רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 19 דצמבר, 2018
מינוי: 998-2018
מספרנו: מכרעת.103

לכבוד

המבקשת,
גב' מרים אלבורקרקה
ע"י מר שגיב פילוט וגב' הדי סגל,
שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב
ע"י מר מישל אשור וגב' אמי אשור,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6636 חלקה 325 חלקת משנה 2

רחוב קהילת לבוב 18, הדר יוסף, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין גב' אמי אשור ומר מישל אשור, מיום 29 מרץ 2018 ובמסמך התייחסות לטיעוניהם של המבקשים, מיום 8 יולי 2018.

עמדת המבקשת, גב' מרים אלבורקרקה מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר שגיב פילוט וגב' הדי סגל, מיום 11 יוני 2018.

ביום 22 אוגוסט 2018 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית תא/5000 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 17 דצמבר 2018.

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
תא/5000	6.1.2017

[1] מועד תחילת התכניות. 15 יום מפרסום אישורן ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6636
חלקה:	325
חלקת משנה:	2
שטח החלקה בשלמות:	695 מ״ר
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, בבניה טורית.
כתובת:	רחוב קהילת לבוב 18, הדר יוסף, תל אביב

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת הדר יוסף, מהווה שכונה ותיקה אשר ממוקמת בצפון מזרח העיר תל אביב. גבולות השכונה: רחוב בני אפרים ומעברו שכונת מעוז אביב א׳ ממערב, רחוב מבצע קדש ומעברו שכונת נאות אפקה א׳ מצפון, רחוב פנחס רוזן ומעברו שיכון דן ממזרח ופארק הירקון מדרום.
השכונה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בבניה נמוכה טורית. בחלק הדרומי של השכונה בניה רוויה של בניינים בני 7-12 קומות.
בשכונה מרכזים מסחריים, בית ספר, גני ילדים, מתנ״ס, קופת חולים, ישיבה, בתי כנסת, גנים ציבוריים ומרכז ספורט.
רחוב קהילת לבוב מהווה רחוב חד סטרי אשר תחילתו ברחוב הדר יוסף בדרום וסופו ברחוב קהילת ורשה בצפון.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 325 בגוש 6636, בשטח רשום של 695 מ״ר. לחלקה צורה רגולרית ריבועית. פני הקרקע נמוכים ממפלס הרחוב.
על החלקה מבנה מגורים ותיק בחלוקה לארבע יח״ד בבניה טורית. הנכס הנדון מהווה יחידה פנימית צפונית. הבית חד קומתי בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג בטון שטוח.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס׳ 2204

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3240 מיום 22.8.1985.
מטרת התכנית שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר יוסף.
התכנית מייעדת את החלקה באזור מגורים א׳ 2. התכנית מסווגת את החלקות הכלולות בה לטיפוסי בניה שונים ומתירה תוספת שטח בניה בהתאם להנחיות בינוי המפורטות בנספח הבינוי. החלקה שבנדון מסווגת כטיפוס בניין B 2. בטיפוס בניה זה מותר מבנה בגובה 2 קומות בחלוקה ל- 4 יח״ד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטחי הבניה בחלוקה כדלקמן-

	דירת קצה	דירה פנימית
קומת קרקע	61.58 מ״ר	46.61 מ״ר
קומה א׳	55.00 מ״ר	40.76 מ״ר
סה״כ	116.58	87.37

קווי הבניין אינם ניתנים לשינוי. החלוקה הפנימית הינה בגדר הנחיה בלבד.

6.1.2 תכנית מתאר מקומית מס׳ 2550

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4096 מיום 1.4.1993.

מטרת התכנית לאפשר חניה פרטית במגרשים של בניינים צמודי קרקע. עפ״י הוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה שיותקן כחלק ממבנה המגורים. השטח המיועד לחניה לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים ובלבד ששטח זה יותאם לחנית מכונית אחת ולא יעלה על 18 מ״ר.

הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבניין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש.

6.1.3 תכנית מתאר מקומית ג׳ - בניה על גגות בתים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

עפ״י הוראות התכנית, בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים, בתנאים שונים וביניהם:

א. רום הגג לא יעלה על 6 מ׳ מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

ב. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

6.1.4 תכנית מתאר מקומית 2550 א׳ - הסדרת חניה פרטית

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מעודכנות לסידור חניה פרטית.

התכנית קובעת בין היתר כי שטח מקורה או בנוי של מקום חניה לא יעלה על 18 מ״ר. שטחו של מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ״ר.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית ״ע 1״ - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ״ע״.

עפ״י הוראות התכנית, מותרת קומת מרתף אחת בלבד.

היתר בניה עפ״י התכנית יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית.

גובה קומת המרתף לא יהיה גדול מ- 4 מ׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית, חדר משחקים וכדומה. לא יותרו מגורים במרתף.

בבניינים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.

לעניין חישוב היטל ההשבחה, קובעת התכנית כי היטל ההשבחה שישולם בעת המכירה יהיה לפי הידוע באותה עת: בבתים צמודי קרקע לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע. יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

6.1.6 תכנית מתאר מקומית ג' 1 - גגות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20.8.2007.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג'.

התכנית קובעת כי בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.

התכנית כוללת נספח הנחיות בניה ועיצוב וקובעת כי כל בקשה להיתר תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג כולו. תכנית הפיתוח תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בניה עתידית על הגג.

<u>עליות גג</u>

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאי כי שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה וכי חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

כאשר הבניה, של השטחים המותרים לבניה על הגג, הינה בשלבים השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם).

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

6.1.7 רישוי

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאה תכנית בקשה לרישיון מס׳ 836 מיום 21.11.1954 להקמת מבנה חד קומתי בחלוקה ל- 4 יח״ד בבניה טורית. שטח כל אחת מהיחידות 23.6 מ״ר (3.7 מ׳X6.38 מ׳).

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע״י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 204 ובייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה.

בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכסית הבניה תהיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה.

ניתן להתיר בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע למגורים, את השימושים הבאים: מקבץ שימושים ראשי מגורים. שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.

שטחי הבנייה המירביים לא יעלו על רח״ק 1.

לא תאושר תוספת קומות ותוספת יחידות דיור מעבר למותר עפ״י תכניות קודמות.

במגרש פנוי צפיפות המגורים לא תעלה על 8 יח״ד לדונם נטו.

הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. מהות ההקצאה והיקפה ייקבעו ע״י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

<u>שטחי בניה בתת הקרקע</u>

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ״י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה ביניהם. הועדה תוכל לאשר בניה בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה.

בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע״י הועדה המקומית שיקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת ״תת הקרקע״ לעניין זה, לתכסית המקסימלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אוורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

6.2.2 מדיניות לבניה בתת הקרקע בתל אביב יפו

ביום 19.7.2017 דנה הועדה המקומית במסמך מדיניות לבניה בתת הקרקע אשר נערך בהנחיית סעיף 3.1.5 בהוראות תכנית המתאר תא/5000. מסמך המדיניות אינו מוסיף

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

זכויות בניה, אלא מיועד להנחות תכניות בניין עיר חדשות והמלצותיו הרלוונטיות להיתרי בניה ישולבו בהנחיות המרחביות. מסמך המדיניות ממליץ, בין היתר, על מגורים בקומה עליונה של תת הקרקע, בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מוסד התכנון, בתנאי שישונה סעיף 2.10 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970. סעיף 2.10 בתקנות האמורות עוסק בדירת מרתף וקובע תנאים להקמת דירת מרתף בכפוף לתכנית מאושרת. מתוך מסמך המדיניות: "לבניה למגורים בתת הקרקע השלכות רבות, ככל שמדובר בדירות שרב חללן עפ"י התקנה הינו מעל הקרקע, חבל לוותר על הצמחייה ועל איכויות המרחב הבין בנייני לטובת מגורים בתת הקרקע. ככל שתשונה תקנה זו בעתיד, מוצע לקיים דיון נוסף בסוגיה". בהחלטה מס' 0017-17ב'- 7, החליטה הועדה לאשר את המדיניות בהחרגה של כיתות לימוד ומגורים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 4 בפברואר 2018, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 325 בגוש 6636, בשטח של 695 מ"ר.

תת חלקה 2 מהווה דירה בשטח של 34.34 מ"ר. לתת החלקה 1/4 חלקים ברכוש המשותף.

תת החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. תת החלקה בחכירה מהוונת של אלבורקרקה מרים, בשלמות.

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם שנערך ונחתם ביום 5.12.2017 זכויות החכירה בנכס נמכרו תמורת 1,800,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/5000	6.1.2017	245,371 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' תא/5000 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
מרתף בקונטור ק"ק	59.11	0.5	29.55
עיקרי וממ"ד בק"ק	59.11	1.0	59.11
עיקרי ק"א	40.76	1.0	40.76
שטח אפקטיבי עליית גג (90%)	36.68	0.75	27.51
סה"כ שטח אקו'			**156.94**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
מרתף בקונטור ק"ק 35%	243	0.7	170.28
שטח ק"ק 35%	243	1.0	243.25
שטח ק"א 35%	243	1.0	243.25
עליית גג 30%	209	0.75	156.38
סה"כ שטח אקו' לחלקה בשלמות			813.15
שטח אקו' חלק יחסי ברכוש המשותף (1/4)			**203.29**

תוספת שטח אקוויולנטי	46.35 מ"ר אקו'
מקדם שוליות	0.75
מקדם דחיה לאישור מפורטת (5 שנים, 7%)	0.713
שווי מ"ר מבונה (לאחר התאמה לבינוי אמצעי 0.9)	9,900 ₪
השבחה במועד הקובע	**245,371** ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תרומת אישור תכנית מס' תא/5000 לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבורים כי התכנית לא משביחה במקרה הנדון. לטענתם שטחי הבניה במצב הקודם גבוהים משטחי הבניה במצב החדש. לביסוס טענתם הציגו את התחשיב הבא:

מצב קודם

תיאור	שטח דירה קיצונית	שטח דירה פנימית	סה"כ (2 קיצוניות 2 פנימיות)
עיקרי וממ"ד בק"ק	74.08	59.11	266.38
עיקרי ק"א	61.58	46.61	216.38
שטח אפקטיבי עליית גג (90%)	66.67	53.20	239.74
חניה	33.00	33.00	132.00
סה"כ שטח על קרקעי			**854.50**

מצב חדש

שטח החלקה	695 מ"ר
רח"ק	1
סה"כ שטח על קרקעי	**695.00**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 שטח הבניה במצב הקודם

טיעוני המבקשת

הנכס הנדון מהווה יח"ד פנימית במבנה טורי הכולל 4 יח"ד. עפ"י תכנית 2204 ניתן להרחיב את יח"ד הקיימות. שטחי הבניה להרחבת יח"ד אשר בקצוות גדולות יותר משטחי הבניה להרחבת יח"ד הפנימיות. לטענת שמאי המבקשת היות ולא יוחדו זכויות בניה והצמדות קרקע או גג לחלקות המשנה, כל זכויות הבניה הן רכוש משותף והן ניתנות לניצול על הגג או על הקרקע שמהווים רכוש משותף.

שמאי המבקשת מביאים בחשבון פרוגרמה בה שטח הקומות העל קרקעיות לא זהות ויתוכנן חלל כפול כך ששטח קומת הגג יהיה דומה לשטח קומת הקרקע הכוללת ממ"ד. מכאן שלשיטתם שטח עליית הגג לפי תכנית ג' 1 צריך להיות מחושב לפי קונטור קומת הקרקע. השמאים מפנים לשומות מכרעות בהן חושב השטח האפקטיבי של חלל הגג משטח קומת הקרקע (גו"ח 6336/563, 6336/441, 6336/542, 6336/418, 6336/525).

לשיטתם יש להביא בחשבון את שטח חדר המדרגות בק"א. זאת כדי לייצר איזון בין המצב הקודם למצב החדש, שכן תכנית תא/ 5000 הינה תכנית נפחית. בנוסף יש להוסיף לשטחי הבניה את שטח החניה עפ"י תכניות 2500 ו- 2550 א'. בבתים חדשים בשכונה מוקצה שטח בחצר לטובת חניות, ככל שניתן להקצות שטח בחצר לחניה ניתן להרחיב מרתף מתחת לשטח זה. התכניות האמורות מאוחרות לתכנית מס' 2204 ואינן צריכות לעמוד בתכנית הבינוי.

טיעוני המשיבה

במצב הקודם כוללות זכויות הבניה של הנכס הנדון את שטחי הבניה לניצול כפי שנקבעו בנספח הבינוי בתוספת מרתף לפי תכנית ע' 1 ועליית גג לפי תכנית ג' 1. דהיינו, 59.11 מ"ר בקומת הקרקע כולל ממ"ד, 40.76 מ"ר בקומה א' ו- 36.68 מ"ר בעליית הגג.

בהתייחס לפרוגרמה שהציגו שמאי המבקשת, לא סביר להביא בחשבון שטח חלל גג רעפים הגדול משטח הקומה העליונה. יש להביא בחשבון שטח חלל גג רעפים לניצול בשיעור של 90% משטח הקומה העליונה. השמאים הפנו לשומה מכרעת שנערכה לנכס בעל מאפיינים דומים (גו"ח 6636/278) בה שטח עליית הגג חושב לפי שטח קומה עליונה ולא לפי קונטור קומת הקרקע.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא את שטח החניות במניין שטח הבניה במצב הקודם. בהתחשב במידות החלקה ובבינוי אין אפשרות פיזית להקמת חניות בהתאם לתכניות 2550 ו- 2550 א'. לראיה, הוועדה אינה נוהגת לגבות היטל השבחה בגין תכניות אלו בטיפוס בניה זה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת נספח הבינוי של תכנית מס' 2204 כוללת את שטח המדרגות פעם אחת.

הכרעה

קבלתי את טענת שמאי המבקשת כי שטח הבניה במצב הקודם צריך להיות מבוסס על פרוגרמה לפיה הממ"ד יתוכנן בקומת הקרקע וכי שטח עליית הגג יהווה 90% משטח קומת הקרקע, תוך

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תכנון חלל עובר ולא 90% משטח הקומה העליונה כפי שנקבע בשומת המשיבה. יחד עם זאת ולמען הזהירות הבאתי בחשבון שטח אפקטיבי לניצול בעליית הגג בשיעור 80% משטח ק״ק.
קיבלתי את הטענה כי יש להביא בחשבון גם את שטח המדרגות בק״א על מנת לייצר מכנה משותף עם שטחי הבניה עפ״י תכנית תא/5000. לא קיבלתי את הטענה כי יש להוסיף לשטחי הבניה שטח חניה מכח תכניות 2550 ו-2550 א׳ וזאת לאור מידות המגרש ואופי הבינוי.
להלן ריכוז שטח הבניה העל קרקעי בחלקה במצב הקודם:

תיאור	שטח דירת קצה	שטח דירה פנימית	סה״כ
שטח ק״ק כולל ממ״ד	73.58	58.61	264.38
עיקרי ק״א כולל מדרגות	61.58	52.61	228.38
שטח עליית גג 80% מק״ק	58.86	46.89	211.50
סה״כ	194.02	158.11	704.26

9.2 תרומת אישור תכנית תא/5000 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

תכנית תא/5000 מהווה תכנית כוללנית אשר מתווה קווים כלליים לתכנון בעתיד ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. ועדות מקומיות יוזמות תכניות אלו כדי לפשט את ההליכים לפיתוח שכונות והתחדשות עירונית. עיקר המשאבים מופנים לתכניות באזורים בהם קיימת בניה רוויה ויש פוטנציאל לתוספת יח״ד.
התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים בבניה נמוכה וקובעת כי לא תאושר תוספת קומות ותוספת יח״ד מעבר למותר עפ״י תכניות קודמות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה, יש לדחות את מימוש הזכויות עד לאישור תכנית מפורטת.
הרח״ק הבסיסי הינו זכויות הבניה עפ״י תכניות תקפות טרם אישור תכנית תא/5000. רח״ק מירבי 1 דורש עמידה בתנאים רבים של תרומה לפיתוח ולתשתיות. קיימת אי ודאות לגבי יכולת העמידה בתנאים לרבות השתתפות במטלות ציבוריות. זאת ועוד, סה״כ השטח המירבי עפ״י תכנית תא/5000 קטן מהשטח הניתן לניצול בחלקה עפ״י תכניות קודמות, מכאן שלא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור התכנית.
שטח הבניה שניתן לנצל ביחידה הנדונה, בהיותה יחידה פנימית, מהווה 22% מסך הזכויות שניתן לנצל בכלל החלקה מכח תכנית ההרחבות. בעוד ששטח הבניה שניתן לנצל ביחידות הקצה הינו 28%. בהשוואה בין שני מצבי התכנון, יש להתייחס לאותו שיעור מסך הזכויות.
ניתן לחשב את ההשבחה באחת משתי חלופות: לפי השטח שניתן לבניה במצב הקודם לעומת אותו חלק יחסי בזכויות במצב החדש לחלופין לפי החלק ברכוש המשותף בשני המצבים. בכל מקרה מתקבל כי שטחי הבניה במצב הקודם עולים על שטחי הבניה במצב החדש.
עפ״י הוראות התכנית ניתן יהיה להתיר שימוש למגורים בתת הקרקע בכפוף לאישור מסמך מדיניות ועמידה בתנאים שונים וביניהם פתרון אוורור. בינוי 4 יח״ד על מגרש בשטח קטן מחייב בניה בשני קירות משותפים וספק אם ניתן יהיה לתת פתרון אוורור ראוי במרתף.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה סבורים כי התכנית תורמת לשווי בשני מרכיבים: הגדלת שטח הבניה בכל הקומות והרחבת השימושים במרתף.

לנכס הנדון צמודים 1/4 חלקים ברכוש המשותף. לפיכך בהכנת תכנית חדשה, לנכס 1/4 מהזכויות שייקבעו לחלקה, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

התכנית מתירה שימוש למגורים במרתף בכפוף לאישור מסמך מדיניות או תכנית בסמכות ועדה מקומית. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בבינוי חדש עפ"י תכנית ע' 1 ניתן לייצר תנאי אוורור ראויים למגורים בקומת המרתף.

הכרעה

תכנית תא/5000 מהווה תכנית מתאר כוללנית אשר לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי בשל כך יש לדחות את החיוב בגין המימוש עד להכנת תכנית מפורטת. תכנית כוללנית עשויה לתרום לשווים של מקרקעין, כאשר השפעתה ברורה וניתנת לכימות.

התכנית קובעת עקרונות כלליים להכנתן של תכניות מפורטות ותוחמת את גבולות שיקול הדעת של הועדה המקומית בעת אישור התכניות המפורטות מכוחה.

החלקה נשוא השומה כלולה במתחם תכנון 204 ומסווגת בייעוד לאזור מגורים בבניה נמוכה. ביחס למתחם זה קובעת התכנית רח"ק מירבי 1, בניה עד 3 קומות ותכסית עד 35% לכל קומה. לא תאושר תוספת קומות והגדלת צפיפות. שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הגבוה ביניהם. הועדה תוכל לאשר בניה בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה. ניתן יהיה לקבוע שימוש למגורים במרתף בכפוף לאישור מסמך מדיניות ע"י הועדה המקומית שיקבע כללים בנוגע להגדרת תת הקרקע לעניין זה.

בבחינת שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים במצב הקודם (סעיף 9.1 לעיל) מצאתי כי כטענת שמאי המבקשת, תכנית תא/5000 אינה מוסיפה שטחי בניה בנכס הנדון. זה המקום לציין כי שטחי הבניה עפ"י תכנית תא/5000 הינם שטחים מרביים ואין ודאות כי יותרו במלואם.

אני סבורה כי תרומת התכנית היא פוטנציאל לשימוש עיקרי במרתף. בהתאם לקביעתי בשומות מכרעות אחרות אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.1. המקדם מגלם את המיקום בתת הקרקע וכן את היקף שטחי הבניה העל קרקעיים המותרים הנמוכים יחסית. הובא בחשבון מרתף בשטח אפקטיבי השווה לקונטור קומת הקרקע בדומה לשומת המשיבה.

יש להביא בחשבון כי מימוש הזכויות כפוף לאישור תכנית מפורטת ומסמך מדיניות.

אני בדעה כי סביר להניח שמאחר ולא תאושר הגדלת צפיפות, במקרה הנדון לא יידרשו מטלות ציבוריות והפרשת שטח לצרכי ציבור. הבאתי בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 7% המשקף אי ודאות וסיכון וכן היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית מפורטת, לפיכך מקדם הדחיה בו עשיתי שימוש הוא 0.341.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.3 ערכי שווי

שמאי המשיבה העריכו שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 11,000 ₪, זאת בהסתמך על תוצאות מכרז רמ״י מס׳ תא/266/2014 מיום 15.2.15 ביחס למגרש הממוקם ברחוב קהילת לודג׳ 44. כמו כן, חילוץ ממחירי מכירה של דירות מגורים בבניה רוויה, חדשה וותיקה, בסביבה.

שמאי המבקשת סבורים כאמור כי התכנית אינה משביחה. בשומתם אין התייחסות לעניין ערכי השווי.

בחנתי וקיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

10. תחשיב השומה

אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית תא/5000

שטח מרתף לחיוב	58.61 מ״ר
מקדם השבחה	0.1
השבחה בשטח אקוויוולנטי	5.86 מ״ר אקו׳
מקדם דחיה	0.341
שווי מ״ר מבונה	11,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**21,985** ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/5000	6.1.2017	21,985 ₪	10,992.5 ₪

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית.

12. חלוקת השכר

שמאי המבקשת ביקשו שאפעיל את סמכותי בהתאם לסעיף 5 (ב) (1) לתקנות השכר[2] להשית את מלוא שכרי על המשיבה. בחנתי את בקשתם ולאור התוצאה אליה הגעתי אני קובעת כי המבקשת תישא ב-25% משכרי בעוד שהמשיבה תישא ב-75% ממנו.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס׳ 954

[2] תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראות שעה) תשס״ט 2009.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com