**<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>**

**<u>חלקה 54 בגוש 7071</u>**

**<u>רח' בית אשל 17 , יפו .</u>**

**<u>הצדדים :</u>**

**המבקשת : חב' מוסטנג אחזקות ( 1997 ) בע"מ**
**ע"י מר יוסי כהן - מנהל החברה .**

**המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**
**ע"י מר אדי גרשטיין - שמאי מקרקעין .**

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , נתמניתי כשמאית מכריעה , לענין ההשבחה שחלה - באם חלה - בשווי חלקים מהזכויות בחלקה שבנדון , כפי שיוגדר ויתואר בהמשך , וזאת - עקב אישור תכנית ע-1 , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 , מיום 18.3.2003.

עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה : מימוש ע"י מכר ( חלקי ) .

1.2 **<u>פעולות שננקטו , בין היתר</u>** :

- עיון בשומת שמאי המשיבה , מיום 3.11.2010 .
- עיון בתיק מסמכים שהומצא ע"י נציג המבקשת .
יצויין , כי ב"כ המבקשת ( מנהל החברה ) הגיש בקשה לפטור מהגשת שומת היטל השבחה מטעמה וקיבל את הסכמת הח"מ לכך .
- קיום דיון במשרדי, ביום 17.4.2011, בהשתתפות שמאי המשיבה , ב"כ המבקשת , אדריכלית ויועץ תחבורה - מטעמה . פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ונתקבלו לגביו הערות הצדדים .
- סיור בנכס ובסביבתו , ביום 19.5.2011 .
- עיון במסמכים נוספים, לרבות : העתק רישום מפנקס הזכויות , מסמכי תגובה נוספים מטעם הצדדים , תקנונים ותשריטים רלבנטיים , מסמך בנושא בדיקת קרקע ויעוץ לביסוס , מסמך לגבי תקן חניה, מפה טופוגרפית , פרוגרמה תכנונית , לרבות תשריטים וחוות דעת מטעם חברת החשמל .

יוער , כי תוכנו של מסמך שהוצג ע"י המבקשת - לאחר המועד הסופי שאושר - לא הובא בחשבון .

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטים מתוך נסח רישום , שהופק באמצעות האינטרנט , ביום 24.3.2010 :

גוש : 7071
חלקה : 54
שטח רשום : 1,307 מ"ר
בעלות רשומה : ע"ש חברת מוסטנג אחזקות (1997) בע"מ - בשלמות.
הערות : - ביום 19.2.1997 , נרשמה הערה על אתר עתיקות .
- ביום 31.1.2008 , נרשמה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה , בשטח 380 מ"ר , לטובת עיריית תל אביב-יפו .
- ביום 14.12.2009 , נרשמו הערות אזהרה לטובת גורמים פרטיים שונים .
- ביום 15.3.2010 , נרשמה זיקת הנאה לגבי מעבר בשטח 151.41 מ"ר , לטובת הציבור .

2.2 כתובת עירונית : רח' בית אשל 17 , יפו .

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

החלקה , נשוא השומה , ממוקמת במפגש הרחובות בית אשל ויהודה מרגוזה , באזור "שוק הפשפשים" , ביפו .

רח' בית אשל , הגם שהוא רחוב חד סטרי המתנהל ממזרח למערב , מהווה ציר תנועה פעיל המשמש ליציאה מיפו לכיוון תל אביב . הרחוב משתרע בין רח' יפת ( ליד ככר השעון ) לבין צומת הרחובות - עולי ציון ונועם .

רח' יהודה מרגוזה - גם הוא רחוב חד סטרי - הינו ציר תנועה ראשי , שתחילתו במפגשו עם רח' יפת, בהמשכו הוא חוצה את רח' עולי ציון, וסיומו - ברח' בית אשל , בצמוד לנכס נשוא השומה .

בסביבת הנכס , קיים תמהיל של מבנים עתיקים ברמות שונות של תחזוקה ומבנים חדשים שהוקמו, לצד מבנים ישנים ששופצו. ברחובות הסמוכים, משמשות קומות הקרקע לממכר מגוון מוצרים וכן בתי מלאכה למטרות שונות .

בסמוך לחלקה - מדרום - בחזית רח' בית אשל , מצויים שני מבנים דו קומתיים, ותיקים, בסגנון בניה ערבי, במצב פיסי ירוד. ממזרח - מבנה משופץ באיכות גבוהה, בן 4-2 קומות . מצפון - מתבצעות עבודות בניה למבנים חדשים, ממערב - גדר מפרידה ומעבר לה - מגרש ריק.

הכניסה לנכס מצוייה בסמוך לחלקו הצפוני של מתחם "שוק הפשפשים" .

4. **<u>תיאור הנכס</u>** :

נשוא השומה , הינו חלקה ריקה , שצורתה המקורית אי רגולרית - דמויית מצולע רב צלעות, באורכים שונים, עם חזית צרה ברוחב של 4 מ' הפונה לרח' בית האשל . החלקה , בשטח של כ - 924.6 מ"ר[1] , משמשת כיום כמגרש חניה מאולתר בתשלום . חלק משטח החלקה מקורה בסככת אסבסט .החלקה בעלת טופוגרפיה מישורית .

הגישה לחלקה הינה דרך מעבר צר יחסית , ברוחב של כ-4 מ' , המצוי בין שני מבנים הממוקמים בחזית רח' אשל . לאורך צידה המזרחי של החלקה נקבעה זיקת הנאה לגבי רצועת שטח, עבור מעבר להולכי רגל.

5. **<u>מצב תכנוני קודם</u>** :

המצב התכנוני הקודם מעוגן בתכניות הבאות :

5.1 <u>תכנית מס. **479** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 603 , מיום 6.5.1958:</u>
החלקה מסווגת בתכנית בתחום אזור למלאכה . על פי הוראות התכניות , תוכן תכנית מפורטת שבה ייקבעו אופן הבינוי ושאר ההוראות לגבי השימושים.

5.2 <u>תכנית מס. **452** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1030 , מיום 22.5.1963:</u>
תוכנית זו נועדה לקבוע את התכנון המפורט לשטחים המצויים בתכנית 479. בתוכנית זו, מסווגת החלקה באזור מלאכה ואלו עיקרי הוראותיה:
שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
שיעור בניה - 40%
מספר קומות - עד 3

[1] השטח מתבסס על מפה טופוגרפית והינו לאחר הפחתה בגין יעוד חלק משטח חלקת המקור לשצ"פ .

5.3 <u>תכנית **"ע"** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 , מיום 13.11.1985:</u>

התכנית החלה על על כל מרחב התכנון המקומי , תל אביב – יפו , קובעת הוראות בניה למרתפים .

על פי הוראות התכנית, נקבע , בין היתר , כי בבנין עם חזית מסחרית , שטח המרתף המותר הינו ( ציטוט ) **" לפי גודל הקומה המסחרית "** .

מותרת הקמה של שתי קומות מרתף. גובה המרתף התחתון והעליון ייקבע ע"י הועדה המקומית, בהתאם לשימושים שיותרו בהם .

התכליות המותרות בקומת המרתף שמתחת לקומה המסחרית או החזית עם החנויות : חניה, מקלט ,מתקנים תברואתיים , מעליות , מדרגות , בתנאי שהשירותים הנ"ל , יהוו לפחות 50% משטח המרתף .

המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי שהשטח יוצמד למסחר שבקומת הקרקע ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד .

לא יותר במרתפים שימוש למגורים.

שטחי קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה, שנועדו לשימושים עסקיים , מסחריים או למשרדים ( כולל אחסנה ) , יחושבו כשטח בניה נוסף למותר ע"פ תקנות התב"ע החלה על המקום וההועדה המקומית רשאית להטיל ולגבות בגינו היטל השבחה . .

בסעיף 6.2 להוראות התכנית, נקבע כדלהלן ( ציטוט ) : " הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה האחוריים והצדדיים וכן מחזית הבנין, בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים " המצורפת ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי הבניין , לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא ולא יבלטו ממנה בכל צורה שהיא פתחי אוורור או מתקנים כל שהם ".

יוער, כי ע"פ הוראות התכנית, בניה בחריגה מקווי הבניין, מחייבת הודעה לכל בעלי הקרקע הגובלים, על מנת שיוכלו להתנגד. הוועדה לא תאשר היתר בניה ללא דיון בהתנגדויות , באם יוגשו .

5.4 <u>תכנית מס. **2572** , שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4306 , מיום 25.5.1995:</u>

מטרת התכנית הינה ( ציטוט ) : " להחיות את מתחם כיכר השעון כמתחם למגורים ולשימושים מעורבים , תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים והשלמתו , וכן יצירת רצף עירוני עם יפו העתיקה - ממערב ועם שד' ירושלים - ממזרח " .

התכנית סיווגה את החלקה , נשוא השומה , ביעוד אזור "מגורים ב' עם חזית מסחרית" . רצועה ברוחב של כ- 4.5 מ' לאורך הצלע המזרחית של החלקה, מסומנת כזיקת הנאה , המוגדרת כ"מעבר לרשות הרבים בקומת הקרקע " והמאפשרת מעבר דרך החלקה , מרח' בית אשל - צפונה. כמו כן , בצידה המזרחי של החלקה , מסומן חלק מהחלקה שצורתו קרובה למשולש , כשטח ציבורי פתוח .

המגרש, במתכונתו ע"פ התב"ע, בעל צורה רגולרית יותר מאשר החלקה במתכונתה הקודמת .

להלן הוראות הבניה ביעוד "מגורים ב' עם חזית מסחרית" :

- <u>תכליות מותרות</u> : מגורים בכל הקומות, ובנוסף - רשאית הועדה לאשר שימוש לפנסיונים בכל המבנה או בחלקו.
במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו בקומת הקרקע, בין היתר שימושים למסחר קמעונאי, סדנאות לאומנות, משרדים, גני ילדים , שירותים אישיים ועוד .

- <u>זכויות הבניה</u> :

שיעור הבניה לשטח עיקרי : 190% משטח מגרש נטו.
שיעור תכסית הבניה : 70% משטח מגרש נטו
שיעור שטח שירות : 70% משטח מגרש נטו ( פרט למרתפים ) .
שיעור בניה לשטח מסחרי בק"ק : 40% משטח המגרש .
שיעור בניה לשטח שירות בק"ק : בבניה חדשה , לפחות 20% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע [2], ישמש כשטח שירות , למעבר לשימוש הציבור וכן שירותים נלווים למגורים.
מספר קומות : 4 קומות ( כולל קומת הקרקע ) ובנוסף, קומה חמישית חלקית , בתנאי ששיעור שטח העיקרי בקומה זו , לא יעלה על 15% משטח המגרש נטו.
גובה מירבי : 13.5 מ' ( או אחר בתנאים הקבועים בתכנית ) .

[2] ס"ה 50% בניה בקומת הקרקע , מתוכם 20% שירות , המהווים 10% שטח שירות משטח המגרש.

שטח יח"ד : בבניה חדשה - לא נמוך מ-100 מ"ר בממוצע לבנין (או קבוצת בניינים).
מרתפים : תותר בנית מרתף, בכפוף להוראות תכנית "ע" .
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקווי הבנין ובניית מרתפי חניה במלוא שטח המגרש , וזאת לאחר שיתמלאו דרישות סעיפים 6.2.1 ו - 6.2.2 , בתכנית ע' - מרתפים[3] .
תותר הקמת קומת עמודים בנויה חלקית סגורה לרחוב ( לא מפולשת ) .
חניה : מקומות חניה יותקנו ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה , או על פי תכנית מתאר מאושרת לנושא החניה .

## 6. <u>מצב תכנוני חדש</u> :

<u>המצב התכנוני החדש מעוגן בתכנית "ע-1", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167, מיום 18.3.2003</u>:

<u>מטרת התכנית</u> : לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית ע - מרתפים . התכנית קובעת , בין היתר , את ההוראות הבאות :

- <u>מספר קומות</u> : תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע , בהם תותר בניית קומת מרתף אחת . בנוסף לשתי קומות מרתף אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף ( נוספות ), עבור שטחי שרות כלליים , בכל הבניינים , פרט לבתים צמודי קרקע ( בתנאים הקבועים בתכנית ) .

- <u>גובה הקומה</u> : גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יעלה על 4 מ' נטו ( מפני הרצפה ועד תחתית התקרה). גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו ( מפני הרצפה ועד תחתית התקרה ), לא יעלה על 3.5 מ' .

- <u>קווי הבנין</u> – תותר בניית מרתף עד גבולות המגרש ( קו בנין אפס ), בתנאים שונים . היתר בניה לפי התכנית יינתן עד לשיעור של 80% משטח המגרש . היתר לשטח גדול יותר, יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר , על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש ובסמוך לו .

[3] לגבי פרסום לגובלים ודיון בהתנגדויות .

- התכליות המותרות - ב"חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים"[4] הינן : שטחי שירות כלליים , שטחים נלווים לבנייני מגורים , שטחים נלווים למסחר , לתעסוקה (משרדים , תעשיה ומלאכה) , לבנייני ציבור ומבני נופש וספורט , שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים .
יוער , כי השטחים הנלווים למסחר הוגדרו בתכנית לשימוש כמחסנים , ארכיונים , כספות וכו' .
- השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה, יוצמדו ליחידות המסחר שמעליהן, יצויינו כך בהיתר ויירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד , לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

בסעיף 12 לתקנון נקבע , בין היתר , כי מאחר שלא ידוע לפני הוצאת ההיתר , מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות, בבניינים שאינם צמודי קרקע , היטל ההשבחה ישולם לפי שתי קומות, בשטח 80% משטח המגרש.
יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש, לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

6. **<u>ר י ש ו י</u>** :

במשרדי הוועדה המקומית , אותר היתר בניה מס. 09-1140 שאושר בתאריך 16.12.2009, המתיר הריסת מבנה בן קומה אחת עם גג אזבסט.

יוער , כי למרות שעילת המימוש במקרה דנן הינה , כאמור , העברת זכויות , הוצג ע"י המבקשת תכנון ראשוני להקמת המבנה בחלקה שבנדון .

7. **<u>שומת שמאי המשיבה</u>** :

כפי שצויין לעיל , מטעם המבקשת לא הוגשה שומה וזאת בשל הטענה כי הנימוקים לאי קיומה של השבחה במקרה דנן, הינם - רובם ככולם - מתחום התכנון ולא מתחום השמאות .

שמאי **המשיבה** הציג את תחשיב ההשבחה , להלן :

<u>מצב קודם</u> (לפי תכנית ע' ) :
- שטח המגרש : 924.6 מ"ר.

[4] חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי מוגדרת כקומה או קומות מסחר בבנין שבו סך השטחים העיקריים למסחר אינם עולים על 30% מסך כל השטחים העיקריים בבנין . במקרה דנן השיעור הינו כ - 21% בלבד .

מרתף בתכסית הקומה המסחרית, ששטחה 40% עיקרי + שטח שירות של 20%[5] מכלל השטח הבנוי : 462.3 מ"ר = ( 40% + 10% ) X 924.6 מ"ר

אין שטחים עודפים שניתנים לשימוש נלווה למסחר .

<u>מצב חדש</u> ( לפי תכנית ע-1) :

שטח המרתף : 739.70 מ"ר = 924.6 מ"ר X 80%

שטח המרתף , מעבר לנדרש בתקני החניה, לשימוש נלווה למסחר : 275.8 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה נלווה צמוד למסחר : 1,000 ₪.

ההשבחה הכוללת : 275,800 ₪ = 275.80 מ"ר X 1,000 ₪/מ"ר

שיעור הזכויות המועברות: 88.5%

ההשבחה היחסית : <u>244,083 ₪</u> = 275,800 ₪ X 88.5%

היטל ההשבחה היחסי : <u>122,041 ₪ ,</u> ליום 2.4.2003 .

כפי שצויין לעיל , המבקשת לא הגישה שומה מטעמה .

8. **<u>הסוגיות השנויות במחלוקת , תיאור דיון והכרעה</u>** :

אין מחלוקת בין הצדדים , כי התכנית החלה במצב החדש הינה תכנית ע-1 .

עיקר המחלוקת מתמקד בהיקף זכויות הבניה שהוקנו לנכס בתכנית ע' , לעומת אלה שהוקנו בתכנית ע-1 . בנוסף , חלוקים הצדדים בקשר לשטח המרתף העליון שניתן היה להצמיד לשימושי המסחר בקומת הקרקע , וכן לגבי סוגיות הקשורות לתכנון וביצוע מרתפי חניה, בהתחשב במגבלות הבניה בחלקה .

יוטעם, כי פורמלית, המצב הסטטוטורי התקף ערב אישור תכנית ע-1 , מתמצה בתכנית תא/2572, אולם מאחר שתקנונה מפנה - לענין מרתפים - לתכנית ע' , הרי שהמצב הקודם מעוגן למעשה בהוראות תכנית ע' .

[5] השמאי מתבסס על זכויות בניה מינמליות לשטחי שירות של 20% מהשטח העיקרי ( ששיעורו 40% ) , המהוות 8% משטח החלקה . לכן בתחשיב הביאבחשבון שיעור זכויות כולל של 50% ( 40% עיקרי + 10% שירות ) .

8.1 **<u>זכויות הבניה במרתפים - במצב הקודם</u>** :

**שמאי המשיבה** ביסס את תחשיב השווי במצב הקודם , על מרתף בשיעור של 50% משטח המגרש ( לקומה ) , התואם, לדבריו , את שטח הבניה המרבי בקומת הקרקע , כפי שנקבע בתכנית תא/2572 -50% ( 40% למסחר + מבואה למגורים ושטחי שירות נילווים למסחר ).

לדבריו - הגם שתכנית ע' כללה סעיף המתיר חריגה מקווי הבנין - מבירור שערך בוועדה המקומית עלה, כי בעת שהוועדה התירה זאת, הדבר היה כרוך בהליך של הקלה. את אי הוודאות בקבלת ההקלה ואת היטל ההשבחה הצפוי, היה הקונה הסביר מתמחר ומפחית ממחיר השוק .

מנגד, טענו **באי כח המבקשת** , כי שיעור הבניה במצב קודם - בהתבסס על הוראות תכנית תא/2572 - עמד על 70% ( התכסית המירבית בק"ק ) .

לדבריהם, חריגה מעבר לתכסית זו ועד לקו בנין "0", הותרה ע"פ תכנית ע' , בכפוף להודעה לבעלי הנכסים הגובלים **ולא** בהליך של הקלה - מושג שאינו מצויין בתכנית .

לפיכך, יש להביא בחשבון שבמצב הקודם, ניתן היה להקים מרתף בשיעור של 100% משטח המגרש. מכאן , שהזכויות המוקנות בתכנית ע' אינן פחותות מאלה המוקנות בתכנית ע-1 .

**<u>דיון והכרעה</u>** :

עיון ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" בתכנית ע' , מעלה , כי הטבלה כוללת עמודה, המפרטת את שטח המרתף בכל אחד מהשימושים , כאשר לגבי חזית מסחרית או חזית חנויות , נכתב , כי שטח המרתף ייקבע ( ציטוט ) : " לפי גודל הקומה המסחרית " .

כמו כן, בסעיף 6 , העוסק בקווי בנין בקומת מרתף ובקומת מרתף תחתונה, נקבע, כי הוועדה רשאית להתיר חריגה מקווי הבנין הנ"ל בתנאים מסויימים , וכי אישור החריגה מקווי הבנין כרוך **בהודעה** לבעלי הנכסים הגובלים, על מנת, שמי שרואה עצמו נפגע , יוכל להגיש התנגדות לוועדה המקומית . עוד נקבע , כי הוועדה לא תאשר היתר הכולל חריגה מקווי הבנין , ללא דיון בהתנגדויות .

מהאמור לעיל עולה, כי שטחו "הבסיסי"[6] של המרתף נקבע בגבולות שטח הקומה המסחרית שמעל. עם זאת , אם כוונת התכנית היתה להציב גבולות שטח ברורים וקשיחים , לא היו נכללות בה הוראות לגבי אפשרות החריגה מהגבולות הנ"ל . לפיכך , יש להניח , כי ניתן היה לאשר ע"פ תכנית ע' , הקמת מרתפים בחריגה מקווי הבנין ( של הקומה במסחרית שמעל ) ועד לגבול המגרש .

באשר **להליך** אישור החריגה - מסעיף 6 בתקנון התכנית , המתואר לעיל , עולה , כי התכנית לא הכפיפה את החריגה להליך של הקלה , אלא קבעה מנגנון שכלל הודעה לשכנים ופרסום להתנגדויות בלבד . לפיכך , להערכתי , ניתן אכן להצביע על אי וודאות קלה בניצול הזכויות, בשל האפשרות שההתנגדויות ( אם יהיו ) - יתקבלו. עם זאת , מדובר בהליך פשוט יותר , בהשוואה להליך של הקלה .

זאת ועוד, בשל מצוקת החניה במועד הקובע , בסביבת נשוא השומה ( כמו גם היום) , יש להניח כי בקשה להקמת מרתפים בחריגה מקווי הבנין **לצורך הסדרת חנייה**, ע"פ תכנית ע', היתה מאושרת ע"י הוועדה בוודאות כמעט מלאה .

לפיכך, במקרה דנן, מובא בחשבון, כי במצב הקודם , ערב אישור תכנית ע-1, ניתן היה ע"פ תכנית ע', להתיר הקמת מרתף בשיעור של 100% משטח המגרש, בכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית ע'. עם זאת, לאור אי הוודאות, יחושב שווי השטחים במרתף, הנלווים למסחר, במקדם 0.9 .

באשר לשיעור הזכויות בקומת הקרקע ע"פ תכנית תא/2572 - ממנו נגזרות הזכויות (הוודאיות) לקומות המרתף - עיון בהוראות התכנית, מעלה, כי התכסית המירבית בק"ק הינה 70% משטח המגרש . עם זאת , השטח המרבי העיקרי במגרשים המסומנים עם **חזית מסחרית** הינו 40% ובתנאי שלפחות 20% מהשטח הבנוי ישמש כשטח שירות .

לפיכך , התכנית התירה למעשה ניצול של 40% שטח עיקרי למסחר ומינימום של 8% נוספים כשטחי שירות ( המהווים 20% מ - 40% שטח עיקרי ) .

בהנחה ששטחי השירות בקומת הקרקע, לרבות : מבואה למגורים , חדרי מדרגות , מעלית וחדרים טכניים וכן שטחי שירות לשימושי המסחר בקומת הקרקע , מסתכמים לכדי 20%

[6] שטח הבניה במרתף שאינו חורג מתכסית הקומה שמעל .

נוספים משטח המגרש ( כ-180 מ"ר ) , אזי תכסית קומת הקרקע מסתכמת לכדי 60% משטח המגרש .

לפיכך, שיעור הבניה בקומת המרתף, ע"פ תכנית ע', מסתכם ב-60%, והשיעור החורג מקווי הבנין הינו בגבולות 40% משטח המגרש .

יוער , כי אישור שטחי הבניה במרתף החורגים מתכסית קומת הקרקע , לגביהם קיימת אי וודאות מסויימת באשר לאישורם ( כפי שהוסבר לעיל ) , הינם השטחים המיועדים להיות השטחים הנלווים למסחר , וזאת - על בסיס ההנחה שהחובה הראשונה היא לעמוד בתקני החניה ולהקצות את שטחי השירות ( מבואה , מעלית , וכיוצ"ב ) ההכרחיים לתפקודו השוטף של המבנה ורק לאחר מכן , להקצות את השטחים הנלווים למסחר , באם ניתן .

8.2 **<u>זכויות הבניה במרתפים - במצב החדש</u> :**

**שמאי המשיבה** ביסס את תחשיב ההשבחה על שיעור של 80% משטח המגרש למרתף, בשתי קומות. מהתחשיב שהציג עולה, כי לא נדרש שטח החורג מ-80% לקומה על מנת לעמוד בתקן החניה ובנוסף - להותיר שטח במרתף העליון לניצול כשטח נלווה למסחר .

**בא כח המבקשת** טען גם הוא למרתף בתכסית של 80% בשתי קומות, אשר לשיטתו , לאחר הפחתת שטח הדיפון ושטחי הפונקציות הנדרשות במרתף ( מבואה , חדר טכני וכו' ) , מותירה שטח של 1,250 מ"ר בשתי הקומות. שטח זה מאפשר , לדבריו , מתן פתרון חניה ע"פ תקן אך אינו מותיר שטחים נוספים לניצול כשטחים נלווים למסחר .

**<u>דיון והכרעה</u>** :

כאמור, אין חולק שתכנית ע-1 אפשרה מרתף בשיעור של 80% משטח המגרש .

עם זאת, הצדדים חלוקים באשר ליתרת השטח הנותרת לניצול - אם בכלל - עבור שטחים נילווים למסחר , לגביה יפורט בסעיף הבא .

יוער , כי היקף הזכויות בתכנית ע-1 , כפי שנקבע בסעיף 9 ג' בתקנון , לגבי מבנים שאינם בתים צמודי קרקע , הינו עד גבולות המגרש ( קו בנין 0 ) , תוך החרגה בסעיף 9 ג (5) , כי בניה מעבר לתכסית של 80% , מצריכה ביצוע הוראות מהנדס העיר בעניין טיפול בניקוז מי נגר עילי .

עוד נקבע בתכנית , כי בעת מימוש ע"י מכר, כאשר היקף ניצול הזכויות במרתפים אינו ידוע, יחושב היטל ההשבחה על בסיס זכויות של 80% לקומה , בשתי קומות .

למרות האמור לעיל , הרי שלאור מספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן ( כמפורט בהמשך ) , ולאור הצורך בשטחי שירות נוספים , יתבסס תחשיב ההשבחה על ניצול מלא של שתי קומות מרתף, בשיעור של כ-100% לקומה - במצב החדש , המאפשר את הניצול המרבי של שטחים נילווים למסחר . לענין פירוט השטחים - ר' הרחבה בסעיף 8.3 בהמשך .

עם זאת , מובא בחשבון , במצב החדש , כי לאור הצורך בהתערבות מהנדס העיר בעת הקמת מרתף בשיעור העולה על 80% , קיימת אי וודאות מסויימת לגבי אישורו ( כפי שקיימת גם במצב הקודם ) ולכן , יחושב שווי השטחים במרתף , הנלווים למסחר , במקדם 0.9 .

8.3 **<u>השטח הניתן לניצול במרתף כשטח נלווה למסחר</u>** :

**שמאי המשיבה** טען, כי **במצב הקודם**, לא נותר שטח לניצול במרתף העליון, לצורך שימושים נלווים למסחר .

ע"פ התחשיב שהציג, שטח קומת המרתף העליונה עמד על 462 מ"ר ( 50% משטח המגרש ). לדבריו, ניתן לבצע חניה **עילית** חלקית ( עבור 13 כלי רכב ) ו-13 נוספים במרתף, כאשר החניה במרתף מצריכה שטח של כ-455 מ"ר . שטח זה תאם את המותר ע"פ תכנית ע' ( 462 מ"ר ) ולא הותיר שטחים נוספים לניצול. לעומת זאת , ע"פ תכנית ע-1 , בה קומת המרתף הינה בשטח של כ-730 מ"ר ( 80% ) , נותר שטח של כ-275 מ"ר במרתף , אותו ניתן לנצל כשטח נלווה למסחר .

השמאי הוסיף , כי הקצאת שטחים נלווים למסחר במרתף העליון , כאשר לא מוקמת חניה עילית, היתה מחייבת הקמת מרתף שלישי , אשר עלותו , במקרה דנן , גבוהה בשל הצורך בטיפול במי תהום .

יתרה מכך , השמאי טען, כי יש להביא בחשבון את ההוראה בתכנית ע' שהמרתף העליון יכיל לפחות ב - 50% משטחו - שטחי שירות , לעומת תכנית ע-1 שלא קבעה מינימום של שטחי שירות במרתף העליון , ובנוסף , תכנית ע' הגבילה את השטחים במרתף שניתן

להצמידם עד ל - 50% משטחי המסחר בקומת הקרקע בעוד שתכנית ע-1 אפשרה הצמדת שטחים במרתף בגודל זהה ( 100% ) לשטח המסחרי בקומת הקרקע .

מנגד , הטענה העיקרית של **בא כח המבקשת** , היתה , כי הוראות תכנית ע-1 אינן מותירות, במקרה דנן , הקצאת שטחים נלווים למסחר בקומת המרתף העליונה , ולכן התכנית לא השביחה בהשוואה לזכויות שהוקנו בתכנית ע' .

לביסוס טענתו הציג ב"כ המבקשת , תכנון ראשוני, על פיו , שטח המרתף לפי תכנית ע-1 הינו 80% , ולאחר הפחתת שטח הדיפון בשולי המגרש – 673 מ"ר לקומה . מהנ"ל הוחסרו 75 מ"ר למבואה , לחדר טרנספורמציה , מקלט וחדר משאבות , מה שמותיר שטח של כ - 1,250 מ"ר לחנייה . לטענתו, בהתבסס על כך שנדרשים 27 מקומות חניה ע"פ התקן , הרי שהשטח המוקצה למקום חניה הינו כ - 46 מ"ר ברוטו , הנובע גם מצורתו האי רגולרית של המגרש . לכן , לא נותר שטח בקומת המרתף העליונה שניתן לנצלו כשטח נלווה למסחר .

כמו כן הוסיף, כי הרעיון לשימוש במתקנים "מכפילי חניה", על מנת לצמצם את השטח המוקצה לחניה , אינו מעשי, מאחר שעלות מכפיל חניה הינה כ-10,000 - 8,000 יורו וכי הצבתו דורשת העמקת המרתף - מה שעשוי לגרום להגעתו למי תהום.

**<u>דיון והכרעה</u>** :

ההכרעה בסוגייה דנן, מצריכה בראש ובראשונה, את קביעת מספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן החניה במועד המימוש . יוער , כי לאור העובדה שבמקרה דנן, עילת המימוש הינה העברת זכויות , אזי תחשיב מספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן , נגזר מתכנון תיאורטי של הבינוי במגרש , בהתאם להוראות תכנית תא/2572 . ותוך הנחה שהשימוש המיטבי בשטח ( ששיעורו 40% ) בקומת הקרקע , הינו למסחר .

מהוראות הבניה בתכנית תא/2572 , כמפורט בסעיף 5.4 לעיל , עולה , בין היתר , כי השטח העיקרי המרבי למסחר מסתכם ב- 370 מ"ר ( 924 מ"ר X 40% ) , מה שמחייב כ-12.5 מקומות חניה ומקום לחניה תפעולית אחת. כמו כן , זכויות הבניה למגורים מסתכמות בכ- 1,386 מ"ר עיקרי , מה שמאפשר תכנון 14 יח"ד ( ע"פ שטח רצפות ממוצע של 100 מ"ר עיקרי ליח"ד [7] ) ולכן , מצריך 14 מקומות חנייה .

[7] ר' סע' 10.6 בתקנון תכנית תא/2572

לפיכך, סך מקומות החניה לרכב פרטי, הנדרש ע"פ תקן, הינו 27 , בתוספת חניה אחת לרכב תפעולי .

בהנחה , כי החניה התפעולית תוסדר בקומת הקרקע , ובהתחשב במימדיו של המגרש ובמיקום השטח שהוקצה כשטח למעבר לציבור , שם ימוקמו הפונקציות המסחריות , וכן לאור הצורך בהסדרת רמפה עבור החניה התת קרקעית , הרי שלהערכתי , לא ניתן יהיה להסדיר מקומות חניה לרכב פרטי בקומת הקרקע ולפיכך, כל מקומות החניה יוסדרו במרתף .

בשל מימדי המרתף , מקובלת עלי טענת האדריכלית מטעם המבקשת , כי יהיה צורך בשטח ברוטו מינימלי של כ - 46 מ"ר למקום חניה אחד , מה שמצריך שטח כולל של כ - 1,250 מ"ר עבור החניה .

לגבי השטח הנלווה למסחר במצב הקודם - לאור העובדה שהוראות הבניה במצב הקודם אפשרו , כאמור , חריגה מקווי הבנין עד לקו בנין "0" , ובהתחשב באילוצי הבניה לרבות הצורך בדיפון , ניתן היה להקים , להערכתי , ע"פ תכנית ע' , שני מרתפי חניה , בשטח כולל של כ - 856 מ"ר כל אחד[8] , סה"כ 1,712 מ"ר .

על בסיס הוראות תכנית ע' , השטח המינימלי - בקומת המרתף העליונה - אותו יש להקצות לשטחי שירות הינו 50% , דהיינו 468 מ"ר ( 924 מ"ר X 50% ) .

בהנחה שהשטח הנ"ל מיועד לחניה ובתוספת של 782 מ"ר נוספים לחניה (סה"כ 1,250 מ"ר ) ובתוספת 100 מ"ר עבור שטחי שירות אחרים לקומות המרתף ( לפי 50 מ"ר שירות לקומה ) מתקבל סה"כ שטחי שירות , של 1,350 מ"ר , בשתי קומות המרתף .

זאת ועוד - תכנית ע' מאפשרת , כאמור , הצמדת שטח נלווה מהמרתף לשטח המסחרי בקומת הקרקע. שיעורו המירבי של השטח - 50% מהשטח המסחרי בקומת הקרקע , כך שסך השטח המירבי המוצמד - 185 מ"ר ( 2 / 370 מ"ר ) .

הוספת שטח של 185 מ"ר מביאה לשטח כולל של 1,535 מ"ר ( כ - 768 מ"ר לקומה ) . מרתף זה, העונה על תקן החניה הנדרש, ניתן לביצוע על בסיס הזכויות המוקנות בתכנית ע' .

[8] בהפחתת רצועה ברוחב של 50 ס"מ בהיקף השטח לצורך דיפון - סה"כ כ - 68 מ"ר .

לגבי שטח המרתף במצב החדש - גם במצב החדש , נדרשים שטחי שירות ( עבור חניה ושטחי שירות נוספים ) בסך של 1,350 מ"ר .
באשר לשטחים הנילווים במצב החדש - תכנית ע-1 אינה קובעת , כאמור , שטח שירות מינימלי בקומת המרתף העליונה , אולם היא קובעת , כי השטח הנלווה במרתף , אותו ניתן להצמיד לשטח המסחרי בקומת הקרקע , יהיה בשיעור מרבי של 100% .

מכאן, כי מרתף בשטח מרבי אפשרי[9] של כ-1,712 מ"ר ( 856 מ"ר לקומה ), המשקף ניצול בשיעור של כ-100%[10] לקומת מרתף, יאפשר מתן מענה לתקן החניה, הקמת שטחי שירות כלליים, וכן יאפשר הקצאת 362 מ"ר משטח המרתף העליון, כהצמדה לקומת הקרקע המסחרית .

יוטעם , כי ע"פ התכנון לעיל , לא נדרשת ירידה למרתף שלישי .

לאור האמור לעיל , הכרעתי היא , כי ההשבחה בגין אישור תכנית ע-1 , מתמצה באפשרות להצמיד שטח **נוסף** של **177 מ"ר** ( 185 מ"ר - 362 מ"ר ) בקומת המרתף העליונה, כשטח נלווה למסחר בקומת הקרקע ( בהשוואה לתכנית ע' ) .

8.4 **<u>ערכי השווי</u>** :

**שמאי המשיבה** התבסס בתחשיב ההשבחה , על שווי של 1,000 ₪ למ"ר מבונה שירות במרתף ( המוצמד לקומת הקרקע ) . השמאי לא הציג אסמכתאות.

ב"כ המבקשת לא טען לגבי ערכי השווי .

בשל הקושי באיתור עסקאות לגבי קרקע ריקה בסביבת נשוא השומה, להלן נתונים שנאספו על ידי , לגבי ערכי השווי במועד הקובע לנכסים בנויים :

| פרטי הנכס | מועד | תיאור | תמורה | מקור |
|---|---|---|---|---|
| 7071/11<br>רח' בית אשל 5 | 11.2.02 | מבנה לחנויות ומשרדים בשטח של 438 מ"ר | 2,923,700 ₪<br>( שווי מוערך למ"ר בנוי - 6,675 ₪ ) | שע"מ |

[9] בשל הדיפון בשולי המגרש
[10] ההנחה היא , כי בעת הוצאת היתר הבניה תתבקש ותאושר הקמה של מרתף בשיעור של 100% לקומה - בשתי קומות ( ולא 80% לקומה ) על מנת שלא יהיה צורך בהקמת למרתף שלישי .

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7071/91<br>רח' עולי ציון 13 | 6.10.02 | קומת קרקע במבנה תעשיה ומלאכה, בשטח של 118 מ"ר | ₪ 774,720<br>( שווי מוערך למ"ר בנוי - ₪ 6,560 ) | שע"מ |
| רח' בית אשל 7 | 27.11.02 | הוצעה להשכרה חנות , בשטח של 220 מ"ר | דמ"ש חודשיים מבוקשים<br>$ 2,500<br>( כ - 11.4 $/מ"ר ) | מערכת נתוני נדל"ן<br>(מחיר ביקוש ) |

יצויין , כי בשומה מכרעת שנערכה לחלקה 127 בגוש 7071, ברח' המלך חירם 6 תל אביב, קבע השמאי המכריע , מר שמואל רוזנברג , שווי של 1,000 ₪/מ"ר מבונה , לשטח נלווה למסחר המצוי במרתף עליון , במועד תחילת תכנית ע-1 .

ניתוח הנתונים שלעיל, מביאני למסקנה, כי השווי הראוי לשטח הנלווה למסחר, הינו 1,000 ₪/מ"ר מבונה .

8.5 **<u>תחשיב ההשבחה</u>** :

- תוספת השטח הנלווה במרתף העליון, עקב אישור תכנית ע-1 : 177 מ"ר
- שווי למ"ר מבונה : 1,000 ₪
- מקדם אי ודאות[11] : 0.9
- ההשבחה המלאה : 159,300 ₪ = 177 מ"ר X 1,000 מ"ר X 0.9
- ההשבחה החלקית : 140,980 ₪ = 159,300 ₪ X 88.5%

היטל ההשבחה החלקי : **<u>70,490 ₪</u>** , ליום 2.4.2003 .

ולראיה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה

[11] קיים בשני מצבי התכנון