תאריך 23.8.2015
סימוכין 7-521.0

שמאי מייעץ לועדת ערר
ערר 8-189/14

רח' ברוריה 3 ירושלים
חלקת משנה 207/12 בגוש 30005

העוררים **1. שילי ז'אק אליהו**
2. שילי נדין מריון
ע"י ב"כ עו"ד אלי נבו

המשיבה **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**
ע"י ב"כ עו"ד ארז שפירא

1. מטרת השומה

ועדת ערר מחוז ירושלים החליטה על מינוי שמאי מייעץ בערר מס' 8-189/14 לצורך קביעת ההשבחה בגין מכר מיום 6.1.2014.

2. המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה הוא 29.11.2004, תחילתה של תכנית 7822.

3. בתאריך 27.4.2015 נערך דיון בו נוכחו שמאי הצדדים וכן ב"כ העוררים עו"ד אריאל קמנקוביץ. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
בתאריך 5.8.2015, ערכתי ביקור בנכס.

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

מהועדה:
1. דרישה לתשלום היטל השבחה, עפ"י שומה מתאריך 11.2.2014, שנערכה ע"י השמאי יעקב צפריר.
2. תגובת הועדה המקומית ל"שומה האחרת".
3. הנחיות הלשכה המשפטית בנושא בניית מרפסות.
4. חוו"ד משפטית מיום 20.5.2015.

מהעוררות:
1. הוגשה "שומה אחרת", מתאריך 4.11.2014, שנערכה ע"י בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.
2. כתב ערר, תשובה לערר והחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8-189/14.
3. תגובת ב"כ העוררים לחוו"ד משפטית מטעם הועדה.

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות ברוריה ויהושע בן גמלא בשכונת גונן בירושלים.
הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בני 3-1 קומות, חלקם מבנים שיכוניים לצד בניה חדשה.
בסמיכות לנכס מצוי בית אבות ובקרבה אליו בית חולים משגב לדך.

חלקה 207 בגוש 30005 היא בשטח רשום 1,812 מ"ר, [1] בתחומה בנוי בית מגורים שיכוני בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
הבנין בן שני אגפים וכולל 3 כניסות. קירותיו החיצוניים מצופים טיח השלכה.
סה"כ בבנין 20 יח"ד + 4 חנויות.
החנויות ממוקמות בחזית הפונה לרח' יהושע בן גמלא.

הנכס הנישום הוא דירת מגורים הממוקמת בקומה שניה בבנין.
הכניסה לדירה מרח' ברוריה.
שטח הדירה 47.39 מ"ר.

בתכנית 7822 מסומנת הרחבה לדירה בשטח של 38.48 מ"ר.

[1] שטח חלקה ברוטו לפני הרחבת דרך 1,883 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

6. תכנון

<u>תכנית 62</u>

תכנית המתאר לירושלים, פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.7.1959, י.פ. 687.

יעוד החלקה: אזור מגורים 1.

בינוי: 75% ב- 3 קומות.
במגרשי פינה, בתנאי שאף אחד מהרחובות הגובלים אינו קטן ברוחבו מ-6 מ', תינתן תוספת זכויות בשעור 1% לקומה.
תוספת 0.9% לכל 100 מ"ר מעל מגרש מינימלי (1,000 מ"ר).
שטח מרבי 87%-84%.

קווי בנין: חזית - 6 מ' צדדי 4-5 מ' אחורי 6-7 מ'.

<u>תכנית 5166</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.1.2004, י.פ. 5264.

תכנית מתארית, בה נקבע תקן חניה במרחב התכנוני של ירושלים.

חלקת העוררים ממוקמת באזור בו קיים תקן חניה מחמיר (לדירה בשטח מעל 85 מ"ר-2 מקומות חניה). בהרחבת דירות קיים פטור מחובה להתקין מקום חניה נוסף.

<u>תכנית 7822</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.11.2004, י.פ. 5343.

יעוד החלקה: אזור מגורים 2.

בינוי: התכנית קובעת תוספת זכויות לשם הרחבת יח"ד וחנויות בבנין.

	שטח עיקרי – מ"ר		
	קיים	**מוצע**	**סה"כ**
מעל מפלס 0.00±	1,025	635	1,660
מתחת מפלס 0.00 ±	395	278	673
סה"כ	1,420	913	2,333

מס' קומות: 4 קומות, גובה הבניה כמצוין בנספח הבינוי.

מס' יח"ד: 20 יח"ד מרבי.

בחזית החלקה מסומנת רצועת קרקע להרחבת דרך (הפקעה).

התכנית כוללת נספח בינוי לפיו שטח ההרחבה לדירת העוררים הוא 38.48 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

7. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הבתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין ירושלים.

רישום:	חלקת משנה 207/12 בגוש 30005
חלק ברכוש המשותף:	4/88 חלקים.
תאור:	דירה בשטח 47.39 בקומה שניה.
בעלות:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירה	שילי זיאק אליהו ושילי נדין מריון, בחלקים שווים. *
	רשומה חכירה מהוונת עד ליום 30.9.2055.

* רשומה הערת אזהרה בגין הסכם לטובת פכלר יהונדב ישראל ושרף תהל מלכה.

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מוגדרת ההשבחה כ- "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
בענייננו הדרישה לתשלום היטל השבחה כתוצאה מאישור תכנית 7822.

ב. עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	**עמדת העוררים**
גובה ההשבחה	101,000 ₪	לא חלה השבחה
ז. ב. מצב קודם	7.36 מ"ר	ז.ב. : 7.36 מ"ר
		ממ"ד: 7.5 מ"ר
		מרפסות: 12.0 מ"ר
ז. ב. מצב חדש	38.5 מ"ר	38.5 מ"ר
שווי מבונה	4,000 ₪	4,000 ₪/מ"ר
הפחתות	חדש על ישן 0.9	דחיה למימוש 0.4
	בניה בהינף אחד 0.9	עלויות התאמה:
		מצב קודם 20,000 ₪
		מצב חדש 30,000 ₪
		תשלום לשכן 25,000 ₪

ג. מהות ההשבחה

התכנית מתירה תוספת בניה להרחבת דירת העוררים בשטח 38.5 מ"ר.

מוסכם על הצדדים כי בחלקה נותרו זכויות בניה לניצול בהיקף 1,581.72 מ"ר לפי זכויות בניה בשעור 84% מהחלקה.
חלקם של העוררים ביתרת זכויות הבניה (4/88 חלקים) הוא בסך 7.35 מ"ר.

המחלוקת מתמקדת לגבי שטחי הממ"ד והמרפסות.

עמדת העוררים

במצב קודם ניתן היה לבנות תוספת שטחי ממ"ד בסך 7.5 מ"ר ומרפסות מכוח תקנות חישוב שטחים בסך 12 מ"ר.
שטחים אלו כלולים בתוספת הבניה במצב חדש, בה נקבע כי השטחים המפורטים בטבלה, כוללים את כלל השטחים בתחום מעטפת הבניה.

תגובת הועדה

לענין הממ"ד

(1) נטען כי טבלת השטחים בתכנית אינה כוללת הוראות בדבר בנית ממ"ד, וככל שתתבקש תוספת ממ"ד מכוח התקנות, הרי שתותר בנייתו במצב התכנוני החדש, בנוסף לזכויות הבניה החדשות.

(2) סעיף הפטור להשבחה במקרקעין לגבי מרחב מוגן, נקבע רק בעת בניה בפועל ולא בעת מימוש במכר (ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה נ. הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים).

לענין המרפסות

(1) נטען כי גם במצב חדש ניתן היה לבנות מרפסות.

(2) הנחיות הלשכה המשפטית בעירית ירושלים מתאריך 10.3.14 לגבי "בנית מרפסות":

- בתכניות שהופקדו עד ליום 1.1.2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז בבנין, הן מקורה והן לא מקורה בשטח מקסימלי של 14 מ"ר, מעבר למכסת השטחים שנקבעה בתכנית. זאת בתנאי ששטח כל מרפסות הזיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבנין.

- באין הוראה אחרת בבנין, יש לתכנן את המרפסות במסגרת קווי הבנין שנקבעו בתכנית. בתכנית בה אין הוראה בדבר סטיה ניכרת, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה, בקו בנין קדמי ואחורי חריגה עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם, בקו בנין צידי חריגה עד 10% ולא פחות מ-2.7 מ' מגבול מגרש.
- עומק המרפסת לא יעלה על 1.5 מ'.
- מרפסות פנימיות (מרפסת כלואה בין 3 קירות) ניתן לתכנן מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים כאשר חלה תכנית מתאר 62. וזאת בתנאי כי המרחק בין קיר פנימי לחיצוני לא יעלה על 1.5 מ', הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהא קיר אבן, שטח המרפסת הצמודה לחדר דיור עד 7.5 מ"ר והחלון החיצוני של המרפסת רחב ככל הניתן.

(3) חוו"ד משפטית של היועץ המשפטי בעירית ירושלים עו"ד ארז שפירא :-

- יש לבחון את האפשרות להקמת מרפסות בשני מצבי התכנון על בסיס המצב החוקי ששרר במועד הקובע בשנת 2004.
- תקנות חישוב המרפסות הותקנו רק בתאריך 30.4.2008, כלומר 4 שנים לאחר המועד הקובע ולכן אין להביאן בחשבון במצב קודם.
- במצב חדש התכנית שותקת בקשר למעמדו של נספח הבינוי ולכן נקודת המוצא כי מדובר בנספח מחייב. עובדה זו עדיין לא שוללת את האפשרות להקים מרפסות מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית ומדובר בסטיה ניכרת.
- לענין מרפסות פנימיות, אכן תכנית המתאר מתירה שלא לכלול אותן במסגרת שטחי הבניה ואולם בערר ים-38/10 (ווי קוון אינבסטמנט נ. הועדה המקומית ירושלים) נקבע כי לא ניתן לאשר מרפסות כאלו כאשר הן מהוות חלק מהדירה אלא כאשר התכנון מצביע על הפרדה אמיתית של מרפסות השרות מהשטח העיקרי.

תגובת העוררים

(1) בסע' 9.א לתכנית 7822 נקבע כי : "כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור" כלומר לא ניתן להוסיף כל תוספת בניה לרבות מרפסות מחוץ לקווי הבנין המסומנים בתשריט.

(2) בטבלת לוח אזורים נקבעו "שטחי בניה מרביים". גם קווי הבנין בתשריט הוגדרו כ"קו בנין מרבי לתוספת הבניה", כך שאינם מתירים כל מקום למרפסות.

(3) נספח הבינוי הוא מחייב. בתכנית נקבע כי "כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה", כך שלא ניתן להוסיף מרפסות.

(4) לטענה כי ניתן לבנות בחריגה מנספח הבינוי בהקלה, קבע ביהמ"ש בע"א 7664/08 (ניב נ. נכסי נידר) כי ...."החלטת ועדה בנוגע להוספת שטחי שרות בדרך של הקלה, לא יצרה השבחה בנכס שכן זו נוצרה רק לאחר אישור ההקלה". כך גם נקבע בעמ"נ (ת"א) 23304-06-14 בענין כהן נ. הועדה המקומית לתכו"ב הרצליה.

(5) במצב קודם, האפשרות להוסיף מרפסות הן מכוח תכנית מתאר 62 והן עפ"י תקנות חישוב שטחים משנת 1992.

- בתכנית 62, נקבע בסעיף ההגדרות: "שטח בנוי פרושו כל שטח של בנין המכוסה תקרה והמוקף לפחות משלושת צדדיו קירות או עמודים פרט לשטח עמודים ופרט למרפסת שהמרחק בין הקיר הפנימי שלה לבין הקיר החיצוני של הבית לא יותר מ-1.5 מ'".
- נקבע, כי לא תותר הקמת גזוזטראות בתנאי שלא יבלטו יותר מ-50 ס"מ מעל הדרך, וכי לא תבלוט יותר מ-1.5 מ' מפניו החיצוניים של הבית.
- ניתן לחרוג מקו בנין קדמי עד 1/3 מהמרווח, מקו בנין צידי-1 מ' ומקו בנין אחורי-1.5 מ'. בעניינו ניתן היה לבנות מרפסת בחזית הדירה (בצידה הצפון מזרחי) במקום בו נקבעה ההרחבה בתכנית 7822 החדשה.
- במועד הקובע, ניתן היה להוסיף מרפסת לא מקורה, מכוח תקנות חישוב שטחים והיתרים (תיקון) התשנ"ו- 1995.

הכרעה

חישוב שטחים

בטבלת האזורים של תכנית 1201 המהווה שינוי 12/63 לתכנית המתאר לירושלים (פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.9.66, י.פ. 1301) נקבע, כי זכויות הבניה באזור מגורים 1 הם 84%-87%.

זכויות הבניה לפי 75%, בתוספת זכויות לשטח החלקה (0.9% לכל תוספת 100 מ"ר מעל מגרש מינימלי) + תוספת 1% לקומה במגרש פינתי, סך הזכויות בשעור 85.9%. [1]

חישוב יתרת זכויות הבניה:

זכויות בניה במצב קודם	85.9% * 1,883 מ"ר	1,617.5 מ"ר
שטח קיים		1,420.0 מ"ר
יתרת זכויות בניה		197.5 מ"ר
חלקם של העוררים ביתרת ז.ב. (4/88 חלקים)		8.98 מ"ר

[1] נושא הזכויות נבדק במחלקת המידע בעירית ירושלים.

בנית ממ"ד

במצב קודם, לא היתה מניעה להוסיף ממ"ד כהרחבה לדירה הנישומה.
לפי החלטת ועדת ערר בענין חשדר, הפטור לתשלום היטל השבחה ניתן רק בבניה בפועל, כך שיש להביא בחשבון תשלום היטל השבחה.

במצב חדש, מקובלת הטענה כי כל חריגה מקווי הבנין שנקבעו בתכנית 7822 הם בבחינת "סטיה ניכרת". מנגד, בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב - 2002 נקבע, כי הקמת "מקלט או מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת בבנין קיים".
משכך גם במצב חדש, ניתן להוסיף ממ"ד.
לכן, תרומת השווי של ממ"ד הינה בשני מצבי התכנון ומתקזזת במצב חדש לעומת מצב קודם.

מרפסות שרות

מצב קודם

(1) נקבע בפס"ד של בימ"ש מחוזי בירושלים בענין קופלר ואח' נ. הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים ואח' (עתמ 863/06), כי במנין השטח הבנוי בתכנית 62, אין מביאים בחשבון מרפסות שרוחבן אינו עולה על 1.5 מ'. כך שניתן היה לבנות מרפסות כהרחבה לדירת העוררים במצב קודם.
(2) בתכנית המתאר אין התייחסות לשטח הגזוזטרא, למעט לגזוזטראות שרות בחזית הצדדית או האחורית בבנין בהן נקבע כי השטח לא יעלה על 6 מ"ר.
(3) בעניננו ניתן היה לבנות גזוזטרא גם בחזית הדירה וגם בעורפה ולכן שטח של 12 מ"ר שנקבע למרפסות בשומת העוררים מקובל עלי.

מצב חדש

(1) בתקנון תכנית 7822 נקבע כי "כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה" כך שמדובר בנספח בינוי מחייב.
(2) הועדה לא הרימה את נטל ההוכחה ולא הציגה מקרים בהם אישרה תוספת מרפסות שאינן מצויינות בנספח הבינוי, כאשר מדובר היה בתכניות הרחבה בהן קיים נספח בינוי מחייב.

(3) לגבי האפשרות לבנות מרפסות בחריגה בהליך של הקלה, קבע בית המשפט בענין יצחק כהן ואורה כהן נ. הועדה המקומית לתכו"ב הרצליה (עמ"נ (ת"א) 23304-06-14), כי במקום בו לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה בתחום קווי בנין ונדרש פרסום הקלה "הדרך הנכונה לחייב את החייב בתשלום היטל השבחה בשלב הראשון בהיטל השבחה על פי אפשרות בנייה מרבית ללא היזקקות להקלה (שאולי לא תינתן) ובשלב השני – ככל שתתבקש ותינתן הקלה – בהיטל השבחה בגין השטח נושא ההקלה".

ד. הפחתות

שמאי הועדה קבע הפחתות לבינוי חדש על ישן (0.9) ולבניה בהינף אחד (0.9).
שמאי העוררים קבע הפחתה לעלויות התאמה (מצב חדש 30,000 ש"ח ומצב קודם 20,000 ש"ח). בנוסף טען כי יש להביא בחשבון במצב חדש הפחתה לאי ודאות (מקדם 0.4) ותשלום לשכן בדירה סמוכה בגין חסימת החלונות בסך 25,000 ש"ח.

הכרעה

(1) דחיה למימוש הבניה

- הרחבת הבניה הן במצב קודם והן במצב חדש כרוכה בהסכמת הדיירים בבנין. מעבר לעובדה כי בבנין 25 דיירים שנדרשת הסכמתם לבניה, יש להביא בחשבון כי הרחבת הבניה בדירת העוררים כרוכה בחסימת חלק מחלונות דירת השכן. משכך, מדובר בהליך מורכב והראיה, שרק בימים אלה, כ-10 שנים לאחר אישור תכנית 7822 מתבצעות הרחבות בניה וזאת בדירות ספורות בלבד (באגף הצפון מזרחי בבנין).

- אכן במצב חדש נדרשת בניה בהינף אחד לעומת מצב קודם, אך הנסיון מלמד כי בנית הרחבות לדירות בקומות עליונות (בענייננו קומה ב') יש לבצען במשולב עם בעלי הדירות בקומות מתחתן.

- סברתי כי מקדם בשעור 0.53, לפי דחיה בת 10 שנים בשעור היוון של 6%-7% לאי ודאות, משקף את המורכבות הממשית הכרוכה בביצוע הבניה.

(2) עלויות התאמה

הצדדים לא הציגו כתב כמויות המצביע על סעיפי עבודות ההתאמה שתידרשנה בביצוע הרחבת הבניה.

בעניינו מדובר בתוספת יחידה לדירה הכוללת שני חדרים וחדר שרותים ורחצה. עיקר עלויות ההתאמה נובעות מהצורך בהתאמת הריצוף ובעבודות טיח וצבע וכן יש צפי לעלות בגין הסדרת פתחי החלונות בדירת השכן.

ההפחתה בשומת הועדה בסך 400 ₪/למ"ר היא בטווח הסביר.

עלויות התאמה יש להביאן בחשבון ביצוע הרחבת הבניה במצב קודם ובמצב חדש.

(3) תשלום לדייר השכן

ככל שקיימת הפחתה כזו, עובדה שלא הוכחה, יש להביאה בחשבון גם במצב קודם. שכן יש להניח כי בבנית תוספת של 8.95 מ"ר + ממ"ד + מרפסות במצב קודם, היה ג"כ נדרש לחסום חלק מחלונות השכן בדירה הסמוכה.

ה. ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבע שווי מבונה בסך 4,000 ₪/מ"ר.

שמאי הועדה הציג רשימת עסקאות מהסביבה המצביעות על רמת מחירי דירות בטווח 10,520 ₪ למ"ר נטו, כאשר בחלק מהדירות קיימות זכויות בניה להרחבה. [1]

בהתחשב במיקום הנכס ואופי המבנה (שיכוני), השווי שנקבע בשומות הצדדים הוא בטווח הסביר.

---

[1]

תאריך	כתובת	שטח נטו מ"ר	מחיר ₪	₪/מ"ר נטו
18.8.04	ברוריה 3	48	561,968	11,708
13.9.04	חזקיהו המלך 39	88	899,000	10,216
4.11.04	רבי מאיר 14	90	878,875	9,765
13.12.04	רבי מאיר 10	47	649,690	* 13,823
21.11.08	יהושע בן גמלא	55	572,088	10,402

* עסקה חריגה

ו. אומדן ההשבחה

ההשבחה מתייחסת לשטחי ההרחבה במצב תכנון קודם וחדש.
שטח הדירה המקורי נותר קבוע בשני מצבי התכנון ומתקזז במצב חדש לעומת מצב קודם.

		שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח משוקלל
מצב קודם	זכויות בניה	8.98	1.0	8.98
	מרפסת	12.0	0.25	3.0
	שטח משוקלל			11.98 מ"ר
	שווי מבונה			₪ 4,000
	סה"כ			₪ 47,920
	התאמה	(400 ₪ * 8.98 מ"ר)		₪ 3,592 -
				₪ 44,328
	דחיה למימוש			0.53
	שווי מצב קודם			₪ 23,494

		שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח משוקלל
מצב חדש	זכויות בניה	38.5	1.0	38.5 מ"ר
	שווי מבונה			₪ 4,000
	סה"כ			₪ 154,000
	התאמה	(400 ₪ * 38.5 מ"ר)		₪ 15,400
				₪ 138,600
	דחיה למימוש			0.53
	שווי מצב קודם			₪ 73,458

השבחה	₪ 49,964

9. שומה

גובה ההשבחה והיטל ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש במכר:-

	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 7822	29.11.2004	₪ 49,964	₪ 24,982

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

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה