשימושו אלא קבע מקדם כללי של 0.6 למרתף בגובה 2.85 מ', המשקף את כלל ההנאות מהמרתף.

**14.7. תחשיב שמאי המשיבה**

| הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים; הגדלת תכסית קומת מרתף ע"ח שטח ממ"ד מעבר לתכסית המותרת בקומת מרתף לפי ע1 (סה"כ 2 הקלות) |              |              |           |                  |
|--|--------------|--------------|-----------|------------------|
| מצב חדש - ע"פ המימוש המבוקש ללא ממ"ד שטח עיקרי   |              |              |           |                  |
| קומה   | % בניה מירבי | שטח מבוקש    | מקדם שווי | סה"כ מ"ר אקו'    |
| מרתף ללא ממ"ד  |              | 93.5         | 0.60      | 56.10            |
| קרקע   |              | 102.4        | 1.00      | 102.44           |
| א  |              | 64.4         | 1.00      | 64.40            |
| בניה בחלל הגג  |              | 52.3         | 0.80      | 41.86            |
| חצר  |              | 261.1        | 0.25      | 65.27            |
| <b>סה"כ מצב חדש</b>  |              | <b>312.7</b> |           | <b>330.07</b>    |
| מצב קודם - ע"פ בינוי מותר בהתאמה לשטחים בשומה מכרעת שנערכה למימוש קודם כאמור ללא ממ"ד שטח עיקרי                                      |              |              |           |                  |
| קומה   | % בניה מירבי | שטח מותר     | מקדם שווי | סה"כ מ"ר אקו'    |
| מרתף ללא ממ"ד  | 20%          | 63.6         | 0.60      | 38.18            |
| קרקע   | 20%          | 72.7         | 1.00      | 72.70            |
| א כולל תכנית 3450  | 20%          | 72.7         | 1.00      | 72.70            |
| בניה בחלל הגג  |              | 53.0         | 0.80      | 42.40            |
| חצר  |              | 290.8        | 0.25      | 72.70            |
| <b>סה"כ מצב קודם</b>   |              | <b>262.0</b> |           | <b>298.68</b>    |
| תוספת שטח אקו'   |              |              |           | 31.39            |
| שווי מ"ר מבונה   |              |              |           | ₪ 22,000         |
| <b>השבחה</b>   |              |              |           | <b>₪ 690,660</b> |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>הקלה מקו בנין קדמי במרחק של 4.0 מ'; הקלה בקו בנין קדמי במקום 6.0 מ' מקו בנין 4.0 מ', בהמלצת צוות צפון לפי סעיף 11 לתכנית 347 (2 הקלות)</b>  |                                  |
| 72.048   | סה"כ שטח אקו' בהקלות קווי בניין  |
| 21.44  | פחות, תוספת שטח בהקלה 6%         |
| 50.61  | שטח אקו' לחיוב בגין שיפור תכנוני |
| 15%  | מקדם שיפור תכנוני                |
| ₪ 22,000   | שווי מ"ר מבונה                   |
| ₪ 167,015  | <b>השבחה</b>                     |
| <b>הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, שטחה 17 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים</b> |                                  |
| 7  | שטח כלול בהקלה                   |
| 5%   | השבחה                            |
| ₪ 22,000   | שווי                             |
| ₪ 7,700  | <b>השבחה</b>                     |
| <b>הקלה לתוספת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש עבור חדר משחקים</b>  |                                  |
| 102.57   | שטח כלול בהקלה                   |
| 0.6  | מקדם אקו' למרתף                  |
| 10%  | מקדם שיפור תכנוני                |
| 6.1542   | תוספת שטח אקו'                   |
| ₪ 22,000   | שווי מ"ר מבונה                   |
| ₪ 135,392  | <b>השבחה</b>                     |
| ₪ 1,000,767  | <b>סה"כ השבחה 6 הקלות</b>        |
| ₪ 500,383  | <b>סה"כ היטל השבחה 6 הקלות</b>   |



**15. הכרעה**

**15.1. כללי**

הנכס נשוא ההחלטה הינו מגרש לבנייה צמודת על המחצית הצפונית של חלקה 386 בגוש 6638 המזוהה כחת חלקה 2 ברח' רוזוב 20 בשכונת רמת החייל, בצפון תל אביב. הנכס מושא ההחלטה הינו מגרש לבנייה צמודת על המחצית הצפונית של חלקה 386 בגוש 6638 המזוהה כחת חלקה 2 ברח' רוזוב 20 בשכונת רמת החייל, בצפון תל אביב.

המיושם המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר מס' 23-0174 (להלן – "הבקשה להיתר") שבמסגרתה מבוקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש (קוטג' בקיר משותף) בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף הכולל ממ"ד, חניות מקורות ובריכת שחייה. במסגרת הבקשה אושרו הקלות ובהן הקלה כמותית לתוספת שטח בשיעור עד 6%; הקלה בקווי בניין, הקלה לחפירת חצר מונמכת והקלה לכניסה נפרדת למרתף המשמש חדר משחקים.

