

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מקריהה לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 29 נובמבר , 2018

מספר מינוי : 1329-2018

מספרנו : 817.8.17. שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתוי'ב ת"א
באמצעות השמאית,
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 להיתול השבחה – תת חלקה 2/95 בגוש 6959 רחוב מלאכי 4, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניטי
כשמאית מקריהה לעניין שבndo.

בתאריך 18.10.2018 קיימי דיון בnocחות גב' חיה פרידר - המבקשת, פרופ' אליעזר תאובר, גב' חיה
צימרמן ומר ישראל פרידר - מטעם המבקשת, גב' דליה עסיס - שמאית מטעם המבקשת ומר
아버ם כץ - שמאית מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבndo כהגדرتה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה
תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תוכנית תא/3616A בדרך של מכרז.

2. תאריך קובל לשומה:

15-24.01.18 יום מפרסום אישור תוכנית תא/3616A בילקוט הפרטומים.

3. ביקור בנכס:

נערך חיצונית ע"י הח"מ ביום 18.10.18.

4. פרטי הנכס:

דירת מגורים בקומת ראשוונה בבניין מגורים מהות:

גוש : 6959

חלקה (חלק) :

שטח חלקה רשום :

תת חלקה :

שטח תת חלקה רשום :

זכויות משפטיות :

מקום :

בעלות (84/338) 84/338 חלקים ברכוש המשותף)

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התבנון והבנייה

5. תיאור הסביבה:

- 5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב מלאכי, בצפון היישן של העיר תל אביב-יפו. רחוב מלאכי, חד סטרי וצר, מקשר בין רחוב דיזנגוף ממערב לבין רחוב יחזקאל מזרח. סביבת הנכס מאופיינית לבנייני מגורים ותיקים ברובם, בגובה 4-3 קומות, חלקם מעל קומת קרקע חלקלית. בסביבה קיימת מצוקת חניה.
- 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 לבניין מגורים ותיק בגובה 4 קומות מעל קומת קרקע חלקלית וגינה ציבورية.
ממזרח - בניין מגורים ותיק בגובה 3 קומות.
 מממערב - בניין מגורים ותיק בגובה 4 קומות + קומת גג חלקלית מעל חזית מסחרית, הבניי בקירות משותף עם הבניין הנדוון. מעברו רחוב דיזנגוף.
מדרום - בניין מגורים מבנייה חדשה בגובה 5 קומות.
 החלקה הנדוונה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשות 292 מ"ר. החלקה פונה בחזיות צפונית בת כ-11 מ' לרחוב מלאכי ועומקה הממוצע כ-26 מ'.
על החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק (מתחלת שנות ה-60'), בגובה 3 קומות + בנייה חלקלית על הגג מעל קומת קרקע חלקלית הכוללת שימוש למגורים וקומות מרتفع חלקלית הכוללת מקלט.
הבניין ממוקם 6 מדרגות מעל מפלס הרחוב, בניו שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. הבניין אינו מצוי במעלית. סה"כ במבנה ייח"ד (יח"ד אחת בכל קומה). על גג הבניין, מבנה חלל המדרגות, מתקנים ויח"ד.
6.4. נשוא השومة מהוועה דירת מגורים הממוקמת בקומת הראשונה במבנה. שטח הדירה הרשות הוא 84.34 מ"ר. לא נערך ביקור בתוך הדירה.

7. המצב התכנוני:

- 7.1. תוכנית מס' 58, אשר פורסמה למתן תוקף בעיר. 976 מיום 04.01.40.
- חלוקת מסומנים בתשريع התוכנית כאוזור דירות 1.

הוראות הבניה:

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

ברוחובות אשר רוחבם קטן מ-10 מ'¹ ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלوا האחזois המותרים על 40%.

בין יתר השימושים שהוותרו, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים. עסקים ושימושים הנזכרים (והלא נזכרים) בראשיות השימושים לאזרור 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 אינם קטן מ-16 מ'. במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינם קטן מ-24 מ' התוספת לא עולga 33% או 54 מ"ר, לפי הגובה. שטח חדר המדרגות אינם כולל בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת דירת גג 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 ייבנה 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 מהתיכון המינימלי האמור.

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

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

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

בהתאם להוראות התכנית, במגרשים הפונים לרוחבות פנימיים שרוחבם פחות מ-10 מ', מותר יהיה להקים בניינים בגובה שלא עולה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לצרכי חניות מכוניות, בין היתר, בתנאי שטח קומת העמודים יהיה מיעוד כולה לחניית מכוניות ושטח הרצפות הכלול לגבי מגרשים ששוחטים עד 350 מ"ר לא עולה 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 מחרד המדרגות של הבניין. השטח הבוני של הייציאה לגג לא עולה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה הייציאה לא עולה על 2.5 מ' והמרחב ממוקה הבניין לא יפחח מ-2.1 מ'.

לא תונר יציאה לגג מעל קומה חלקית וכן מעל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטגי).

¹ רוחב רחוב מלאכי 8 מ'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התבנון והבנייה

7.7. תכנית מס' מ', אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחזוי בניה, תוספת קומה, מרוחחים, ציפוי, מרפסות וסגירותן בבנייני מגורים.

במגרשים למיטה מ-350 מ"ר וברוחבות צרים מ-10 מ', שיעור הבנייה 40% לקומת (כולל מרפסות) וסה"כ 120% ב-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת². מקדם ציפוי 75 מ"ר. קוי בניין : צדי- 3 מ' ; אחורי- 5 מ'.

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם לתנאים שפורטו בתכנית זו. בבניה קיימת תוותר תוספת 5% משטח המגרש לקומה. כן תוותר 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.

חוות הקמות מרפסות שירותים בניינים חדשים :

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

ביח"ד שטחה לעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

לא תוותר כל תוספת לאחזוי הבניה עבור מרפסות.

הוראה בתכנית המתייחסת הבטלת מרפסות מעבר לקו הבניה, למרוחה, לא תהיה בתוקף.

7.8. תכנית מס' ע', אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומות מרتفע בשטח קומה טיפוסית לשימושים של : חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד, כגון : אולם התעמלות, ספורט, משחקים וכו', ובתנאי שימושם עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרות השטח מותר להקצות למחסנים לדיררי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היוטר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרتف נספת, 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 ב.פ. 3672 מיום 25.06.89.

התכנית מתירה הקמה / הגדרה של דירת גג בשטח שלא עולה על 150 מ"ר בבניין מגורים קיים אשר, בין היתר, גובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביןים או קומת עמודים בינוי חלקי ובסביבה השוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני 1967. הבניה על הגג תהיה בסיגנה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאמם לעיצוב חזיתות הבניין על פי דרישת מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר בסיגנה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

² במבנה בקירות משותף, 42% לקומת וסה"כ 126%.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מקריהה לפי חוק התבנון והבנייה

7.10. תכנית מס' ג', אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4208 מיום 21.4.94.

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

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שייתרנו כתוספות לדירות בקומת 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 יותר בנית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, שטחה פחות מ-90% מהקומת מתנתה, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיר, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בנית חדרי היציאה לגג מושם פגעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבנין שוחרצו כחוק לבניינים לשימור ושימורם אינו אפשר תוספת על פי התכנית.

בגנות 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 מkonstrukzia קלה בלבד (ע"ז, מטבח או דומיהם).

7.11. תכנית מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4540 מיום 03.07.97.

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

7.12. תכנית מס' ח', אשר פורסמה למתן תוקף ב.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' "ע'1", אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 5167 מיום 18.3.03.

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

תותר בניית קומות מרتفע 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.

בבנייה עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותירות: שטחי שירות כללים ושטחים נלוויים לכל סוג המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מיחסן 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 לבני מקצוע חופשי לשימוש דיררי היחידה שמעליו.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התבנון והבנייה

7.14. تم"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רعيות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.ב. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית כוללת על בניינים קיימים לגביים הוצאה היותר לפניהם 1.1.80, או שהווצה לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

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

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

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

תנאי לימוש זכויות בניה קיימות שטרם נצלו מכח תכניות מפורטוות קודמות להרחבת דירות או לתוספת קומות הווא כי התוספות יכולו את כל המרכיבים הדורשים לחיזוק המבנה המקורי בפרטו יחד עם התוספה. אעפ"כ יותר תוספת לייח"ד בלבד שהתוספה כוללת מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצד אין לחיב בעל הזכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דירות רשאית הוועדה המחווזית לפטרו אותו מחובה זו.

תיקון 1 לتم"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 לتم"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן אפשרות התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצד – ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה יכולו ביחיד עם התוספה, בעת בניית התוספה למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתיקו. בנוסף, התיקון מאפשר הוספה יחידת דירות לבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצויה בסיכון גבוהה יותר בעת התרחשויות רעידת אדמה.

תיקון מס' 3 לتم"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות לתמ"ר לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התקיקון, תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו בהתאם הבניה לדרישות התקון.

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

7.15. תכנית מס' 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.ב. מס' 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפि חוק התבננו והבנייה

16. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס' 0028-12, החלטה מס' 0028-12ב'-1 מיום .07.11.12

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשה להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38. ברובע 3 בו ממוקם הנכס הנדון יותר הריסה ובנייה בתנאי שהתכנן יהיה בהתאם לתקנית לשכנת אשור. כמו כן, בתוספת בנייה נוספת תוספת קומה אחת ו-65% בנייה על הגג. בבניינים בהם בנייה 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.

17. מסמך מדיניות מס' 9077 אושר בהחלטה מס' 0027-16ב'-6 מיום 21.12.16.

מסמך הנחיות עיצוב מבנים באזורי ההכרזה ברובעים 4-3 בת"א.

בין יתר ההוראות צוין כי בתוספת לבניין קיים לא יותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומנות הקיימות. מרפסות בקומנות החדשות יהיו בשטח ובתוואי צדוגמת המרפסות בקומנות הקיימות. תנאי לסגירת מרפסות מקורות הקיימות הוא קבלת חוו"ד מהנדס העיר וחידוש כולל של חזית הבניין, לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. סגירת מרפסת תהיה מזוכcitת בלבד.

18. תכנית תא/5000, פורסמה למtan תוקף ב.פ. 7407 מיום 16.12.22.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת"א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתריה בנייה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעירית תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

תכנית למימוש זכויות הנגורות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והtam"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דין בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 על פי דין. החלקה שבנדון כוללה במתחם תכנון 301 ומסוגת ביעוד לאזורי מגורים בבנייה עירונית, בבנייה עד 8 קומות, בתחום מוקם בניוי לשימור.

בכל יעוד קרקע ניתן להתייר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלוויים, ובבד שחייב שטחי הבנייה לשימושים הנלוויים לא עלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרם לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס חניכת הקובעת בהיקף שיחוש על ידי הכפלת הרוח"ק ("רصفה חלקי קרקע") הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס חניכת הקובעת לא יפחטו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בנייה בהיקף הבסיסי הנ"ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכוניות או מהצורך בשימור.

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעאית מכריעה לפי חוק התבננו והבנייה

השימושים באזורי מגורים בבנייה עירונית:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירות מגורים אשר המשמש משרד מותgorר 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 שכלו נועד לשימוש למשרדים.

הרוח"ק הבסיסי והמרכבי באזורי מגורים בבנייה עירונית בmgrש שטחו מתחת ל-5.0 דונם היינו 2.5. צפיפות הבניה לא תפח את מ-18 י"ד לדונם נטו.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה ליעודים סחריים מעבר לשטחים לייעודיים סחריים המותרים על פי תכניות קודמות, או הרמת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצהה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות הקצהה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת אשר כולל, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף הקצהה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכניתית המוקדמת.

נקבע בתכנית זו כי באזורי או בנושאים מסוימים רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו רקס שקללה והחלטה בדבר הצורך בהכנות אותו מסמך מדיניות. בתחום הנדון נדרש מסמך מדיניות.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מרכם בניו לשימור, רק לאחר התייעצויות עם ועדת השימור העירונית. הבדיקה התכניתית המוקדמת תוכל אפשרות ליזיהוי והערכתה של ערכיים לשימור בתחום התכנית. במרקם בניו לשימור תידרש הכנסת 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 מרכיב בניו לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בנייה ופיתוח. שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקומות ובמידה שהם לא פוגעים באותו ערכיים לשימור.

7.19. תכנית תא/3616 (רובה 3) פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 7668 מיום 18.01.09.

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

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

התמעת עקרונות בנייה של הכרזות אונסקו בתחום רובה 3.

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוי תוכנה התאימים למקדם האורבני של רובה 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

פישוט הליכי רישיון ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבניה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תוכניות נושאיות קודמות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעה מכריעה לפי חוק התבנון והבנייה

חלוקת הנדונה ממוקמת מחוץ לאזור הכרזת אונסקו.

חווארות הבניה בבניינים חדשים מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו :

תouter בניה בגובה שלא עולה על 6 קומות וקומת גג חלנית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה לא עולה על 3.3 מ' (ימדד מרصفה עד רصفה).

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

יותר שטח עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקריות הבניין החיצוניים בקומת הטיפוסית וב בלבד ששטחן המוצע של כל המרפסות בנין לא עולה על 12 מ"ר.

שטחי הבניה על הגג יכולו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירמים, מסתוריים ועוד, לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו חזית קדמית ו-2 מ' מקו חזית אחרת.

ברוחב צר (עד 8 מ') תידרש הפרשה לא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרוחב כתנאי למימוש הזכויות. ברוחבות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' לאחר הרחבה הרוחב.

קו בניה צידי - 2.5 מ', קו בנין אחריו - 4.5 מ'.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בניה לפי הוראות תכנית ע"א.

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 תouter חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגיים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.

זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

חווארות הבניה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 01.01.80 וממחוץ לתחום אזור הכרזת אונסקו :

לבניינים בגובה 6-2 קומות תouter תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלנית. בניינים הבנויים בגובה 7 קומות ומעלה תouter תוספת עד שתי קומות וקומת גג חלנית בלבד.

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

שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלניות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא עולה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצעה הרחבות ליח"ד הקומות או תוספת אגף, שטח הגג יחולש עם הכללת אגפי הרחבות ויהיה כטחה קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרוחב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות מלאה רוחב החזית, שטח הגג יכול את שטחן של מרפסות אלה.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעאית מכריעת לפי חוק התבננו והבנייה

במקרה של בניית קיימת למוגרים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתוכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסך קומת גג חלקית.

שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסך.

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחח מ-3 מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרוחב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימدد הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

תכסיית הבניה הכלולת על הגג לא תעלה על שטח הגג התוחם בין הנסיגות הנדרשות.

במפרשת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בリכות שחיה.

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קויי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קויי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ' מגובל 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 התווסף יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.

לא יותר ניאל שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתו. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתר סגירת מרפסות מוקרות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצאה טרם כניסה של תכנית מ', בין היתר, בתנאי שהסגירה מתבצע בזוככי בלבד ותחזיב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

בקומות המרתף יותרו שימושים וחוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע'.

החניה תהיה עפ"י התקן.

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

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעת לפि חוק התבנון והבנייה

8. תיק בניין:

- 8.1. בתאריך 09.08.60 ניתן רישיון בנייה מס' 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' וגו' – דירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
- 8.2. בתאריך 26.10.61 ניתן רישיון בנייה מס' 860 לשינויים בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל: בקומת עמודים - דירה בת 2.5 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א' ב' וגו' – דירה בת 3.5 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

בהתאם לתשיית התכנית שטחי הבניה כדלקמן :

מקלט מתחת לקרקע - 17.19 מ"ר

קומת קרקע - 96.18 מ"ר ליח"ד (בנוסך 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 בסיום הבניין מיום 26.05.61 ממנו עולה כי הגדלו שטח בנייה על הגג של 19 מ"ר ובנו מרפסת בחזיות של קומת העמודים בשטח 8.9 מ"ר. הוגשו תביעות משפטיות על הגדלות וכייקת תקרה מבטוו.

9. המצב המשפטי:

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

חלוקת 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. הועց צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 24.06.62 לפיו :

- הבית בן 5 קומות: קומות קרקע, א, ב, ג, קומת 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 וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

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

10.1. טענות שמאית המבקשת:

10.1.1 : 38. תמי"א

הזכויות המקנות מכח התכנית חוסות בצל הפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 38(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית. התכנית הנדונה לא מוסיפה זכויות מעל תמי"א 38 שללה במצב קודם. יתרה מזו, בהתאם לתמי"א 38 ניתן היה להוסיף 2.5 קומות ועתה רק 1.5 קומות. ככל שניתן להרחב את הבניין המקורי, ניתן להגיש היתר בנייה מכח תמי"א 38 ולקבל את הפטור. כתימוכין, הפantha לערר ברקוביץ³, בו נקבע כי הפטור חל על תמי"א 38 ועל תוכנית הנגזרת ממנה. בנוסף, הפantha לערר רון צין⁴ אשר מתייחס למקרה מחרمير יותר בו אושרה תוכנית שלא לפי ס' 23 לתמי"א 38. עrar Ron Zin נינו לאחר פס"ד באור השקעות⁵ אליו הפנה שמאית המשיבה, כמו כן, מאוז חלו שינויים בתמי"א. לטענת שמאית המבקשת המגמה של בתיה המשפט לאשר בקשות לתמי"א 38 ורק במקרים חריגים לא לאשר (וגם במקרים אלה נטל הוחחה מודיע לא ניתן, חל על המשיבה). כתימוכין, הפantha לעת"מ לידר⁶. פס"ד אסוטא⁷ אליו הפנה שמאית המשיבה דן בענייני רישיון ואינו רלוונטי. השומות המכניות אליהם הפנה שמאית המשיבה נערכו טרם עrar Ron Zin. לטענת שמאית המבקשת, הפטונציאל לזכויות מכח תמי"א 38 ודאי מאחר שהתוכנית הנדונה אינה מאפשרת קבלת זכויות בנייה מעבר לתמי"א 38.

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

שמאית המבקשת מסכימה עם שמאית המשיבה כי לאור הבינוי המקורי, קוי הבנייה והדרישות התכנונית, אין כדיות בהרישת והקמת בניין חדש.

10.1.2. שיקולים שיש להביא בחשבון:

בחלופה של תוספת בנייה מעל הקאים ובהתיחס לתחשב שנערך ע"י שמאית המשיבה, טענה שמאית המבקשת, כי לא ניתן לבנות מעל מרפסת הגג של תת חלקה 5 חן מסיבה קניינית אשר תבטל את מרפסת הגג מהמנה נהנה בעל הזכויות בתת חלקה 5 וחן מסיבה תכנונית, לפיה לא ניתן לבנות קומה חלקלית מעל קומה חלקלית.

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

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

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

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

⁷ עת"מ 16/26388, עמותת תושבי מתחם אסוטא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית.

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

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התבננו והבנייה

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

האפשרות היחידה להקמת מעליות היא הבלתי מעליית לכיוון מזרחה. הבניין בניו בכוון בניין 2.5 מ' והוא המינימאלי להבלתי מעליות הוא 2 מ'. לפיכך, לא ניתן להקים מעליות. כמו כן, מיקום מעליות יחסום את הגישה למקלט. לעומת זאת, ניסו להקים מעליות ללא הצלחה. בהעדר מעליות, לא ניתן לשוק דירת מגורים בקומת 6. משכך, נותרת אפשרות יחידה של הרחבת הבנייה בקומת 5, אשר אינה כלכלית.

התכנית הוכנה לפי הוראות ס' 23 לתמ"א 38 וככזו היא מחייבת שיפוץ וחיזוק הבניין בתנאי לתוספת בנייה, אשר יש לנכונות מההשבחה, ככל שקיים. בנוסף, יש להביא בחשבון עלות הקמת ממ"דים / שיפוץ המקלט הקיים. מי שבפועל ימשח את זכויות הבנייה הוא יוזם, אשר יישא בכל העליות הללו. אין להביא בחשבון את התועלת לדירות משיפוץ הבניין.

לא ניתן למקם חניות במוגבלות הבינוי הקיים ומשכך יש לקוז מההשבחה קרן חניה בגין תוספת 2 דירות. כתימוכין ליכוי קרן חניה הפנתה לעיר גדרון קלוגמן¹⁰.

יש להביא בחשבון כי הדירה בקומת הקרקע הורחבה ללא היתר על חשבון קומות העמודים. בכלל, שמאית המבקשת טענה כי הבנייה שלא היא במבנה קיימת מעל 50 שנה, לא בוצעה נגד דבר מטעם המשיבה וקיימת התיישנותה.

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

לטענת שמאית המבקשת לא ניתן להרחיב את הבנייה בקומות הקיימות, לרבות ממ"דים. משכך, אין תמרץ לדירות לסייע בתקופת הבנייה שלאחריה לא ירווחו דבר.

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

שמאית המבקשת הציגה תחשייב תאורי (שכן כאמור לעיל אין אפשרות קניינית ואדריכלית לבצע את תוספות הבנייה במבנה הנדוון) המתבסס על תחשייב שמאית המשיבה, בכפוף להתאמות הנדרשות לדעתה.

10.1.3. תחשייב ההשבחה התיאורטי:

תוספת שטח אקוויולנטי -	120 מ"ר
מקדם מושע -	0.8
מקדם חדש על קיימים -	0.7
שווי מ"ר קרקע מבונה -	30,000 ₪
ההשבחה המלאה בחלוקת לפני הփחתות -	2,016,000 ₪

¹⁰ ערך (ת"א) 85014/13, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' גדרון קלוגמן ואח'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריה לפי חוק התבנון והבנייה

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

לפיכך, לא קיימת השבחה.

בהתיחס לתיחס לעיל ציינה שמאית המבקשת כי :

לענין 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 בשומרת המשיבה. מרפסת הגג בקומת 6 אינה אפשרית מאחר שבקומת 5 קיימת מרפסת גג ולא ניתן להוסיף מרפסת גג מעל מרפסת גג.

בחישוב מקדם ביןוי חדש מעל ישן, יש להביא בחשבון כי דירות חדשות בבניינים ישנים נמכרות בשיעור נמוך של 20% לעומת דירות חדשות בבניינים חדשים. המשמעות בשווי הקרקע היא הפחטה בשיעור 30%.

לאור מיקום הנכס בקרבת הים קיים חשש למי תהום.

מקדם המוצע צריך להיות 0.5 בהעדר תמרץ לדיררים הקיימים וקיומה של דירת גג בתת חלקה 5. הפעלה מקדם זה תביא ליתרה שלילית של 2,300,000 נ"ח.

10.1.4. חלוקת שכר שונה :

בתגובה מאוחרת בקשה שמאית המבקשת כי בהעדר התיחסות המשיבה מער רון צין, שכר השומה המכרצה, לכל הפחות, יתחלק באופן ייחסי מההפחטה של ההשבחה.

10.2. טענות שמאית המשיבה :

10.2.1. תמ"א 38 :

אין לחשב זכויות מכוח Tam"a 38 במצב קודם, שכן זכויות אלו אין מוקנות אלא מותנות (לענין זה הפנה לסעיפים 22, 23 ו-29 לתמ"א 38). תכנית 3616 אמהווה תכנית מתאר מקומית לפי הוראות ס' 23 לתמ"א 38 ומתוوها מסגרת תכניתית והנחיות ליישום Tam"a 38 בתחום העיר. בס' 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקף התכנית מוגבל ל-5 שנים וכי ניתן להאריך ב-5 שנים נוספת. כתימוכין להיות הזכויות מותנות, הפנה שמאית המשיבה לפס"ד אסוטה ובאר השקעות ולשותות מכרניות ברחוב טולקובסקי 12, בן יהודה 163, אבן שושן אברהם 8 בת"א ועולם 3 בהרצליה. בנוסף, הפטור מהittel השבחה לזכויות מכוח Tam"a 38 ניתן רק במקרה של בקשה להיתר. כתימוכין, הפנה להלכת אליך רון וערר צ.ר. מעוף.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

10.2.2. מרכיבי ההשבחה ושיקולים שיש להביא בחשבון:

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

חוshaהה קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה ואפשרות ניצול בריכת שחיה בגג שמעל. בהתחשב בנסיגת הנדרשת והפחיתה 11 מ"ר לחדר מדרגות הובאה בחשבון בניה בשטח של 60 מ"ר + 25 מ"ר מרפסת גג.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחיתה למשוע במקדם 0.8 והפחתה בגין בניין חדש על בניין קיים במקדם 0.9.

בمعנה לטענת שמאית המבקשת כי הדירה העליונה נהנית מרפסת גג ומשכך לא סביר שבבעלי הזכויות בדירה זו ישתו פולה למימוש תוספת הזכויות, השיב שמאי המשיבה, כי הדירה קטנה והשימוש המיטבי הוא בניה על חשבו מרפסת הגג. בנוסף, הדירה ללא היתר, כך שימוש התכנית בבניין הנדון אפשר את הכשרת הדירה כדירה בהיתר ובעלי הזכויות בה יהיו הראשונים להסכים.

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

בהתחשב בבניוי המקורי ובבניין הבניין, ניתן לתכנן חדר מדרגות כולל פיר מעליית בצדיו המזרחי של הבניין וכן להשרות מעליית בצדיו המערבי של הבניין. כמו כן, לצורך הכשרת הדירה בקומת העליונה מ Mills נדרשת התקנת מעליית בבניין.

עלויות הייזוק ושיפוץ המבנה וכן עלות ממ"דים מוסיפות לשווי המקורי לפחות בגובה העלות ו邏שך אין להביאן בחשבון. נקודת המבט צריכה להיות בעניין הנישום ולא בעניין יוזם.

шиיפוץ הדירה באופן יסודי עיי הרוכשת אינו משנה את תחשייב ההשבחה שנערך לתוספת זכויות בבניין ובכל מקרה נערך למועד הקובלע, טרם ביצוע השיפוץ.

אין לך הוצאות תשולם לקרן חניה לאור ערך אליהו רונן¹¹. כמו כן, לדעת שמאי המשיבה סביר כי יוכשרו מקומות חניה מתחת לבניין המקורי, זאת לאור תרומותם הרבה לשווי.

¹¹ עמן (ת"א) 50827-14-11, אליהו רונן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעאית מכריעת לפי חוק התבנון והבנייה

10.2.3. תחישיב ההשבחה :

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבבս שמי המשיבה על נתוני מכרך מהשנתיים 2016-2018, של דירות מגורים חדשות בסביבה (בגושים 6,6957, 6,6958, 6,6953, 6,6952) וכן הפנה לארבע שומות מכריות בהן נקבעו ערכי שווי בטוח של 20,000 ₪ לפ' למ"ר קרקע מבונה בשנים 2015 ו-2017 (ברחובות: ירמיהו 29, שד' סמאטס 9, ועדיות קוטביז' 33, שד' רוטשילד 29). בהתאם למיקום הנכס הנדון קבוע שווי של 30,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תוספת שטח אקוויולנטי-

40 מ"ר בקומת טיפוסית + 60 מ"ר בקומת גג *	מקדם גג * 1.2 + 25 מ"ר מרפסת גג *
מקדם - 0.3	מקדם מושע -
0.9	מקדם ביןוי חדש על קיימים -
30,000 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה -
2,581,200 ₪	ההשבחה המלאה בחלוקת -
641,480 ₪	ההשבחה לחילוק הנישום (84/338) -

בمعנה לתחישיב כדיות הפרויקט שהציגה שמאית המבקרת, השיב שמי המשיבה, כי תוספת הבנייה בדירות החדשות כפי שהושבה על ידו כללו שטחי הממ"ד, הטענה כי אין התכונות לשיווק הדירה החדשה בקומת הגג לאור גודלה לא נכונה ולא הוכחה, המרפסת חדשה מנסיגת נדרשת בקומת הגג, אין לקבל את הטענה שדירות חדשות בבניינים נמכרות בשיעור נמוך של 20%, העלוויות בגין הקמת מעליות, חדר מדרגות, פיתוח מגרש, יועצים, מתכננים וכו' מגולמים בשווי למ"ר קרקע מבונה, הכולל עלויות בניה מלאות.

10.2.4. חלוקת שכר שונה :

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעת מכריעת לפיה חוק התכנון והבנייה

11. הכרעה לעניין ההשבחה מכח תכנית תא/3616¹²:

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

רחוב הירקון 148 (חלה 13 בגוש 6968) - השומה נערכה בגין מכר מגיש הכלול מבנה מגורים ותיק. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616**א** **משבילה**. השימוש המיטבי תוספת על בגין קיים. השימוש המכריע ציין כי בהתאם לפסקה ניתנת למוד שהזוכיות מתמ"א 38 מותנות וכי בהוראות תכנית תא/3616**א** נקבעו התנויות דומות להוראות התמ"א. בשתי התכניות לוועדה המקומית נותר שיקול דעת נרחב במתן היתר בנייה. בנוסף, בשונה מtab"ע, תכנית 16 מהוועדה 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 החשבה שיזכרת התמ"א, ככל שנוצרה כזו. גביית השבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמנה לבניית ציר "עוקף פטור Tam"א" ועומדת בוגנות החוק. צוין, ככל שהתכנית אינה מוסיפה זכויות בגין מעבר לתמ"א הרי היא פטורה מהשבחה. צוין, כי רובן המכריע של הוועדות המקומית, אם לא כולם, אינם גובות השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 להוראות Tam"א 38, אלא רק בגין יתרת הזכיות שמעבר להוראות הבסיסיות בתמ"א. לדעת השימוש המכריע אין להכיר בכל זכויות התמ"א, אלא בזכיות המאושרות מעט יותר אוCMD מ-50% ל-65%). יתר שטחי הבנייה פטורים מהיטל השבחה. בנוסף, החקלית עלינה (CMD 0.84) ועלות התאמת לבינוי קיים במקדים 0.8.

רחוב גורדון 80 (חלה 11 בגוש 6952) - השומה נערכה בגין מכר דירות מגורים בקומת שלישית אחורייה בגיןן 8 יח"ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/3616**א** **משבילה**. בשומה צוין כי **קיימות פרקטיקה**מושרשת היבש משנת 1981, לפחות בשומות שווי מצב קודם יש לנכונות מרכיבי שווי שונים על מנת לשמור על עקרון רציפות המס. פרקטיקה זו התעצמה לאחר תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה מיולי 2018 לתכנית כוללתנית. עיקרון זה מחזק את העמדת פניה און להביא בחשבון את השפעת Tam"א 38 במצב קודם. עם זאת ועל אף עקרון רציפות המס, בהתאם לעירם צ.ו.ר. מעוף השקעות ורונ צין יש להביא בחשבון את תרומות Tam"א 38 לשווי במצב קודם. נוכח הקשיים הפיזיים המיחדים שקיים במבנה קשה יהיה למשת תוספת בגין ולבן סביר כי זכויות הבנייה ימומשו בגין קשה יהיה הבנייה לעומת הצפויות לפי Tam"א 38 (אשר עודכנו במהלך השנה במסמכי מדיניות זכויות הבנייה הצפויות), אלא הפקה אותן מזכויות עצמה, לזכויות מוקנות ללא התנויות תכנונית של מהנדס הוועדה ובאישור הוועדה המקומית עצמה, לזכויות מוקנות לא הגדילה ולא הקטינה את הקובל הריסת המבנה לשם מיצוי הזכויות אינה כלכלית וחושבה דחיה של 15 שנה. יוחס מקדים של 2/3 לפוטנציאל לקבלת זכויות בגין במצב קודם לפי Tam"א 38, זאת בשל סיכון להטלת מגבלות ביישום Tam"א 38 ע"י הוועדה המקומית.

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

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעת מכריעת לפי חוק התכנון והבנייה

רחוב סוקולוב 40 (חלה 356 בגוש 6214) - השומה נערכה בגין מכירת דירות מגורים בקומת השניה מטווך 4 קומות מעל קומת קרקע חלקלית במבנה בו 14 יח'ד. בשומה נקבע כי תכנית תא/א **אינה מביאה**, שכן קונה סביר היה מביא בחשבון במצב קודם צפוי ברמת ודוות גבואה לתוספת קומה + קומה חלקלית וצפוי ברמת ודוות נמוכה יותר לקומת גגosa בהתאם לתמ"א 38. במצב חדש תכנית 3616 (שמהויה תכנית מוכחה של Tam"a 38 אשר הטמעה באופן חלקי את הוראותיה) מאפשרת ברמת ודוות מוחלטת את ניצול אותן הזכויות לתוספת קומות שהצפוי לאישורן במצב קודם היה ברמת ודוות גבואה. השוואת שני הממצאים מביאה למסקנה כי לא חלה השבחה.

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

קביעת העקרון שנקבע בשומות המכריעות לעיל, תביא למסקנה כי **תכנית תא/א 3616 אינה מביאה במקרה הנדון**, שכן טרם אישורה הותרה בסביבה (למשל בהיתר משנת 2016 ברחוב ישעיו 60 ובהחלתת ועדה מס' 0028-12-ב'-1 מיום 12.11.13¹³), בחלוקת תוספת בנייה על בגין קיים, תוספת קומה + תוספת קומה חלקלית בשיעור 65%. תוספת זו תואמת לתוספת שאושרה בתכנית תא/א, במוגבלת נסיגות בנייה והבנייה הקיימים בבניין הנדון, כפי שאף חושבה בשום שמאית המשיבה. זכויות הבניה הן בתמ"א 38 והן בתא/א 3616 בעלות התנויות רבות.

על אף האמור לעיל, דעתך שונה מעט מקביעות חברי כאמור לעיל ואפרט:

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

בעש"א 09-217690-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים נקבע בין היתר:

"חוות ההגינות המוגברת המוטלת על כל רשות מרשות המדינה, כולל הוועדה המקומית, מחיבת שחרשות לא תנסה לגבות היטל, שאין אלא מס, כאשר בפועל נכס הבעלים כלל לא השבח".

"כשנאמר בסעיף 1(א) לתוספת שהשבחה הינה "עלית שווים של מקרים עקב אישור תוכנית" וכשהתוכנית הרלוונטית, Tam"a 38, קובעת מפורשת שהשבחה עדין מותנית בהחלטה הוועדה המקומית, הרשאית אף לסרב לאחר תוספת בנייה, והכל כפוף לחוות דעת של המהנדס, הרי "אישור התוכנית", כיעדת השבחה, הינה רק בשלב של קבלת היתור הבניה. שווי המקרים לא עלה. הוא יעלה רק עם אישור היתר הבניה, בהתאם לתמ"א 38. כאמור לעיל, כל פרשנות אחרת תביא לתוצאות אבסורדית".

¹³ אציג כי אף בהיתר משנת 2011 ברחוב אוסישקין 42 הותרה תוספת קומה + קומות גג חלקלית.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעה מכריעה לפי חוק התבננו והבנייה

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

"יחד עם זאת, מכח החלטת מועש והיות תכנית המיתאר הארץית, תכנית
מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת
למעשה רק עם מתן הוצאה היתרי הבניה. כיון שנוצרת השבחה רק עם מתן
היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק
במפורש את הפטור.

קובעה זו בחוק, מלבדה לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק הייתה שההשבחה
מקצת התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאה היתר הבניה. עד אז, מדובר
בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויות גם בשיקול דעת הוועדה
הLocale".

"מרגע שהתרחש אידיעו השימוש – מתן היתר בניה – הרי אז מתגבשת אמת
מידה גם נכונה יותר וגם מדידה לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה, וכך גם מועד
מתן היתר, הינו מועד השימוש הנכון גם מבחינת עקרון הוודאות."

"משמעות קביעתנו כי תמי"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו
لتוצאה נכונה וצדקת יותר גם לעניין זהות החיבב בהיטל השבחה, שהרי
מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה וייתשר עם קבלתו".

מן הפסיקת עולה, כי ההרחבה לאי גביהת היטל השבחה בעת מכרז נובעת מעקרון הוודאות
ומעירון ההתעשרות.

עקרון הוודאות – עיון בהוראות תכנית תא/3616 א מעלה התנויות רבות כלהלן :

ס' 3.4.1.ב. 1 - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי
רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

ס' 3.4.1.ב. 5 - במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בניה מכח
תכניות ג', ס', 74, 76, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה
لتכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה,
עליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקלית – תת חלקה 5 בנואה לא
היתר לאחר הפקדת התכנית ועל כן משתמע מהסעיף כי לא תותר
השלמת הקומה אף אם תוכשר הבנייה בגג ויתכן שתידרש הריסתה.

ס' 3.4.1.ג - הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות'ד מהנדס העיר,
הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין המקורי, שיפוץ
הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.

ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הרכזות אונסקו בוג�
לשימירה על גובה בניה, מרוחקים, עיצוב וכי כפופות לקבלת חוות'ד
מהנדס העיר וחריגת מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ס' 6.5 - בנוסף למתן היתר בניה רשאית הוועדה המקומית להתנות על
פי חוק, יינתנו היתרי הבניה בתחום תכנית זו במילוי הוראות נוספות
(לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמאה לסביבה, התchingיות לשיפוץ,
הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).

שושי שרביט שפירא – משפטנית וشמאית מקרעין

שמאית מכרעה לפי חוק התבנון והבנייה

ס' 4.1.3 -

הוועדה המקומית רשאית לאשר מישוקלים תכנוניים ביןוי בתהום הרצואה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזיות הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, תותנה הסגירה בשמייה על מספר מקומות החנייה הקיימים בmgrש ההיתר, גם אם במקום אחר בmgrש.

לאור ריבוי התנאים, התוצאות ההשבחה, ככל שקיים, תהיה רק בשלב קבלת היתר הבניה.

עלKaren התעשרות - הנכס הנדון כולל מספר מאפיינים המבאים למסקנה כי לעת מכיר לא חלה התעשרות בגין תכנית להוספת זכויות של קומה + קומת גג חלקלית:

- נושא השומה מהויה דירה בקומת הראשונה במבנה כולל 4 קומות + קומה חלקלית ו- 5 יח"ד (מהן אחת לא בהיתר).
- בקומת הגג בנויה דירת מגורים, ללא היתר המשמשת אף בחלק מן הגג המשותף. בהתאם לצו הרישום כאמור בס"ק 9.3 לעיל, דירה זו רשומה כנתת חלקה נפרדת והבעלות על שם פרטי. בתשיית הבית המשותף חלק מן הגג מסומן אף הוא כנתת חלקה 5. יתרת שטח הגג שאינו בשימוש נתת חלקה 5 היא כ-45.5 מ"ר בלבד. לצורך השלמת הקומה נדרש דין ודבירים עם בעלי הזכויות בתת החלקה 5, שכן הזכויות הנוספות לצורך השלמת הקומה הן בעלות משותפת, בעוד שהשלמה זו תהיה על חשבון מרפסת גג בה הוא משתמש בהתאם לתשיית הבית המשותף עוד משנות ה-60' ויתכן שאף תידרש הריסתה לאור ס' 4.1.3 ב. 5 לתכנית. כמו כן, קיימת הרחבות בניה לא היתר בקומת העמודים. לפיכך, יש להבaya בחשבון מרכיב מסווע שימושתי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכם מלאה.
- בהתאם לetz"א הבינוי הקיימים מצוי במרקםים מגבولات המגרש של – 2.5 מ' לכל צד ו- 3 מ' לאחר. משכך, אין תMRIץ לבני 4 תת החלקות האחרות לשיתוף פעולה לזכויות בגג, בהעדר אפשרות להרחבת דירותם (אפילו לא ניתן למקום ממ"דים במידות תקניות ללא הסבת / הריסת שטחים קיימים). אי אפשרות הרחבות זכויות בדירות מקטינה את כדיות המימוש.
- מעליית – בחינת היתרי הבניה ובביקורת שערכתי מעלה כי לא ניתן להקים מעליית ללא הריסת שטחים קיימים בדירות. ראשית, צידו המזרחי של הבניין בניוי במלוא קו הבניין המוטר. צידו המערבי של הבניין בניוי חלקו בקירות משותפים וחלקו בקו בניין מוטר. שנית, אף אם המעלית תוקם בצדיו המערבי של הבניין ותתפרק 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 מעליית ללא חסימת מקלט קיים. המיקום הסביר ביותר הוא מצפון לחדר המדרגות הקיימים, אשר יבוא על חשבו חדרים קיימים בכל דירה. הפסד שטח בניין קיים מקטין את כדיות המימוש לדירות הקיימות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית וশמאית מקרקעין

שמעה מכריעה לפי חוק התבננו והבנייה

חניה – לאור מקום הבניין במלוא קויו בניין, מפלס קומת העמודים המצויה מעל מפלס קומת הרחוב ומידות המגרש, קיימים קושי להקים מתקיini חניה. שווי דירות ללא פתרון חניה מקטין את כדיות המימוש. ככל שיידרש תשלום בגין קרן חניה, הרי שהפסיקה העדכנית הנוכחית¹⁴ תומכת בניכוי עלות זו.

• בחלופת תוספת בנייה חדשה על בגיןם קיימים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבנייה (קיים סיכון לייצור נזקים) ומגבלה בשעות העבודה. מרכיבים אלה מגדילים את עלות הבנייה בנכס, באופן המקטין את כדיות המימוש בדרך זו.

לכל היותר, הקונה הסביר בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לעיבוי בגין / בגין בגין, שאינה נובעת כלל מטה 361/16. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירות מגורים בקומת ראשונה בניין מגורים מסווג הנדו להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקורה הנדו וכן סביר קונה דירה בהתאם לערכה הסביר בשוק שאינו נגור מפוטנציאלי ממשי ומוסווים מתכנית תא/361. כאמור, לא מצאת את התכנית כמשבילה. אלא לעת שיתגשו הזכויות מכוחה לעת היתר בנייה.

לאור מאפייני המ麥ר והקשישים הקנייניים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלוקת והבלת היתר הבנייה.

כל אלו מצביעים על כך שאין לגבות בהיטל השבהה בעת מכר, אלא בתתgesות היתר בנייה. ככלSSI 19 ב (10) יעמוד על תוקפו במועד מתן היתר יינתן פטור בהתאם לקבוע שם בעת בנייה ותתגבש התתעשרות והוודאות של הזכויות אותן התכנית העניקה מעבר לשטחים הפטורים מהיטל השבהה.

מנסיוני המקצוע אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר הייטל השבהה בגין תוכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתח הגיעו מחולקות ריבות בדבר הייטל השבהה בגין תוכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרכזיה, רעננה וריאל"צ, אולם כל אלו רק עם דרישות הוועדות המקומיות להיטל השבהה בעת מימוש בנייה בלבד ולמועד קובלע של מתן היתר. בהלכת גוזלן¹⁵ נקבע כי כאשר יש תוכניות שקיימים קושי בקביעת הייטל ההשובה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבהה רק במועד אירוע המימוש – במקורה זה מועד מתן היתר. מדיניות זו, תואמת לפסיקה שהותוותה לתמ"א 38 ולמסקנתி כאמור לעיל.

11.3. חלוקת שכר :

שמעה המבקשת טענה לחלוקת שכר שונה, לאור אי התייחסות שמי המשיבה בנוגע לטענותיה ביחס לעරר רון צין. אי התייחסות המשיבה בחלוקת מן הטיעונים אינה עילה להליך שכר שונה בהתאם לתכנות התכנון והבנייה (שכרו של שמי מכריע ושמי מיעץ). לאור מרכיבות תוכנית תא/361/13, אי קיומה של הלכה משפטית מחייבת באשר לחיבור בהיטל השבהה בגיןה וקיומו של שומות מכריעות אחרות בהן נקבע כי התכנית משבילה, יש להוותיר את חלוקת שכריו שוווניות.

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

¹⁵ ברמ"ד 2866/14, הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון בנייה הרכזיה.

שושי שרבית שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מקריהה לפי חוק התבנון והבנייה

12. שומה:

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616A בנכס הנדו גין מיימוש במכר.

ולראיה באתי על החתום,

**שושי שרבית שפירא
שמאית מקרקעין**