

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 24 מאי, 2022
מינוי: 2841-2021
מספרנו: מכרעת.445

לכבוד
המבקש
מר צייג אהרון
ע"י מר יוסף כהן ומר אפרים בורנשטיין,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י מר יורם ברק,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6922 חלקה 43 חלקת משנה 3
רחוב כנרת 25, נווה צדק, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון. במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יורם ברק, מיום 19 ספטמבר 2021 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 27 פברואר 2022. עמדת המבקש, מר צייג אהרון, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יוסף כהן ומר אפרים בורנשטיין מיום 6 ינואר 2022.

ביום 14 מרץ 2022 קיימתי דיון בהשתתפות המבקש מר אהרון צייג והשמאים מר אפרים בורנשטיין ומר יוסף כהן מטעם המבקש ובהשתתפות השמאי מר ניב כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת השבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' תא/2277 ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 22 מאי 2022.

עמוד 1 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

3. המועדים הקובעים להערכה

מועד קובע ¹	תיאור
22.11.1991	תא/2277
30.10.2019	הקלות

4. פרטי הנכס

גוש :	6922
חלקה :	43
שטח החלקה :	128 מ"ר
חלקת משנה :	3
שטח חלקת המשנה :	57.6 מ"ר
כתובת :	רחוב כנרת 25 פינת רחוב שבזי 51, שכונת נווה צדק, תל אביב
בעלות :	פרטית
מהות הנכס :	דירה בקומה א' של מבנה מגורים בן 2 קומות

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת נווה צדק ממוקמת בדרום מערב העיר תל אביב. גבולות השכונה : רחוב יהושע התלמי ממזרח, רחוב אילת מדרום, רחוב המרד ממערב ורחוב אלחנן יצחק מצפון. השכונה ותיקה, נוסדה בשנת 1887. עם הזמן נבנו שכונות נוספות מסביב לשכונה ובהן נווה שלום, אחווה, אוהל משה ושבזי (מחנה יהודה ומחנה יוסף), שכונות אלה נבלעו עם השנים בנווה צדק. בתחילת המאה ה-20 שיגשגה השכונה והתגוררו בה סופרים ואנשי רוח רבים. עם העלייה הגדולה של שנות ה-50 שוכנו רבים מהעולים בבתי השכונה. השכונה הוזנחה, דעכה ותושבים רבים עזבו אותה. בתחילת שנות ה-80 החלה מגמה של חזרה לשכונה. בתים רבים שופצו, נוסד מרכז תאטרון והוקמה גינה קהילתית. נוצרה מודעות לשימור אופייה המיוחד של השכונה ושימור המבנים ההיסטוריים הקיימים בה. השכונה הפכה לאזור מגורים פופולרי ומבוקש. בתים רבים שופצו או נבנו מחדש. בשכונה מרכז סוזן דלל, חנויות מעצבים, גלריות אמנות, בתי קפה ומסעדות. השכונה מאופיינת בבניה נמוכה של מבנים משוחזרים או חדשים בגובה 3-1 קומות וברחובות צרים חד סטריים. הנכס נשוא השומה ממוקם בחלק המזרחי של השכונה. רחוב כנרת מהווה רחוב פנימי, צר וחד סיטרי, מרוצף אבנים משתלבות, תחילתו ברחוב מטולה בצפון וסופו ברחוב שבזי בדרום. רחוב שבזי מהווה רחוב ראשי חד סיטרי, מרוצף אבנים משתלבות, אשר חוצה את השכונה ממזרח למערב. תחילתו ברחוב יהושע התלמי בצפון מזרח וסופו ברחוב ברנט בדרום מערב.

¹ מועד תחילת התכנית, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות. מועד אישור ההקלות ע"י ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

הפיתוח הסביבתי מלא. באזור קיימת מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה והמבנה

חלקה 43 בגוש 6922 בשטח קרקע של 128 מ"ר. החלקה פינתית ולה חזית מערבית בת כ-12.5 מ' לרחוב כנרת וחזית דרומית בת כ-11 מ' לרחוב שבזי. צורתה רגולרית דמוית טרפז. פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 2 קומות. הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים, בטון ואסבסט. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב שבזי ובה גלריה לאמנות ודירה ובקומה א' דירה. המבנה בנוי בקיר משותף עם המבנה מצפון והמבנה ממזרח.

5.3 תיאור הנכס

נשוא השומה חלקת משנה 3 המהווה דירה הממוקמת בקומה א' של המבנה. לדירה 4 כיווני אוויר. הדירה בחלוקה לשלושה חדרים ולחדר עצמאי המשמש כקליניקה. הגישה לדירה באמצעות מדרגות חיצוניות מרחוב כנרת. הגישה למפלס הגג באמצעות מדרגות חיצוניות. בהתאם לתכנית בקשה להיתר מתוכננת הרחבת הדירה הקיימת בקומה א' וכן תוספת קומת גג עם יציאה למרפסת גג. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה 138 מ"ר.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 38

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 715 מיום 2.9.1937. מטרת התכנית לעודד בניה מחדש ולשפר את הקשר התעבורתי הקיים באמצעות הרחבת רחובות ופתיחת רחובות חדשים. התכנית מסווגת את צדה הדרומי של החלקה עם חזית לרחוב שבזי באזור מסחר ואת צדה הצפוני של החלקה עם חזית לרחוב כנרת באזור דירות. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים	מס' קומות	שיעור בניה	ייעוד
	2	40%	אזור דירות
בק"ק חנויות ובקומות העליונות משרדים או מגורים.	3	45%	אזור מסחר

התכנית מסמנת רצועת קרקע מחזית החלקה להרחבת רחוב שבזי. עפ"י הוראות התכנית לא יורשו כל תיקונים בבניינים קיימים ושאינם תואמים תקנות התכנית, זאת אם עלות התיקונים היא יותר מ-10% מערך הבניין בתאריך קבלת התכנית.

עמוד 3 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

- 6.1.2 החלטה מס' 19-2001 ב-4 תוספת שטחי שירות לתכנית מס' 38**
- בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 21.6.2001, השטח המפורט בתכנית מס' 38 הינו השטח העיקרי המותר לבניה, בנוסף לשטח זה יותרו שטחי שירות. בבתיים משותפים צמודי קרקע יותרו: מרתפים בהתאם לתכנית ע"י 18 מ"ר מחסן שירשם כרכוש משותף, 20 מ"ר לקומה עבור מדרגות ומבואה, מרחבים מוגנים, בליטות, מתקנים על הגג לפי תכנית ג'.
- 6.1.3 תכנית מס' 44**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1142 מיום 20.11.1941. התכנית מסווגת את החלקה באזור הריסה וקובעת לגבי כי הקמת בניינים והשימושים המותרים בהם יהיו בהתאם לחוקים מיוחדים אשר יתפרסמו ויאושרו על ידי הוועדה המחוזית מעת לעת. השימושים המותרים יהיו מוגבלים לשימושים שיקבעו בתכניות בנין ערים שתקבענה ע"י הוועדה המחוזית.
- כל בנין או קרקע שמשמשים בהם ביום אישור התכנית או שאושרו לשימוש אחר מזה הנקוב ברשימת השימושים של האזור, אין דבר בתכנית שיכול למנוע המשכת השימוש בהם, בתנאים המפורטים בתכנית.
- 6.1.4 תכנית מס' 675 א' - השהיית תכניות אזור מנשיה**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1366 מיום 9.6.1967. מטרת התכנית להשהות חלק מתכניות שונות, בין היתר תכנית 38, לתקופה של שנה אחת לשם פיתוח ותכנון מחדש של הסביבה.
- 6.1.5 תכנית מס' 1200 - פיתוח שטח מנשיה**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2123 מיום 3.7.1975. מטרת התכנית לתכנן מחדש את השטח, להתוות דרכים חדשות, להרחיב ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, עסקים, מלאכה, תעשייה זעירה, אחסנה, שרותי מסחר, בנייני ציבור, שצ"פ, שטח לתכנון בעתיד ועוד וכן לקבוע תקנות והוראות בניה.
- התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור לתכנון בעתיד. התכנית קובעת כי בשטח לתכנון בעתיד לא תורשה כל בניה, לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד. תכניות שקיבלו תוקף לפני אישור התכנית תשארנה בתוקפן במידה ואינן סותרות את התכנית.
- עוד קובעת התכנית כי כל הבניינים הקיימים בדרכים המוצעות בשטח לתכנון בעתיד יהרסו פרט לאלה המסומנים בתשריט לשימור.
- 6.1.6 תכנית מפורטת מס' 2277 - "שכונת נוה צדק - שבזי"**
- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3940 מיום 7.11.1991. מטרת התכנית הינן שימור אופיו של האזור, קביעת הוראות לשיפוץ ותוספת לבניינים

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

קיימים, קביעת הוראות בניה, קביעת שימושים מותרים, הגדרת בניינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם וקביעת הוראות לתכנון מערכת הדרכים. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים מיוחד ב'. להלן הוראות וזכויות בניה במקרה של תוספת בניה-

שטח מגרש מינימלי- 70 מ"ר.
צפיפות- מגרש בשטח 70-120 מ"ר, יח"ד אחת. מגרש בשטח עד 180 מ"ר, 2 יח"ד. על כל תוספת שטח עד 80 מ"ר, יח"ד נוספת.

גובה- 2 קומות כולל קומת קרקע+ עליית גג כפוף למגבלות עיצוביות. גובה הבניה בקו בנין 0 יהיה עד 6 מ'. מעל לגובה זה תאושר הבניה רק בתוך שיפועי הגג. רכס גובה גג רעפים מקסימלי 10 מ'. ניתן יהיה להוסיף עד 60 ס"מ לגובה המפורט לעיל במקרים מיוחדים שלהלן ולאחר קבלת חוות דעת המתכנן :

א. תוספת בניה בבניינים בהם הקומות המקוריות הקיימות גבוהות מהמקובל לגובה קומה כך שאינה מתאפשרת השלמת קומה נוספת במסגרת מגבלות הגובה המפורטות.

ב. בניה חדשה או תוספות בניה שהם מפלס פני הקרקע במגרש ובמבני גבוה מהמוגדר יחסית למפלס הכביש.

קווי בניין- קדמי 0 (בכל מקרה הבניה לא תחרוג מעבר למבנה הקיים בחזית הקדמית ובחזית הצד), אחורי 4 מ' (תוספת הבניה תותר רק בתנאי שקו הבניין הקיים בחזית האחורית 2 מ' לפחות), צדדי 2.5 מ' או 0. במגרשים שאורך החזית שלהם קצר מ-10 מ' יותר קו בנין צדדי של 2 מ'. יותר קו בנין צדדי 0 רק כשהבנין הגובל קיים או מתוכנן (לפי תכנית משותפת לשני המגרשים) בקו בנין 0. כל זאת, בתנאי שבמגרש יותר שטח פתוח לא בנוי רציף בשיעור של 20% משטח המגרש.

כללי- היתר לתוספת בניה ינתן בתנאי שתוגש תכנית לשיפוץ הבנין כולו, כולל החצר, ויפוננו כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית.

חניה- מגרשים בשטח שמעל 100 מ"ר ויש בהם יותר מיח"ד אחת יחויבו בהסדרת מקומות חניה ליחידות הנוספות

עמוד 5 מתוך 22

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בתחום המגרש, זאת למעט במקרים של הפרשי גובה הגדולים מ-50 ס"מ בין מפלס הרחוב למפלס החצר. תכנית 1680 ליציאה לגגות אינה חלה.

תחולת תכנית 1680-

6.1.7 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצא, בין היתר, רישיון מס' 1223 מיום 18.12.1931. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר נוסף מטבח ומקלט בקומת הקרקע ומחסן בקומה א'.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית ע' 1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע". עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין. היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ'. תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

6.2.2 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016. מטרת התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות. התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס' 502 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, בעל חזית מסחרית. עפ"י נספח העיצוב החלקה מצויה במרקם בנוי לשימור באזור בניה עד 4 קומות.

6.2.3 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר לשינויים ותוספת בנייה לדירה קיימת בקומה השנייה בלבד. השינויים כוללים: פירוק גג רעפים מעל הדירה העליונה, תוספת שטח עד לגבולות

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

המגרש הצדדיים ושינויים בחלוקת שטחי הדירה; בניית עליית גג מעל הדירה, עם מדרגות פנימיות בין המפלסים; שינויים בחזיתות. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

שטחים לא מקורים במ"ר	שטח עיקרי במ"ר				קומה
	סה"כ	מגורים מבוקש	מגורים ללא היתר	מגורים בהיתר	
	112.48		18.63	93.86	0
4.24	102.15	8.29		93.86	1
61.58	36.14	36.14			2
65.82	250.77	44.43	18.63	187.71	סה"כ

התכנית כללה בקשה להקלות הבאות:

א. בניית תקרת בטון בקווי בניין 0 בחזיתות לרחובות- בהמשך לתקרה הקיימת בגובה של 6.9 מ' לעומת 6 מ' המותרים. בשל קומת הקרקע הגבוהה לא מתאפשרת השלמת הקומה השנייה במסגרת מגבלות הגובה המותרות.

ב. הגבהת רכס הגג ב-0.6 מ' מעבר ל-10 מ' המותרים בתכנית 2277 (בהסתמך על סעיף 10.1.9 לתקנון התכנית).

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס' 2-19-0019 מיום 30.10.2019 והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 4 ינואר 2022, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 43 בגוש 6922, בשטח של 128 מ"ר. החלקה בחלוקה ל-4 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. התקנון מצוי. חלקת משנה 3 מהווה דירה הממוקמת בקומה ראשונה בשטח של 57.6 מ"ר. לחלקת המשנה 58/119 חלקים ברכוש המשותף. חלקת המשנה בבעלות צייג אהרון, בשלמות.

7.2 הסכם רכישה

הוצג בפני העתק הסכם רכישה מיום 23 ינואר 1995, לפיו נרכש הנכס נשוא השומה תמורת סך של \$ 169,500. בהתאם להסכם המוכר ישלם היטל השבחה עד למועד חתימת ההסכם.

עמוד 7 מתוך 22

ר' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

7.3 כתב התחייבות

הוצג בפניי העתק כתב התחייבות מיום 9.2.2011 הממוען למדור היטל השבחה בעיריית תל אביב החתום על ידי מר אהרון צייג. בהתאם לכתב התחייבות על המקרקעין חלה תכנית ע'1 ותכנית 2277. התכניות משביחות את המקרקעין. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה חובת תשלום היטל השבחה בגין התכנית חלה על המוכר. עפ"י כתב ההתחייבות הקונה, מר אהרון צייג, מתחייב כדלקמן:

"אם נעביר את הזכויות במקרקעין או נעניק זכויות בהם או נבנה במקרקעין בהתאם לתכניות ע'1 ו-2277 נשלם את היטל השבחה בגין תכנית זו, עם העברת הזכויות או עם הוצאת ההיתר לבנין, לפי המוקדם שביניהם.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במקרה של העברת זכויות, אם תתאפשר בנייה במרתף נשלם את היטל השבחה גם אם לא בוצעה על ידינו בניה במקרקעין עפ"י התכניות ו/או איזו מהן. אנו מתחייבים בזאת שלא להעלות כל טענה בגין מועד התשלום של היטל השבחה, אם יגיע מאיתנו כאמור לעיל, ובגין אי גביית היטל השבחה בעת מימוש הזכויות הנוכחי. התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול."

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/2277	22.11.1991	10,216 ₪	אין עילה לחיוב
הקלות	30.10.2019	2,826,863 ₪	207,100 ₪

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/2277 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע/תרומת מחוברים	שווי
שטח קרקע באזור לתכנון בעתיד מיוחס למבקש	262.4	1,500 ₪	93,580 ₪
תרומת מחוברים	62.1	1,200 ₪	74,568 ₪
שווי מצב קודם			168,148 ₪

² 62.4 מ"ר = 58/119 חלקים ברכוש משותף x 128 מ"ר מגרש.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / תרומת מחוברים	שווי
זכויות בניה ניתנות למימוש בקומה א'	362.1	1.0	1,400 ₪	86,996 ₪
תרומת מחוברים	62.1	1.0	1,200 ₪	74,568 ₪
מרפסת גג	40.0	0.3	1,400 ₪	16,800 ₪
שווי מצב חדש				178,364 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	178,364 ₪
שווי מצב קודם	168,148 ₪
השבחה במועד הקובע	10,216 ₪

8.1.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / תרומת מחוברים	שווי
זכויות בניה ניתנות למימוש בקומה א'	62.1	1.0	37,500 ₪	2,330,250 ₪
תרומת מחוברים	62.1	1.0	5,000 ₪	310,700 ₪
מרפסת גג	40.0	0.3	37,500 ₪	450,000 ₪
שווי מצב קודם				3,090,950 ₪

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / תרומת מחוברים	שווי
שטח עיקרי מבוקש בקומה א'	102.1	1.0	37,500 ₪	3,830,250 ₪
עליית גג מבוקשת	36.1	0.8	37,500 ₪	1,084,200 ₪
תרומת מחוברים	62.1	1.0	5,000 ₪	310,700 ₪
מרפסת גג מבוקשת	61.6	0.3	37,500 ₪	692,663 ₪
שווי מצב חדש				5,917,813 ₪

³ 62.1 מ"ר = 40 מ"ר שלא ניתן לממש ללא הקלה - 102.1 מ"ר מבוקש.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 5,917,813
שווי מצב קודם	₪ 3,090,950
השבחה במועד הקובע	₪ 2,826,863

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/2277 לשווי הנכס

לעמדת שמאי המבקש אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית תא/2277 שכן המועד הקובע קודם למועד רכישת הזכויות על ידי המבקש.

8.2.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקש, במצב הקודם בהתאם להוראות התכנית התאפשר בינוי בגובה של 6.6 מ' ללא צורך בהקלה. דהיינו שיש להביא בחשבון במצב הקודם גובה של 6.6 מ' לעומת גובה של 6.9 מ' במצב החדש. ככל שלא תתקבל טענתם הציגו את התחשיב הבא:

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
זכויות בניה בקומה א'	102.14	1.0	102.14
זכויות בניה בחלל הגג	30.5	0.8	24.40
מרפסת גג קיימת	40.0	0.3	12.00
סה"כ שטח אקוויוולנטי	138.54		
שווי מ"ר מבונה			₪ 37,500
שווי מצב קודם			₪ 5,195,250

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי/השבחה	מקדם בינוי חדש על ישן	שטח במקו' במ"ר
זכויות בניה בקומה א'	102.14	1.0	1.00	102.14
זכויות בניה בחלל הגג	30.50	0.8	0.85	20.74
תוספת שטח בחלל הגג	5.60	0.8	0.85	3.81
מרפסת גג מבוקשת	61.60	0.3	0.85	15.71
שטח הגבהת תקרה בק"א	40.00	0.1 ⁴	0.85	3.40
סה"כ שטח אקוויוולנטי	145.80			
שווי מ"ר מבונה				₪ 37,500
הפחתה בגין עלות ציפוי של הבניין בטיח אקרילי צבעוני כתנאי להיתר				(₪ 50,000)
עלות עודפת בגין תיאום עם רשויות לפריקת חומר ויציקות				(₪ 15,000)
שווי מצב חדש				₪ 5,402,350

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 5,402,350
שווי מצב קודם	₪ 5,195,250
השבחה במועד הקובע	₪ 207,100

9. דיון והכרעה במיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 תרומת אישור תכנית מס' תא/2277 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש במקרה הנדון אין עילה לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית. שכן המועד הקובע, 22.11.1991 קדם למועד רכישת הזכויות על ידי המבקש, 23.1.1995. דהיינו, תכנית מס' תא/2277 מהווה חלק מהמצב הקודם. דרישת המשיבה לחיוב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית תא/2277 אינה כדין ומהווה חיוב כפול. לביסוס טענתם הפנו שמאי המבקש להוראות הסכם המכר לפיהן "המוכר ישלם היטל השבחה הקיים כיום אם קיים אך מוסכם בין הצדדים כי אם יוטל היטל השבחה חדש, לאחר חתימת הסכם זה, יחול ההיטל החדש בלבד על הקונה וישולם על ידו."

