

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 פברואר, 2019
מספר מינוי: 2018-2071
מספרנו: 840. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי,
מר מיכאל עין דור
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

לכבוד,
המבקשת, גב' מרים לבבי פוקס
באמצעות השמאית,
גב' מיכל בר פרו
בדוא"ל shamma@hotmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 11/14 בגוש 6906 רחוב סירקין 30 פינת רחוב פרישמן 25, תל אביב

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

בתאריך 31.12.18 קיימתי דיון בנוכחות גב' מיכל בר פרו - שמאית מטעם המבקשת ומר אביעד משולם - שמאי מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכנית תא/3616 בדרך של מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

24.01.18 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/3616 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך חיצונית ע"י הח"מ ביום 24.01.19.

4. פרטי הנכס:

מהות: דירת מגורים בקומה שניה מעל עמודים בבניין מגורים

גוש: 6906

חלקה (חלק): 11

שטח חלקה רשום: 641 מ"ר

תת חלקה: 14

שטח תת חלקה רשום: 67.3 מ"ר

זכויות משפטיות: בעלות (68/931 חלקים ברכוש המשותף)

מיקום: רחוב סירקין 30 פינת פרישמן 25, ת"א

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו המזרחי של רחוב סירקין ומעברו הצפוני של רחוב פרישמן, במרכז העיר תל אביב.

רחוב סירקין חד סטרי, יוצא מרחוב בוגרשוב בדרום ומסתיים ברחוב מאפו מצפון. הנכס הנדון ממוקם בקטע שבין רחוב פרישמן מדרום לבין רחוב מאפו מצפון.

רחוב פרישמן חד סטרי, יוצא מרחוב אבן גבירול ממזרח ומסתיים בטיילת הרברט סמואל ממערב. הנכס הנדון ממוקם בקטע שבין רחוב דב הוז ממזרח לבין רחוב סירקין ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים ברובם, בגובה 3-4 קומות, חלקם מעל חזית מסחרית, חלקם משופצים/מחודשים. בסביבה קיימת מצוקת חנייה.

5.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - בניין מגורים ותיק בגובה 4 קומות + קומה במפלס הנמוך ממפלס הרחוב.

ממזרח - בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ממערב - רחוב סירקין ומעברו בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית.

מדרום - רחוב פרישמן ומעברו בית ספר תל-נורדאו.

6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולארית, שטחה הרשום 641 מ"ר. החלקה פונה בחזית מערבית בת 34.34 מ' לרחוב סירקין ובחזית דרומית בת 38.89 מ' לרחוב פרישמן. בנוסף, אורך צלע החלקה הפונה לכיוון צפון מזרח הוא 23.6 מ' ואורך החלקה הפונה לכיוון מזרח הוא 15 מ'.

6.3. על החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק (משנות ה-40), בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית הכוללת שימוש למגורים וקומת מרתף חלקית הכוללת, בין היתר, דירות, מחסנים ומקלט.

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. הבניין בנוי בצורה דמויית האות "V" ולו שתי כניסות, מרחוב פרישמן ומרחוב סירקין. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. הבניין אינו מצוייד במעלית. סה"כ בבניין 20 יח"ד (4 יח"ד בקומה טיפוסית). על גג הבניין, מבני חלל המדרגות ודירת מגורים.

6.4. נשוא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה בבניין בפינה הדרום-מערבית. הגישה לדירה מהכניסה המערבית מרחוב סירקין. שטח הדירה הרשום הוא 67.3 מ"ר.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני:

”מצב קודם”

7.1. תכנית מס' 58, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04.01.40.

החלקות מסומנות בתשריט התכנית כאזור דירות 1.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר או 425 מ"ר בבנייה משותפת על שני מגרשים אחוזי בניה לקומה: 35% משטח המגרש
מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף
צפיפות: 9 יח"ד למגרש מינימאלי

בין יתר השימושים שהותרו, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים. עסקים ושימושים הנזכרים (והלא נזכרים) ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו על ידי הוועדה המקומית.

7.2. תכנית מס' 76, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

תקנון התכנית מאפשר תוספת דירת גג בשטח 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ'. במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ' התוספת לא תעלה על 33% או 54 מ"ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

7.3. תכנית מס' 286, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.52.

בהתאם להוראות התכנית שום מגרש לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

7.4. תכנית מס' 637, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.60.

בהתאם להוראות התכנית, תוספת הבנייה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

”מצב חדש”

7.5. תכנית מס' 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית וכן מעל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.6. תכנית מס' מ', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

הוראות הבינוי במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר וברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור דירות I שבתכנית 58:

מקדם צפיפות: 50 מ"ר

אחוזי בניה בקומה: 40% כולל מרפסות

אחוזי בניה כוללים: 168%

מס' קומות מירבי: 5 + קומת עמודים מפולשת

קווי בניין: צדדי - 3.6 מ'; אחורי - 6.2 מ'

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם לתנאים שפורטו בתכנית זו. בבניה קיימת תותר תוספת 5% משטח המגרש לקומה. כן תותר תוספת קומה (בהקלה).

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.

ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.

הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה בתוקף.

7.7. תכנית מס' ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.8. תכנית מס' ס', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.89.

התכנית מתירה הקמה / הגדלה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר בבניין מגורים קיים אשר, בין היתר, גובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית ובתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני 1967. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתית הבניין על פי דרישת מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

7.9. תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיוור, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.10. תכנית מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.11. תכנית מס' ח', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

7.12. תכנית מס' י"א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

יותרו 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכנית של 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

7.13. תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 1.1.80, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תכניות המאפשרות תוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו. כמו כן, ניתן לצורך חיזוק מבני מגורים להתיר תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת, תוספת יח"ד ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. אעפ"כ תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.07 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

