

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29 נובמבר, 2018
מספר מינוי: 1329-2018
מספרנו: 817. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי,
מר אברהם כץ
בדוא"ל Abraham@akatz.co.il

לכבוד,
המבקשת, גב' חיה פרידר
באמצעות השמאית,
גב' דליה עסיס
בדוא"ל shina100@walla.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 95/2 בגוש 6959 רחוב מלאכי 4, תל אביב

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

בתאריך 04.10.18 קיימתי דיון בנוכחות גב' חיה פרידר - המבקשת, פרופ' אליעזר טאובר, גב' חיה
צימרוט ומר ישראל פרידר - מטעם המבקשת, גב' דליה עסיס - שמאית מטעם המבקשת ומר
אברהם כץ - 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 א בדרך של מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

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

3. ביקור בנכס:

נערך חיצונית ע"י הח"מ ביום 18.10.18.

4. פרטי הנכס:

מהות: דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין מגורים

גוש: 6959

חלקה (חלק): 95

שטח חלקה רשום: 292 מ"ר

תת חלקה: 2

שטח תת חלקה רשום: 84.34 מ"ר

זכויות משפטיות: בעלות (84/338 חלקים ברכוש המשותף)

מיקום: רחוב מלאכי 4, ת"א

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הסביבה :

- 5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב מלאכי, בצפון הישן של העיר תל אביב-יפו. רחוב מלאכי, חד סטרי וצר, מקשר בין רחוב דיזנגוף ממערב לבין רחוב יחזקאל ממזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים ברובם, בגובה 3-4 קומות, חלקם מעל קומת קרקע חלקית. 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 - רחוב מלאכי ומעברו בניין מגורים ותיק בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית וגינה ציבורית.
- ממזרח - בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות.
- ממערב - בניין מגורים ותיק בגובה 4 קומות + קומת גג חלקית מעל חזית מסחרית, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון. מעברו רחוב דיזנגוף.
- מדרום - בניין מגורים מבנייה חדישה בגובה 5 קומות.
- 6.2. החלקה הנדונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 292 מ"ר. החלקה פונה בחזית צפונית בת כ-11 מ' לרחוב מלאכי ועומקה הממוצע כ-26 מ'.
- 6.3. על החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק (מתחילת שנות ה-60), בגובה 3 קומות + בנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע חלקית הכוללת שימוש למגורים וקומת מרתף חלקית הכוללת מקלט.
- הבניין ממוקם 6 מדרגות מעל מפלס הרחוב, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. הבניין אינו מצוייד במעלית. סה"כ בבניין 5 יח"ד (יח"ד אחת בכל קומה). על גג הבניין, מבנה חלל המדרגות, מתקנים ויח"ד.
- 6.4. נשוא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה הראשונה בבניין. שטח הדירה הרשום הוא 84.34 מ"ר. לא נערך ביקור בתוך הדירה.

7. המצב התכנוני :

- 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

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ברחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מ' ואשר מסיבה זו מותרת בהם בנייה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים על 40%.

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.

7.5. תכנית מס' 887, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1341 מיום 23.02.67.

בהתאם להוראות התכנית, במגרשים הפונים לרחובות פנימיים שרוחבם פחות מ-10 מ', מותר יהיה להקים בניינים בגובה שלא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצרכי חניית מכוניות, בין היתר, בתנאי ששטח קומת העמודים יהיה מיועד כולו לחניית מכוניות ושטח הרצפות הכולל לגביי מגרשים ששטחם עד 350 מ"ר לא יעלה על 106% משטח המגרש.

7.6. 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').

¹ רוחב רחוב מלאכי 8 מ'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.7. 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.

במגרשים למטה מ-350 מ"ר וברחובות צרים מ-10 מ', שיעור הבנייה 40% לקומה (כולל מרפסות) וסה"כ 120% ב-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת². מקדם צפיפות 75 מ"ר. קוי בניין: צדדי-3 מ'; אחורי-5 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.

7.8. 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'.

7.9. 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.

² בבנייה בקיר משותף, 42% לקומה וסה"כ 126%.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.10. 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 דור, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבניינים שהוכרו 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).

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. תכנית מס' י"ע1", 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'.

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.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.14. 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 קומת 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.

תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.16 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

7.15. 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.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.16. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה 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.

7.17. 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 וחידוש כולל של חזית הבניין, לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד.

7.18. 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, 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 יעוד 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.

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.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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 תיבדק 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.

7.19. 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.

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החלקה הנדונה ממוקמת מחוץ לאזור הכרזת אונסקו.

הוראות הבנייה בבניינים חדשים מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו :

תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה 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.

ברחוב צר (עד 8 מ') תידרש הפרשה ללא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש הזכויות. ברחובות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב.

קו בנייה צידי - 2.5 מ', קו בניין אחורי - 4.5 מ'.

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, 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 ומחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו :

לבניינים בגובה 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד שתי קומות וקומת גג חלקית בלבד.

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

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 ליח"ד 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.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בנייה מכח 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.

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

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות הנדרשות.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה.

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 תתבצע בזכויות בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

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

החניה תהיה עפ"י התקן.

יותר קו בניין צידי מינימאלי של 2 מ' להבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת.

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 09.08.60 ניתן רישיון בנייה מספר 227 להקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים - דירה בת 1.5 חדרים וח"ש, חדר הסקה, שטח פתוח וגדר, בקומות א' ב' ו'ג' – דירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

8.2. בתאריך 26.10.61 ניתן רישיון בנייה מספר 860 לשינויים בבניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים - דירה בת 2.5 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א' ב' ו'ג' – דירה בת 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

בהתאם לתשריט התכנית שטחי הבנייה כדלקמן:

מקלט בתת הקרקע - 17.19 מ"ר

קומת קרקע - 96.18 מ"ר ליח"ד (בנוסף מרפסת)

קומות א'-ג' (יח"ד אחת בכל קומה) - 96.18 מ"ר

קומת גג - 19.725 מ"ר לחדר כביסה ומדרגות

8.3. פרוטוקול ביקורת בגמר הבניין מיום 26.05.61 ממנו עולה כי הגדילו שטח בנייה על הגג של 19 מ"ר ובנו מרפסת בחזית של קומת העמודים בשטח 8.9 מ"ר. הוגשו תביעות משפטיות על הגדלות ויציקת תקרה מבטון.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 21.08.18:

חלקה 95 בגוש 6959 בשטח 292 מ"ר.

תת חלקה 2 רשומה כדירה בקומה ראשונה בשטח 84.34 מ"ר. החלק ברכוש המשותף 84/338. הבעלות רשומה על שם המבקשת ושני פרטיים נוספים בשלמות.

9.2. הנכס הנדון נמכר ביום 26.03.18.

9.3. הוצג צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 24.06.62 לפיו:

הבית בן 5 קומות: קומות קרקע, א, ב, ג וקומת גג, כל אחת מהן מכילה דירה אחת. בסה"כ 5 דירות. תת חלקה 5 רשומה כדירה בשטח 24.71 מ"ר הממוקמת בקומת הגג.

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:

הזכויות המוקנות מכח התכנית חוסות בצל הפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10) (ב) לתוספת השלישית. התכנית הנדונה לא מוסיפה זכויות מעל תמ"א 38 שחלה במצב קודם. יתרה מזו, בהתאם לתמ"א 38 ניתן היה להוסיף 2.5 קומות ועתה רק 1.5 קומות. ככל שניתן להרחיב את הבניין הקיים, ניתן להגיש היתר בנייה מכח תמ"א 38 ולקבל את הפטור. כתימוכין, הפנתה לערר ברקוביץ³, בו נקבע כי הפטור חל על תמ"א 38 ועל תכנית הנגזרת ממנה. בנוסף, הפנתה לערר רון צין⁴ אשר מתייחס למקרה מחמיר יותר בו אושרה תכנית שלא לפי ס' 23 לתמ"א 38. ערר רון צין ניתן לאחר פס"ד באור השקעות⁵ אליו הפנה שמאי המשיבה, כמו כן, מאז חלו שינויים בתמ"א. לטענת שמאית המבקשת המגמה של בתי המשפט לאשר בקשות לתמ"א 38 ורק במקרים חריגים לא לאשר (וגם במקרים אלה נטל ההוכחה מדוע לא ניתן, חל על המשיבה). כתימוכין, הפנתה לעת"מ לידר⁶. פס"ד אסותא⁷ אליו הפנה שמאי המשיבה דן בענייני רישוי ואינו רלוונטי. השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה נערכו טרם ערר רון צין. לטענת שמאית המבקשת, הפוטנציאל לזכויות מכח תמ"א 38 ודאי מאחר שהתכנית הנדונה אינה מאפשרת קבלת זכויות בנייה מעבר לתמ"א 38.

שיקול דעת הוועדה לסרב ליתן היתר בחלקה שבנדון קיים גם לאחר אישורה של התכנית הנדונה. בנוסף, לטענת שמאית המבקשת לאור ס' 24 לתמ"א 38 הזכויות מכוחה מוקנות ולא מותנות. הפטור אינו מוגבל בזמן. הפטור ניתן גם במכר. כתימוכין, הפנתה לערר צ.ו.ר מעוף⁸. פס"ד אליק רון⁹ אליו הפנה שמאי המשיבה דן בזכויות מותנות באישור מהנדס ולא בנושא הפטור ומשכך אינו רלוונטי.

שמאית המבקשת מסכימה עם שמאי המשיבה כי לאור הבינוי הקיים, קווי הבנייה והדרישות התכנוניות, אין כדאיות בהריסה והקמת בניין חדש.

10.1.2. שיקולים שיש להביא בחשבון:

בחלופה של תוספת בנייה מעל הקיים ובהתייחס לתחשיב שנערך ע"י שמאי המשיבה, טענה שמאית המבקשת, כי לא ניתן לבנות מעל מרפסת הגג של תת חלקה 5 הן מסיבה קניינית אשר תבטל את מרפסת הגג ממנה נהנה בעל הזכויות בתת חלקה 5 והן מסיבה תכנונית, לפיה לא ניתן לבנות קומה חלקית מעל קומה חלקית.

³ ערר 463/13, ברקוביץ אברהם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

⁴ ערר (ת"א) 85143/13, רון צין ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ר"ג.

⁵ עת"מ 2905/08, באור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה ת"א.

⁶ עת"מ 46391/05, אורן יוסף לידר נ' ועדת ערר מחוזית חיפה.

⁷ עת"מ 26388-01-16, עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

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

⁹ רע"א 3002/12, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (להלן "הלכת אליק רון").

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יש להביא בחשבון כי על מנת לבצע תוספות בנייה לפי התכנית הנדונה נדרשת הסכמת 100% מהדיירים. לאור קיומה של דירת גג, לא סביר כי בעלי הזכויות בה יסכימו למימוש תוספות בנייה.

האפשרות היחידה להקמת מעלית היא הבלטת מעלית לכיוון מזרח. הבניין בנוי בקו בניין 2.5 מ' והקו המינימאלי להבלטת מעלית הוא 2 מ'. לפיכך, לא ניתן להקים מעלית. כמו כן, מיקום מעלית יחסום את הגישה למקלט. לטענתה, בעבר ניסו להקים מעלית ללא הצלחה. בהעדר מעלית, לא ניתן לשווק דירת מגורים בקומה 6. משכך, נותרת אפשרות יחידה של הרחבת הבנייה בקומה 5, אשר אינה כלכלית.

התכנית הוכנה לפי הוראות ס' 23 לתמ"א 38 וככזו היא מחייבת שיפוץ וחיזוק הבניין כתנאי לתוספת בנייה, אשר יש לנכותם מההשבחה, ככל שקיימת. בנוסף, יש להביא בחשבון עלות הקמת ממ"דים / שיפוץ המקלט הקיים. מי שבפועל יממש את זכויות הבנייה הוא יזם, אשר יישא בכל העלויות הללו. אין להביא בחשבון את התועלת לדיירים משיפוץ הבניין.

לא ניתן למקם חניות במגבלת הבינוי הקיים ומשכך יש לקזז מההשבחה קרן חניה בגין תוספת 2 דירות. כתימוכין לניכוי קרן חניה הפנתה לערר גדעון קלוגמן¹⁰.

יש להביא בחשבון כי הדירה בקומת הקרקע הורחבה ללא היתר על חשבון קומת העמודים. ככלל, שמאית המבקשת טענה כי הבנייה שללא היתר בבניין קיימת מעל 50 שנה, לא בוצע נגדה דבר מטעם המשיבה וקיימת התיישנות.

יש להביא בחשבון עלות בנייה עודפת בגין בינוי חדש מעל בינוי ישן.

לטענת שמאית המבקשת לא ניתן להרחיב את הבנייה בקומות הקיימות, לרבות ממ"דים. משכך, אין תמריץ לדיירים לסבול בתקופת הבנייה שלאחריה לא ירוויחו דבר.

שמאית המבקשת ציינה כי הרוכשת שיפצה את הדירה באופן יסודי, עניין המעיד כי קונה סביר לא רואה לנגד עיניו אפשרות של תוספת / שינויים במבנה הקיים.

שמאית המבקשת הציגה תחשיב תאורטי (שכן כאמור לעיל אין אפשרות קניינית ואדריכלית לבצע את תוספות הבנייה בבניין הנדון) המתבסס על תחשיב שמאי המשיבה, בכפוף להתאמות הנדרשות לדעתה.

10.1.3. תחשיב ההשבחה התיאורטי:

120 מ"ר	תוספת שטח אקוויוולנטי -
0.8	מקדם מושע -
0.7	מקדם בינוי חדש על קיים -
₪ 30,000	שווי מ"ר קרקע מבונה -
₪ 2,016,000	ההשבחה המלאה בחלקה לפני הפחתות-

¹⁰ ערר (ת"א) 85014/13, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נ' גדעון קלוגמן ואח'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עלות חיזוק המבנה -	(1,000,000 ₪)
עלות שיפוץ חיצוני -	(500,000 ₪)
עלות הקמת מעלית וחדר מדרגות -	(500,000 ₪)
הכשרת מקלט / חדר מוגן -	(300,000 ₪)
העתקת מתקנים טכניים לגג החדש -	(200,000 ₪)
פיתוח המגרש, שיפוץ גדרות -	(200,000 ₪)
פיתוח המגרש -	(200,000 ₪)
כופר חנייה ל-2 דירות -	(160,000 ₪)
יועץ קונסטרוקציה ומי תהום -	(300,000 ₪)
תכנון אדריכלי לחלק של התמ"א -	(200,000 ₪)
היתרה -	1,544,000 ₪ -

לפיכך, לא קיימת השבחה.

בהתייחס לתחשיב לעיל ציינה שמאית המבקשת כי :

לעניין שטח אקוויוונלטי - לדירה בשטח קטן יחסית של 40 מ"ר שאינה כוללת ממ"ד אין היתכנות שיווקית. המקדם לדירה בקומת גג, לה אין ממ"ד, צריך להיות 1 ולא 1.2 כפי שצוין בשומת המשיבה. מרפסת הגג בקומה 6 אינה אפשרית מאחר שבקומה 5 קיימת מרפסת גג ולא ניתן להוסיף מרפסת גג מעל מרפסת גג.

בחישוב מקדם בינוי חדש מעל ישן, יש להביא בחשבון כי דירות חדשות בבניינים ישנים נמכרות בשיעור נמוך של 20% ביחס לדירות חדשות בבניינים חדשים. המשמעות בשווי הקרקע היא הפחתה בשיעור 30%.

לאור מיקום הנכס בקרבת הים קיים חשש למי תהום.

מקדם המושע צריך להיות 0.5 בהעדר תמריץ לדיירים הקיימים וקיומה של דירת גג בתת חלקה 5. הפעלת מקדם זה תביא ליתרה שלילית של 2,300,000 ₪.

10.1.4. חלוקת שכר שונה :

בתגובה מאוחרת ביקשה שמאית המבקשת כי בהעדר התייחסות המשיבה מערר רון צין, שכר השומה המכרעת, לכל הפחות, יתחלק באופן יחסי מההפחתה של ההשבחה.

10.2. טענות שמאי המשיבה :

10.2.1. תמ"א 38 :

אין לחשב זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם, שכן זכויות אלו אינן מוקנות אלא מותנות (לעניין זה הפנה לסעיפים 22, 23 ו-29 לתמ"א 38). תכנית 3616א מהווה תכנית מתאר מקומית לפי הוראות ס' 23 לתמ"א 38 ומתווה מסגרת תכנונית והנחיות ליישום תמ"א 38 בתחום העיר. בס' 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקף התכנית מוגבל ל-5 שנים וכי ניתן להאריך ב-5 שנים נוספות. כתימוכין להיות הזכויות מותנות, הפנה שמאי המשיבה לפס"ד אסותא ובאור השקעות ולשומות מכריעות ברחוב טולקובסקי 12, בן יהודה 163, אבן שושן אברהם 8 בת"א ועלומים 3 בהרצליה. בנוסף, הפטור מהיטל השבחה לזכויות מכוח תמ"א 38 ניתן רק במקרה של בקשה להיתר. כתימוכין, הפנה להלכת אליק רון וערר צ.ו.ר מעוף.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.2. מרכיבי ההשבחה ושיקולים שיש להביא בחשבון:

תוספת קומה טיפוסית - התכנית מאפשרת בניית קומה נוספת בקונטור הבניין הקיים בשטח של כ-96 מ"ר. בהתחשב בכך כי החלק הצפוני של קומת הגג משויך לתת חלקה 5, הובאה בחשבון בנייה על גבי החלק הדרומי של הקומה בלבד בשטח של 40 מ"ר (השלמת הקומה העליונה הקיימת).

תוספת קומת גג - חושבה קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה ואפשרות ניצול בריכת שחייה בגג שמעל. בהתחשב בנסיגה הנדרשת והפחתת 11 מ"ר לחדר מדרגות הובאה בחשבון בנייה בשטח של 60 מ"ר + 25 מ"ר מרפסת גג.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה למושע במקדם 0.8 והפחתה בגין בינוי חדש על בניין קיים במקדם 0.9.

במענה לטענת שמאית המבקשת כי הדירה העליונה נהנית ממרפסת גג ומשכך לא סביר שבעלי הזכויות בדירה זו ישתפו פעולה למימוש תוספת הזכויות, השיב שמאי המשיבה, כי הדירה קטנה והשימוש המיטבי הוא בנייה על חשבון מרפסת הגג. בנוסף, הדירה ללא היתר, כך שמימוש התכנית בבניין הנדון יאפשר את הכשרת הדירה כדירה בהיתר ובעלי הזכויות בה יהיו הראשונים להסכים.

במענה לטענת שמאית המבקשת כי יש להתייחס לעובדה כי בדירה בקומת הקרקע בוצעה הרחבה ללא היתר על חשבון קומת העמודים, השיב שמאי המשיבה, כי מאחר שלא הובאה בחשבון תוספת בנייה בקומת העמודים עניין זה לא רלוונטי. בנוסף, בין היתר, מימוש הזכויות בבניין משמעו הכשרת תוספת בנייה ללא היתר. משכך בעלי הזכויות לא יתנגדו למימוש זכויות וענין זה יתבטא במקדם למושע.

בהתחשב בבינוי הקיים ובקווי הבניין, ניתן לתכנן חדר מדרגות כולל פיר מעלית בצידו המזרחי של הבניין וכן להכשיר מעלית בצידו המערבי של הבניין. כמו כן, לצורך הכשרת הדירה בקומה העליונה ממילא נדרשת התקנת מעלית בבניין.

עלויות חיזוק ושיפוץ המבנה וכן עלות ממ"דים מוסיפות לשווי הקיים לפחות בגובה העלות ומשכך אין להביאן בחשבון. נקודת המבט צריכה להיות בעיני הנישום ולא בעיני יזם.

שיפוץ הדירה באפון יסודי ע"י הרוכשת אינו משנה את תחשיב ההשבחה שנערך לתוספת זכויות בבניין ובכל מקרה נערך למועד הקובע, טרם ביצוע השיפוץ.

אין לקזז הוצאות תשלום לקרן חניה לאור ערר אלישע רונן¹¹. כמו כן, לדעת שמאי המשיבה סביר כי יוכשרו מקומות חניה מתחת לבנין הקיים, זאת לאור תרומתם הרבה לשווי.

¹¹ עמנ (ת"א) 50827-11-14, אלישע רונן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.3. תחשיב ההשבחה:

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על נתוני מכר מהשנים 2016-2018, של דירות מגורים חדשות בסביבה (בגושים 6212-6214, 6957, 6958, 6963) וכן הפנה לארבע שומות מכריעות בהן נקבעו ערכי שווי בטווח של 20,000 ₪ - 27,645 ₪ למ"ר קרקע מבונה בשנים 2015 ו-2017 (ברחובות: ירמיהו 29, שד' סמאטס 9, ועידת קטוביץ 33, שד' רוטשילד 29). בהתאמה למיקום הנכס הנדון קבע שווי של 30,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תוספת שטח אקוויוולנטי-

40 מ"ר בקומה טיפוסית + 60 מ"ר בקומת גג * מקדם 1.2 + 25 מ"ר מרפסת גג *	מקדם 0.3 -
120 מ"ר	
0.8	מקדם מושע -
0.9	מקדם בינוי חדש על קיים -
30,000 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה -
2,581,200 ₪	ההשבחה המלאה בחלקה -
641,480 ₪	ההשבחה לחלק הנישום (84/338) -

במענה לתחשיב כדאיות הפרויקט שהציגה שמאית המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי תוספת הבנייה בדירות החדשות כפי שחושבה על ידו נכללו שטחי הממ"ד, הטענה כי אין התכנות לשיווק הדירה החדשה בקומת הגג לאור גודלה לא נכונה ולא הוכחה, המרפסת נוצרת מנסיגה נדרשת בקומת הגג, אין לקבל את הטענה שדירות חדשות בבניינים נמכרות בשיעור נמוך של 20%, העלויות בגין הקמת מעלית, חדר מדרגות, פיתוח מגרש, יועצים, מתכננים וכו' מגולמים בשווי למ"ר קרקע מבונה, הכולל עלויות בנייה מלאות.

10.2.4. חלוקת שכר שונה:

במקרה הנדון אין לבצע חלוקה שונה של שכר השומה המכרעת, שכן מדובר בנושא עקרוני. אף בשומות מכריעות לעניין תכנית תא/5000 (אשר בשונה מהמקרה הנדון, הצריכה תכנית מפורטת נוספת) לא נקבעה חלוקה שונה, אף שלא נקבעה השבחה בשומות המכריעות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. הכרעה לעניין ההשבחה מכח תכנית תא/3616א¹²:

11.1. ממועד עריכת הדיון בתיק הנדון, פורסמו מספר שומות מכריעות בגין אישורה של תכנית תא/3616א בבנייה רוויה. להלן סקירתן:

רחוב הירקון 148 (חלקה 13 בגוש 6968) - השומה נערכה בגין מכר מגרש הכולל מבנה מגורים ותיק. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616א **משביחה**. השימוש המיטבי תוספת על בניין קיים. השמאי המכריע ציין כי בהתאם לפסיקה ניתן ללמוד שהזכויות מתמ"א 38 מותנות וכי בהוראות תכנית תא/3616א נקבעו התניות דומות להוראות התמ"א. בשתי התכניות לוועדה המקומית נותר שיקול דעת נרחב במתן היתר בנייה. בנוסף, בשונה מתב"ע, תכנית 3616א 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 כמות 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 גורדון 80 (חלקה 11 בגוש 6952) - השומה נערכה בגין מכר דירת מגורים בקומה שלישית אחרונה בבניין בן 8 יח"ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616א **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 והבנייה מיולי 2018 לתכנית כוללנית. 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/3616א 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. 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.

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 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 וודאות נמוכה יותר לקומה נוספת בהתאם לתמ"א 38. במצב חדש תכנית תא/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. השוואת שני המצבים מביאה למסקנה כי לא חלה השבחה.

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

קביעת העיקרון שנקבע בשומות המכריעות לעיל, תביא למסקנה כי **תכנית תא/3616 אינה משביחה במקרה הנדון**, שכן טרם אישורה הותרה בסביבה (למשל בהיתר משנת 2016 ברחוב ישעיהו 60 ובהחלטת ועדה מס' 12-0028 ב'1-1 מיום 11.12.07¹³), בחלופת תוספת בנייה על בינוי קיים, תוספת קומה + תוספת קומה חלקית בשיעור 65%. תוספת זו תואמת לתוספת שאושרה בתכנית תא/3616, במגבלת נסיגות בנייה והבינוי הקיים בבניין הנדון, כפי שאף חושבה בשומת שמאי המשיבה. זכויות הבניה הן בתמ"א 38 והן בתא/3616 בעלות התניות רבות.

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

11.2. ס' 19 ב' 10 לחוק התכנון והבניה 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 שוויים 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."

¹³ אציין כי 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

בערר 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה 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 שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, 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 שההשבחה מכח התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הוועדה המקומית."

"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 ייחנה 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 ב.1 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

ס' 1.3.4.1.3 ב.5 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח 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 – תת חלקה 5 בנויה ללא היתר לאחר הפקדת התכנית ועל כן משתמע מהסעיף כי לא תותר השלמת הקומה אף אם תוכשר הבנייה בגג ויתכן שתידרש הריסתה.

ס' 1.3.4.1.3 ב.1 - 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 הבניה בתחום תכנית זו במילוי הוראות נוספות (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ס' 4.1.3 ח.נ - 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, תותנה הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש היתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים, התגבשות ההשבחה, ככל שקיימת, תהיה רק בשלב קבלת היתר הבניה.

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 הראשונה בבניין הכולל 4 קומות + קומה חלקית ו- 5 יח"ד (מהן אחת לא בהיתר).
- בקומת הגג בנויה דירת מגורים, ללא היתר המשתמשת אף בחלק מן הגג המשותף. בהתאם לצו הרישום כאמור בס"ק 9.3 לעיל, דירה זו רשומה כתת חלקה נפרדת והבעלות על שם פרטי. בתשריט הבית המשותף חלק מן הגג מסומן אף הוא כתת חלקה 5. יתרת שטח הגג שאינו בשימוש תת חלקה 5 היא כ-44.5 מ"ר בלבד. לצורך השלמת הקומה נדרש דין ודברים עם בעלי הזכויות בתת חלקה 5, שכן הזכויות הנוספות לצורך השלמת הקומה הן בבעלות משותפת, בעוד שהשלמה זו תהיה על חשבון מרפסת גג בה הוא משתמש בהתאם לתשריט הבית המשותף עוד משנות ה-60' ויתכן שאף תידרש הריסתה לאור ס' 5.ב.4.1.3 לתכנית. כמו כן, קיימת הרחבת בנייה ללא היתר בקומת העמודים. לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.
- בהתאם לתצ"א הבינוי הקיים מצוי במרחקים מגבולות המגרש של – 2.5 מ' לכל צד ו- 3 מ' לאחור. משכך, אין תמריץ לבעלי 4 תתי החלקות האחרות לשיתוף פעולה לזכויות בגג, בהעדר אפשרות להרחבת דירתם (אפילו לא ניתן למקם ממ"דים במידות תקניות ללא הסבת / הריסת שטחים קיימים). אי אפשרות הרחבת זכויות בדירות מקטינה את כדאיות המימוש.
- מעלית – בחינת היתרי הבניה ובביקור שערכתי מעלה כי לא ניתן להקים מעלית ללא הריסת שטחים קיימים בדירות. ראשית, צידו המזרחי של הבניין בנוי במלוא קו הבניין המותר. צידו המערבי של הבניין בנוי חלקו בקיר משותף וחלקו בקו בניין מותר. שנית, אף אם המעלית תוקם בצידו המערבי של הבניין ותהפוך לחלק מקיר משותף עם בניין שכן, יתכנו התנגדויות של הבניין השכן ותידרש יצירת נגישות מצידו המזרחי של הבניין שם קיים חדר המדרגות. לא ניתן להקטין את חדר המדרגות ולבנות בו מעלית ללא חסימת מקלט קיים. המיקום הסביר ביותר הוא מצפון לחדר המדרגות הקיים, אשר יבוא על חשבון חדרים קיימים בכל דירה. הפסד שטח בנוי קיים מקטין את כדאיות המימוש לדירות הקיימות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

• חניה – לאור מיקום הבניין במלוא קווי בניין, מפלס קומת העמודים המצוי מעל מפלס קומת הרחוב 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 / פינוי בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/3616א. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירת מגורים בקומה ראשונה 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 מפרוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/3616א. 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 ותתגבש ההתעשרות והוודאות של הזכויות אותן התכנית העניקה מעבר לשטחים הפטורים מהיטל השבחה.

מנסיוני המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף סי' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי סי' 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. חלוקת שכר:

שמאית המבקשת טענה לחלוקת שכר שונה, לאור אי התייחסות שמאי המשיבה בנוגע לטענותיה ביחס לערר רון צין. אי התייחסות המשיבה לחלק מן הטיעונים אינה עילה לחלוקת שכר שונה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ). לאור מורכבות תכנית תא/3616א, אי קיומה של הלכה משפטית מחייבת באשר לחיוב בהיטל השבחה בגינה וקיומן של שומות מכריעות אחרות בהן נקבע כי התכנית משביחה, יש להותיר את חלוקת שכרי שוויונית.

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.

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12. שומה:

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

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין