

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך: 11/02/2019

תיק מס': 1558

מס מינוי: 1809-2018

לכבוד

המבקשים:

ה"ה בן ציון ציוני

ע"י השמאי: גלעד המאירי

E-mail – gilad@hameiri.com

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב "

ע"י השמאי ברוך דוד

E-mail – bar_dav@zahav.net.il

שומת מכרעת להיטל השבחה

חלקה 156 בגוש 7078

תת חלקה 4

רחוב הירשנברג 3

תל אביב

1 מטרת הערכה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא

הצדדים :

1.1 המבקש:

שמאי המבקש: גלעד המאירי.

המבקשים: בן ציון ציוני.

1.2 המשיבה:

שמאי המשיבה: ברוך דוד .

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "תל אביב".

2 מועדים:

ביקור בנכס: בתאריך 17/12/2018 ע"י הח"מ.

דיון: בתאריך 18/12/2018 במשרדו של הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

פרוטוקול: נשלח פרוטוקול לצדדים בתאריך 19/12/2018

3 תאריך קובע:

א. תאריך קובע בגין אישור תכנית:

סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה

היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות.

- בגין אישור תכנית תא/5000-06/01/2017.

- בגין אישור תכנית תא3616 א' – 24.01.2018.

4 מסמכים:

4.1 מטעם שמאי המבקש:

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב" שנערה ע"י השמאי ברוך דוד.
- הודעת תשלום היטל השבחה.
- שומה אחרת מטעם המבקשים, שנערכה על ידי השמאי "גלעד המאירי".
- נסח רישום.
- תגובה על תגובת שמאי המשיבה.

4.2 מטעם שמאי המשיבה:

- שומת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה " תל אביב" שנערכה ע"י השמאי ברוך דוד.
- תגובה לשומה אחרת .

5 זיהוי הנכס :

גוש: 7078.

חלקה: 156.

שטח החלקה: 428 מ"ר

תת חלקה: 4

שטח רשום: 85.66 מ"ר . החלק ברכוש משותף- 86/889.

מהות הנכס: דירת מגורים, קומה שניה

כתובת: רח' הירשנברג 3, תל אביב .

6 תיאור הנכס והאזור :

הנכס הנדון, מהווה דירת מגורים בבית משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית,

רחוב הירשנברג רחוב חד סטרי הנמשך במקטע רח' ש"ץ – רחוב גורדון י.ל.

צורת החלקה דמוית טרפז, שטח החלקה 428 מ"ר , על החלקה קיים שני בנייני מגורים 3 ו-3 א' הבנויים בקיר משותף

הנכס הנדון ממוקם בבנין מס' 3.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים לצד בניינים חדישים .

פיתוח סביבתי מלא.

7 הזכויות בנכס :

7.1 נסח רישום:

על פי העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מיום 20.09.2018 עולים הפרטים הבאים:
גוש – 7078.

חלקה – 156.

תת חלקה – 4.

שטח תת חלקה – 85.66 מ"ר.

שטח חלקה הרשום – 428 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף- 86/886.

בעלויות :

אורברך דינה – 115/576 חלקים.

שפירא חיה שרה- 115/576 חלקים.

ציוני ויטל- 1/12.

ציוני ניסן בן ציון- 149/2592.

ציוני משה יהודה- 149/2592.

אסטריכר חיה שרה- 149/2592.

רות דינה רחל- 149/2592.

ציוני חיים- 149/2592.

זרעאלי חנה מרים- 149/2592.

ציוני שמואל צבי- 149/2592.

זינגרביץ תקוה- 149/2592.

ציוני אברהם יואל- 149/2592.

הערות:

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, שם המוטב – גומל דוד סידיני.

8 מצב תכנוני:

8.1 מצב קודם:

8.1.1 תכנית מס' 58, אשר דבר אישורה פורסם בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 04/01/1940.

החלקה מסווגת באזור דירות 1, בו הותר לבנייה בניין בן 3 קומות בשטח כולל של 105% מעל קומת מרתף וקומת ביניים .

צפיפות יחידות הדיור נקבעה ל- 3 יחידות לקמה. קו בניין לחזית נקבע ל-4 מ', קו בניין אחורי 5 מ', יותר קו בניין אחורי לגזוזטראות בחריגה של 1 מ' מקו בניין. קו בניין צדדי- 3 מ'. צפיפות 9- יח"ד לחצי דונם.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

8.1.2 תכנית מס' 76, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 08/02/1951, ילקוט פרסומים מספר 140:

התכנית מהווה תיקון לתכנית 58 ומאפשרת בניית דירה בשטח של 54 מ"ר על גג של בניין בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית מאושרת.

8.1.3 תכנית מס' מ, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 24/06/1982, ילקוט פרסומים מספר 2829:

מטרות התכנית הינן לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים (כולל בנין מגורים עם חזית חנויות). התכנית מאפשרת בנכס הנדון תוספת 7% לקומה. זכויות הבניה במגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה: מקדם צפיפות: 50
%בניה בקומה: 42%
סה"כ: 168%
מס' קומות: 5 ק' + ק. עמודים.
קווי בנין: אחורי 6.2 מ', צד 3.6 מ'.

8.1.4 תכנית מס' 965, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 29/01/1967, ילקוט פרסומים מספר 1333:

התכנית מאפשרת הקמת אטליה בשטח 54 מ"ר על גג הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

8.1.5 תכנית מתאר ארצית – תמ"א 38 על תיקוניה :

בהתאם לפירוט האתר משרד הפנים, להלן מועד אישור תוכניות תמ"א 38 על תיקוניה :

מועד פרסום	תוכנית מספר/שינוי
18/05/2005	תמ"א 38
16/08/2007	תמ"א 38, שינוי מספר 1
10/03/2010	תמ"א 38, שינוי מספר 2
11/06/2012	תמ"א 38, שינוי מספר 3

תמ"א 38 :

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005 .

מטרת התוכנית :

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה .
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סודי המבנים שיש לחזק .
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספת בנייה באמצעות :
א. יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בנייה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו .
ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבנייה שיתרו בגין חיזוק המבנים .

תחולת התוכנית – תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו .

מבנים בהיתר , שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תוכנית זו למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 11-14.

התוכנית לא תחול על מבנין המיועדים להריסה על פי תוכנית או על פי צו סופי של בית משפט .

בהתאם לפרק ב' סעיף 11, לתקנון התוכנית , רשאית הוועדה המקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית , להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לסעיף 21 , ובלבד שהמבנה יחוזק :

בהתאם לתת סעיף 11.1 לתקנון התוכנית, תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה בחלופות שונות כמפורט להלן :

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת (סעיף 11.1.1)

ב. הקמת קומה אחת נוספת. (סעיף 11.1.2)

ג. הקמת אגף נוסף. (סעיף 11.1.3).

ד. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה (סעיף 11.1.4)

כמו כן תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים (סעיף 11.2) :

א. קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על המקום, מאפשרים את התוספות המבוקשות, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין, ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מטר לחזית ולצד, ו- 3 מטר לאחור.

ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.

ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים .

ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף .

בהתאם לסעיף 11.3 לתקנון התוכנית, ניתן לשלב בין האפשרויות של תוספת יחידות דיור במבנה , ביחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות , להלן ציטוט :

"ניתן יהיה לשלב את כל אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה (בהתאם לסעיף 11.1 לתקנון), עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה (כמפורט בסעיף 11.2), קווי הבניין למבנה המורחב, יהיו כמפורט בסעיף 11.2 (א) לעיל, וסך כל הטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב."

תמ"א 38 – שינוי מספר 1 :

השינוי פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 16/08/2007.

מטרת השינוי :

לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

- הבהרת היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבנייה.
- הבהרה בנושא המועד הקובע לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר.

השינוי שנה בין היתר,:

1. הוראות סעיפים 11.1.1, והוסיף תת סעיף (ד) להלן ציטוט :
" (ד) סגירה ומלוי הקומה המפולשת על פי האמור בסעיפים קטנים (א)-(ג) יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין."

2. הוראות סעיף 13 שמהותו חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות :

במקום סעיפים 13.3, 13.4 יבוא :

"13.3 במקום שחלה תוכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בנייה על פי האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1, ואולם לא תותר הרחבת יחידות קיימות , מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

13.4 במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11.1, ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו."

3. להוראות סעיף 18.2 יתווסף:

"אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיפים 11 ו-13 לתוכנית זו."

תמ"א 38 – שינוי מספר 2 :

התוכנית קובעת כי הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידת אדמה עפ"י הוראות תמ"א 38 וניתן יהיה להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי הבנייה כאמור בתמ"א 38, בתנאים המפורטים בהוראות התוכנית .

להלן עיקרי השינויים :

מטרת התוכנית :

- א. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש .
- ב. תחולת התוכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתם קודם ל 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן .
- ג. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתוכנית העיקרית
- ד. הבהרת הוראות התוכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת בנייה המותרות על פי התוכנית העיקרית .
- ה. הבהרת הוראות התוכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה בתחום הסביבה החופית .

שינוי לסעיף 4 לתמ"א 38/1 :

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבנייה ניתן קודם כניסתה לתוקף של תוכנית זו.

שינוי לסעיף 6.4, 6.5, 11.1, 11.3 לתקנון התוכנית העיקרית :

סעיף 6.4 – ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש , מכוח תוכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות .

סעיף 6.5 – תוספת בנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תוכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בנייה שנקבעו בתוכניות מתאר מחוזיות, תהינה טעונות אישור הוועדה המחוזית הנוגעת בדבר .

סעיף 11.1 – תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחד מהאפשרויות הבאת, ואולם לעניין סגירת ומילוי קומת עמודת מפולשת יחול גם האמור הסעיף 11.1.4.ב :

11.1.4 א. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות יחידות דיור, אם לא ניתן למצוא את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו לעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה (סעיף 11.1.4)

ב. הוועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הוועדה רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיף 11.1.1 ביחד עם תוספות זכויות בנייה לפי סעיפים 11.1.2, 11.1.3.

סעיף 11.3 תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנה מגורים :

ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספות יחידות דיור במבנה כמפורט בסעיף 11.1, ביחד עם תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כמפורט בסעיף 11.2.

סעיף 11.3.1 – במקרה של שילוב כאמור בסעיף 11.3 :

- א. קווי הבניין של המבנה המורחב יהיו על פי אלה שנקבעו להרחבת דיור על פי סעיף 11.2 (א).
- ב. שטחה של הקומה המפולשת כאמור בסעיף 11.1.1 יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.
- ג. שטחה של הקומה הנוספת כאמור בסעיף 11.1.2 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.
- ד. שטחו של האגף הנוסף כאמור בסעיף 11.1.3 יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה, בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות כאמור בסעיף 11.2.

סעיף 14 א' הריסת מבנה והקמתו מחדש

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ל-1/1/1980, ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידת אדמה כאמור בסעיפים 8,9 והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 11-14 ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 בהתקיים תנאים אלה :

- א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- ב. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת קרקעית על לגבול המגרש. למען הסר ספק, הוראות סעיפים 11.1.3 (א), 11.2 (א) ו-11.3 לתוכנית העיקרית לעניין התרת חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המגרש החדש.
- ג. הצגת פתרון חנייה לצביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. הגשת התוכנית והמסמכים הבאים :
 - (1) תוכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבנייה הקבועות בתוכנית מפורטת שחלה במקום.
 - (2) תוכנית פיתוח של המגרש, כולל שטחי חנייה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו'....
- ה. עמידה בדרישות סעיפים 26,27 בתוכנית זו, בשינויים מתחייבים.
- ו. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

סעיף 21 להוראות התוכנית – שיקול דעת הוועדה המקומית למתן היתר בנייה :

ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה. 21.1. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.

- 21.2 הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת
- 21.3 אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ- 300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית (שינוי מספר 2).

תמ"א 38 – שינוי מספר 3 :

סעיף 6.4 – ניתן יהיה לאשר תוספת בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו, מכוח תוכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות .

מטרות התכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:
 - א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו
 - ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים .
 - ג. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש
 - ד. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20 א, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו .
 - ה. לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה .

יחס לתוכנית אחרות – סעיף 6 לתקנון התוכנית :

- 6.1 תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.
- 6.2 הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי- בינוי", " עדיפות על הוראות תכנית זו.
- 6.3 תכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל, יכללו הוראה המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה – בחיזוקם בהתאם לדרישות התקן .
- 6.4 ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר ארציות אחרות
- 6.5 תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכוח תכנית זו, העומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות, תהיינה טעונות אישור הועדה המחוזית הנוגעת בדבר
- 6.6 תוכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק 1 לחוק .

סעיף 11 להוראות התוכנית- תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים :

11. על אף האמור בכל תכנית, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2' להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחזק
- א.1 תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן :
- א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.(שתי קומות נוספות)

ג. הקמת קומה חלקית על הגג (עד למחצית שטח הקומה מתחת).

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין

ה הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה. (הקמת אגף נוסף).

בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

סעיף 14א' להוראות התוכנית- הריסת מבנה והקמתו מחדש :

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 - בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 9 - 8 , והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו/.

א1. על אף האמור בסעיף 13 , חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11,12,14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22

א2. בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה

א3. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה

ב. הוראות סעיפים 11, 15, 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

יובהר כי תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית

ד. הגשת התכניות והמסמכים הבאים:

א. תכניות לעיצוב המבנה. תכנית כאמור תוכן בהתאם להוראות הבניה הקבועות בתכנית מפורטת שחלה במקום.

ב. תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות), שטחי גינון, שבילים וכו

ה. עמידה בדרישות סעיפים 26, 27 בתכנית זו, בשינויים מתחייבים

ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי .

סעיף 21 להוראות התוכנית – שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר בנייה :

ועדה מקומית רשאית להתיר תוספות בניה לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה.

21.1. אילו תוספות בניה ושילוב בניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים המוצגים בנספח מס' 1.

- 21.2 הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 17-18 בהתאמה ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת
- 21.3 אם המבנה נמצא במרחק הקטן מ - 300 מטר מקו החוף, תבחן השפעת תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על הסביבה החופית (שינוי מספר 2)
- 21.4 אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי הישוב (שינוי מספר 3).

סעיף 22 להוראות התוכנית – שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר(שינוי מספר 3) :

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

8.1.6 תכנית מס' 5000, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 22/12/2016, ילקוט פרסומים מספר 7407:

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

התכנית קובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומתווה בין היתר עקרונות כלליים, ביניהם קביעת שטחי הבניה על בסיס "רח"ק" (ריצפה חלקי קרקע).

סיווג החלקה בהתאם לתשריטי התכנית:

- בהתאם לתשריט אזורי יעוד נכללת החלקה הנדונה בתחום אזור 301 אזור מגורים בבניה עירונית.
- בהתאם לנספח עיצוב עירוני, באזור מוגדר אף כמרקם בנוי לשימור. הבניה בנכס הנדון הינה עד 8 קומות.
- בנספח איזורי תכנון, בתחום אזור 301 נקבע היחס בין תכנית רובע 3 (תא/ 3616 א) לתכנית תא/ 5000 במקום בו חלות שתי התכניות ותכנית רובע 3 נכנסה לתוקף. במקרה כזה יגברו הוראות תכנית 3616 א/.

8.1.7 תכנית מס' 3616 א', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 9/1/2018 :

התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטות לרובע 3.

מטרות התוכנית הן כדלקמן:

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מקסימלית לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב- יפו.

- הטמעת עקרונות בניה של תכנית הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על ערכים אורבניים ואדריכליים ייחודיים במתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכנית מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

להלן עיקרי הוראות התכנית בתוספת לבניין קיים:
כללי:

- חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ:
 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413- עמידת מבנים ברעידות אדמה .
 - תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
- שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות):
 - יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה.
- שטחי בניה :
 - בתוספת הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3 ט'.
- שטחי בנייה קיימות על הגג:
 - בתחום אזור ההכרזה- שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 74, 76 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.
- מחוץ לאזור ההכרזה- במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג(דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התכנית המפורטות בסעיף א' לעיל למעט תמ"א 38 , ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.06.2011) יחולו ההוראות הבאות:
 - תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
 - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.
 - הוראה זו לא תחול התחום מגרשים ברחובות דיזנגוף וכן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.
- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג):
 - יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

- נסיגות קומת הגג- 3 מטר מקו החזית הקדמי, במגרש פינתי 3 מטר חזית אחת ו-1.2 מטר חזית שניה .
- הוראות לקומת הגג:
- תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(8) .
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יתרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1 ד.
- צפיפות בקומות החדשות :
- לפי הקיים בקומה טיפוסית . בקומת הגג תעלה לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל. במרפסת גג תותר בירכת שחיה .
- הרחבת בניינים שהוצא היתר לבניינים קודם ה-1.1.1980:
- הרחבת דירה קיימת, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי בניין מותרים (למעט ממ"ד כמפורטת בהוראות התכנית), בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד , כולל ממ"ד.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת /קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין .
- תוספת מרפסות בבניין קיים :
- הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בולטות בשטח עד 14 מ"ר ליח' כולל הקיים ובשטח ממוצע לבניין עד 12 מ"ר. בקומות התוספת יתרו מרפסות פתוחות דוגמת הקיימות. בבניין בו המרפסות הקיימות סגורות תותר הקמת מרפסות סגורות .

9 רישוי:

- רישיון מס' 448 מיום 18.08.1963 :
- ניתן לבנות בניין בן 3 קומות , קומת עמודים מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל : בקומת עמודים – דירה בת חדר וחצי וח"ש פתוח וגדר בקומות א',ב',ג', דירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
- רישיון מס' 458 מיום 1.10.1964 :
- ניתן לשינוי מקום המקלט והוספת משרד הנדסה בקומה תחתונה .
- רישיון מס' 609 מיום 19.10.1964 :
- ניתן לשינוי מקום חדר כביסה על הגג.
- רישיון מס' 617 מיום 3.08.1966 :
- ניתן לבנות סטודיו על הגג המכיל חדר אטליה , חדר מנוחה, פינת קבלה ח"ש ומרפסות.
- היתר מס' 14-0195 מיום 14.08.2013 :
- ניתן להוסיף מעלית חיצונית בחזית קדמית (דרום מזרחית) של המבנה , עם תחנות עצירה בכל הקומות.
- הוספת חדר מכונות בגודל של כ-2 מ' בצמוד לפיר מעלית .
- הריסת ובניית שביל מדרגות בחזית למבנה הכולל שינוי מיקום נישה לפחי אשפה.

10 עמדות הצדדים:

10.1 שמאי המבקש

10.1.1 ההשבחה :

בהתאם לשומת הוועדה ניתן על פי תכנית תא/ 3616 א' לבצע תוספת בניה של קומת גג בשטח של 49 מ"ר בלבד.

לאור היקף השטח המצומצם, נכון לקבוע כי במבחן השימוש המיטבי, שטח זה נכון תכנונית לשמש לצורך הרחבת שטח הדירה שמתחתיו. כך, שבמקום שתתקבל דירת גג "קטנטונת" בשטח של 49 מ"ר בלבד, תיווצר דירת דופלקס נאה שתכלול את הדירה בקומה העליונה (שהינה הדירה הקיימת המהווה את תת חלקה 6 בתוספת הרחבת הדירה באותה קומה) בתוספת חדרים נוספים על הגג. דירת דופלקס שכזו תהווה ניצול אפקטיבי של זכויות הבניה שיצור דירה יוקרתית ומבוקשת.

לאור זאת, על פי האמור בסעיף 11 ב' (לתוספת השלישית ל חוק התכנון והבניה) תיקון מס' 126 :

... "חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חצר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה אליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד."

בהתאם לכך, ככל שיקבע השמאי המכריע, כדעתנו, כי השימוש המיטבי הינו הצמדת שטח קומת גג לדירה העליונה, או שלכל הפחות מדובר בשטח של רכוש משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה העליונה, הרי שאז אין מקום לגבות היטל השבחה מהדירה נשוא השומה

ראוי לציין כי תכנית 3616 א' הינה יישום של סעיף 23 לתמ"א 38 וההוראות בתכנית 3616 א' נקבעו בהתאם לעקרונות שנקבעו לתמ"א 38.

דהיינו כל מטרתה של התכנית הינו מתן החלטה ברורה באשר להיקף זכויות הבניה שניתנו למימוש במתחם ספציפי והכל בכפוף ל"בנק הזכויות" שהוגדר עוד בתמ"א 38. ללא תכנית 3616 א' היה על כל בעל בנין לגשת לוועדה המקומית ולבקש לבחון באופן נקודתי את הפרויקט המוצע ולגבש מסקנה לגביו לעניין היקף הזכויות הניתנות לניצול על פי תמ"א 38 על תיקוניה.

מכאן שהמבחן העקרוני העומד על הפרק הינו האם היקף זכויות הבניה הניתן לניצול על גבי המבנה הקיים, בין אם מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ובין אם מתוקף 3616 א' הינו בעל משמעות כזו אשר יש בה בכדי להשביח את הנכס הנדון קרי את שווי דירת המגורים הנמכרת.

כפי שכבר נפסק, הזכויות הללו בין אם מנוצלות מתוקף תמ"א 38 או מתוקף תכניות אחרות הינן לוטות בערפל מהבחינה הכלכלית וזאת ניתן ללמוד מתוך ניצול נמוך של בניינים שאכן ניצלו זכויות אלו, מה שמלמד על העובדה שספק רב באם בכלל תוספת זכויות אלו מהווה עליית ערך.

בהקשר של האמור לעיל ניתן לצטט מתוך שומתו של כבוד השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 18/6/2018 לדירה ברחוב נחמיה 15, תל אביב:

"באשר לתמ"א 38 הרי שהיא אושרה בשנת 2005 והקנתה זכויות בניה במבנים כתמריץ לחיזוקם מפני רעידות אדמה. מאז אישור התכנית ועד היום אושרו 4 תיקונים, שהגדילו בהדרגה את התמריצים וזאת לנוכח מיעוט המימושים והעדר כדאיות כלכלית בחלק מהאזורים. למרות התיקונים, עד כה בחלוף כ- 13 שנים מאז תחילת התכנית שיעור המבנים שבהם נוצלו הזכויות מתוך כלל המבנים ה"זכאים" לחיזוק לפי תנאי תמ"א 38 נמוך מאד. יצוין כי גם באותם מבנים, שבהם מומשו הזכויות, הריי שחלקם הגדול נועד לכסות את עלויות החיזוק ואת הוצאות הייזום האחרות ואין לייחס את מלוא שווי הזכויות והתמריצים כרווח לבעלי הנכסים."

מסקנה

זכויות בניה נוספות במקרים של תכנית כדוגמת תיקוני תמ"א 38 ו/או תא/ 3616 א' לא בהכרח מביאות לעליית שווי הדירה הבודדת שנמכרת בשוק החופשי.

המצב הקודם

הובא בחשבון השווי למ"ר בנוי לפי שומת הוועדה כי השווי במצב הקודם הינו שווי הדירה בקומה השנייה ללא זכויות בניה נוספות. שמאי הוועדה קבע שווי למ"ר בנוי 50,471 ₪, בהתאם לכך שווי הנכס במצב הקודם כדירת מגורים כדלקמן: $50,471 * 85.66 = 4,323,345$ ₪.

המצב החדש

בהתאם להסכם המכר מיום 21.8.2018 הדירה הנדונה נמכרה בסכום של 3,840,000 ₪ המשקף את מלוא השווי במצב החדש (כולל כל תמורה שהיא בגין זכויות בניה נוספות.)

10.1.2 שמאי המשיבה

נתונים לתחשיב:

מצב חדש – תוספת קומת גג חלקית.

שטח קונטור הגג הקיים כ- 94 מ"ר.

שטח קומת גג חלקית : 94 מ"ר * 65% = 61.1 מ"ר

בניכוי ח"מ (12 מ"ר) כ- 49 מ"ר

מרפסת גג כ- 33 מ"ר.

מצב קודם – דירה בקומה שניה ללא זכויות בניה נוספות.

עלויות התאמה בהתחשב בתוספת בניה מעל בנין קיים.

מקדם דחיה בזמינות ומושע בהתחשב כי תוספת קומת גג חלקית כרוכה בהשלמת הבניה

בקומת גג קיימת.

תכנית תא/3616 א' תוספת על בניין קיים :

מ"ר אק'	מקדם	שטח מ"ר				
						מצב חדש
58.8	1.2	49	גג	קומת	זכויות	תוספת
9.9	0.3	33	גג	מרפסת	זכויות	תוספת
68.7				חדש	מצב	סה"כ
68.7	נוספת	ללא ז.ב.	ק 2	דירה	קודם	מצב
68.7						השבחה
48.09	0.7		ומושע	למימוש	דחיה	מקדם
9.33		בחלקה	86/443	המשותף	יחסי	חלק
25000				מבונה	מ"ר	שווי
233250						השבחה
209925	0.9					השבחה
104962 ₪					השבחה	היטל

ההצעה של המבקש לייחס את זכויות הבניה המשותפות הנוספות, לבניית קומת גג חלקית חדשה מעל הבניין הקיים, לדירה מס' 3 בקומה העליונה, בלתי אפשרית. לא קיימת תכנית מתאר המייחסת תכנונית את זכויות הבניה הנוספות לדירה מס' 3 הנ"ל,

(בדומה לתכניות חדרי יציאה לגג לדוגמא.)

לא קיימות זכויות קנייניות בבניין הנדון, המייחסות את זכויות הבנייה הנוספות לדירה מס' 6 הנ"ל.

לכן, אילו נמכרה דירה מס' 6 והיא הייתה נשוא שומת ההשבחה, לא ניתן לייחס לה את זכויות הבניה הנוספות כמוצע ע"י המבקש ולא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה בהתאם. תמ"א / 38 הזכויות אכן אינן מוקנות, הן מעורפלות ומותנות בשיקול דעת הועדה המקומית, כפי שציין המבקש. לכן תכנית 3616 א' מקבעת את זכויות הבניה הנוספות ומקנה אותן לבעלי הזכויות בחלקה, ללא אפשרות של שיקול דעת ועדה מקומית שווי מצב קודם לא נקבע בשומת הועדה לדירה שבנדון. לצורך קביעת שווי קרקע מבונה, הובא בחשבון שווי ממוצע בנוי של דירות ותיקות באזור. שווי זה אינו למצב קודם או חדש אלא שווי בתקופה של אישור התכנית. ברור כי שווי הדירות במצב קודם ערב האישור התכנית המשביחה מגלם כבר את ההשבחה הטמונה בתכנית. השפעת התכנית החדשה קיימת כבר זמן רב בטרם האישור הפורמלי. לא ניתן לנטרל את ההשפעה משווי הדירות על מנת לייצר שווי מצב קודם מול מצב חדש.

11 עקרונות:

- א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.
- ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה.
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה. למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע.
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין, פ"ד לד(3) 225 ו-ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185.
- ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם. אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.
- ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה.
ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם" - דנ"א 3768/98.
- ה. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.
ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.

12 הכרעה ושיקולים:

12.1 מהות ההשבחה :

הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות באישור הועדה המקומית ואינן מוקנות באופן אוטמטי "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב בלתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים , או אדריכליים , נופיים , כושר נשיאה של תשתיות במגרש כי יש לסרב לבקשה להיתר ... "

בסעיף 11 צוין שהבניה מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הועדה המקומית . בערר תא/ 85064/10 צ.ו.ר מעוף מהשקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב ת"א (פורסם בנבו 17.1.13) באותו המקרה טענה המשיבה כי בהתאם להוראות החוק יש לחייב נישומים בגין תמ"א 38 בעת מימוש בדרך של מכר .

ועדת הערר דחתה פרשנות זו קובע, מפורשות , כי אין לחייב מכח תמ"א 38 היות והזכויות מכוחה הינן זכויות מותנות כאשר ההשבחה מכוחה מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה:

"כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורט את הפטור .

קביעה זו בחוק , מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית (תמא 38 א.א) נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה . עד אז , מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הועדה המקומית....." .

תכנית 3616 א' מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 .

בהחלטת ועדת ערר 85143/13 רון צין נ. הועדה המקומית רמת גן מיום 24.2.2016 ובהחלטת ועדת ערר 85151/16 דניאל טולדנו נ. הועדה המקומית תל אביב מיום 7.3.2018 הונחו השמאים המייעצים להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 .

השוואה בין שתי התכניות :

3616 א' הוראות	תמ"א 38 – הוראת
<p>מטרת התכנית בין היתר: מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 3</p>	<p>תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</p>
<p>כללי – חיזוק רעידות אדמה ושיפוץ סעיף 4.1.3 ב(: כל תוספת מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ המבנה וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 41</p>	<p>התכנית הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ומטרתה בין היתר קביעת הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>
<p>הרחבות בניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980 סעיף 4.1.3 ו' הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידתו בהתאם לתקן ישראלי,,,</p>	<p>סמכות הוועדה סעיף 11 רשאית ועדה מקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס, הועדה המקומית על בסיס הבחינה (שבוצעה כמפורט בנספח 2) חיזוק המבנה להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיפים 21-22, ועל פי המפורט להלן) סעיפים שמציינים כיצד יש לבצע את התוספת) ובלבד שהמבנה יחוזק</p>
<p>סעיף 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו: עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו: •שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית. •קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3 ב' •קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן. הוראות והנחיות עיצוב (סעיף 6.3 ב) •עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים והיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, עפ"י הנחיות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים. •תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל. •בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p>	<p>סעיף 22 : שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר: אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים א 11-14 אם מצאה משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות כי יש לסרב לבקשה להיתר אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת הוועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור, ועדה מקומית רשאית לשקול בין השאר הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו</p>

בפס"ד עת"מ 2905/08 (באור השקעות) (1995) בע"מ נ. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה ת"א):
פרק ג' לתמ"א 38 שכותרתו שיקול דעת מוסד תכנון ושמירת זכותו "קובע באופן מפורש כי לועדה המקומית יש זכות לסרב לבקשה לתוספת בניה על פי המנגון הקבוע בסעיף 11 לתמ"א. סעיף 22 לתמ"א המופיע במסגרת פרק ד' נושא את הכותרת: "שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר וזוהי לשונו:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11-14 אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים או נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספות בניה. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור".

מכל אלו עולה כי תמ"א 38 סייגה באופן ברור את הפריבילגיה הניתנת למבקש היתר מכוח סעיף 11 לתמ"א, בקובעה מפורשות כי הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר על אף הקבוע ביתר חלקיה של התמ"א.

יתרה על כן, הוראות התמ"א קובעות בבירור מהם הטעמים בגינם תהא רשאית הועדה המקומית לסרב למתן היתר.

עינינו הרואות – כי זכויות הבניה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה אינן זכויות מקונות כנטען על ידי העותרת אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה על הועדה המקומית.

החלטת ועדת ערר מחוז חיפה בערר 2900/17, דנה בין היתר באופן מפורט בפוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38.

להלן ציטוטים מתוך ההחלטה, המדברת בעד עצמה בנושא זה:

על יסוד התשתית הנורמטיבית אותה פרשנו לעיל, לטעמנו המסקנה העיונית המתבקשת היא שתמ"א 38, כשלעצמה, אינה יוצרת "תכונה" בת פיצוי במקרקעין, אלא ציפיה עקרונית בלבד, אפשרות תיאורטית ברמת וודאות שאינה גבוהה למתן היתרי בניה כוללים תוספת זכויות ותמריצים שונים¹

¹ ההדגשה שלי

אפשרות זו כפופה לשיקול דעת "רחב למדי" של מוסדות התכנון הדנים בבקשה בהליך הרישוי . משכך במנעד ההסתברויות כפי שהוגדר בפסק דין בירנברך , בין סיכוי שאיננו קלוש ורחוק אלא ודאי " לבין "צפיה סבירה בנסיבות הענין " דעתה של ועדת הערר היא כי הוכחת הפוטנציאל מכוחה של התמ"א נוטה במובהק לכיוון המכביד יותר , כלומר כזה המחייב הצגת ראיות קונקרטיות לכך שהמרחק לקבלתו של היתר, הכולל תמריצים , באותם מקרקעין מושא התביעה, הוא כפסע בלבד או קרוב לכך .

מסקנה :

לאור הנ"ל , זכויות לפי תמ"א 38 אכן מותנות אך יש להן ערך הכפוף ומושפע מהוראות שצוינו לעיל .

מקדם שווי סביר לפי תכנית תמ"א 38 = 250% .

² המתייחס רק לזכויות שאושרו בפועל בתכנית 3616 א'

זכויות לפי תמ"א 38 מסויגות בשיקול דעת הועדה המקומית ולכן אין להתייחס לפוטנציאל של יתרת הזכויות לפי תמ"א 38.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.2 שטח לחיוב :

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת קומת גג חלקית

12.3 עלויות חיזוק :

עלויות חיזוק המבנה תורמות לשווי המבנה.

מה גם שצורך זה קיים גם במצב קודם ולכן לא נכון לקזז עלויות חיזוק.

12.4 גובה קומת גג :

לפי סעיף 4.1.3 (ב') 7 לתקנון תכנית 3616 א'

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4

גובה קומה טיפוסית במבנה 3.3 מ' ברוטו.

מקדם השבחה יחסית לגובה 2.7 מ' ברוטו, סביר = 1.05

12.5 מחירים :

תאריך	גו"ח	כתובת	תאור	שטח מ"ר	תמורה ש"ח	שווי בנוי ש"ח/מ"ר
23.1.018	6214/557	אתורי הפרחי 8	2 ח'	125	2,620,000	49,434
3.1.018	6214/094	אמסטרדם 4	2.5 ח'	110	3,200,000	53,333
25.1.018	6214/667/6	יהושע בן נון 47	3 ח'	63	2,900,000	46,032
25.2.018	6215/202	שלמה המלך 93	3 ח'	78	4,150,000	53,205
7.1.018	6957/80/4	עמוס 33	2	53	2,650,000	50,000
16.1.18	6957/147/7	עמדין יעקב 6	3	85	2,160,000	50,824
					ממוצע	50,471

שווי מ"ר בנוי סביר = 50,000 ש"ח

בניכוי מע"מ 17%

יזמות = 20%

מרכיב בניה = 10,000 ש"ח/מ"ר פלדלת

שווי מ"ר מבונה = 25000 ש"ח

12.6 שטח לחישוב :

ההשבחה מתבטאת בתוספת קומת גג בכניסה א'
חלק הדירה בכניסה א' (חלוקה לפי תקנון מוסכם) = $86/443$
שטח קומת הגג = כ- 61.1 מ"ר
בניכוי מדרגות = 12 מ"ר
שטח שנלקח בחשבון על ידי שמאי המשיבה סביר = כ- 49 מ"ר

12.7 טענת השוואת שווי דירות לפני ואחרי :

מחיר דירות מושפע מסטנדרט בניה , מיקום בשכונה, מיקום בבנין וסטיות רגילות במחירי ביקוש והיצע.

סטיות אלו יכולות להיות בסדרי גודל של 20% - 5 מהמחיר

ולכן השפעת ההשבחה בסדרי גודל של אחוזים בודדים לפעמים לא משתקפת בצורה ברורה בהבדל המחירים בין עסקאות מצב קודם ומצב חדש.

אני נוטנה במקרה זה לחשב את הדלתא אך בהתחשב בהשפעת הזכויות הנוספות על הנכס הקיים הן לטובה והן לרעה (מקדם התאמה , מושע והשפעה על שווי יתר הזכויות הקיימות)

12.8 תחשיב שטח אקו' :

קומת גג חלקית : 49 מ"ר * 1.05 = 51.45 מ"ר

מרפסת גג : 33 מ"ר * 0.3 = 9.9 מ"ר אקו'

סה"כ = 64.35 מ"ר אקו'

בהתחשב בבנין קיים ומושע

אומדן דחיה סביר 10 שנים בשער היוון 36%

מקדם = 0.558

מקדם התאמה = 40.85

מקדם שווי מצב קודם זכויות לפי תמ"א 38 = 50%

ההשבחה :

$61.35 * 0.558 * 0.85 * 25000 * 0.5 = 363,728 ₪$

חלק יחסי = 86/443 = 70,612 ₪

³ המבטא סיכון באי הסכמות או התמשכות תכנית מפורטת בגלל מושע ובנין קיים וכו' .

⁴ בנין קיים ודירה קיימת על חלק מהגג .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13 השומה:

13.1 לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא בנכס הנ"ל

נאמד על ידי כדלקמן:

היטל השבחה 50%	השבחה בש"ח	תאריך קובע	תכנית
₪ 35,306	₪ 70,612	24/01/2018	תא/3616 א'

13.2 במקרה ולא תתקבל דעתי שיש לקחת בחשבון במצב קודם פוטנציאל מתמ"א 38 , אז

ההיטל = 70,612 ₪

חל הצמדה כחוק.

14 שכ"ט

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבניה