נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 29.4.2019
סימוכין 7-802.0

אלעד הימן
ע"י השמאי רן נאמן **<u>מבקש</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
ע"י השמאית גלית אציל-לדור **<u>ועדה</u>**

שומה מכרעת

רח' מצדה 6 תל אביב

ת"ח 6 חלקה 112 גוש 6954

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון לפי דרישת המבקש (סע' 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע לתאריך 24.1.2018, תחילתה של תכנית תא/3616א'.

3. מועדים

בתאריך 9.10.2018 נערך דיון בנוכחות השמאית, גלית אציל-לדור מטעם הועדה והשמאים, רן נאמן וערן לס מטעם המבקש.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 24.3.2019.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

- דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 31.5.2018, נערכה ע"י השמאית גלית אציל-לדור.
- מטעם המבקש הוגשה "שומה אחרת", מתאריך 22.8.2018, נערכה ע"י השמאי, רן נאמן (כולל נספחים).
- תגובת הועדה ל"שומה אחרת" מתאריך 20.9.2018 (כולל נספחים).
- תיק בית משותף.
- השלמת מסמכים לאחר הדיון (החלטות לגבי החלת תמ"א 38, מדיניות הועדה לגבי בנית ג'קוזי).

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו.

רישום:	תת חלקה 6 חלקה 112 בגוש 6954.
חלק ברכוש המשותף:	21/282 חלקים.
תאור:	דירה בקומה שניה בשטח 21.0 מ"ר.
בעלות:	אלעד הימן, בשלמות.

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' מצדה, בצפון הישן של העיר תל אביב.
הרחוב ממוקם מזרחית לרח' דיזנגוף, בקטע שבין הרחובות שד' בן גוריון וארלוזורוב,
במרחק הליכה לחוף הים. בעורף הבנין מצוי בי"ס עירוני גרץ.
הרחוב פנימי ושקט ומאופיין בבתי מגורים בבניה רוויה.

חלקה 112 בגוש 6954 היא בשטח רשום 275 מ"ר, בעלת צורה הנדסית מלבנית רגולרית מאורכת וצרה (חזית 9.95 מ' בעומק 27 מ').
בתחום החלקה בית מגורים ותיק הבנוי בקיר משותף צפוני עם הבית הסמוך.
הבנין בן 3 קומות מעל מרתף חלקי, כולל 8 יח"ד.
הנכס הנישום מהווה דירת מגורים עורפית בקומה שניה, פונה לכיוון מזרח.
מדובר בדירת חדר בשטח רשום 21.0 מ"ר + מרפסת, הכוללת מבואה, חדר קטן, מטבח וחדר רחצה ושרותים.
עפ"י תמונות מהדירה ניכר כי בוצעו בה עבודות שיפוץ פנים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

<u>תכנית 58 "גדס"</u>

התכנית פורסמה בע.ר. 976, בתאריך 4.1.1940.

סווג החלקה באזור "דירות 1" לבניה בשעור 105% ב-3 קומות (לא כולל מרתף וק. ביניים).

מספר דירות, לא יותר מ-3 דירות לקומה.

צפיפות המגורים, לפי חישוב של 9 דירות לשטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

בהחלטת ועדה מס' 164 ב' מיום 16.5.1996, נקבעה תוספת שטחי שרות לתכנית 58.

קווי בנין חזית – 4 מ', צדדי – 3 מ' ואחורי – 5 מ' בו תותר חריגה ב-1 מ' לבנית גזוזטרא.

<u>תכנית 1680</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.12.1981, י.פ. 2770.

התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ובגובה 2.5 מ' מעל דירה עליונה.

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

<u>תכנית מ'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829.

התכנית מגדילה זכויות בניה בשעור 7% בקומה.

זכויות בניה:	126% (כולל חדר מדרגות 12 מ"ר לקומה).*
צפיפות:	75 מ"ר .
קומות:	3 + עמודים.

* מגרש בשטח קטן מ-500 מ"ר, ברחוב צר מ-10 מ', בניה בקיר משותף.

<u>תכנית ע'</u>

תכנית "מרתפים", פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.1985, י.פ. 3275.

התכנית מתירה בנית מרתף בשטח קונטור קומה טיפוסית.

שימושים לחניה, מקלט, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כלליים לדיירים ובתנאי שירשמו כרכוש משותף. ביתרת השטח, מותר להקצות מחסנים לדיירי הבית עד 6 מ"ר לדירה.

<u>תכנית ס'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.6.1989, י.פ. 3672.

התכנית מתירה לבנות דירת גג על בנין מגורים קיים שגובהו 2 או 3 קומות ושאין בו קומת עמודים, או קומת ביניים או קומת עמודים חלקית.

הבניה על הגג תהא בנסיגה של 2.5 מ' ממסגרת הבניה מתחתיו בחזית.

שטח הדירה שתוגדל או שתוקם (דירה נוספת) עד 150 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית ג'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.1994, י.פ. 4208.

הותרו חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה עליונה בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

<u>תכנית 2710</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.7.1997, י.פ. 4540.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעלית בבנין קיים, לרבות חריגה מקווי בנין.

<u>תכנית ע/1</u>

תכנית "מרתפים" (שינוי לתכנית ע'), פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.2003, י.פ. 5167.

מתירה בנית 2 קומות מרתפי חניה בשטח תכסית 80%.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, לא יותרו מגורים במרתף.

יותר מחסן דירתי בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שלא יעלה על מס' יחה"ד.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדת חלקי מרתף לדירות בקומת קרקע מעליו ובתנאי ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה לה יוצמד.

במרתף זה יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות.

<u>תכנית תא/5000</u>

תכנית מתאר תל אביב -יפו, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.12.2016, י.פ. 7407.

תכנית כוללנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה והבינוי כפוף להכנת תכנית מפורטת.

- החלקה כלולה באזור תכנון 301 ביעוד למגורים בבניה עירונית.
- עפ"י נספח העיצוב העירוני האזור מהווה מרקם בנוי לשימור.
- שטחי הבניה במגרש בשטח מתחת 0.5 ד' נקבעו לפי רח"ק בסיסי ורח"ק מרבי 2.5.
- במקרה של סתירה בין תכנית תא/5000 לבין תא/3616א' החלה ברובע 3, יגברו הוראות תא/3616א'.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית תא/3616א'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.1.2018, י.פ. 7668.
מטרת התכנית, קביעת הוראות בניה בתחום רובע 3 וחלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסע' 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את ההוראות הנוגעות להכרזת אונסקו (אזור ההכרזה תחום בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, אבן גבירול ממזרח, הירקון ממערב ושד' בן ציון ובוגרשוב מדרום).
זכויות הבניה נקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב הרחוב.
במגרשים בתחום הכרזת אונסקו, ששטחם קטן מ-500 מ"ר, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

הוראות בניה הרלוונטיות לתוספת בניה בבניינים קיימים:

תוספת קומות:	תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
שטח תוספת הקומה:	לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. בנוסף, יותר שטח של עד 14 מ"ר (בממוצע 12 מ"ר ליח"ד) בחריגה מקו בנין קדמי ואחורי של עד 1.6 מ'.
גובה קומת התוספת:	גובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.
מרתף:	לפי תכנית ע'1 (שטחים ומס' קומות).
מקדם צפיפות:	עד מספר יח"ד קיים בהיתר, בקומה טיפוסית. קומת גג תחולק ב-70 מ"ר ולא יעלה על מספר יח"ד בקומה טיפוסית.
הרחבות בניה:	יבוצעו ברצף אנכי בהיקף עד 25 מ"ר ליח"ד.
תוספת מרפסות:	בבנין קיים בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות.
קווי בנין:	קדמי 4 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 5 מ'. במגרשים בהם החזית ברוחב פחות מ-12 מ', רשאית הועדה להקטין קו בנין ל-2.5 מ' בלבד שהמרווח עם בנין שכן לא יפחת מ-4 מ'.
בניה בגג:	בשעור 65% משטח הגג, בנסיגה 3 מ' מקו חזית, גובה מרבי עד 4.5 מ'. תותר הקמת בריכה על הגג.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תמ"א 38</u>

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.5.2005 (י.פ.5397) ונערכו לה תיקונים מס' 1, 2, 3 ו-3א', (פורסמו בתאריכים 16.8.2007, 10.3.2010, 11.6.2012 ו-13.12.16, בהתאמה).

התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

הועדה המקומית לאחר שקבלה חוו"ד ממהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תותר הוספת יחידות דיור במבנה אחד, באחת מהאפשרויות הבאות:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

הקמת עד שתי קומות + קומה חלקית בשטח עד מחצית הקומה מתחתיה (תיקון 3).

הקמת אגף נוסף למבנה.

הקמת קומות נוספות תהא בתנאים הבאים:

הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות קונסטרוקטיביות.

תוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.

תכניות לבניה על גגות בתים, יחולו על גג הקומה הנוספת עפ"י תכנית זו.

8. רישוי

1) היתר מס' 532 מתאריך 24.2.1964 - בנין בן 2 קומות, קומה ג' חלקית. במרתף מקלט וחדר הסקה.
   בקומות א-ב' שתי דירות בנות 2.5 חדרים כ"א ובק"ג דירה בת 2.5 חדרים וחדר כביסה.
2) היתר מס' 1190 מתאריך 1.3.1964- תכנית שינויים בקומות א'-ב' שלוש יח"ד בקומה. (שתי דירות חדר + דירה בת 2.5 חדרים).
3) היתר מס' 1323 מתאריך 23.3.1964- תוספת גגון בק"ג.
4) היתר מס' 671 מתאריך 30.12.1975- החלפת סגירה בתריס בקיר בלוקים בק"ג.

שטחי בניה

<u>קומה</u>	<u>שטח בנוי מ"ר</u>	<u>ח. כביסה</u>	<u>ח. מדרגות</u>	<u>מרפסות</u>
מרתף	37.18			
א'	110.05			29.34
ב'	110.05			29.34
ג'	55.5	7.03	10.08	16.7

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע:

במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה.

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקש אושרו מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [1]
רצף תכניות כמפורט בפרק התכנון.
עמדת הועדת כי החבות בהיטל השבחה היא לתכנית תא/3616 בלבד וביתר התכניות לא חלה השבחה במקרקעי במבקש.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים

נקבעה השבחה חלקית למימוש זכויות המבקש המהווים 21/282 חלקים ברכוש המשותף.

שומת ועדה	עמדת המבקש
₪ 411,958 במסמך התגובה הוצג תיקון ונקבעה השבחה בסך 256,141 ₪.	לא חלה השבחה.

[1] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	עמדת המבקש
מצב קודם	דירת גג עפ"י תכנית ס', אולם בדיון נמסר כי אין להביאה בחשבון.	בניה עפ"י תמ"א 38 ז.ב. לתוספת קומה 236.06 מ"ר + הרחבות בניה לדירות (175 מ"ר).
מצב חדש מהות ההשבחה	• תוספת ק"ד + קומת גג חלקית + גזוזטרא להרחבת הדירה. • השלמת ק"ב לא הובאה בחשבון.	השלמת קומה ב' + קומת גג חלקית
שטח לחיוב	גזוזטרא 10 מ"ר קומה ד' 143.07 מ"ר קומת גג 83.9955 מ"ר + מרפסת 59.0745 מ"ר	השלמת ק"ב 40 מ"ר קומת גג 83.9 מ"ר + מרפסת
מקדמי שווי	קומה ד' 1.0 דירת גג 1.2 מרפסות 0.3-0.35	מגורים 1.0 מרפסת גג 0.3
התאמות	בינוי חדש על ישן 0.9 מקדם מושע ודחיה 0.65	מקדם מושע ודחיה 0.4 הפחתה לסמיכות לבי"ס 15% הפחתה לבניה על הקיים 10% עלות עודפת לפי 2,650 ₪/מ"ר
שווי מבונה	25,000 ₪/מ"ר	23,000 ₪/מ"ר בהתאמה למיקום 19,500 ₪/מ"ר

ד. מצב קודם

עמדת המבקש כי הואיל והמבנה עומד בתנאי הסף של תמ"א 38 (תיקון 1 ו-2), יש לכלול תכנית זו כחלק מהמצב הקודם.

בהחלטת ועדת ערר מס' תא/85151/16 בענין דן הוד נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א נקבע, כי שאלת ההיתכנות לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 רלוונטית בקביעת היטל ההשבחה. ככל שנקבע בחוו"ד הנדסית שערך המהנדס י. דוד מטעם הועדה, כי כל הבניינים ללא יוצא מן הכלל בת"א אינם עומדים בקריטריונים ודורשים חיזוק, יש לראות את הזכויות עפ"י התמ"א כמוקנות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

לשיטת שמאי המבקש, במצב קודם, עפ"י תמ"א 38 ניתן היה להרחיב את הדירות הקיימות (25 מ"ר ליח"ד) להוסיף קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית.
בנוסף טען כי ניתן היה להשלים דירת הגג עפ"י תכנית ס', בגין זכויות אלה יקבע חיוב לבעלי דירת הגג במכר.
לטענתו, זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 עולות על הזכויות מכוח תכנית תא/3616א והציג היתר בניה לנכס ברח' חולדה 1 שנבנה טרם אישור תכנית תא/3616א'.

תגובת הועדה, כי הזכויות עפ"י תמ"א 38 אינן מוקנות ונמסרה התייחסות עקרונית של המחלקה המשפטית בעירית ת"א לענין זה בה נמסר כי מדובר בזכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת הועדה המקומית.
כתמיכה הוצגו שומות מכריעות והחלטת ועדת ערר מס' 2900/17 בענין הדסה גולדברג ואח' נ. הועדה המקומית לתכו"ב חדרה בה נקבע, כי "לצורך הוכחה ציפייה קונקרטית מכוח תמ"א 38, לכל הפחות היה על העוררת להציג בקשה להיתר בניה מאושרת שכבר הוגשה עובר למועד הקובע".

הכרעה

(1) סעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה מעגן את סמכותה של ועדה מקומית לגבות היטל השבחה בעת "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית" ובתיקון 126 מוגדרת "תכנית" כ- "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית."
הפרשנות להוראה זו, כי תכנית מתאר ארצית אינה מהווה ארוע מחולל השבחה החייב בתשלום היטל השבחה ונקבעו מקרים חריגים דוגמת תיקון 2 לתמ"א 18 בה קבע ביהמ"ש העליון [2] כי התכנית המקומית "יונקת" מהרחבת השימושים שנקבעו בתכנית הארצית ומכאן החבות בתשלום ההיטל במתן היתר בניה.
בפס"ד שניתן לאחרונה בבית משפט העליון [3] הדן במעמד תכנית מתאר ארצית מס' 32 לצורך חבות בהיטל השבחה נקבע, כי תכנית מתאר ארצית, הכוללת הוראות תכנית מפורטת ואשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, מקימה עקרונית חבות בתשלום היטל השבחה.

התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, כי לא סיווג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה.

בהיקש לענייננו, התכנית הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, תמ"א 38, מאפשרת להוצא מכוחה היתרי בניה. התכנית כוללת פרטים

[2] רע"א 384/99, מועש בע"מ נ. הועדה המקומית לתכו"ב טבריה.
[3] עע"מ 8600/15, הועדה המקומית לתכו"ב כפר אתא נ. פזגז בע"מ, החברה האמריקאית לגז בע"מ וסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (פס"ד ניתן בתאריך 1.11.2018).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

המנויים בסע' 145 ז' לחוק (קווי בנין, שטחי בניה, מס' קומות) כך שעפ"י הלכת ביהמ"ש הנ"ל, תמ"א 38 מקימה חבות רעיונית בתשלום היטל השבחה.
למעשה, בכל עסקת מכר של דירת מגורים במרחב העירוני בבנין ותיק, היה נדרש תשלום היטל השבחה עבור תוספת זכויות עפ"י תמ"א אך בפועל, גם הועדות המקומיות אינן גובות היטל השבחה בשלב המכר, בטענה כי מדובר בזכויות שאינן "מוקנות" וטרם התגבשו.
תמיכה לכך, היא החלטת ועדת ערר ת"א/5619/05, בענין חנה ואילן כהן נ. הועדה המקומית לתכו"ב רמת השרון, בה נקבע כי התכנית הארצית היא תכנית מיוחדת המתגבשת בעת הוצאת היתר בניה ובאנלוגיה לדיני חברות היא מעין "שעבוד צף".
לכן בענייננו, תחת הנחה כי מדובר במימוש במכר, ששמאית הועדה לא קבעה השבחה לתמ"א 38 ולו רק מסיבה זו, עפ"י עקרון רציפות המס, אין לכלול בשווי במצב קודם את זכויות הבניה עפ"י התמ"א.

(2) בשווי במצב קודם, הביאה בחשבון שמאית הועדה זכויות עפ"י תכנית ס' בסך 71.5 מ"ר. אולם בעת הדיון טענה, כי זכויות אלה יש לייחס להשלמת דירת הגג (ת"ח 8) בגינה ייקבע השבחה בעת המימוש במכר של דירה זו.

עפ"י נתוני הרישוי (היתרים מס' 532 ו-1190) נבנה הבית עפ"י תכניות 58 ו- 76, וניתן להשלים את דירת הגג עפ"י תכנית ס'.
החיוב כאמור לתכנית ס' יחול במימוש במכר של דירת הגג ויש לקבל את התיקון לפיו אין להביא בחשבון זכויות מכוח תכנית זו במצב קודם.

.

ה. מצב חדש - מהות ההשבחה

(1) תוספת קומות

תכנית תא/3616' מתירה תוספת בניה מעל בנין קיים והרחבת דירות קיימות.
שמאית הועדה קבעה כי ניתן להשלים את קומה ג' ולבנות מעליה תוספת קומות ד' וקומת גג חלקית.
לגבי השלמת קומה ג' עמדת הועדה כי יש לייחסו לדירת הגג בקומה זו (ת"ח 8) ובהתאם ייקבע החיוב בתשלום ההיטל בעת מימוש במכר של דירה זו.
לגבי המבקש, נקבע חיוב עבור חלקו היחסי בזכויות הבניה לתוספת קומה ד' (143.07 מ"ר) וקומת גג חלקית (83.99 מ"ר).
מנגד, טען שמאי המבקש, כי עפ"י הוראות התכנית במבנים קיימים תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. כאשר שטח בניה קיימת בהיתר בניה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

על הגג מתוקף תכניות מאושרות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות וכן בניה מתוקף תמ"א 38 יכלל בשטח התוספת המותרת. לכן לשיטתו החיוב צ"ל להשלמת קומה ב' (40 מ"ר) + תוספת גג חלקית (83.9 מ"ר).

הכרעה

במחלוקת זו נכונה בעיני עמדת הועדה ונקבעה השבחה לתוספת קומה ובנית קומת גג חלקית. שטחי הבניה בכ"א מהקומות מבוססים על נתוני ההיתר :-

- קומה ד' - 130.0 מ"ר. [4]
- קומת גג חלקית 70 מ"ר + מרפסת גג 38 מ"ר. [5]

(2) בנית מרפסת

תכנית תא/3616א' מתירה בנית מרפסת בחריגה מקו בנין עורפי של 1.6 מ'. במצב קודם, עפ"י תכנית 58 הותרה ג"כ חריגה של כ- 1 מ' בקו בנין אחורי. עפ"י בדיקותי מדובר בהפרש שטח לדירת המבקש בסך 1.8 מ"ר וההשפעה על שווי הדירה במבחן שווי שוק הינו מזערי.

בנוסף, דירת המבקש בנויה בקיר משותף עם הבית הגובל ויש להביא בחשבון כי מימוש הבניה אינו ודאי ומותנה עפ"י הוראות התכנית (סע' 4.1.3ז') באישור מהנדס העיר והסכמת שכנים :-

בבניינים הבנויים בקיר משותף, הועדה המקומית לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבנין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסע' 4.1.3ו.1 בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סע' 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה הארכת הקיר המשותף תותר בחזית האחורית בלבד. לאור האמור, לא נקבעה השבחה לסעיף זה.

(3) הרחבת הדירה

בשומת הועדה נקבע כי בשל מגבלת קווי בנין לא ניתן להרחיב את דירת המבקש וקביעה זו מקובלת.
למעלה מן הצורך אציין כי ככל שקביעה זו מקובלת על המבקש, לא מובן מדוע כלל את שטחי הרחבת הדירות במצב קודם עפ"י תמ"א 38.

[4] דירות 110.06 מ"ר + מרפסות 29.34 מ"ר והפחתת מדרגות 9.24 מ"ר.
[5] מחושב בשעור 65% משטח הקומה ובנסיגה של 3 מ' מחזית הרחוב (108 מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ו. ערכי שווי

בשומת הועדה נקבע שווי מבונה בסך 25,000 ₪/מ"ר בהתבסס על הנתונים שלהלן:-

- עסקאות מכר מהבנין ברח' חולדה 1 מהשנים 2016-2018, המצביעות על שווי בנוי בגבולות 53,000 ₪/מ"ר. (מצ"ב נספח מס' 1)
- שומות מכריעות בהן נקבעו ערכי שווי מבונה ברובע 3, לשנים 2015-2016, בטווח מחירים של 21,500 - 18,000 ₪/מ"ר.
- הוצגו מכירה של מגרשי מגורים (מצ"ב נספח מס' 2) המצביעים על ערכי שווי מבונה בטווח 18,000-27,400 ₪/מ"ר.

שמאי המבקש טען, כי הנתונים הנ"ל מצביעים על ערכי שווי בסך 23,000 ₪/מ"ר. שכן, בניתוח מחירי הדירות ברח' חולדה מתקבל בגישת החילוץ שווי מבונה בסך 25,232 ₪/מ"ר וערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות בסביבה, מצביעים על שווי מתואם למועד הקובע בסך 23,000 ₪/מ"ר.
לטענתו, מהשווי הנ"ל יש לחשב הפחתה למיקום בסמוך לבית ספר גרץ (15%), ומתקבל 19,500 ₪/מ"ר.

הכרעה

(1) בשומה שערכתי לאחרונה בסביבה (רח' רופין 49), [6] אימצתי את שומת הועדה בה נקבע שווי מבונה בסך 25,000 ₪/מ"ר. התבססתי על מחירי מכירה של דירות בסביבה [7] המצביעות על רמת מחירים בטווח 47,800-50,733 ₪/מ"ר נטו, משקף ערכי שווי בגבולות 25,000 ₪/מ"ר.
העסקאות ברח' חולדה 1, שהציגה שמאית הועדה וכן עסקאות מכר נוספות שאותרו ברח' מצדה, [8] מצביעות על מחירים גבוהים יותר.
מכאן, השווי שנקבע בשומת הועדה מגלם מאפייני הנכס לרבות הפחת כתוצאה מסמיכות לבית ספר ציבורי בעורף הבנין.

(2) הצדדים חלוקים ביניהם לגבי שווי קומת הגג החלקית, בשומת הועדה נקבע מקדם 1.2 ונטען כי הגובה הוא 4.5 מ' ואילו שמאי המבקש טען כי הכוונה לגובה ברוטו הכולל את מעקה הגג ומדובר בגובה קומה טיפוסית.
במחלוקת זו מקובלת טענת המבקש, שכן בהוראות התכנית נקבע כי "גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה".

[6] טרם פורסם.
[7] מצ"ב כנספח מס' 3.
[8] מצ"ב כנספח מס' 4.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

המסקנה היא כי הבניה על הגג בגובה קומה טיפוסית והערך המוסף נובע מהעובדה כי מדובר בדירה יוקרתית עם מרפסת צמודה ואפשרות לבנית בריכה.
מחירי דירות כאלה גבוהים ביחס לדירה טיפוסית ונעים בשעור 1.15-1.5 בהתאם למאפייני הדירה, שטחיה וסוג הבנין.
בעניינו, מדובר במבנה ישן, הדירה ללא חניה וממוקמת בסמיכות לבית ספר. לכן סבורה אני, כי מקדם משוקלל 1.25 הכולל את המרפסת, משקף את מאפייני דירת הגג.

ז. דחיה

במקרה הנדון בנית תוספת הקומות מותנית בהשלמת קומה ג'. לכן מעבר למורכבות הקנייניות הכרוכה בהסדר בין הדיירים יש להביא בחשבון דחיה זו.
בשומת הועדה נקבע מקדם 0.65 ושמאי המבקש קבע מקדם 0.4.
בשומה מכרעת שערכתי במקרה דומה ברח' רופין 49, [9] קבע שמאי הועדה מקדם דחיה ומושע 0.6 וניתן לאמצו גם בענייננו.

דבר נוסף, הבנין בנוי בקיר משותף עם המבנה הגובל מצפון וכפי שציינתי לעיל, נקבע בסע' 4.1.3.ז' בהוראות תכנית תא/3616א' כי הבניה מותנית באישור מהנדס העיר והסכמת השכנים (נדרש פרסום לפי סע' 149 לחוק).
הוראה זו מתייחסת להרחבת הדירות הקיימות אולם בענייננו, סביר להניח כי גם תוספת הקומות תיבנה בקיר משותף כך שמדובר בבניה מותנית שיש בה אי ודאות.
סברתי, כי במקרה כזה יש להחיל את הרציו שעמד בהכרעת בית המשפט העליון בענין, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, גבעתיים נ' אליק רון (רע"א 3002/12), בו נפסק כי במקרים בהם זכויות הבניה "מותנות" ואין ודאיות, ניתן לגבות היטל חלקי באופן דו שלבי, בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" במועד הוצאת היתר הבניה.
לאור האמור נקבע כי במועד המכר יש לחייב את המבקש בהשבחה בשעור 75% ובמימוש בבניה את היתרה.

[9] טרם פורסם.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ח. עלויות חיזוק

שמאית הועדה קבעה מקדם התאמה למבנה קיים לפי 0.9 אשר עפ"י חישובי משקף עלות עודפת בגבולות 1,560 ₪/מ"ר.[10]
מנגד, טען שמאי המבקש כי עפ"י עבודה שערך למשרד השיכון בינואר 2014 "מודל לבחינת היתכנות כלכלית לחיזוק מבנים" קבע כ-2,650 ₪/מ"ר.

הכרעה
עפ"י הוראות תכנית תא/3616א', "כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבנין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבנין בהתאם לתקן."
בטרם נערכו תכניות קונסטרוקציה, אין בידי כלים לקבוע את העלות בפועל, בכל מקרה, שיפוץ הבנין וחיזוקו, יש בו כדי תרומה ליתר הדירות בבנין.
עפ"י חוו"ד הנדסיות שנמסרו לי במקרים דומים[11] נמצא, כי שעור העלות העודפת לחיזוק נעה בגבולות 15% משווי התוספת ובהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה ותיק ובניה בקיר משותף נקבעה הפחתה בשעור 25%.

ט. השבחה לתוספת זכויות (24.1.2018)

	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אק'
תוספת קומה ד'	130	1.0	130.0
בנית קומת גג חלקית	70	1.25 *	87.5
שטח אק'			217.5 מ"ר
שווי מבונה			25,000 ₪/מ"ר
סה"כ			5,437,500 ₪
הפחתות עלויות התאמה			- 25%
דחיה למימוש			0.6
השבחה			2,446,875 ₪
חלק יחסי בהשבחה למבקש (21/282 חלקים)			182,214 ₪
תשלום במועד המכר (75%)			136,661 ₪
תשלום במועד הבניה (25%)			45,553 ₪

* מגלם מרפסת גג ואפשרות לבנית בריכה.

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

[10] מחושב בשעור 10% מגובה ההשבחה (המתוקנת) בשומת הועדה.
[11] שומה מכרעת ברח' הנשיא 4 ירושלים גו"ח 30023/68 (פורסם באתר משרד המשפטים).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

י. חבות בתשלום היטל השבחה

בדברי הסבר לתכנית תא/3616א' מצויין כי "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה לסע' 23 לתמ"א 38..."
ולקביעה זו לדעתי , השלכה על עצם החבות בתשלום היטל השבחה.
בענייננו לא נטענה טענה זו ע"י מי מהצדדים, אך הואיל ונטענה בתיקים אחרים שהובאו להכרעתי לגבי ההשבחה לתכנית תא/3616א', למען האחידות אתייחס אליה.
אקדים ואומר כי, עפ"י סע' 14 לתוספת השלישית, טענה בדבר עצם החבות יש להביאה מלכתחילה בפני ועדת ערר ולה ניתנה הסמכות להחליט. עדיין בערר מס' 86121/09, איפשרה ועדת ערר להתייחס גם לטענות משפטיות:

אנו סבורים מבלי לקבוע מסמרות בענין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות ועליו ליתן שומה המתייחסת לכלל הטענות.

לגוף הטענה,
בסע' 19(ב) לתוספת השלישית נקבע, כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה באחת מאלה:

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

בהיקש לענייננו, תכנית תא/3616א' הוכנה עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית כפי שמסר שמאי הועדה, המדיניות היא לתת פטור במימוש בבניה.
בענין צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ, קבעה ועדת ערר כי אין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38, לשון הפטור שנקבע בחוק מלמדת כי גם כוונת המחוקק היתה כי תמ"א 38 מתגבשת לעת מתן היתר בניה ולכן קבע במפורש את הפטור לעת הזאת.
בענייננו, עפ"י תכנית תא/3636א', ניתן לבנות תוספת קומה + קומה חלקית נוספת.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

זכויות אלה אינן עולות על הבינוי המוקנה בתמ"א 38, לפיכך יש להחיל את החלטת הועדה בענין צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ הנ"ל, ולקבוע פטור במימוש במכר.

10. חלוקת שכרי

כפי שציינתי בעמ' 7 לעיל, בשומת הועדה נפלה טעות חישובית והדרישה לתשלום ההיטל מבוסס על השבחה בגובה 411,958 ₪ במקום 256,141 ₪.
הואיל ושכרו של השמאי המכריע נגזר מסכום ההשבחה המצויין בדרישת הועדה (תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראות שעה) התשס"ט – 2009), בנסיבות הענין נקבע, כי המבקש יישא בתשלום שכרי בסך 3,842 ₪ (עפ"י החישוב המתוקן), והועדה תישא בסך 8,517 ₪.

ובאתי על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1 - מחירי דירות (שומת הועדה)

תאריך	כתובת	קומה	שטח דירה (ברוטו) מ"ר	מחיר ₪	שווי בנוי ₪/מ"ר
22.3.2018	חולדה 1	3	75	3,700,000	49,333
12.6.2017	חולדה 1	4	62	3,600,000	58,065
1.9.2016	חולדה 1	1	62	3,200,000	51,613
				ממוצע	53,004

נספח מס' 2 - מחירי מגרשים (שומת הועדה)

1. מכר מתאריך 21.9.2016 ברח' חולדה 6, תמורת 21,000,000 ₪ ובעלות פינוי הדייר המוגן נושא הקונה.
שטח המגרש 339 מ"ר, בניה כ-820 מ"ר, משקף כ-27,400 ₪ למ"ר מבונה. (הובא בחשבון עלות פינוי הדייר בסך 2.5 מליון ₪).

2. מכר מתאריך 24.12.2015 ברח' שינקין 32 תמורת 14,750,000 ₪ ובעלות הפינוי נושא הקונה.
שטח המגרש 279 מ"ר, בניה כ-620 מ"ר, משקף 23,700 ₪ למ"ר מבונה (הובא בחשבון עלות פינוי הדייר בסך 1,500,000 ₪).

3. מכר מתאריך 16.4.2015, ברח' בר כוכבא 11, תמורת 14,000,000 ₪ .
המגרש אי רגולרי בשטח 418 מ"ר לבניה כ-780 מ"ר, משקף 18,000 ₪ למ"ר מבונה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 3 - מחירי מכירה בסביבה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מ"ר	קומה	מחיר מכירה ש"ח	מחיר מכירה ₪/מ"ר
22.12.17	6906/44	חובבי ציון 59	כ-44	1	1,800,000	40,910
21.12.17	6968/69	רופין 47	כ-44	1	2,400,000	54,550
12.12.17	6902/147	שי"ר 3	כ-38	3	1,775,000	46,710
30.11.17	6968/142	יהואש 3	כ-70	3	3,030,000	43,290
28.11.17	6906/158	שלום עליכם 25	כ-59	2	3,100,000	52,540
8.11.17	6902/93	בן גוריון 21	כ-52	3	2,800,000	53,850
14.11.17	6968/105	בן יהודה 97	כ-75	1	3,100,000	41,330
29.10.17	6968/99	בן יהודה 89	כ-50	4	2,708,000	54,160
24.09.17	6968/166	בן יהודה 83	כ-52	3	2,220,000	42,690
9.08.17	6968/28	ארנון 7	כ-63	3	3,325,000	52,780
13.07.17	6968/231	בן יהודה 101	כ-41	1	1,950,000	47,560
26.06.17	6906/134	בן יהודה 62	כ-62	3	2,720,000	43,870
8.06.17	6968/135	הירקון 124	כ-72	3	3,540,000	49,170
28.05.17	6906/10	סירקין 32	כ-83	2	3,787,500	45,630
23.05.17	6902/62	בן יהודה 135	כ-50	1	2,400,000	48,000
9.05.17	6968/88	רופין 25	כ-50	ק	2,349,000	46,980
4.05.17	6968/208	ארנון 22	כ-76	4	3,550,000	46,710
19.03.17	6902/112	בן יהודה 164	כ-40	1	1,720,000	43,000
16.03.17	6968/3	הירקון 166	כ-58	3	2,800,000	48,280
23.02.17	6902/86	בן גוריון 7	כ-36	1	1,600,000	44,440
9.02.17	6902/109	בן יהודה 158	כ-58	4	2,930,000	50,520
21.01.17	6968/105	בן יהודה 97	כ-62	4	2,875,000	46,370
20.02.17	6968/30	ארנון 11	כ-100	1	4,800,000	48,000
12.01.17	6968/72	בן גוריון 14	כ-50	3	2,645,202	52,900
11.01.17	6968/92	הכרם 6	כ-85	1	4,400,000	51,760

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 4 - מחירי דירות ברח' מצדה

תאריך	כתובת	קומה	שטח דירה ארנונה) מ"ר	מחיר ₪
28.5.2018	מצדה 18	2	65	3,750,000
16.11.2017	מצדה 18	1	70	3,100,000
26.4.2017	מצדה 12	1	43	3,800,000

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net