**15.2. היקף זכויות הבניה במצב קודם**

הצדדים חלוקים ביחס להיקף השטחים שיש להביא בחשבון במצב הקודם בהשוואה לשטח המבוקש במסגרת הבקשה להיתר, על מנת לבחון את ההשבחה הנובעת מכח ההקלה הכמותית. שמאי המשיבה טוען כי יש לבחון את השטח בהתאם לשטחים שנקבעו בשומה המכרעת למכר בנכס הנדון בעוד שמאי המבקש טוען כי יש לבחון את השטח המבוקש בהשוואה לשטח המותר מכח התכניות התקפות כפי שאלו באות לידי ביטוי ב"דראפט" שהופק ואושר על ידי הוועדה המקומית לתו"ב.

אקדים ואומר כי אני מסכימה עם שמאי המבקש ואסביר.

התשתית הנורמטיבית לחיוב בהיטל השבחה מבוססת על שני יסודות, היסוד הראשון הינו יסוד ההתעשרות, כלומר שערך המקרקעין יעלה, ואילו היסוד השני, הינו הקשר הסיבתי בין ההתעשרות לבין האקט התכנוני.

כלומר יש לבחון את ההשבחה, ההתעשרות הנובעת מהאקט התכנוני, ולענייננו מאישור ההקלה בלבד.

המחלוקת בין הצדדים נעוצה בהיקף זכויות הבניה שיש להביא בחשבון במצב קודם הנובעת מאישור תכנית 3450 שאושרה בשנת 2006. תכנית 3450 מתירה המרת 5% שטחי שירות (מבנה העזר) לשטח עיקרי והצמדתו לבית המגורים במסגרת קווי הבניין המותרים. לא קיימת מחלוקת כי ערב אישור תכנית 3450, מותרת בניה בקומת הקרקע בהיקף של 20% ובקומה א' בהיקף של 15%. לפיכך, קיימת יותר מאפשרות ניצול אחת של זכויות הבניה מכוח תכנית 3450, בקומת הקרקע, בקומה א' או בחלוקה שווה בין הקומות. בכל אחת מהחלופות מתקבל היקף זכויות שונה מכוח התכניות התקפות, כאשר האפשרות להצמדת הזכויות בקומת הקרקע והגדלת התכנית, מניבה את היקף הזכויות הגבוה ביותר כתוצאה מתוספת שטח בקומת המרתף ובעליית גג הרעפים, כפי שהתבקש במסגרת הבקשה להיתר הנדונה. אדגיש כי במקרה שבנדון, לא קיימת מניעה מבחינת מגבלות קווי הבניין, לנצל את זכויות 3450 בקומת הקרקע.

במקרה הנדון הזכויות בגין התכניות התקפות מומשו במימוש מלא בעת מכר המקרקעין למבקש. לכן, זכויות אלה (1ג+1ע+3450) אינן תולדה של ההקלה אלא ניצול הזכויות על פי האפשרות המקסימלית של התכניות התקפות על החלקה ולכן מימושן אינו חב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה.

אין מדובר בזכויות שהן תוצר לוואי או בתוצאה עקיפה הנובעת מאישורה של ההקלה ולכן לא קיים קשר סיבתי ישיר או עקיף בין ההתעשרות לאקט התכנוני (הקלה במקרה זה) ביחס לזכויות שמכוח התכניות התקפות, בשונה מההחלטה בעניין מיה קהאן אשר קבעה בתכנון שם, כי לא ניתן לבודד את הרחבת ניצול הזכויות בגג, מן הגמישות שנוצרה כתוצאה מאישור ההקלות.

תימוכין להחלטתי אני מוצאת בהחלטת ועדת ערר הר/82201/0523 **עינת ושי אשכנזי נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה** מיום 30.01.2024, אשר דנה במקרה בו תכנית הר/2232 מתירה הקמת קומת מרתף לפי מלוא קונטור קומת הקרקע, לרבות שטח שירות ככל והוא מהווה חלק אינטגרלי מקומת הקרקע. במסגרת מימוש במכר, היקף המרתף חושב מתחת לשטח העיקרי בלבד ובעת בקשה להיתר ביקשו מרתף גם מתחת לשטחי השירות. ועדת הערר הורתה על תיקון השומה המכרעת שחישבה את תוספת השטחים כפער שבין השומה הקודמת להקלה וקבעה:

"מן המקובץ עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר.

...

במקרה שבפנינו עסקינן בהקלה כמותית של עד 6%, אשר בקומת הקרקע משתקפת ב-36.5 מ"ר נוספים.

תוכנית הר/2232 מתירה הקמת קומת מרתף לפי מלוא הקונטור של קומת הקרקע.

על כן, כלל השטח המצוי במרתף מתחת לקומת הקרקע (ללא הקלה), לרבות שטח שירות ככל והוא מהווה חלק אינטגרלי מקומת הקרקע, הוא תולדה של זכויות הנובעות מתוכנית הר/2232, אשר לא היה מקום לשום במסגרת השומה המכרעת שנועדה לקביעת השבחה הנובעת מן ההקלה. **לשטחים אלה אין קשר להקלה אלא ליישום תוכנית הר/2232.**

תכנית הר/2322 נשומה במסגרת שומת מכר קודמת, שהיא בבחינת מימוש מלא, ואין לחייב בגינה בשומה מכרעת זו שנועדה לקבוע את השבחה בגין ההקלה". (ההדגשה של הח"מ).

**לאור האמור, ההשבחה תיבחן ביחס להתעשרות הנובעת מאישור ההקלות בלבד.**

למעלה מן הצורך ומבלי לקבוע מסמרות לענין נכונות החלטה, אציין כי לאור האפשרויות השונות לניצול זכויות 3450, בבינוי שווה או בבינוי לא אחיד, קרי בקומת הקרקע בלבד או בקומה א' בלבד, קיימת לוועדה המקומית הזכות לחייב בגין תוספת הזכויות במרתף ובחלל גג הרעפים שנוצרה בעקבות תוספת זכויות בקומת הקרקע במסגרת בקשה להיתר למועד אישור תכנית 3450 ולא למועד אישור ההקלה בהתבסס על החלטת ועדת הערר "מירה גל", החלטה עליה היא מערערת.

להלן קביעת ועדת הערר בענין זה :

"טענות הוועדה המקומית בענין אפשרות הרחבת התכנית בקומת הגג ובמרתף, אינן נובעות מדרך המלך התכנונית, ולא מתוצאה תכנונית טבעית של בניה לאור תכנית ראשית שחלה. עד כדי כך אין מדובר בתוצאה תכנונית טבעית, לפחות בהקשר של החללים העוברים, עד כי אופן זה של הרחבת שטחי הבניה במרתף, כונה כ"טריק תכנוני".

...

" הנה כי כן, לעת מימוש זכויות במכר, יש להניח בניה ששטחה שווה בין שתי הקומות. **בניה נרחבת יותר בגג, תחייב לעת מימוש הזכויות בהיתר - ככל שתאפשר במסגרת ההיתר, בניה בתכנית מוגדלת**

....

לעת מימוש זכויות במכר, יש לחייב, אפוא, בהיטל על התכנון הרגיל והמתבקש, והמוקנה בבירור. אין לחייב בהיטל בגין תכנון תלוי שיקול דעת, כל עוד תכנון כזה הוא תיאורטי בלבד, ונגזר מרעיון שמאי/תכנוני, שכלל לא ברור שיהיה ישים בסופו של יום. העת לחייב בגינו תהיה שעה שיהפוך רעיון זה למעשה אדריכלי קונקרטי שהותר לביצוע. זאת אף, ובעיקר, משיקולים של גביית מס אמת ושוויון בין נישומים. ראו והשוו בהקשר דומה, להחלטה בענין **ארנון**, והאסמכתאות שם.

דברים אלה תקפים גם בענין תכנית ע/1, בהקשר של חיוב בהיטל השבחה בגין אפשרות להרחיב את תכנית קומת המרתף, להיקף העולה על זה של קומת הקרקע (ולמעשה עולה גם על היקף הקומה שמעליה). " (ההדגשה של הח"מ).

בתאריך 14.02.2022 נערכה שומה מכרעת ע"י הח"מ בנכס הנדון בגין מימוש הזכויות במכר. במסגרת השומה המכרעת למכר נקבע ביחס לתכנית 3450 : "בהתחשב בעובדה כי הבינוי המותר במצב קודם הנו 20% בקומת הקרקע ו- 15% בקומה א' הרי שתוספת 5% מכוח תכנית 3450, מאפשרת השלמת קומה א' לשתי קומות שוות. לאור האמור, לא קיימת הרחבה של שטח קומת הקרקע וכפועל יוצא לא קיימת הרחבה לשטח קומת המרתף וחלל הגג".

החלטתי תואמת לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת ערר מירה גל מיום 28.09.2023, המיושמת גם ביחס להכרעות שניתנו לפנייה, בהתאם להחלטת ועדת הערר (תא) 81006-01-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מיכל בן אלי (מיום 19.05.2024) שקבעה לתקן שומה מכרעת משנת 2021 בהתאם לעקרונות אלה.

### 15.3. הקלה כמותית

לאור החלטתי בסעי' 15.2, על מנת לבודד את השפעת ההקלה הכמותית מהשפעת היקף הזכויות הנובעת מהוראות התכניות התקפות, ההשבחה תחושב במצב קודם בהתאם לשטחי הבניה המרביים תוך ניצול מקסימלי של זכויות הבניה הכוללים 25% בקומת הקרקע ו-15% בקומה א' עם חלל כפול, כפי שהתבקש במסגרת הבקשה להיתר. במצב חדש, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. הממ"ד בשטח של 13.12 מ"ר כולל עובי קירות, כפי שהתבקש במסגרת הבקשה להיתר לא יובא בחשבון בשני מצבי התכנון כחלק משטח המרתף. כמו כן שטח החניה ובריכת השחייה מתקזז בשני מצבי התכנון.

ביחס לטענת שמאי המבקש לחלל כפול אציין כי ערכי השווי כפי שיבוא לידי ביטוי בניתוח העסקאות מגלמים רכיב זה, ולכן לא תינתן הפחתה כפי שנקט שמאי המבקש במסגרת ההקלה הכמותית ולא יינתן לזה ביטוי של תוספת במסגרת ההקלה בקווי הבניין.

אדגיש כי אפשרות בניית מרתף מתחת למבנה העזר, שהומר לשטח עיקרי צמוד למבנה מכוח תכנית 3450, והגדלת עליית הגג עומדת למבקש במצב שקדם להקלה והיא ממשיכה לעמוד לזכותם גם במצב חדש שלאחר ההקלה. במקרה הנדון המבקש אינו מנצל את מלוא הזכויות בעליית הגג המוקנות לו מכוח התכניות התקפות ומכוח ההקלה שאישרה את הגדלת תכנית חלל הגג. לכן, בחישוב ההשבחה יובא בחשבון במצב קודם ובמצב חדש היקף שטח הגג המבוקש, כאשר מימוש מלא של הזכויות בדרך של היתר או מכר עתידי, יגרור חיוב עבור הזכויות שהתווספו לשטח עליית הגג כתוצאה מאישור ההקלה אשר הגדילה את תכנית קומת הקרקע.

יובא בחשבון מקדמי שווי למרתף וחלל הגג בהתאם למפורט בשומה המכרעת למכר.

תחשיב תוספת השטח הנובע מהקלה כמותית:

| שטח מגרש לחישוב זכויות בניה |              | מצב חדש   |           |               |
|-----------------------------|--------------|-----------|-----------|---------------|
| קומה                        | % בניה מירבי | שטח מבוקש | מקדם שווי | סה"כ מ"ר אקו' |
| מרתף ללא ממ"ד               |              | 89.5      | 0.55      | 49.20         |
| קרקע                        |              | 102.4     | 1.00      | 102.44        |
| א                           |              | 64.4      | 1.00      | 64.40         |
| בניה בחלל הגג               |              | 52.3      | 0.80      | 41.86         |
| חצר                         |              | 271.6     | 0.25      | 67.89         |
| <b>סה"כ מצב חדש</b>         |              |           |           | <b>325.79</b> |

| מצב קודם              |              |          |           |               |
|-----------------------|--------------|----------|-----------|---------------|
| קומה                  | % בניה מירבי | שטח מותר | מקדם שווי | סה"כ מ"ר אקו' |
| מרתף ללא ממ"ד         | 25.0%        | 77.8     | 0.55      | 42.77         |
| קרקע                  | 25.0%        | 90.9     | 1.00      | 90.88         |
| א                     | 15.0%        | 54.5     | 1.00      | 54.53         |
| בניה בחלל הגג         |              | 52.3     | 0.80      | 41.86         |
| חצר                   |              | 283.1    | 0.25      | 70.78         |
| <b>סה"כ מצב קודם</b>  |              |          |           | <b>300.81</b> |
| <b>תוספת שטח אקו'</b> |              |          |           | <b>24.98</b>  |

#### 15.4. הקלה מקו בנין

אין מחלוקת בין הצדדים כי הקלות אלו מאפשרות ניצול טוב יותר ושיפור תכנוני לשטחי הבניה המותרים בחלקה. הצדדים חלוקים ביחס להיקף השטח החורג מקו הבנין וביחס למקדם ההשבחה.

שומת המשיבה נערכה ביחס לשטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר בהיקף של 85.51 מ"ר ובמקדם שיפור תכנון של 15%, בעוד שמאי המבקש ערך את תחשיבו בהתאם לחישוב שערך אדריכל התכנית בהיקף של 72.86 מ"ר ובמקדם שיפור תכנון של 10%.

בתחשיב הצדדים הופחתו זכויות הבניה שמקורן בהקלה הכמותית בהיקף של 21.44 מ"ר, על מנת להימנע מחיוב כפול עבור שטחים אלו.

לאחר שבחנתי את שטחי הבניה החורגים מקווי הבנין על גבי תכנית הבקשה להיתר, אקבל את קביעת המבקש לעניין זה, הנערך בהתאם לתחשיב מדויק. השטח החורג מקו הבנין הוא החלק הצפוני של המבנה בשטח של 23.51 מ"ר לקומה ובחלל גג הרעפים בשטח של כ- 8.7 מ"ר.

ביחס לתרומת ההקלות, אני מסכימה עם עמדת המשיבה לפיה בהתחשב במידות המגרש ומגבלת קווי הבנין, תוספת רוחב למבנה בגבולות של כ- 2 מ' משפרת באופן משמעותי את התכנון במקרה הנדון ולכן אקבע מקדם השבחה בשיעור של 15%.

יובה בחשבון מקדמי שווי למרתף וחלל הגג בהתאם למפורט בשומה המכרעת למכר.

#### תחשיב תוספת השטח האקווי בגין הקלה בקוי הבנין

| מפלס                         | שטח (מ"ר) | מקדם אקו' | סה"כ        |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| קומת קרקע                    | 23.51     | 1         | 23.51       |
| קומה א                       | 17.1      | 1         | 17.1        |
| מרתף                         | 23.51     | 0.55      | 12.9305     |
| עליית גג                     | 8.74      | 0.8       | 6.992       |
| סה"כ                         | 72.86     |           | 60.5325     |
| הפחתת שטח בהקלה כמותית       |           |           | 21.44       |
| שטח אקו' לחיוב               |           |           | 39.10       |
| מקדם שיפור תכנוני            |           |           | 0.15        |
| <b>סה"כ שטח אקווי להשבחה</b> |           |           | <b>5.86</b> |

**15.5. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.8 מ' לעומת 1.5**

**מ' המותרים ושטחה 17 לעומת 10 מ"ר המותרים.**

לטענת שמאי המשיבה הקלה זו מאפשרת תוספת שטח חצר במפלס המרתף בהיקף של כ- 7 מ"ר אשר לא התאפשרה במצב קודם להקלה. מקדם השווי לתוספת החצר נקבע בהתאם לשווי חצר שולית לעומת שווי חצר אפקטיבית במרתף בשיעור של 5%.

לעמדת שמאי המבקש יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של הקלה זו במקשה אחת עם אישורה של ההקלה לתוספת כניסה נפרדת לשטח המרתף מתוך החצר, כי ללא הבקשה להקלה לכניסה הנפרדת לשטח המרתף, למעלה מן הסביר כי גם הבקשה לחפירת החצר הייתה מתייתרת, שכן הקלה זו נדרשת בכדי למקם את מדרגות החוף בתוך תחום החצר החפורה.

מעבר לכך טוען כי החצר האנגלית גדלה כתוצאה מאישורה של ההקלה אולם היא באה על חשבון חצר עילית ולכן אין השבחה בגין רכיב זה.

בהתאם לתכנית ע1 הכלולה במצב הקודם, בבניה חדשה בצמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

לפיכך, אני דוחה את טענת שמאי המבקש לפיה החצר נדרשה כדי למקם את מדרגות החוף על מנת לייצר כניסה נפרדת למרתף.

האפשרות לכניסה נפרדת למרתף קיימת במצב קודם ואישור ההקלה התירה חצר בשטח של 17 מ"ר ברוחב של כ- 2.8 מ' במקום חצר בשטח של 10 מ"ר ברוחב של 1.5 מ'. ההקלה להרחבת החצר בקומת המרתף תורמת לתחושת אוורור ויצירת מרחב גדול ושימושי כגון ישיבה עם כסאות ושולחן, המשרתת את קומת המרתף. לאור האמור אני מקבלת את עמדת המשיבה לחיוב תוספת השטח בהיקף של 7 מ"ר ובמקדם של 5%.

**תוספת שטח אקווי בגין הרחבת חצר**

|                  |            |
|------------------|------------|
| שטח כלול בהקלה   | 7 מ"ר      |
| מקדם השבחה       | 5%         |
| שטח אקווי להשבחה | 0.35 מ"ר"א |

**15.6. הקלה לתוספת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר, המשמש עבור חדר משחקים**

הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההשבחה עבור אישור הקלה זו וביחס להיקף השטח לחיוב. שמאי המשיבה טוען כי למקדם השבחה בשיעור של 10% בגין כניסה נפרדת למרתף עבור כל שטח המרתף בהיקף של 102.57 מ"ר בעוד שמאי המבקש טוען להשבחה בגין חפירת חצר וכניסה נפרדת בשיעור של 5% לקומת המרתף בקיזוז שטח הממ"ד ושטח מדרגות הפנים.

כפי שהכרעתי בסעיף 15.5 במצב קודם בהתאם לתכנית ע1, מותרת כניסה נפרדת למרתף שתוגדר בהיתר **כמשרד**. בהתאם לבקשה להיתר במרתף מבוקש חדר משחקים, מקלחון שירותים, מזווה ממ"ד ומחסן, ולכן נדרשה ההקלה. האפשרות של כניסה חיצונית למרתף המשמש לשטח נלווה למגורים בנוסף לשימוש המותר כמשרד, מעלה באופן משמעותי את אינטנסיביות השימוש במרתף, רמת הפרטיות, הנגישות ונוחות השימוש ביתר שאת כאשר קיימת גישה מיידית מהחניה המקורה

והכניסה למגרש. לאור האמור אקבע מקדם השבחה בשיעור של 10% המשקף תוספת שווי למרתף בשיעור של כ- 5%.

בהכרעה למכר ובהכרעות קומות שלי באזור, בנכסים דומים לנכס הנדון, קבעתי מקדם שווי למרתף בשיעור של 0.55 המגלם את השימושים המותרים, כניסה נפרדת ומרתף בגובה של עד 4 מ' עבור כל שטח המרתף.

עסקאות ההשוואה נותחו כפי שיפורט בהמשך, על בסיס מלוא שטח המרתף ובהתאם למקדם שווי המגלם שטחים סחירים ובעלי אוריינטציה למגורים ושטחי שירות שאינם סחירים, ולכן לא אפחית את שטח המדרגות הפנימיות מהשטח החייב בהיטל השבחה.

עם זאת, הואיל ועסקינן במימוש בדרך של היתר, מהשטח לחיוב אפחית את שטח הממ"ד הפטור. במסגרת החלטת בית המשפט העליון בר"מ 6874/21 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ (להלן: "פז קבלנים"), נקבע כי גם במקרה שבו התבקשה לצורך בניית הממ"ד הקלה על דרך של חריגה מקווי הבניין, באופן שהביא לשיפור תכנוני ביחס למבנה כולו, חל החריג המקנה לבעלים פטור מחבות בהיטל השבחה כדלקמן:

"זאת ועוד, התכלית האמורה מצדיקה שלא לשלול את תחולת הוראת הפטור גם כאשר בניית הממ"ד תוך חריגה מקווי הבניין משביחה את הנכס הבנוי על המקרקעין, במובן זה שהחריגה מאפשרת שינוי כיוונו, נגישותו ונוחותו של השטח העיקרי. זאת, משום שההקלה התבקשה וניתנה לצורך העיקרי והמרכזי של בניית הממ"ד, והשיפור התכנוני הנוגע לניצול טוב יותר של השטח העיקרי הוא רק תוצר לוואי שלה. גם במקרה זה, בסופו של דבר ההשבחה נוצרה "בשל" בניית הממ"ד".

תימוכין לעמדתני אני מוצאת בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 81142-11-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' חברת האחים אלה בע"מ (להלן: "האחים אלה") שקבעה שהפטור חל גם בעת הגבתה שטח דירה כולה, ובכלל זה גובה שטח הממ"ד:

"איננו מקבלים את ההבחנה שעורכת הועדה המקומית בהקשר זה, בין הקלה לשיפור הממ"ד ללא תוספת שטח עיקרי, הפטורה מהיטל השבחה בהתאם לפסק הדין בענין פז קבלנים, לבין הקלה לשיפור הממ"ד - כנגזרת מהקלה לשיפור איכות הדירה כולה – שלטענת העוררת אינה פטורה מהיטל. אין כל שוני מהותי בין אלה, ודאי לא שוני המצדיק הבחנה כאמור. ההשבחה נובעת מהגבתה הדירה. הממ"ד הוא חלק מהדירה. ההקלה משפרת את איכות הממ"ד בתוך הדירה, ואינה מוסיפה שטח עיקרי נוסף. לפיכך ההשבחה פטורה. ראו לענין זה גם את פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 28201-03-21 ובעמ"נ 37642-03-22 פז קבלנים, יזמות ובנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, פסק דין מיום 28.3.24".

בערעור מנהלי <sup>13</sup> שהוגש על החלטת ועדת הערר בעניין **האחים אלה**, דחה בית המשפט את עמדת הועדה המקומית, וקבע כי לאור ההלכה בעניין **פז קבלנים**, כל הקלה הקשורה לממ"ד תהיה פטורה למעט אם מדובר בהקלה המאפשרת בניית שטח עיקרי בנוסף לממ"ד.

לאור האמור, הואיל והקלה זו מהווה שיפור תכנוני לקומת המרתף ללא תוספת שטח עיקרי, ההשבחה תחושב עבור שטח המרתף בניכוי שטח הממ"ד בהיקף של 89.46 מ"ר <sup>14</sup> ובמקדם השבחה בשיעור של 10% בדומה לעמדת המשיבה.

### תוספת שטח אקווי בגין כניסה נפרדת למרתף המשמש חדר משחקים

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| שטח כלול בהקלה        | 89.46       |
| מקדם אקו' למרתף       | 0.55        |
| מקדם שיפור תכנוני     | 10%         |
| <b>תוספת שטח אקו'</b> | <b>4.92</b> |

### 15.7. שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה נקט בשווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 22,000 ₪ בהתבסס על עסקות השוואה ופסיקות שמאים מכריעים, בעוד שלעמדת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 19,000 ₪ בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים ובהתחשב במיקום הנכס ומאפייניו, בסמיכות לבנייני מגורים בבניה רוויה.

בחנתי את העסקאות עליהן התבסס שמאי המשיבה, כמו כן בחנתי עסקות מכר נוספות.

בניתוח הנתונים הובא בחשבון היקף זכויות הבניה בהתאם ליעוד החלקה בתכנית 347, תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 2082 והאפשרות להמרת שטחי העזר בשטח עיקרי ביחס לחלקות בהן קיימות זכויות למבני עזר <sup>15</sup> מכוחה של תכנית 3450 לרבות חללים עוברים והיקף זכויות מירבי בקומת המרתף וגג הרעפים הנובע מכך, כדלהלן:

| גו"ח            | כתובת           | תאריך             | שטח חלקה   | שטח מגרש (מ"ר) | תמורה              | שטח אקו' <sup>16</sup> | שווי מ"ר א מבונה | התאמה לזמן <sup>17</sup> | שווי מ"ר א מתואם |
|-----------------|-----------------|-------------------|------------|----------------|--------------------|------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| 6638/151        | ביריה 13        | 17/04/2022        | 610        | 305            | ₪ 5,800,000        | 350.61                 | ₪ 16,542         | 1.11                     | ₪ 18,323         |
| 6638/137        | טריטש 11        | 31/10/2021        | 578        | 289            | ₪ 5,025,000        | 335.21                 | ₪ 14,990         | 1.18                     | ₪ 17,653         |
| 6638/450        | הגולן 10        | 05/04/2021        | 782        | 391            | ₪ 5,800,000        | 326.92                 | ₪ 17,741         | 1.30                     | ₪ 23,130         |
| <b>6638/386</b> | <b>רוזוב 20</b> | <b>01/02/2021</b> | <b>727</b> | <b>363.5</b>   | <b>₪ 5,700,000</b> | <b>340.79</b>          | <b>₪ 16,726</b>  | <b>1.35</b>              | <b>₪ 22,512</b>  |
| 6638/558        | נמירובר 16      | 29/05/2023        | 784        | 392            | ₪ 8,100,000        | 386.75                 | ₪ 20,944         | 0.95                     | ₪ 19,824         |
| 6638/524        | קרפל ליפא 7     | 14/09/2023        | 676        | 338            | ₪ 6,905,000        | 317.20                 | ₪ 21,769         | 1.00                     | ₪ 21,769         |
| 6638/465        | הגולן 24        | 06/02/2024        | 717        | 358.5          | ₪ 8,325,000        | 318.20                 | ₪ 26,163         | 1.02                     | ₪ 26,681         |
| 6336/410        | רמות נפתלי 5    | 12/06/2022        | 503        | 251.5          | ₪ 5,600,000        | 302.26                 | ₪ 18,527         | 1.11                     | ₪ 20,521         |
| <b>ממוצע</b>    |                 | <b>07/07/2022</b> |            |                |                    |                        | <b>₪ 19,175</b>  |                          | <b>₪ 21,302</b>  |

<sup>13</sup> עמ"נ 66475-06-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אחים אלה בע"מ ואח'.

<sup>14</sup> 102.58 מ"ר מרתף – (9.08 מ"ר + 4.04 מ"ר) ממ"ד = 89.46 מ"ר.

<sup>15</sup> בהתאם לתכנית 347, באזורי מגורים 1, 4 ו-5 אין בנייני עזר, באזורי מגורים 2 ו-3 היקף בנייני העזר 25 מ"ר ובאזורי מגורים 6, 7 ו-8 היקף בנייני העזר 5% משטח המגרש.

<sup>16</sup> בחישוב השטח האקו' הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: מרתף – 0.55, חלל גג בשיעור של 100% – 0.8, חניה ראשונה ובריכת שחיה – 0.35, חניה שניה 0.3, מחסן – 0.6 וחצר – 0.25.

<sup>17</sup> בהתאם לנתוני הלמ"ס בעיר תל אביב ללא התאמה למונחי קרקע.



לאור נתוני השווי, ובהתחשב בהתאמה לזמן על הצד הזהיר והיקף הזכויות על הצד הגבוה, מיקום הנכס ועסקת המכר בנכס הנדון, המשקפת שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 22,500 ₪ למועד הקובע, אני מאמצת את קביעת המשיבה ביחס לשווי שנקט לפי 22,000 ₪ למ"ר מבונה.

ביחס לטענתו של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום הנכס המצוי בקרבה לבניה רוויה, אציין כי מעבר לעובדה שטענתו לא הוכחה, בין בנייני המגורים לנכס הנדון חוצץ רחוב רוזוב ומעברו רצועת שטח ציבורי פתוח, בעומק של כ- 15 מ', כך שאיני מוצאת מקום להפחתה בגין פגיעה בתחושת היוקרה כפי שהגדיר זאת שמאי המבקש. מעבר לכך, השווי מבוסס גם על העסקה בנכס המשקפת את מיקומה.

עסקת המכר שהציג שמאי המשיבה ברחוב הגולן 87 אינה הובאה בחשבון מאחר ומיקומה בסמיכות לשטח לבנייני ציבור ושצ"פ המשמשים למגרש חניה וגן משחקים.

לצורך אינדיקציה, בחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהם הפנו הצדדים, מהן עולה כי השווי שנקט השמאי המכריע אלדד חיימי ברחוב נמירובר 8 מגלם קרבה לבית כנסת/יעוד ציבורי בעורף החלקה, בהכרעתה של השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב קרפל לפי 11 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪ ובהתאמה למיקום נקבע 19,800 ₪, הכרעתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן ברחוב ק"ם 49 מבוסס על עסקת מכר שלא נמצא לגביה מידע ועסקת מכר הממוקמת במרחק מן הנכס הנדון, והשווי שנקט השמאי המכריע בועז קוט ברחוב הגולן 10 מבוסס על עסקת מכר המנותחת עם היקף זכויות שהוערכו ביתר.

#### 15.8. מקדם התכלות ההקלה

לעמדת שמאי המבקש יש לקבוע מקדם הפחתה בשיעור של 0.87 לשווי הזכויות בהקלה מאחר ושטחי בניה המאושרים בהליך של הקלה הינם זמניים ומוגבלים לחיי המבנה בלבד.

שמאי המשיבה אינו הביא בתחשיבו הפחתה זו ולא הגיב על כך ביחס לשומת המבקש.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי זכויות שניתנו בהקלה שווין מופחת בשל זמניותן. בסדרת החלטות ועדת הערר האחרונות<sup>18</sup> נקבע כי זכויות שניתנו בדרך של הקלה בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של היתר הבניה והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר, להבדיל מזכויות מכוח תכנית שניתנות לצמיתות (כל עוד לא בוטלו ע"י תכנית מאוחרת).

בערר כגן<sup>19</sup> נקבע: " נזכיר בהקשר זה כי זכויות מוקנות בתכנית עומדות בתוקפן לעולם כאמור, וניתן לבנותן ולהרסן וחוזר חלילה, ללא הגבלה, אך היטל השבחה משולם פעם אחת בלבד בעת המימוש הראשון (בין בבניה ובין במכר). להבדיל, זכויות מכוח הקלה ניתנות להיתר קונקרטי והן פוקעות עם הריסת הנכס".

לאור קביעה משפטית זו אני סבורה שיש לתת ביטוי באומדן שווי הזכויות מכוח הקלה לעומת שווי זכויות מכוח תכנית, בשיעור אשר יביא בחשבון את גיל מבנה, מיקום הנכס והסיכוי להריסת המבנה בשלמותו בתום החיים הכלכליים או חלקו כך שזכויות הבניה מכוח ההקלה יוותרו כחלק ממנו.

<sup>18</sup> פס"ד גדעון החזקות בע"מ נ' עירית חיפה, וועדת ערר הועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' ביסמוט.  
<sup>19</sup> הר/ 85115/13

מהכלל אל הפרט, הנכס הנדון ממוקם בשכונת מגורים ברמה סוציו אקונומית גבוהה בתל אביב, בו אושרו הקלות לתוספת שטח, הקטנת קו בניין, כניסה נפרדת למרתף והרחבת חצר אנגלית במסגרת בקשה להיתר לבניה חדשה ומודרנית מהיסוד ועד לטפחות, להקמת בית מגורים צמוד קרקע.

יובא בחשבון כי תום החיים הכלכליים של בית המגורים יהיה בתום 60 שנים ובשיעור הוון של 6% המשקף את הסיכון והסיכוי של שמירת אותן הקלות שנתקבלו גם בתום החיים הכלכליים של הנכס והריסת חלק מהבית. לפיכך, יובא בחשבון מקדם הפחתה עבור התכלות ההקלה בשיעור של 0.97.

**15.9. תחשיב השבחה**

| שטח אקווי        | מהות ההקלה                   |
|------------------|------------------------------|
| 25.0 מ"ר         | הקלה כמותית (6%) והגדלת מרתף |
| 5.9 מ"ר          | הקלות בקו בניין קדמי         |
| 0.35 מ"ר         | הקלה להגדלת חצר אנגלית       |
| 4.9 מ"ר          | הקלה לכניסה נפרדת למרתף      |
| <b>36.1 מ"ר</b>  | <b>סה"כ שטח אקווי להשבחה</b> |
| 0.97             | מקדם התכלות ההקלה            |
| ₪ 22,000         | שווי מ"ר מבונה               |
| <b>₪ 770,504</b> | <b>השבחה</b>                 |
| ₪ 385,252        | היטל                         |

**16. השומה**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל השבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

| מהות       | מועד קובע  | השבחה     | היטל השבחה |
|------------|------------|-----------|------------|
| הקלות בניה | 19.07.2023 | ₪ 770,504 | ₪ 385,252  |

על סכום היטל השבחה תחול הצמדה כחוק.

**ולראיה באתי על החתום,**  
**רמה מאור, שמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב**