כתב ההתחייבות אשר הוצג על ידי המשיבה נחתם על ידי המבקש ביום 9.2.2011 במסגרת העברת זכויות בהליך גירושין. כתב ההתחייבות רלוונטי לתכנית ע'1 בלבד אשר אושרה למתן תוקף ביום 18.3.2003. מועד חוזה המכר לא מצוין בכתב ההתחייבות. כתב ההתחייבות אינו

⁴ מקדם שיפור תכנון.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

יוצר חבות אלא החוק. לא ניתן להחתים על מסמך שנוגד את החוק. כתב ההתחייבות רק מבטיח מניעת התחמקות מתשלום ככל שחל. אסמכתא בגין חיוב בהיטל השבחה בעת המכר מיום 23.1.1995 לא הוצגה על ידי המשיבה.

טיעוני המשיבה

תכנית מס' תא/2277 משנה את סיווג הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים ב'. התכנית נפחית ומאפשרת בינוי בקומה א' בשטח של 102.14 מ"ר ובנוסף עליית גג. יחד עם זאת, לטענת שמאי המשיבה, בהתחשב בגובה המבנה הקיים, לא ניתן לנצל 40 מ"ר מתוך ה-102.14 מ"ר בקומה א' וכן את שטח עליית הגג ללא הליך של הקלה. בהתאם לעקרון שנקבע בעמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח' אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות בנייה מוקנות בתכניות שלא ניתן לנצלן ללא הליך של הקלה.

שווי מצב קודם

במצב התכנוני הקודם הנכס מסווג בייעוד לתכנון בעתיד זאת בהתאם להוראות תכנית מס' 1200. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הקרקע בייעוד לתכנון בעתיד המיוחס למבקש הוא 62.4 מ"ר, כחלקו ברכוש המשותף (119/58 x 128 מ"ר מגרש). כן הובאה בחשבון תרומת מחוברים של שטח בנוי בסך 62.14 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה יש להעריך את הנכס על סמך עסקאות בייעוד אזור לתכנון בעתיד. מאחר ולא קיימות עסקאות עדכניות בתחום אזור לתכנון בעתיד במועד הקובע, יש להעריך את שווי המצב הקודם על בסיס עסקאות חדשות מאזור לתכנון בעתיד תוך הפעלת מקדם התאמה לזמן, לפי שינוי במחיר, כפי שמשקף בעסקאות השוואה בתחום תכנית מס' 3501. שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר קרקע בייעוד לתכנון בעתיד במועד הקובע בסך 1,500 ₪, זאת בהסתמך על נתוני מכר של קרקע בייעוד אזור לתכנון בעתיד בשכונה וערכים שנקבעו בשומת מכרעות. להלן פירוט-

נתוני מכר של מגרשים בייעוד אזור לתכנון בעתיד מגוש 7112

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר קרקע
3.7.2012	7112/15	200	3,808,000 ₪ ⁵	19,040 ₪
30.12.2015	7112/8	48	1,010,311 ₪ ⁶	21,048 ₪
5.4.2016	7112/8	13	285,937 ₪	21,995 ₪
29.2.2016	7112/21	265	5,000,000 ₪	18,868 ₪
ממוצע				20,238 ₪

⁵ 3,808,000 ש"ח = (תרומת מחוברים 128 מ"ר x 1,500 ש"ח למ"ר) – 4,000,000 ש"ח תמורת העסקה.
⁶ בהתאם לאתר רשות המיסים, מחיר מוערך 1,323,100 ש"ח ומחיר מוצהר 867,546 ש"ח.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

ערכים שנקבעו בשומות מכרעות לקרקע ביעוד לתכנון בעתיד למועד קובע של תכנית מס'

7.6.2013, 3501

הערות	שווי למ"ר בנוי/מחוברים	שווי למ"ר קרקע	כתובת	גו"ח
מגרש עם מבנה	3,000 ₪	20,000 ₪	באר יעקב 14	6928/40
לשימור	3,000 ₪	20,000 ₪	שמרלינג 33 פינת כ"ח 16	6928/42
מגרש פנוי		17,300 ₪	באר יעקב 9	6928/35
		20,000 ₪	עין יעקב 1 פינת שמרלינג 9	6927/21
		17,000 ₪	חברת ש"ס 9 א	6927/56
מגרש עם מבנה	3,500 ₪	20,000 ₪	ברנט 5	6927/4
	3,500 ₪	20,000 ₪	שמרלינג 20	6928/59
	3,500 ₪	17,300 ₪	עין יעקב 4 פינת אלעזר רוקח	6927/19

בהתבסס על הערכים לעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע ביעוד אזור לתכנון בעתיד למועד אישור תכנית מס' 3501 (7.6.2013), 17,000 ש"ח במגרש פנוי ממבנים ו-20,000 ש"ח במגרש בנוי.

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר קרקע במועד הקובע הוא בשיעור של 7.4% משווי מ"ר קרקע במועד תחילת תכנית מס' 3501, זאת על בסיס נתוני ההשוואה הבאים:

נתוני מכר של מגרשים בתחום תכנית מס' 3501 ביעוד מגורים

תמורה למ"ר קרקע	תמורה למ"ר מבנה	תמורה כולל היטל השבחה	זכויות בניה בחלקה בשלמות במ"ר						שטח נמכר מתוך החלקה %	שטח נמכר במ"ר	גו"ח	תאריך
			סה"כ שטח אקו	חצר	עליית גג	מרתף תחתון	מרתף עליון	שטח עילי				
50,000 ₪	23,202 ₪	6,500,000 ₪ ⁷	280.15	39	46		91	182	100%	130	6928/40	28.8.2013
49,873 ₪	22,049 ₪	21,478,646 ₪ ⁸	767.92	102	101	239	239	477.4	100%	341	6928/44	23.4.2013
			1025.80	134	159	312	312	624.4	20.10%	89.7	6928/45	
52,141 ₪	22,670 ₪	12,068,456 ₪ ⁹	1025.80	134	159	312	312	624.4	52%	231.5	6928/45	
50,672 ₪	22,640 ₪		ממוצע									

⁷ בהתאם לאתר רשות המיסים 5,999,999 ש"ח. כולל מבנה לשימור.

⁸ העסקאות לא נמצאו באתר רשות המיסים. כולל היטל השבחה בגין תכנית מס' 3501.

⁹ העסקה לא נמצאה באתר רשות המיסים. כולל היטל השבחה בגין תכנית מס' 3501.

עמוד 13 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

ערכים שנקבעו בשומות מכרעות לקרקע בייעוד מגורים למועד קובע של תכנית מס' 3501,

7.6.2013

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6928/40	באר יעקב 14	19,000 ₪
6928/42	שמרלינג 33 פינת כ"ח 16	19,000 ₪
6928/35	באר יעקב 9	18,000 ₪
6927/21	עין יעקב 1 פינת שמרלינג 9	17,800 ₪
6927/17	אלעזר רוקח 14 פינת שבזי 7	19,000 ₪
6928/67-68	אמזלג 3 ו-5	19,000 ₪
6927/56	חברת ש"ס 9א'	17,000 ₪
6928/59	שמרלינג 20	19,000 ₪
6927/19	עין יעקב 4 פינת אלעזר רוקח	19,000 ₪

כאמור, בהסתמך על הנתונים לעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה למועד אישור תכנית מס' 3501 (7.6.2013), 19,000 ש"ח. שמאי המשיבה העריך את נטרול עליית השווי ממועד אישור תכנית מס' תא/2277 (7.11.1991) למועד אישור תכנית מס' 3501, בשיעור של 7.4% (19,000 ש"ח / 1,400 ש"ח¹⁰).

בהתחשב בשווי מ"ר קרקע באזור לתכנון בעתיד נכון למועד תחילת תכנית מס' 3501, 20,000 ₪ למגרש בנוי, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע באזור לתכנון בעתיד נכון למועד הקובע של תכנית מס' תא/2277 בסך 1,500 ₪ (7.4%). שמאי המשיבה הביא בחשבון תרומת מחוברים בסך 1,200 ₪ למ"ר בנוי.

שווי מצב חדש

במצב התכנוני החדש הנכס מסווג בייעוד מגורים ב' זאת בהתאם להוראות תכנית מס' תא/2277. כאמור לעיל, בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח הבניה הניתן למימוש מכוח התכנית הוא 62.14 מ"ר. כן הובאה בחשבון תרומת מחוברים בגין השטח האמור. יתרת השטח שהוקנה בתכנית (40 מ"ר) לא ניתן למימוש לטענת המשיבה, לפיכך, הובא בחשבון כמרפסת גג במקדם שווי 0.3.

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 1,400 ₪, זאת בהסתמך על נתוני מכר כמפורט להלן-

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	מחיר עסקה
30.11.1992	6929/75	שרעבי 1	179	830,060 ₪
31.12.1992	6929/16	נווה צדק 4	66	238,080 ₪

¹⁰ 1,400 ₪, כשווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע כמפורט להלן.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

שמאי המשיבה הביא בחשבון תרומת מחוברים בסך 1,200 ₪ למ"ר בנוי.

שמאי המשיבה הציג כתב התחייבות לתשלום היטל השבחה עליו חתום המבקש כמפורט בסעיף 7.3. לטענת שמאי המשיבה כתב ההתחייבות מהווה מסמך משפטי המחייב את המבקש בתשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית תא/2277. אין מדובר בכפל חיוב כטענת המבקש. טענת המבקש הינה בנוגע לעצם החבות בהיטל השבחה ולא בנוגע לגובהה ומקומה להתברר בפני ועדת הערר זאת עפ"י סעיפים 14(א) ו-14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה¹¹. מדובר במסמך משפטי.

הכרעה

החיוב בהיטל השבחה נדרש במקרה הנדון עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה וזאת בגין אישורה של תכנית מס' תא/2277. המבקש רכש את הזכויות בנכס ביום 23.1.1995 לאחר אישורה של תכנית מס' תא/2277. המשיבה בססה את העילה לחיוב המבקש על כתב התחייבות שנחתם ע"י המבקש ביום 9.2.2011, כ-20 שנה לאחר המועד הקובע. אין מחלוקת כי המבקש לא היה בעל הזכויות בנכס במועד הקובע, מועד תחילת תכנית תא/2277, 22.11.1991. במספר החלטות של ועדת הערר נקבע כי במקרים בהם החיוב הוא מכח כתב התחייבות ולא מכח סעיף 2 (א) לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, מדובר בהתחייבות חוזית שמקומה להתברר בפני בית המשפט המוסמך ולא בפני ועדת הערר. ראה לדוגמה החלטה בעררים 85242/17, 8078-03-18 אפרים ולא יניב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בערר 85340/17 שפיר זוהר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב הגיעו הצדדים להסדר פשרה לסילוק המחלוקת. ועדת הערר קבעה כי מתחייב ביטולו של החיוב בהיטל השבחה אשר נעשה שלא כדין ושהסדר הפשרה בין הצדדים חורג מדי אמותיו של חוק התכנון והבניה. בהחלטה ציטוט מהחלטה בערר 8216-07-18 אורנה עירית תורתי ואיריס גוילי אברמוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א להלן לשונו:

"בתיקים קודמים שנדונו על ידנו בעבר, שבהן התבסס החיוב בהיטל השבחה על כתבי התחייבות, כבר התעורר הקושי בחיוב בדרך זו, למצער ככל שהדברים אמורים בתוקפו של החיוב לפי חוק התכנון והבניה. הוועדה המקומית הודיעה באותם תיקים, בהסכמת הנישומים, כי העררים ימחקו והמחלוקת בדבר תוקפם של כתבי ההתחייבות תובא בפני בית המשפט המוסמך. כך ערר 85262/14 נמחק בהסכמה בהחלטה שניתנה לפני כשלוש שנים (23.10.2017); ערר 85249/13 נמחק לפני שלוש שנים ומחצה (29.3.2017).

חרף הזמן שחלף למן מחיקת העררים הנ"ל, הרי שהוועדה המקומית - כך נמסר לנו על ידה לשאלתנו - טרם הגישה הליך לאכיפת כתב ההתחייבות "וזאת בין היתר, משום שהמדיניות והקריטריונים להגשת תביעות מצויים עדיין בהליכי גיבוש, ובשעה שטרם חלף המועד הקובע בדין להגשתן של תביעות כאמור" (סעיף 5 להודעת הוועדה המקומית מיום 15.9.2020).

¹¹ עת"מ (חי') 36735-05-13 אנרגיקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה; עמ"נ (ת"א) 41051-10-15 נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב; ערר (ת"א) 8031-02-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' נ' הגב' שוש אלעזרא ואח'; ערר מס' תא/85011/14 בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

עולה, כי לוועדה המקומית לא אצה הדרך להגשת הליכים בעניין כתבי ההתחייבות. הליכים שכאלה צפוי שיביאו לבירור תוקפם של כתבי ההתחייבות על פי הדין, לאמור האם כתבי ההתחייבות יכולים להיות בסיס לחיוב בהיטל השבחה, כלפי מי שאינם החייבים על פי חוק התכנון והבניה.

הקושי לטעמנו נעוץ בכך שהוועדה המקומית ממשיכה-כמו במקרה שלפנינו- ומחייבת בעלי זכויות במקרקעין בהיטל השבחה, אשר הם אינם חייבים בו על פי הוראות חוק התכנון והבניה, כאשר החיוב מתבסס על אותם כתבי התחייבות, שמעל תוקפם מרחף למצער סימן שאלה.

דא עקא, שאם החיוב אינו מבוסס על חוק התכנון והבניה, כי אם על כתבי ההתחייבות – לא ברור כיצד זה ממשיכה הוועדה המקומית להוציא את החיובים כאילו היו מכח חוק התכנון והבניה. במקרה שלפנינו הודעת החיוב זהה בכל דבר ועניין לעשרות רבות של הודעות חיוב בהיטל השבחה שהוגשו לנו בתיקים שונים, המוצאות ע"י הוועדה המקומית. יתר על כן, הודעת החיוב (כקודמותיה הנ"ל), נושאות את הכותרת "הודעה על חיוב בהיטל השבחה"; מצוין בה כי מצורפת אליה דרישת תשלום הנגבה מכח סעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה ומכח התוספת השלישית; מפורט ההסדר החוקי בחוק התכנון והבניה שמכוחו מוטל היטל השבחה על הנישום; ההליכים להגשת ערר לוועדת הערר או בקשה למינוי שמאי מכריע; וכן מצוין בה כי התשלום נדרש כתנאי למימוש זכויות, דהיינו הוצאת היתר בניה או קבלת אישור לרשם המקרקעין. כל זאת כאשר, כאמור, הודעת החיוב למעשה לא נסמכת על התוספת השלישית, באשר העוררות אינן החייב על פי הדין, כי אם לכל היותר מבוססת על כתב ההתחייבות.

משהחיוב אינו נסמך על התוספת השלישית אלא על כתב התחייבות, לא ברור מדוע הוא נעשה בדרך זו, ואף לא ברור מדוע זה סבורה הוועדה המקומית כי נתונות לה הסמכויות הקבועות בתוספת השלישית בקשר עם חיוב זה, ובכלל זה, למשל, התניית מתן אישור לרשם המקרקעין התשלום, כפי שמצוין בהודעת החיוב.

מן הראוי היה שהוועדה המקומית, לא תוציא הודעת חיוב בהיטל השבחה למי שאינו החייב על פי הדין, וככל שהיא סבורה כי כתב ההתחייבות יכול להוות בסיס לתשלום, תדרוש את התשלום מכוחו של כתב ההתחייבות, ישירות, ובמידת הצורך בהליכים משפטיים... (ההדגשות במקור ו.ר.ר.).

בהחלטה בערר 8145-05-18 תמר הירשפלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו אשר דן בסוגיה דומה קבעה ועדת הערר כי על השמאי המכריע היה לערוך את שומת היטל ההשבחה בהתייחס לפערי השווי בין המצב הקודם למצב החדש, תוך שהוא מביא בחשבון כי במועד היווצרות ההשבחה מהתכנית העוררת אינה בבחינת נישומה עפ"י הדין.

בהתייחס לטענת המשיבה כי משבחרה העוררת לפנות למסלול של שמאי מכריע הרי שהיא גילתה את דעתה שאינה חולקת על עצם החבות, אלא רק על גובה החיוב, בהתאם לפסיקה, קבעה ועדת הערר כי במקרה הנדון דין טענת הוועדה המקומית לסילוק על הסף להידחות.

"הטעם לכך מקורו בכך כי הוועדה המקומית מודעת היטב זה מכבר לקושי המשפטי הקיים בחיוב נישומים בהיטלי השבחה על בסיס כתב התחייבות, לגבי תכניות אשר אושרו בעת שלא

עמוד 16 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

היו בעלים במקרקעין. קושי זה הביא, את הוועדה המקומית להודיע, כפי שיפורט להלן, כי תבטל את החיוב מכוח החוק ותפעל לגביית היטל מכוח כתב ההתחייבות במישור החוזי בפני בית המשפט המוסמך. בנסיבות אלה, כלל לא ברור לנו מדוע מצאה הוועדה המקומית לשוב ולחייב את העוררת בגין כתב ההתחייבות, ומשעשתה כן לטעמנו אין היא יכולה להעלות טענות שלפיהן מנועה העוררת מלהעלות טענות כנגד עצם החיוב...

מאחר שבמקרה הנוכחי התכנית היא התכנית היחידה שיש בה כדי להוות תכנית משביחה, מבין כלל התכניות, אשר נמנו בשומה המכרעת, הרי משמעות הדברים הינה ביטול החיוב. על כן איננו מוצאים לנכון להחזיר את הדיון לשמאי המכריע אלא אנו מקבלים את הערר ומורים על ביטול החיוב והשבת הסכום ששולם, ככל ששולם, תוך שטענות הצדדים לעניין כתב ההתחייבות שמורות להם...".

לאור האמור לעיל, בהתחשב בכך שהמבקש לא היה בעלים במועד היווצרות ההשבחה, ככל שנוצרה, מכח אישור תכנית תא/2277, בהתאם להוראות התוספת השלישית, הרי שיש להביא בחשבון כי תכנית תא/2277 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם. לפיכך אין עילה לחיוב בהיטל השבחה מכח הוראות חוק התכנון והבניה. מכאן שהדיון ביתר טענות הצדדים מתייתר.

9.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש לא היה מקום לבקשת הקלה מגובה של 6.0 מ'. תכנית תא/2277 מאפשרת תוספת גובה של 60 ס"מ מעל גובה קומה א' מותר של 6 מ' (מדוד ממפלס 0.00, אמצע רחוב שבזי) בחלופה של תוספת בניה על מבנה קיים. לטענת שמאי המבקש, בהתאם להוראות התכנית, תוספת הגובה האמורה אינה כפופה להליך של הקלה דהיינו, לטענתם מדובר בזכות מוקנית. הגמישות התכנונית בגובה המבנה שמאפשרת התכנית נועדה לתמרץ בעלי זכויות לשפץ את נכסיהם הוותיקים לטובת פיתוח והשבחה של הסביבה. המטרה ליצור אחידות בחזית הרחוב בהתאם לבינוי הקיים. בניגוד לנטען המחלוקת נוגעת בפרשנות של התכנית אשר מצויה בסמכות השמאית המכריעה.

לטענת שמאי המבקש, פסק הדין בעניין דייניש, אליו הפנה שמאי המשיבה, עסק בזכויות מותרות ולא בזכויות מוקנות שניתן לנצל ללא הליך של הקלה. שמאי המבקש הפנו לעמ"נ (ת"א) 14-06-23304 יצחק כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה שם נדונה סוגיה בה הזכויות מוקנות ולא מותרות אך מגבלה פיזית של המקרקעין מונעת מימושן. בית המשפט עמד על העקרון לפיו יש להימנע ממצב של חיוב בגין זכויות שקיים סיכון כי לא ימומשו.

ככל שטענתם לא תתקבל, טענו שמאי המבקש כי בהתאם לחוות דעת האדריכל¹² גם ללא הגבהת המבנה בחזית ניתן היה לממש את מלוא השטח המבוקש בקומה א' בגובה סטנדרטי וזאת על ידי יצירת קיטום בחלק קטן בתקרה הפונה לחזית הרחוב. באשר להגבהת השטח הסמוך למרפסת הגג, תוספת גובה המבנה מגובה של 10 מ' לגובה של 10.6 מ' מאפשרת תוספת

¹² שמאי המבקש הציגו התייחסות אדריכלית שנערכה על ידי אדריכל מר שלומי גנות מיום 15.12.2021 התומכת בטענתם.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

שטח אפקטיבי של 5.6 מ"ר בעליית הגג. גובה קומה א' הוא 3.08 מ' בהיתר. לטענתם ניתן היה להמשיך הגובה הקיים בכל שטח הקומה. לחלופין לבנות את תוספת שטח קומה א' בגובה 2.5 מ'. בהתייחס לשומת המשיבה, טענו שמאי המבקש כי היה מקום לייחס שווי כלשהו לזכויות הבניה המוקנות במצב הקודם ולא להביא בחשבון כאילו שהזכויות נולדו עם אישור ההקלה מדובר בזכויות מוקנות אשר חויבו בעבר בהיטל השבחה. לכל היותר מדובר בשיפור תכנון.

ההשבחה הנטענת על ידי המשיבה אינה סבירה, בגין הגבהת קומה א' בשטח של 40 מ"ר והגבהת עליית גג בשטח של כ-36 מ"ר נקבעה השבחה בסך 2,826,000 ₪. לטענת שמאי המבקש, במקרה שכזה השימוש הטוב והיעיל היה הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה מודרני הכולל מרתף, שתי קומות ועליית גג וזאת מבלי לבקש הקלות. הריסה ובנייה בשכונה מהווה חלופה רווחת. חלופה נוספת שהציגו שמאי המבקש הינה הריסת תקרת קומה א' ובניית כל קומה א' בגובה אחיד של 2.65 מ' ללא הקלה. לטענת שמאי המבקש, המסקנה המתבקשת היא כי ההקלות המבוקשות לא תרמו לשווי שכן תכנונית וקניינית המבקש יכול היה לנצל את מלוא הזכויות בחלופות בניה אחרות.

שמאי המבקש לא חלקו על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 37,500 ₪ למ"ר מבונה ועל מקדמי השווי שנקבעו, 0.8 לעליית גג ו-0.3 למרפסת גג.

שמאי המבקש הביאו בחשבון מקדם הפחתה של 0.85 בגין בינוי חדש על ישן נוכח הצורך בחיזוקים הנדסיים של המבנה הישן והתאמת המבנה הישן לבנייה החדשה. המבנה בנוי בקיר משותף המצריך התאמות נוספות. כן הביאו בחשבון הפחתה בסך של 50,000 ₪ בגין עלות ציפוי של הבניין בטיח אקרילי צבעוני המהווה תנאי להיתר והפחתה בסך של 15,000 ₪ בגין תיאום עם רשויות לפריקת חומר ויציקות.

טיעוני המשיבה

ההקלות להגבהת תקרת קומה א' מגובה של 6 מ' ממפלס הקרקע כפי שמאפשרת תכנית תא/2277 לגובה של 6.9 מ' והגבהת רכס הגג מגובה של 10 מ' לגובה של 10.6 מ', אפשרו ניצול שטח נוסף של 40 מ"ר עיקרי בקומה א' על חשבון מרפסת גג וכן ניצול עליית גג בשטח של 36.14 מ"ר ומרפסת גג צמודה בשטח של 61.54 מ"ר. תכנית תא/2277 נפחית, דהיינו זכויות בניה שלא נכנסות בתחום קווי הבניין ובמסגרת מגבלת הגובה המותר אינן ניתנות לניצול ללא הליך של הקלה. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת השטח הנטענת בשווי מלא. תוספת שטח בקומה א' במקדם שווי 1. הובא בחשבון הפסד מרפסת גג במקדם שווי 0.3. תוספת שטח בעליית הגג במקדם שווי 0.8 ושטח מרפסת הגג במקדם שווי 0.3.

טענת המבקש כי ככל שאכן יש צורך בהקלה היא מאפשרת בניה של 5.6 מ"ר בלבד אינה נכונה בהתחשב בגובה פנים של קומה א' המבוקשת. מפלס רצפת קומה א' מעל ל-0.0, 3.5 מ'. אם מביאים בחשבון גובה מינימלי למגורים של 2.5 מ' ועובי תקרה + ראש קיר של 0.4 מ' מתקבל גובה מבנה של 6.4 מ' (3.5 + 2.5 + 0.4). זאת בשונה מהמותר בתכנית תא/2277, 6 מ'. כלומר, גם בגובה מינימלי למגורים לא ניתן לנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ללא אישור הקלה להגבהת קומה א'. בהתאם לעקרון שנקבע בעניין דיניש, לא מדובר בשיפור תכנון אלא בניצול

עמוד 18 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

זכויות בנייה אשר ללא הליך של הקלה לא ניתן היה לנצלן ולא שולם בגינן היטל השבחה בעבר או שאושרו עובר ליום 1.7.1975.

אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן. מאחר ומדובר במבנה קיים. נחסכו עלויות בניית יסודות ורצפת קומה א'. לטענת שמאי המשיבה לצורך תוספת הבניה לא נדרש חיזוק קומת הקרקע אלא צביעתה בלבד. בהקמת בנין חדש בקיר משותף נדרשת זהירות יתרה על מבנים שכנים זאת בניגוד לתוספת בניה על מבנה קיים. עלויות בגין תיאום עם רשויות לפריקת חומר ויציקות קיימות גם בבניה במגרש פנוי. אין מדובר בעלות עודפת שיש להפחיתה. עסקאות ההשוואה מגלמות את העלויות הנטענות על ידי המבקש. ניכוי העלויות הנטענות על ידי המבקש יביא לכפל הפחתה.

טענת המבקש כי לא נדרש הליך של הקלה לצורך הגבהת גג המבנה בגובה של 0.6 מ' נוגעת לעצם החבות בהיטל השבחה לפיכך מקומה להתברר בפני ועדת הערר זאת עפ"י סעיפים 14(א) ו-14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והפסיקה¹³. עצם העובדה כי המבקש הוא זה שביקש את הליך ההקלה יצרה כלפיו השתק שיפוטי באופן השולל ממנו העלאת הטענה. לחלופין, הערכאה לדיון בשאלת נחיצותה של ההקלה היא ועדת ערר לרישוי זאת עפ"י סעיף 12 לחוק התכנון והבניה והפסיקה¹⁴.

לטענת שמאי המשיבה השטח המפורט בתכנית הבקשה להיתר כשטח בהיתר, 93.86 מ"ר, אינו באמת שטח בהיתר.

ערכי שווי

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בסך 37,500 ₪, זאת בהסתמך על נתוני מכר של מגרשים בסביבת הנכס נשוא השומה. להלן פירוט-

תמורה למ"ר קרקע	תמורה למ"ר מבונה	תמורה	זכויות בניה במ"ר						שטח במ"ר	גו"ח	תאריך
			סה"כ שטח אקו	חצר	עליית גג	מרתף תחתון	מרתף עליון	שטח עילי			
75,559 ₪	35,062 ₪	21,081,081 ₪	601.25	84	98	195	390.6	279	6927/39	17.6.2019	
80,574 ₪	37,911 ₪	73,000,000 ₪	1,925.55	272	317	634	1,114.72	906	6928/42	7.8.2019	
115,028 ₪	51,043 ₪	20,820,000 ₪	407.89	48	79	139	253.82	181	6928/32	21.8.2019	

¹³ עת"מ (חי) 36735-05-13 אנרגיקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה; עמ"נ (ת"א) 41051-10-15 נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב; ערר (ת"א) 8031-02-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' נ' הגב' שוש אלעזרא ואח'; ערר מס' תא/85011/14 בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

¹⁴ ערר מס' תא/85011/14 בזק - החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב; ערר (ת"א) 85002/14 גינזבורג משה ו-7 אח' נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב; ערר (ת"א) 85131/16 אפרירם בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו; ערר (ת"א) 85283/12 אגם שביט יזמות נדל"ן בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

עמוד 19 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

הכרעה

ההקלות המבוקשות: בניית תקרת בטון בקווי בניין 0 בחזיתות לרחובות- בהמשך לתקרה הקיימת בגובה של 6.9 מ' לעומת 6 מ' המותרים. בשל קומת הקרקע הגבוהה לא מתאפשרת השלמת הקומה השנייה במסגרת מגבלות הגובה המותרות; הגבהת רכס הגג ב-0.6 מ' מעבר ל-10 מ' המותרים בתכנית 2277 (סעיף 10.1.9 לתקנון התכנית).

הצדדים חלוקים ביחס להיקף הזכויות שיש לייחס למצב הקודם. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתחשב בגובה הבניה המותר בתכנית מס' 2277 (6 מ' ללא הליך של הקלה) יש לייחס למצב הקודם שטח בניה של 62.1 מ"ר בקומת א' ושטח של 40 מ"ר מרפסת גג ללא עליית גג. לטענת המשיבה את השלמת קומה א' לשטח של 102.14 מ"ר ואת תוספת עליית הגג יש לייחס לאישור ההקלות להגבהת הקומה והמבנה.

לטענת שמאי המבקש, במצב הקודם בהתאם להוראות התכנית התאפשר בניוי קומה א' בגובה של 6.6 מ' ללא צורך בהקלה. דהיינו שיש להביא בחשבון במצב הקודם גובה של 6.6 מ' לעומת גובה של 6.9 מ' במצב החדש. ככל שלא תתקבל טענתם ערכו תחשיב לפי מהות ההשבחה בגין ההגבהה היא תוספת שטח אפקטיבי של 5.6 מ"ר בעליית הגג ושיפור תכנון בגין הגבהת שטח של 40 מ"ר בקומה א'.

כאמור, בשומת המשיבה יוחס למצב הקודם שטח בנוי של 62.1 מ"ר וזאת עם תקרה בגובה של 6.9 מ' מפני מרכז הרחוב יתרת השטח הבנוי והתוספת המבוקשת הובאו בחשבון כמרפסת גג. בתכנית הבקשה להיתר דן מסווג שטח עיקרי למגורים בקומה א' בסך 93.86 מ"ר כשטח קיים בהיתר. בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית נמצאה תכנית בקשה להיתר אשר הוגשה ביום 9.6.1999. החתומה על ידי מהנדס העיר, לפיה השטח הקיים בהיתר בקומה א' הוא 88.85 מ"ר. לאור האמור, הבאתי בחשבון כי השטח הבנוי בהיתר בקומה א' הוא 93.86 מ"ר כמפורט בתכנית הבקשה להיתר דן.

תכנית מס' 2277 החלה במצב הקודם מהווה תכנית נפחית הקובעת, בין היתר, כי "במקרים מיוחדים, המפורטים להלן, ניתן יהיה להוסיף עד 60 ס"מ לגבהים המכסימליים המפורטים בתקנון לגבי כל אזור ואזור, זאת לאחר קבלת חוות דעת המתכנן:

א. תוספות בניה בבניינים בהם הקומות המקוריות הקיימות גבוהות מהמקובל לגובה קומה, ואינו מאפשרת השלמת קומה נוספת במסגרת מגבלות הגובה המפורטות.

ב. בניה חדשה או תוספות בניה שבהם מפלס פני הקרקע במגרש ובמבנה גבוה מהמוגדר יחסית למפלס הכביש."

קיבלתי את טענת המבקש כי הוראות התכנית מאפשרות תוספת גובה של 0.6 מ' לגובה קומה א' ולגובה רכס הגג, זאת ללא הליך של הקלה. שכן מדובר בתוספת בניה בבניין בו הקומות המקוריות גבוהות מהמקובל ולכן לא מתאפשרת השלמת קומה א'. לאור האמור, הבאתי בחשבון כי במצב הקודם התאפשר גובה קומה א' של 6.6 מ' ממפלס הרחוב ורכס גג בגובה דומה למבוקש 10.6 מ'. יצוין כי בהחלטת ועדת משנה מס' 47 בישיבה מס' 17 מיום 15.9.1999 בעניין תכנית בקשה להיתר שהוגשה בנכס הנדון, התקבלה החלטה לאשר את הבקשה, הכוללת בין

עמוד 20 מתוך 22

ר'ח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

היתר, תוספת של 60 ס"מ לגבהים המקסימליים המפורטים בתקנון התכנית. לא צוין כי התוספת מותנית בהליך של הקלה.

גובה קומה א' המבוקש הוא 6.9 מ' ממפלס הרחוב. לאור האמור, הבאתי בחשבון כי ההקלה אפשרה תוספת גובה של קומה א' ב-0.3 מ' וכי גובה רכס הגג דומה בשני מצבי התכנון. בהתחשב בכך שמעל שטח של 40 מ"ר קיים גג פח להריסה, לצורך הקמת גג בטון במפלס גג הבטון הקיים, הבאתי בחשבון כי מהות ההשבחה היא שיפור תכנון של שטח זה. כן הבאתי בחשבון שיפור תכנון של שטח התוספת המבוקשת בקומה זו, 8.29 מ"ר.

גובה רצפה עד תקרה בקומה א' מבוקש הוא 3.08 מ'. דהיינו לולא אישור ההקלה גובה קומה א' היה 2.78 מ'. מדובר בתוספת גובה של 30 ס"מ, המהווה תוספת בשיעור 10.79% מעל לגובה המותר (0.3/2.78). לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם השבחה של 0.1. יצוין כי עלויות שיפוץ המבנה קיימות בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונה בסמוך למועד הקובע:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
6926/81,84	דגניה 11, מחנה יוסף 10	16.1.2019	₪ 30,000
7112/8-9	ישיבת וולוז'ין 66-68	7.6.2019	₪ 33,400
7112/21	ישיבת וולוז'ין 21	15.6.2019	₪ 34,100
7112/27	ברנט 30	16.6.2019	₪ 31,500

בהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה אני סבורה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 32,000 ₪.

10. תחשיב ההשבחה

שטח מבוקש כלול בהקלה	48.29 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 32,000
השבחה במועד הקובע	₪ 154,528

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	30.10.2019	₪ 154,528	₪ 77,264

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

12. חלוקת שכר השומה המכרעת

בהתחשב בכך שתוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת המבקש מצאתי לנכון במקרה הנדון לקבוע חלוקת שכר אחרת מזו המפורטת בסעיף 5 (א) של תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) תשס"ט 2009. אני קובעת כי המבקש יישא ב-25% מהשכר והמשיבה ב-75%.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