תיקון 2 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק – ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר תוספת יחידת דיור בבניין בעל קומות עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התיקון, תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו בהתאמת הבניה לדרישות התקן.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 08.12.16 תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.16 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.
- 7.14. תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5526 מיום 10.05.06.
- התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.
- 7.15. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס' 12-0028, החלטה מס' 12-0028-ב'1 מיום 07.11.12.
- הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38. ברובע 3 בו ממוקם הנכס הנדון תותר הריסה ובנייה בתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית לכשתאושר. כמו כן, בתוספת בנייה תותר תוספת קומה אחת ו-65% בנייה על הגג. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38. קיימת מגבלת גובה של 5 או 6 קומות בהתאם לגודל המגרש, רוחב הדרך ואזור ההכרזה.
- 7.16. מסמך מדיניות מספר 9077 אושר בהחלטה מס' 16-0027-ב'6 מיום 21.12.16.
- מסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ברובעים 3-4 בת"א.
- בין יתר ההוראות צוין כי בתוספת לבניין קיים לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תנאי לסגירת מרפסות מקורות הקיימות הוא קבלת חו"ד מהנדס העיר וחיידוש כולל של חזית הבניין, לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד.
- 7.17. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.
- התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.
- תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 על פי דין.
- החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 301 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עם חזית מסחרית לרחוב פרישמון, בבנייה עד 8 קומות, בתחום מרקם בנוי לשימור.
- בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.
- הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק ("רצפה חלקי קרקע") הבסיסי במגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.
- שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח"ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל 4 התנאים שפורטו בתכנית.

השימושים באזור מגורים בבנייה עירונית:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.

מקבץ שימוש נוסף בקומת הקרקע – מסחר 1, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי. מקבץ שימוש נוסף – משרדים במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.

הרח"ק הבסיסי והמרבי באזור מגורים בבנייה עירונית במגרש ששטחו מתחת ל-0.5 דונם הינו 2.5. צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.

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

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

נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסוים רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. במתחם הנדון נדרש מסמך מדיניות.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. הבדיקה התכנונית המוקדמת תכלול אפשרות לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחום התכנית. במרקם בנוי לשימור תיידרש הכנת מסמך מדיניות בתוספת בנייה מעל 0.5 רח"ק. מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו ייקבע ע"י מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין. הוועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בנייה ופיתוח. שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

7.18. תכנית תא/3616א (רובע 3) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.18.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים על ידי:

קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.

הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

החלקה הנדונה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסקו.

הוראות הבנייה בבניינים חדשים בתחום אזור הכרזת אונסקו :

במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' (ימדד מרצפה עד רצפה).

זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.

יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחורית (במגרשים פינתיים בחזית אחת 3 מ' ובחזית שניה 2 מ'). בנוסף, בתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות). גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.

בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת.

החנייה תהיה עפ"י התקן.

החנייה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.

זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 01.01.80 ובתחום אזור הכרזת אונסקו :

לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

שטח בניה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלול בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ' מחזית אחת ו-1.2 מ' מחזית שניה. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

תכסית בנייה על הגג - 65% משטח הגג בכפוף לנסיגות כאמור לעיל. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון.

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.

בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ', בין היתר, בתנאי שהסגירה תבצע בזכויות בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'1.

החניה תהיה עפ"י התקן.

תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 01.01.48 ניתן רישיון בניה מספר 776 (אותרה תכנית חתכים מהיתר הבנייה בלבד וככל הנראה ההיתר ניתן להקמת הבניין הנדון).

8.2. בתאריך 31.05.49 ניתן רישיון בניה מספר 57 לשינוי גזוטרם בחזית הבית ולבניית מרתף המכיל 9 תאי מחסן ולבניית שני חדרים וח"ש בקומה ד'.

בהתאם לתכנית ההיתר השטח בקומת המרתף:

חדר מדרגות - 12.45 מ"ר

חדר הסקה - 26.88 מ"ר

מחסנים - 55.53 מ"ר

8.3. בתאריך 06.06.58 ניתן רישיון בניה מספר 126 להקמת גגון מעל למרפסת בקומת עמודים.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 01.02.18:

חלקה 11 בגוש 6906 בשטח 641 מ"ר.

תת חלקה 14 רשומה כדירה בקומה שלישית בשטח 67.3 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 68/931. הבעלות רשומה על שם המבקשת בשלמות.

9.2. הנכס הנדון נמכר ביום 10.07.18.

9.3. הוצג צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 16.01.58 לפיו:

הבית בן 6 קומות: קומת המרתף מכילה 3 מחסנים, קומת הקרקע מכילה 3 דירות ומחסן אחד, קומות ב', ג' ו-ד' מכילות 4 דירות כ"א, קומת הגג מכילה דירה אחת. בסה"כ 20 דירות.

תת חלקה 14 מהווה דירה בת 3 חדרים בקומה ג' בשטח 67.3 מ"ר.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10. טיעוני הצדדים ביחס לתכנית תא/3616/א:

10.1. טענות שמאית המבקשת:

10.1.1. תמ"א 38:

הבנין הנדון הוקם לפני שנת 1980. לפיכך, במצב קודם יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38. כתימוכין, שמאית המבקשת הפנתה לעררים רון צין¹ ודן הוד², לשומות מכריעות ברחובות הפעמונית 8 ובן יהודה 211 בת"א, לסיכום מידע תכנוני מיום 05.10.08 ולהיתרי בניה ברחובות ביירון 13 (בו ניתנו זכויות בניה לפי תמ"א 38/1 טרם אושרה התכנית הנדונה) ומיכה 10 בת"א.

תכנית תא/3616/א נערכה בהתאם לס' 23 לתמ"א 38.

מהאמור לעיל עולה כי בשני מצבי התכנון ניתן לקבל היתר בניה להשלמת קומת עמודים, השלמת קומה עליונה ובנייה על הגג. כך שלמעט מגבלות עיצוביות ודרישות תכנוניות שעוגנו בתכנית תא/3616/א, אין חידוש ביחס למצב הקודם. זאת ועוד, במצב של תוספת למבנה הקיים, לאור הבינוי הקיים, המגבלה הקניינית ומגבלות קווי הבניין בתכנית הנדונה, אין אפשרות לתוספת שטח נפחית.

סה"כ שטחי הבנייה בחלקה הנדונה במצב קודם:

שטח קיים בהתאם לתשריט הבית המשותף - 984.2 מ"ר
שטח להשלמה בקומה חמישית לפי תכנית ס' - 104.5 מ"ר
תוספת ממ"דים לדירות - 192 מ"ר

סה"כ שטחי בניה לפני תמ"א 38 - 1,280.7 מ"ר

תוספת 3.5 קומות לפי תמ"א 38 - 954.5 מ"ר

סה"כ שטחי הבנייה - 2,235.2 מ"ר

שטחי הבנייה במצב חדש:

השטח הבנוי + שטח להשלמה³ ללא חדרי גג - 1,365.2 מ"ר

לאור האמור לעיל תכנית תא/3616/א אינה מוסיפה זכויות בניה בחלקה הנדונה. זאת מבלי להביא בחשבון את דרישות החיזוק, הוראות העיצוב, בירור המצב הקנייני בדירת הגג ובדיקת ישימות כלכלית לפרויקט.

במענה לערר צ.ו.ר מעוף⁴ אליו הפנה שמאי המשיבה, השיבה שמאית המבקשת, ששם נקבע שאין כדאיות כלכלית לזכויות ביחס לדרישות החיזוק ולכן פטור מהיטל השבחה. מכאן שאף במצב החדש אין תוספת זכויות לעומת מצב קודם, אין כדאיות כלכלית במימוש מכוח התכנית ויש לתת פטור במכר.

¹ ערר (ת"א) 85143/13, רון צין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג.

² ערר (ת"א) 85151/16, דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

³ לא ניתן להוסיף ממ"ד בשל מגבלת קווי בנין בתכנית תא/3616/א.

⁴ ערר 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.1.2. לחילופין - שיקולים שיש להביא בחשבון באומדן ההשבחה:

לאור קיומה של דירת גג בקומה ד', יש להביא בחשבון כי השטח הגובל בדירה זו (54.8 מ"ר) אינו יכול לשמש אלא להרחבת הדירה הקיימת בלבד ומכאן שיש לגרוע שטח זה מהשטח המשותף במסגרת השטח המשותף. לפיכך, השטח להשלמה מסתכם ב-170.7 מ"ר ובניכוי 25.3 מ"ר שני חדרי מדרגות השטח נטו הוא 145.5 מ"ר. במענה לטענת שמאי המשיבה כי תכנית ס' רלוונטית רק בעת חיוב בהיטל השבחה בדירת הגג, השיבה שמאית המבקשת, כי ברחוב הירשנברג 12 בת"א נטענה ע"י המשיבה טענה הפוכה.

התחשיב בשומת המשיבה תיאורטי בלבד ולא הוכח כי לתכנית השפעה על שווי השוק ועל שווי הנכס הנדון בפרט. מעיון בנתוני השוק שהוצגו בשומת המשיבה בשנים 2011-2016 רמת המחירים נותרה זהה ולא הוכחה התאמה בין מתן תוקף לתכנית לנדונה לבין עליית שווי. שמאית המבקשת הציגה נתוני מכר מהשנים 2016-2018 לדירות מגורים ברחוב מאז"ה, בו לא חלה תכנית הרובעים, מהם עולה כי שווי בנוי הוא 53,770 ₪ למ"ר ושווי קרקע מבונה הוא 27,000 ₪ למ"ר (גבוה מהשווי לו טען שמאי המשיבה). מכאן שלתכנית אין השפעה על השווי.

זאת ועוד, שמאית המבקשת בחנה עסקות מכר לדירות מגורים ברחוב בן יהודה, טרם המועד הקובע ולאחר המועד הקובע ומצאה כי שווי בנוי טרם המועד הקובע הוא 47,730 ₪ למ"ר והשווי לאחר המועד הקובע 45,536 ₪ למ"ר. אף מניתוח נתונים אלה עולה המסקנה כי התכנית הנדונה לא השביחה את הנכס הנדון וייתכן שאף פוגעת בשווי.

במענה לתרומה לשווי בגין האפשרות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה לו טען שמאי המשיבה, השיבה שמאית המבקשת, כי אין השבחה בהוראה המתירה לבנות בריכת שחיה, שכן בהתאם לפסיקה נקבע כי בכל מקום בו יעוד למגורים ניתן לבנות בריכת שחיה. כתימוכין, הפנתה לעררים בורשטיין⁵ ועופר שמואלי⁶. בנוסף, עלות הקמת בריכה על גג מבנה ותיק מהווה עלות בניה עודפת מעבר לעלות בניה רגילה. כתימוכין, הפנתה לשומה מכרעת בכפר סבא (חלקה 372 בגוש 6431).

בנוגע למקדם תרומה לבריכה, שמאית המבקשת הפנתה לשומה מכרעת ברחוב גרוזנברג 7 בת"א (חלקה 46 בגוש 7228) בה נקבע מקדם תרומה 0.05 לבריכה (בניכוי תרומת מרפסת גג) במפלס דירת פנטהאוז בבניין חדש. במקרה הנדון בו הגג לא רגולארי ומדובר בפרויקט של תוספת בניה אין השבחה. בנוסף, לא הוכח כי קיים ביקוש להקמת בריכות שחיה בפרויקטים של תוספת בניה. שמאית המבקשת טענה כי בשכונת נווה עמל בהרצליה לא גבו בהיטל השבחה בגין בריכות שחיה לאור העדר ביקוש. במענה להיתרי הבנייה אליהם הפנה שמאי המשיבה, השיבה שמאית המבקשת, כי בנכסים ברחובות שטרוק 15 והירקון 68 ו-110 בריכות השחיה לא נבנו בגג עליון. ברחוב מיכה 10 בריכת השחיה שאושרה טרם תכנית תא/3616 אמורה לשרת את הדירה בקומה עליונה בלבד.

⁵ ערר 388/05, עו"ד יואל בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה.

⁶ ערר 30/00, עופר שמואלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שוהם.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

זאת ועוד, שמאית המבקשת בחנה את העומס על הקיים ומצאה כי תוספת בריכת שחיה על הגג העליון גורמת לעומס יתר על הבניין הקיים (+35%) וכפועל מזה יש להביא בחשבון עלות בניה עודפת. בכל היתרי הבנייה שצוינו לעיל המימוש נעשה בהליך של הקלה. מכאן עולה, כי לא הוצגו תימוכין לטענת שמאי המשיבה שקיים ביקוש לבריכות שחיה בגג עליון לשימוש הבניין.

לאור האמור לעיל, התכנית לא משריבה.

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. תמ"א 38:

אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38, שכן זכויות אלה אינן מוקנות ומתגבשות בעת בקשה להיתר בניה, בעוד שהמימוש הנדון הוא מכר. הפטור מהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. כתימוכין, הפנה לפס"ד אליק רון⁷ (לרבות עמדת היוע"ש בנושא זה), לעררים צ.ו.ר מעוף⁸ וחשדר מגדלי שליטה⁹, להתייחסות היוע"ש המשפטי לעירייה במסמך מיום 29.05.18 בתיק שומה מכרעת בזרובבל 7 בת"א ולכתבה בעיתון דה-מרקר מיום 12.04.17. בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי אין להתחשב בזכויות לפי תמ"א 38 במצב קודם (ברחובות טיומקין 10 בת"א של הח"מ, אבן גבירול 41 בת"א, עוזיאל 38 בירושלים, אבן שושן אברהם 10 בת"א והרצל 35 בכפר סבא).

בנוסף, לא הוכח כי הנכס דרוש חיזוק בהתאם לקבוע בתמ"א 38. בנוגע לערר רון צין אליו הפנתה שמאית המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי במקרה הנדון לא הוכחה תרומה לשווי במצב קודם ותרומת התמ"א רלוונטית רק לצורך ניתוח השווי בלבד.

10.2.2. מרכיבי ההשבחה ושיקולים שיש להביא בחשבון:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הגג. לאור קיומה של בניה בגג, הובאה בחשבון השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית ומעליה הקמת קומת גג חלקית אשר שטחה לא יעלה על 65% משטח הקומה התחתונה.

במענה לטענת שמאית המבקשת כי יש לנכות משטח הבנייה האפשרי בגג את השטח להרחבת דירת הגג הקיימת, השיב שמאי המשיבה, כי הנכס הנדון אינו ממוקם בקומת הגג, ללא הצמדת גג. הזכויות בגג מכוח תכנית ס' שייכות רק לדירה בקומה עליונה. לפיכך, ההשבחה מתכנית ס' תחושב לגביי חלקת משנה 20 (דירת הגג) אשר אינה כלולה במימוש הנדון. כתימוכין לאופן חישוב ההשבחה הפנה לערר ברזילי אלון¹⁰ וטען כי בדומה לתכניות בלב העיר, ההשבחה לכל דירה נקבעת בהתאם לחלק היחסי שלה. בנוגע לנכס ברחוב הירשנברג 12 אליו הפנתה שמאית המבקשת, השיב כי עולה בקנה אחד עם טענתו כאמור לעיל.

⁷ רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (להלן "הלכת אליק רון").

⁸ ערר 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

⁹ ערר 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

¹⁰ עררים תא/85146/16, תא/85186/16, ברזילי אלון גיא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 20%. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין בניה חדשה על בינוי קיים. הובא בחשבון כי עלות החיזוק והשיפוץ תורמת לשווי הנכס לפחות בגובה העלות.

לאור מיקום הדירה בחזית הבניין הובא בחשבון כי לא ניתן להרחיבה במסגרת קווי הבניין המותרים. כמו כן, לאור הוראות ס' 4.1.3 ט לתכנית הנדונה אין תוספת מרפסות בבניין הנדון.

הובאה בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים בריכת שחיה בגג עליון. בריכת שחיה תורמת לשווי הדירה בגג ומשביחה. הובא בחשבון שטח בריכה של 15 מ"ר ומקדם 1.3 בגין תרומתה. כתימוכין למקדם הפנה לשומות מכריעות ברחובות הירקון 68 ומזא"ה 40 בת"א. העררים שצוינו בשומת שמאית המבקשת התייחסו לבנייה צמודת קרקע. בריכות שחיה בבנייני מגורים (ולא בצמודי קרקע) הותרו רק בהליך של אישור הקלה. כתימוכין, הפנה לערר קלרה אהרוני¹¹. במצב קודם אולי ניתן היה לאשר בריכה בגגות בנייני מגורים, אולם אישור בריכה היה אפשרי רק בהליך של הקלה. בשומות להיטל השבחה אין להביא בחשבון פוטנציאל לזכויות בניה הכרוכות באישור הקלות. כתימוכין, הפנתה לשומה מכרעת ברחוב צה"ל 87 בת"א. במענה לשומה המכרעת בה נקבע מקדם תרומה 0.05, אליה הפנתה שמאית המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי במקרה הנדון ניתן להקים בריכה בגג עליון בו אסורה כל בניה ומתאפשר בו שימוש כגג פרטי. כתימוכין למקרים בהם התבקשה הקמת בריכת שחיה בפרויקטים של תוספת בניה, הפנה שמאי המשיבה להיתרי בניה ברחובות שטרק 15, הירקון 110 ו-68 ומיכה 10.

במענה לטענת שמאית המבקשת כי לא הוכחה עליית שווי כתוצאה מאישור התכנית הנדונה, השיב שמאי המשיבה, כי לא ניתן לבחון את ההשבחה בגישת ההשוואה בדרך של סקירת עסקות מכר טרם ולאחר המועד הקובע, שכן השוק גילם את ההטבות מהתכנית (הודעה על הכנתה פורסמה בשנת 2011). בנוסף, לא הוצגו האסמכתאות לנתונים שצוינו בשומת שמאית המבקשת, קיימת כפילות בנתונים משנת 2018, קיימת שונות בין הנתונים (בנוגע לפרטי הגמר, קומה, שטח וכו'), קיים פער בין השטח המדווח למס שבח לבין השטח לשיווק בדירות ותיקות. כתימוכין למקרים דומים בהם נקבע כי יש לאמוד את ההשבחה בגישת התועלת, הפנה לשומות מכריעות ברחובות בניהו 44 ו-19 והמצביאים 58.

10.2.3. שווי מ"ר קרקע מבונה :

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על :

שומות מכריעות שנערכו ברובע 3 למועדים קובעים בשנים 2010-2015 (ברחובות : פינסקר 38, ירמיהו 29, שינקין 16, בן יהודה 174 ואוסישקין 17) בהם נקבעו ערכים בטווח של 17,000-21,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

עסקות מכר לקרקע שנערכו בשנים 2015-2017 (ברחובות : בר כוכבא 11, חולדה 6, שינקין 32), אשר מניתוחן עולה כי ערכי השווי בטווח של 18,000-27,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי קרקע מבונה של 25,000 ₪ למ"ר.

¹¹ ערר תא/5591/12, קלרה אהרוני ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א ואח'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.4. תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח אקוויוולנטי-

211 מ"ר השלמת קומה טיפוסית + 170 מ"ר בקומת גג + 91 מ"ר מרפסת גג *
מקדם 0.4 + 15 מ"ר לבריכת שחייה בגג עליון * מקדם תרומה 0.3 - 421.9 מ"ר

מקדם מושע - 0.8

מקדם בינוי חדש על קיים - 0.9

שווי מ"ר קרקע מבונה - ₪ 25,000

ההשבחה המלאה בחלקה - ₪ 7,594,200

ההשבחה לחלק הנישום (68/931) - ₪ 554,678

11. הכרעה לעניין ההשבחה מכח תכנית תא/3616¹²:

11.1. ממועד עריכת הדיון בתיק הנדון, פורסמו מספר שומות מכריעות בגין אישורה של תכנית תא/3616 בבנייה רוויה. להלן סקירת השומות אותן מצאתי:

רחוב הירקון 148 (חלקה 13 בגוש 6968) - השומה נערכה בגין מכר מגרש הכולל מבנה מגורים ותיק. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616 **משביחה**. השימוש המיטבי תוספת על בניין קיים. השמאי המכריע ציין כי בהתאם לפסיקה ניתן ללמוד שהזכויות מתמ"א 38 מותנות וכי בהוראות תכנית תא/3616 נקבעו התניות דומות להוראות התמ"א. בשתי התכניות לוועדה המקומית נותר שיקול דעת נרחב במתן היתר בנייה. בנוסף, בשונה מתב"ע, תכנית תא/3616 מהווה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן היא המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי. לתמ"א 38 נקבע פטור בגין ההשבחה שיוצרת התמ"א, ככל שנוצרה כזו. גביית השבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר "עוקף פטור תמ"א" ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. משכך, ככל שהתכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר לתמ"א הרי היא פטורה מהשבחה. צוין, כי רובן המכריע של הוועדות המקומיות, אם לא כולן, אינן גובות השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 להוראות תמ"א 38, אלא רק בגין יתרת הזכויות שמעבר להוראות הבסיסיות בתמ"א. לדעת השמאי המכריע אין להכיר בכל זכויות התמ"א, אלא בזכויות המאושרות מעת לעת או כמדיניות ידועה בלבד. בשומה המכרעת הזכויות הן לקומה אחת + קומה חלקית בשיעור חצי מקומה תחתונה. לפיכך, חושבה השבחה בגין תוספת 15% לקומה חלקית עליונה (מ-50% ל-65%). יתר שטחי הבנייה פטורים מהיטל השבחה. בנוסף, חושבה דחייה של 3 שנים (מקדם 0.84) ועלות התאמה לבינוי קיים במקדם 0.8.

רחוב שלמה המלך 86 (חלקה 3 בגוש 6953) - השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה שלישית ואחרונה בבניין בן 12 יח"ד. השומה נערכה ע"י השמאי שערך את השומה ברחוב הירקון 148 דלעיל ונקבעו בה עקרונות זהים בנוגע ליחס בין תמ"א 38 ותכנית תא/3616. בתכנית חושבה דחייה של 15 שנים עד למימוש התכנית (מקדם 0.4172), דחיה בגין מושע במקדם 0.9 ומקדם 0.8 בגין בינוי חדש על ישן.

¹² הצדדים לא קבעו השבחה בגין יתר התכניות שבמצב החדש. מעיון בהן, מסכימה אני כי הן אינן משביחות במקרה הנדון.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

רחוב גורדון 80 (חלקה 11 בגוש 6952) - השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה שלישית ואחרונה בבניין בן 8 יח"ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616 **משביחה**. בשומה צוין כי קיימת פרקטיקה מושרשת היטב משנת 1981, לפיה בשומת שווי מצב קודם יש לנכות מרכיבי שווי שונים על מנת לשמור על עקרון רציפות המס. פרקטיקה זו התעצמה לאחר תיקון 126 לחוק התכנון והבניה מיולי 2018 לתכנית כוללת. עיקרון זה מחזק את העמדה לפיה אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם. עם זאת ועל אף עקרון רציפות המס, בהתאם לעררים צ.ו.ר מעוף השקעות ורון צין יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי במצב קודם. נוכח הקשיים הפיזיים המיוחדים שקיימים בבניין קשה יהיה לממש תוספת בנייה ולכן סביר כי זכויות הבנייה ימומשו בבנייה חדשה. לפיכך, תוספת הבנייה לעומת מצב קודם מסתכמת בקומה אחת. תא/3616 לא הגדילה ולא הקטינה את זכויות הבנייה הצפויות לפי תמ"א 38 (אשר עודכנו במהלך השנים במסמכי מדיניות שונים), אלא הפכה אותן מזכויות, שהיו מותנות בחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה ובאישור הוועדה המקומית עצמה, לזכויות מוקנות ללא התניות תכנוניות. בנוסף, במועד הקובע הריסת המבנה לשם מיצוי הזכויות אינה כלכלית וחושבה דחייה של 15 שנה (מקדם 0.417). יוחס מקדם של 2/3 לפוטנציאל לקבלת זכויות בנייה במצב קודם לפי תמ"א 38, זאת בשל סיכון להטלת מגבלות ביישום תמ"א 38 ע"י הוועדה המקומית.

רחוב סוקולוב 40 (חלקה 356 בגוש 6214) - השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה השנייה מתוך 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית בבניין בו 14 יח"ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616 **אינה משביחה**, שכן קונה סביר היה מביא בחשבון במצב קודם צפי ברמת ודאות גבוהה לתוספת קומה + קומה חלקית וצפי ברמת ודאות נמוכה יותר לקומה נוספת בהתאם לתמ"א 38. במצב חדש תכנית 3616 (שמהווה תכנית מכוחה של תמ"א 38 אשר הטמיעה באופן חלקי את הוראותיה) מאפשרת ברמת ודאות מוחלטת את ניצול אותן הזכויות לתוספת קומות שהצפי לאישורן במצב קודם היה ברמת ודאות גבוהה.

רחוב חיסין 6 (חלקה 36 בגוש 6904) - השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה שלישית מתוך 5 קומות בבניין בן 14 יח"ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616 **אינה משביחה**, שכן התכנית היא תוצר מתוך הוראה של תמ"א 38 ומכאן כי הרציונאל החל על התמ"א חל גם עליה. ברירת המחדל היא פטור מהיטל, גם בעת מכירה. בשומה נבחנה השבחה גם בחלופה בה לא תתקבל העמדה המשפטית של השמאי המכריע והובא בה בחשבון מקדם 0.9 בגין התאמה לקיים, עלויות חיזוק בסך מליון ש, פיצוי לבעל דירת הגג לפי 3.4 מליון ש, ודחייה של 20 שנים עד מימוש התכנית (מקדם 0.312).

רחוב רות 8 (חלקה 83 בגוש 6903) - השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה שלישית מתוך 4 קומות בבניין בן 13 יח"ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616 **אינה משביחה**, שכן ערב המועד הקובע, מדיניות המשיבה בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 היתה אישור תוספת 1.65 קומות. בנוסף, קונה סביר לא היה מבחין האם זכויות החיזוק הן מתוקף התמ"א או מתוקף התכנית הנדונה וניתן לקבוע בוודאות כי אותו רוכש לא היה מוכן לשלם שקל אחד על יתרון, כביכול, שיש כעת מתוקף התכנית דווקא. יתרה מזו, ככל שהמשיבה מבחינה בין התמ"א לבין התכנית הנדונה, כך שבעת מכר יחול היטל השבחה ובכך מוחרגת התכנית מהתמ"א, ייתכן שקונה סביר יחשוש שמא חוק החיזוק המותאם להוראות התמ"א לא יחול על הנכס הראוי לחיזוק. מצב זה יחייב הסכמה של 100% מבעלי הזכויות לביצוע חיזוק ובנייה בבניין לעומת שני שילשים בביצוע מתוקף התמ"א בלבד.

מסקירת השומות המכריעות לעיל עולה, כי כולן בחנו את הפרש הזכויות בין תמ"א 38 לתכנית תא/3616.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

קביעת העיקרון שנקבע בשומות המכריעות לעיל, תביא למסקנה כי **תכנית תא/3616א אינה משביחה במקרה הנדון**, שכן טרם אישורה הותרה בסביבה (למשל בהיתר משנת 2016 ברחוב ישעיהו 60, בהיתר משנת 2015 ברחוב בירון 13 ובהחלטת ועדה מס' 12-0028ב'1-מיום 12.11.07¹³), בחלופת תוספת בנייה על בינוי קיים, תוספת קומה + תוספת קומה חלקית בשיעור 65%. תוספת זו תואמת לתוספת שאושרה בתכנית תא/3616א, במגבלת נסיגות בנייה והבינוי הקיים בבניין הנדון, כפי שאף חושבה בשומת שמאי המשיבה. זכויות הבניה הן בתמ"א 38 והן בתא/3616א בעלות התניות רבות. סביר להניח, לאור גיל המבנה והיותו בעל קומת עמודים כי יעמוד הוא בדרישות התמ"א לחיזוק המאפשר ניצול זכויות.

על אף האמור לעיל, דעתי שונה מעט מקביעות חבריי כאמור לעיל ואפרט:

11.2. ס' 19 ב' 10 לחוק התכנון והבנייה פוטר מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ובגין תכנית לפי ס' 23 לתמ"א בעת מימוש בדרך של בנייה. יחד עם זאת, הפסיקה הרחיבה אי גביית היטל השבחה אף לעת מכר לעניין תמ"א 38. בעקבות הפסיקה פסקה המשיבה גביית היטל השבחה בגין תמ"א 38 לעת מכר. מאחר שאין פסיקה קיימת לעניין תכנית לפי ס' 23, יש לבחון את הרציונל שהותווה בקביעה כי אין לגבות השבחה בגין תמ"א 38 במכר:

בעש"א 217690-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים נקבע בין היתר:

"חובת ההגינות המוגברת המוטלת על כל רשות מרשויות המדינה, כולל הועדה המקומית, מחייבת שהרשות לא תנסה לגבות היטל, שאינו אלא מס, כאשר בפועל נכס הבעלים כלל לא הושבח."

"כשנאמר בסעיף 1(א) לתוספת שהשבחה הינה "עליית שוים של מקרקעין עקב אישור תוכנית" וכשהתוכנית הרלוונטית, תמ"א 38, קובעת מפורשות שהשבחה עדיין מותנית בהחלטת הועדה המקומית, הרשאית אף לסרב לאשר תוספת בניה, והכל כפוף לחוות דעת של המהנדס, הרי "אישור התוכנית", כיוצרת השבחה, הינה רק בשלב של קבלת היתר הבניה. שווי המקרקעין לא עלה. הוא יעלה רק עם אישור היתר הבניה, בהתאם לתמ"א 38. כאמור לעיל, כל פרשנות אחרת תביא לתוצאה אבסורדית."

בערר 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נקבע בין היתר:

"יחד עם זאת, נוכח הלכת מועש והיות תכנית המיתאר הארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שהשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתר הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתר הבניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור."

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

¹³ אף בהיתר משנת 2011 ברחוב אוסישקין 42 הותרה תוספת קומה + קומת גג חלקית.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

"מרגע שהתרחש אירוע המימוש – מתן היתר בניה – הרי אז מתגבשת אמת מידה גם נכונה יותר וגם מדידה לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה, וכך גם מועד מתן ההיתר, הינו מועד המימוש הנכון גם מבחינת עקרון הוודאות."
"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו".

מן הפסיקה עולה, כי ההרחבה לאי גביית היטל השבחה בעת מכר נובעת מעקרון הוודאות ומעקרון ההתעשרות.

עקרון הוודאות - עיון בהוראות תכנית תא/3616 מעלה התניות רבות כדלקמן:

ס' 1.3.4.1.3 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

ס' 5.4.1.3.3 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכוח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

ס' 1.4.1.3 - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.

ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו' כפופות לקבלת חו"ד מהנדס העיר וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ס' 6.5 - בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות נוספות** (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).

ס' 4.1.3.3 - הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותר** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,431 דונם) התגבשות השבחה, ככל שקיימת, תהיה רק בשלב קבלת היתר הבנייה.

עקרון ההתעשרות - הנכס הנדון כולל מספר מאפיינים המביאים למסקנה כי לעת מכר לא חלה התעשרות בגין תכנית להוספת זכויות של קומה + קומת גג חלקית:

- נשוא השומה מהווה דירה בקומה השנייה בבניין הכולל 3 קומות + קומה גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית הכוללת שימוש למגורים וקומת מרתף חלקית הכוללת, בין היתר, דירות. בבניין 20 יח"ד. לא נמצא היתר בנייה מלא ממנו ניתן להסיק על כמות הדירות שהותרה (לרבות במרתף). לפיכך, יתכן שלחלק מבעלי הדירות יהיה תמריץ שלילי להסדר, לאור קושי בהסדרה תכנונית של כמות יחידות הדיור הקיימות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- בקומת הגג בנויה דירת מגורים (רשומה כחת חלקה 20), אשר בהתאם לתצ"א משתמשת בכשליש משטח הגג המשותף. לצורך השלמת הקומה נדרש דין ודברים עם בעלי הזכויות בתת חלקה 20, שכן הזכויות הנוספות לצורך השלמת הקומה הן בבעלות משותפת, בעוד שהשלמה זו תהיה על חשבון מרפסת גג בה הוא משתמש, הגדלת הצפיפות בקומה בה הדירה מצויה ובניה מעליה. לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב פיזיו וכן מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.
 - בהתאם לתצ"א ולתשריט בית משותף הבינוי הקיים מצוי במרחקים מגבולות המגרש של כ-3 מ' לכל צד (מגרש פינתו). משכך, אין תמריץ לבעלי הזכויות בקומות המגורים לשיתוף פעולה לזכויות בגג, בהעדר אפשרות להרחבת דירתם. לאור צורת הבניין אף לא ניתן למקם ממ"דים לדירות הקיימות במידות תקניות ללא הסבת / הריסת שטחים קיימים). אי אפשרות הרחבת זכויות בדירות מקטינה את כדאיות המימוש.
 - מעלית - בחינת היתרי הבניה, תשריט הבית המשותף ובביקור שערכתי מעלה, כי לא ניתן להקים מעלית בגרם מדרגות אחד מתוך שניים ללא הריסת שטחי דירות בכניסה מרחוב סירקין (הבניין בעל צורת דמוית "V" כולל שני חדרי מדרגות ומכאן שיידרשו שתי מעליות). הפסד שטח בנוי קיים מקטין את כדאיות המימוש לדירות הקיימות.
 - חניה - לאור מיקום הבניין במלוא קווי בניין, הבינוי בקומת הקרקע ומידות המגרש, קיים קושי להקים מתקני חנייה. שווי דירות ללא פתרון חניה מקטין את כדאיות המימוש. ככל שיידרש תשלום בגין קרן חניה, הרי שהפסיקה העדכנית הנוכחית¹⁴ תומכת בניכוי עלות זו.
 - בחלופת תוספת בנייה חדשה על בינוי קיים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה (קיים סיכון ליצירת נזקים) ומגבלה בשעות העבודה. מרכיבים אלה מגדילים את עלות הבנייה בנכס, באופן המקטין את כדאיות המימוש בדרך זו.
- לכל היותר, הקונה הסביר בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לעיבוי בנייה / פיננו בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/א3616. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים משותף הנדון להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקרה הנדון וקונה סביר קונה דירה בהתאם לערכה הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/א3616. לכן, לא מצאתי את התכנית כמשביחה, אלא לעת שיתגבשו הזכויות מכוחה לעת היתר בנייה.
- לאור מאפייני הממכר והקשיים הקנייניים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלקה וקבלת היתר הבנייה.
- כל אלו מצביעים על כך שאין לגבות בהיטל השבחה בעת מכר, אלא בהתגבשות היתר בנייה. ככל שסי' 19 ב (10) יעמוד על תוקפו במועד מתן ההיתר יינתן פטור בהתאם לקבוע שם בעת בנייה ותגבש ההתעשרות והוודאות של הזכויות אותן התכנית העניקה מעבר לשטחים הפטורים מהיטל השבחה.

¹⁴ תא/85021/11, אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. ניתן ביום 01.03.16. וערר (ת"א) 85014/13, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נ' גדעון קלוגמן ואח' ניתן ביום 14.09.16.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מנסיוני המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרצליה, רעננה וראש"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה בעת מימוש בבנייה בלבד ולמועד קובע של מתן ההיתר. בהלכת גוזלן¹⁵ נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל השבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – במקרה זה מועד מתן ההיתר. מדיניות זו, תואמת לפסיקה שהותוותה לתמ"א 38 ולמסקנתי כאמור לעיל.

11.3. ככל שקביעתי כאמור בס"ק 11.2 לא תתקבל בערכאת ערעור, ככל שיוגש, הנני להתייחס לשיקולים שיש להביא בחשבון בבחינת מרכיבי ההשבחה הנטענת:

תוספת השטח לחישוב

בהתאם להוראות התכנית ולבינוי הקיים מקובל כי להביא בחשבון השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית ומעליה הקמת קומת גג חלקית אשר שטחה לא יעלה על 65% משטח הקומה התחתונה. יש להביא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית הנדונה, שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. ממדידה גראפית שערכתי על בסיס תשריט הבית המשותף התואם לבינוי הקיים מהתרשמותי בביקור במקום ולתשריטי היתרי בניה חלקיים שאותרו באתר המשיבה, מקובלים עליי שטחי הבנייה להם טען שמאי המשיבה (שטח תוספת הקומה מסתכם ב-211 מ"ר ובהתחשב בפיצוי הדירה הקיימת על הפסד של כ-90 מ"ר שימוש במרפסת גג במקדם 0.2 – 193 מ"ר, השטח בגג 170 מ"ר עם מרפסת בשטח 91 מ"ר). בנוסף, לאור המימוש המבוקש בתת החלקה הנדונה הממוקמת בקומה השנייה בבניין ולאור הפסיקה הקיימת, מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה כי אין לנכות משטח הבנייה האפשרי את השטח להרחבת דירת הגג הקיימת מכוח תכנית ס', שכן זו יש לנכות לעת חישוב ההשבחה בתת חלקה 20. לאור שטח הבנייה בקומת הגג אשר סביר כי ישמש דירת פנטהאוז אחת ושטח מרפסת הגג הנרחב יחסית, אשר ישרת דירה אחת, הוא חושב במקדם 0.35.

מקדם תרומה לבריכת שחיה בגג עליון

לא מצאתי בדוגמאות שהציג שמאי המשיבה אסמכתא אחת התומכת בטענתו כי קיים ביקוש להקמת בריכת שחיה בגג עליון אשר תשרת את כלל דיירי הבניין. אציין כי מניסיוני המקצועי, טרם נתקלתי במימוש כזה בתוספת בנייה. המימוש היחידי שהוכח בהיתרים הוא למימוש בריכות שחייה לשימוש פרטי כחלק מדירת הגג ומרבית הבריכות הוקמו במפלס מרפסת הגג של דירת הגג. תרומת בריכת שחייה במפלס דירת הגג גלומה במקדם הגבוה שניתן למרפסת הגג כאמור לעיל (מצוי בטווח מקדמים למרפסות כולל בריכות שחייה בשומות מכריעות ברחובות גרוזנברג 7, הירקון 68 ומאז"ה 40), ומביא בחשבון את העלויות העודפות בהקמתה. ההחלטות אליהן הפנתה שמאית המבקשת מתייחסות לשימוש בחצרות בתים פרטיים ולא בבניינים משותפים. יתר על כן, הוכח כי טרם המועד הקובע הוועדה אישרה בינוי שכזה בהליך הקלה, לרבות גביית היטל השבחה בגינה.

¹⁵ ברמ 2866/14, הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה הרצליה.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

התועלת מבריכת שחיה פרטית בגג עליון קטנה ממימוש של בריכת שחיה במפלס מרפסת הגג, נדרשת הצמדתו ולאור עלויות העודפות הנדרשות (עליהן אין מחלוקת כי קיימות) ולא הוכח כי היא עולה על העלות העודפת. בנוסף קיימת סבירות כי חיזוק נוסף לבריכה מכוח הוספת קורות לצורך נשיאת הבריכה יגרום להפחתת גובה נטו של חלק מן הדירות התחתונות. לפיכך, לא מצאתי כי קיימת תרומה לתכנית בגין מרכיב זה בגג עליון.

הפחתה לדחיה ומושע

במועד הקובע המבנה ותיק. עם זאת, לאור כמות יחידות הדיור בבניין, קיומה של דירת גג, העדר אפשרות להרחבת הדירות בקומות, פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה, אי ודאות בנוגע לדירות במרתף, מגבלות בניצול מעלית נוספת וחניות, אין ספק כי מימוש הזכויות יתעכב משמעותית וסביר כי הדיירים יזדקקו לפנייה לערכאה המתאימה. אציין כי במקרים דומים בלב העיר קיימות שומות מכריעות רבות הכוללות טווח רחב של דחיות, כל אחת והטעמים עימה. אף בשומות המכריעות אותן ערכתי בלב העיר (יהודה הלוי 121, המכבי 7, בר כוכבא 4, רש"י 61, מיכ"ל 16, המגיד 6, רש"י 6, חברון 12, מלציט 60 וסמטת גן מאיר 8) קיים טווח רחב במקדם דחיה (0.48 – 0.7), כל מקרה ונסיבותיו. בשומות המכריעות לתכנית הרובעים שנסקרו כאמור לעיל טווח מקדמי הדחיה -0.312-0.417. במקרה הנדון, לאור גיל הבניין, מצבו ומצב הזכויות הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור היוון 6% המגלם את הסיכון הקיים בקבלת הסכמת השכנים (מהווה מקדם דחיה של 0.417).

עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן

לאור קיומו של מבנה קיים ובהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי, תוספת בנייה מחייבת התאמה לבינוי קיים ומייקרת את עלות הבניה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו. מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. הערכתי היא כי התייקרות הבניה המגלמת מרכיבים אלה נעה בשיעור של 20% מעלות הבניה הנדרשת המוערכת בכ-6,000 ₪ נכון למועד הקובע (בהתאמה ממחירון "דקל"). עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות.

כופר חניה לדירות הנוספות –

הובא בחשבון כי יידרשו מינימום 3 חניות, המחושבות נכון למועד הקובע לפי 48,526 ₪ למקום חניה ובסה"כ 145,578 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה

השווי לו טען שמאי המשיבה של 25,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה מקובל עליי ותואם לנתוני השוק שצוינו על ידו לרבות, שומות מכריעות בסביבה. שמאית המבקשת לא חלקה על השווי.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה במקרה של קבלת מלוא טענות המשיבה ע"י ערכאת ערעור

(193 מ"ר + 170 מ"ר בגג + 91 מ"ר מרפסת גג * 0.35) * 25,000 ₪ - 9,871,250 ₪

עלות עודפת לניכוי (381 מ"ר * 6,000 ₪ * 20%) - (457,200 ₪)

כופר חניה לניכוי - (145,578 ₪)

סה"כ תרומה לפני דחייה - 9,268,472 ₪

ההשבחה המלאה בחלקה לאחר דחייה (מקדם 0.417) - 3,864,953 ₪

ההשבחה במקרה של קבלת מלוא טענות המשיבה
לחלק הנישום (68/931) - 282,295 ₪

12. שומה:

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616 א בכנס הנדון בגין מימוש במכר.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין