

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 18 ספטמבר, 2022
מינוי: 545-2022
מספרנו: מכרעת.471

לכבוד

המבקש

המשיבה

מר פריטש משה אריה

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו

ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין

ע"י גב' גלית אציל-לדור, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6956 חלקה 66 חלקת משנה 9

רחוב דיזנגוף 262, תל אביב יפו

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, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור, מיום 8 דצמבר 2021 וכן במסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 6 אפריל 2022.

עמדת המבקש, מר פריטש משה אריה, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר ניר עזרה, מיום 29 מרץ 2022.

ביום 16 יוני 2022 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר ניר עזרה וגב' טניה פיסמני מטעם המבקש ובהשתתפות השמאית גב' גלית אציל-לדור מטעם המשיבה. 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/3616א. מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 11 ספטמבר 2022.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 24.1.2018, מועד תחילת תכנית מס' תא/3616א, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה ברשומות.

עמוד 1 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

4. פרטי הנכס

גוש :	6956
חלקה :	66
חלקת משנה :	9
שטח החלקה בשלמות :	338 מ"ר
שטח חלקת המשנה :	36 מ"ר
כתובת :	רחוב דיזנגוף 262, תל אביב
מהות הנכס :	דירת מגורים בבניה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר תל אביב. החלק הצפוני של רובע הצפון הישן של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת. הסביבה מבוקשת, מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות. רחוב דיזנגוף מהווה ציר תנועה חד סטרי. הרחוב חוצה את הרובע מצפון לדרום. תחילתו ברחוב אבן גבירול בדרום וסופו ברחוב התערוכה בצפון. הרחוב מאופיין בפעילות מסחרית ערה ובשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, מלונות ומוקדי בילוי. הנכס הנדון ממוקם בקטע הרחוב שבין רחוב בזל בדרום לשדרות נורדאו בצפון. הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה מצוקת חניה.

5.1 תיאור החלקה והבניין

חלקה 66 בגוש 6956 בשטח רשום של 338 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן. פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית מזרחית בת כ-12 מ' לרחוב דיזנגוף ועומקה כ-27 מ'. על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע. חזית קומת הקרקע של הבניין משמשת למסחר. הבניין כולל חנויות, משרדים ו-10 יח"ד, זאת בחלוקה הבאה: חנויות ומשרדים בקומת הקרקע, 2 יח"ד בקומת ביניים, 3 יח"ד בכל אחת מקומות ב' ו-ג'. 2 יח"ד וחדר כביסה בקומה ד'. במרתף מקלט. הבניין ללא מעלית וללא חניה. הבניין בנוי בקיר משותף מצידו הדרומי.

5.2 תיאור הנכס

הנכס נשוא השומה מהווה דירה חזיתית הממוקמת בקומה השנייה של הבניין. לדירה שני כיווני אוויר מערב ומזרח.

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 58

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 מיום 4.1.1940. התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי I. באזור זה תותר בניה בשיעור של 40% לקומה. מותרות 3 קומות לא כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים.

6.1.2 תכנית מס' 76

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 8.2.1951. התכנית מתירה תוספת בניה על גגות בתים לצרכי מגורים. בבניין בן שלוש קומות אשר המרחק בין קווי הבניין הינו 24 מ' ומעלה, שטח התוספת יהיה 54 מ"ר או 33% משטח הגג לפי השטח הגדול מבניהם. בבניין בן שלוש קומות אשר המרחק בין קווי הבניין עולה על- 16 מ' וקטן מ- 24 מ' שטח התוספת לא יעלה על 54 מ"ר. תוספת בניה זו תותר על גגות בתים אשר לא קיימת בהם קומת עמודים. שטח חדר המדרגות לא כלול בחישוב השטח.

6.1.1 תכנית מס' 286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.2.1952. התכנית קובעת כי לא תאושר בניה על מגרש בשטח קטן מ-500 מ"ר, למעט על מגרש קיים לפי פרצלציה שאושרה לפני תחילת תכנית מס' 58. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה על מגרש הקטן משטח מגרש מינימלי. בסמכותה להתנות זאת בבניה בקירות משותפים.

6.1.2 תכנית מס' 346

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 288 מיום 23.4.1953. התכנית התירה להקים על מגרשים להם חזית לרחוב דיזנגוף, בקטע שבין כיכר צינה לרחוב התערוכה, קומה רביעית חלקית בשטח של עד 80% משטח הקומות התחתונות. הקומה תכיל בין היתר, חדר כביסה וחדרי שרות של הדיירים.

6.1.3 פרוטוקול מס' 219

ועדת בניין ערים החליטה ביום 7.11.1962 להתיר ברחובות בהם מותרת קומת ביניים להוסיף את השטח של 75% משטח קומה רגילה, אשר שימש עד כה לסדור קומת ביניים, לשטח רצפות הכולל המותר באזור. שטח הרצפות הכולל יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניית 3 קומות וקומת ביניים ול-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות וקומת ביניים. באזורים מסחריים מובהקים, יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד ללא מגורים. גובה החנויות לא יעלה על 4.5 מ'.

עמוד 3 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

6.1.4 תכנית מס' 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.
התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יחיד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.
היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.
הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין. לא תותר יציאה לגג על גג קומה חלקית.

6.1.5 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.
מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קובעת תוספת בשיעור 5% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 40%. לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%. הוראה זאת לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

6.1.6 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.
בבניין מגורים מעורב עם חזית מסחרית מותרת הקמת קומת מרתף לפי שטח הקומה המסחרית והחזית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, חדרי מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. לא יורשו מגורים במרתף. מותרת קומת מרתף תחתונה.

6.1.7 תכנית מתאר מקומית ס'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.6.1989.
התכנית מתירה הקמת דירת מגורים אחת בלבד על גג בניין קיים שגובהו עפ"י הוראות התכניות הראשיות 2-3 קומות, ושאינו בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים. במקום שקיימת דירה כזו מותר יהיה להרחיבה.
בבניין בו קיימת יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
בבניין שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.
שטח דירה שתוקם או תוגדל עפ"י התכנית לא יעלה על 150 מ"ר. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחת בחזית.

עמוד 4 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בבניין בו מותרת הקמת דירות חדשות עפ"י התכנית ניתן יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת, בתנאים.

לא תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה במקביל לדירת/דירות גג המותרות עפ"י התכנית.

תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין ע"י בוני דירת/דירות הגג.

הוראות התכנית לא יחולו על בניינים המיועדים לשימור.

6.1.8 תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים

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

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתיה.

6.1.9 תכנית מתאר מקומית מס' 2710 - מעליות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

מטרת התכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה. תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבניה המפורטות בתכנית.

6.1.10 תכנית מתאר 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, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ'.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

עמוד 5 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בבנייני מגורים עם חזית מסחרית יותרו גם שימושים נלווים למסחר, תעסוקה, בנייני ציבור ומבני נופש וספורט. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן ולא יעלו על שטחן.

6.1.11 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

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

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

בהתאם להוראות התכנית, קווי הבניין יהיו על פי תכניות מאושרות החלות על המקרקעין. אולם, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת המבוקשת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יפחתו מ-2 מ' לחזית ולצד ומ-3 מ' לאחור.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאפשרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

על בניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר לא יחולו ההוראות ביחס לתוספת שטח בניה. אולם רשאית הוועדה להתיר תוספת לשם הרחבת היחידות הקיימות.

עמוד 6 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית ל- 3 שנים נוספות עד 1.10.2023.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

בהתאם להוראות התכנית קווי הבנין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבנין לפי התכניות המפורטות החלות במקום.

התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת

עמוד 7 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות. התכנית מתירה בניית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות. התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן ארבע קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.

בבניין הטעון חיזוק הכולל קומה מפולשת תותר תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת. בנוסף הותרו שטחי בניה בתת הקרקע למטרות חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים עד לשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש. ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.1.12 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רישיון מס' 810 משנת 1957, לבניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה ד' חלקית-במרתף מקלט, בקומה א' חנות ו-2 מחסנים, בקומת ביניים דירה בת 2 חדרים ודירה

עמוד 8 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בת 1.5 חדרים. בקומות ב' ו-ג' 2 דירות בנות 1.5 חדרים ודירה בת 2 חדרים בכל קומה,
בקומה ד' דירה בת 2 חדרים, דירה בת 1.5 חדרים וחדר כביסה.
שטחי בניה בהתאם לרישיון מס' 810 :

מ"ר	שטח במ"ר	קומה
	25	מקלט
	84	מחסן
	49	חנויות
	96	ביניים
39	133	א'
39	133	ב'
	106	קומת גג
78	626	סה"כ

ב. רישיון מס' 236 משנת 1957, לשינוי המקלט במרתף ולשינויים בקומה א': מחנות ל-
2 חנויות וממחסן ל-3 משרדים.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 מיום 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' 301 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית עד
8 קומות בציר מעורב, מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה, במרקם בנוי לשימור.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית תא/3616 החל מכניסתה
לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3616.

6.2.2 תכנית מתאר תא/3616 - תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7668 מיום 9.1.2018.
מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם
הקיים ע"י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38 תוך התאמתם
למרקם האורבני של הרובע, הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע
הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה
ולתוספות בניה אשר יחליפו תכניות נושאות קודמות.

עמוד 9 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו. הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת בניה על הקיים. הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים מחוץ לאזור ההכרזה - חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

שיפוץ - כל תוספת בניה מכח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו.

הרחבת דירות - בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1.1.80, תותר הרחבת דירות קיימות כולל דירות בהיתר במרתף. ההרחבה תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין ובמסגרת קווי הבניין, בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, זאת בנוסף לשטח האמור לעיל. שטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982). הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי לא תעלה על 1.6 מ' למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

מספר קומות נוספות - בבניינים ברחוב דיזנגוף במגרשים בייעוד מסחרי, שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.80 וגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב דיזנגוף בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו. במגרשים שאינם בייעוד מסחרי, ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תכנית זו בכפוף לכך ששטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת; מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת; לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'

עמוד 10 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת, בנוסף להרחבות המותרות במסגרת קווי בניין מותרים.

שטח קומות התוספת -

לפי קונטור הגג הקיים (למעט קומות גג חלקיות) לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב כשטח קומה טיפוסית לאחר הרחבת המבנה. במרפסות הפונות לחזית הרחוב, בהתאם להיתר הבנייה המקורי, במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול גם את שטחן.

כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

גובה קומות התוספת -

בבניינים הבנויים במפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. הגבהה בחזית הבניין תותנה בחווי"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

מפלסים מפוצלים-

קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. שאר החזיתות בהתאם לקונטור הקיים או ע"פ קונטור הבניין כולל הרחבות בהתאם לתכנית זו או תכניות תקפות אחרות.

נסיגות-

תכנית הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגות שלעיל. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של הבניה 4.5 מ'. גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ'. במרפסת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.

הוראות לקומת גג-

במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול אחורי בתנאים.

מרחבים מוגנים-

ברחובות מסחריים במגרשים בייעוד מסחרי מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות חדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב-65 מ"ר. בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב-65. שטח דירה מינימלי 47 מ"ר כולל ממ"ד. שטח חדר יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד.

צפיפות -

בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים.

חניה -

עמוד 11 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הבית המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24 יולי 2021, עולה כי חלקה 66 בגוש 6956 בשטח של 338 מ"ר. החלקה בחלוקה ל-16 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מצוי. חלקת משנה 9 מהווה דירה הממוקמת בקומה השנייה בשטח של 36 מ"ר. חלקה ברכוש המשותף 36/517. חלקת המשנה בבעלות פריטש משה אריה, בשלמות.

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 25 יולי 2021, נמכרו הזכויות בנכס תמורת סך של 2,530,000 ש"ח. עפ"י האמור בהסכם ובנספח המצורף אליו ביום 8.3.21 העבירה עיריית תל אביב לבעלי הזכויות בבניין דרישה לשיפוצ. בהתאם לאמור במסמך ביום 17.7.19 נשלחה לבעלים דרישה לשיפוצ הבניין¹ בהתאם לסעיף 4 לחוק העזר לתל אביב יפו. עוד עולה מההסכם כי ביום 13.6.21 התקיימה ישיבה עם חברה יזמית לבחינת ביצוע פרויקט תמ"א בחלופה של חיזוק ותוספת בניה². להסכם צורף פרוטוקול הישיבה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תא/3616א	24.1.2018	293,609 ₪	לא חלה השבחה (*)

(*) לחלופין, 80,000 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' תא/3616א לשווי הנכס

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	146	1.0	146.0
תוספת קומה	146	1.0	146.0
תוספת קומת גג חלקית	117	1.2	139.9
מרפסת גג	29	0.3	8.8
תוספת שטח אקוויוולנטי			³ 440.7

¹ השיפוצ הנדרש כולל את העבודות הבאות: הסרת החוטים והצינורות ע"ג קירות החוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית, תיקון בטונים, אחידות של הפתחים, תיקון והשלמת ויטרינות ותריסים בק"ק, הסרת חיפויים מאולתרים מקירות חוץ וצביעתם, אחידות סגירת מרפסות, העתקת מזגנים וצנרת וסילוק סוככים ושילוט מאולתר.

² המפרט הטכני המוצע עפ"י הפרוטוקול: שיפוצ חזיתות, שדרוג המקלט, חדר המדרגות והתשתיות, התקנת מעלית חיצונית חיזוק הבניין ופיתוח החצר.

³ צ"ל 441.1 מ"ר = $1.2 * 117 + 0.3 * 29 + 2 * 146$.

עמוד 12 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תוספת שטח אקוויולנטי	440.70 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	22,000 ₪
מקדם בניה על הקיים	0.80
קרן חניה (48,316 ₪ * 6 מקומות חניה)	(294,345 ₪)
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	0.5584
השבחה לבניין בשלמות	4,167,160 ₪
השבחה בהתאם לחלק היחסי (36/517)	290,170 ₪
תוספת מרפסת (1.4 מ"ר * 0.1117 מקדם דחיה * 22,000 ₪)	3,440 ₪
סה"כ השבחה בהתאם לחלק היחסי (36/517)	293,609 ₪

8.2

שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

תרומת אישור תכנית מס' תא/3616 לשווי הנכס

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. ככל שטענתו לא תתקבל הציג תחשיב חלופי כדלקמן:

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	146	1.0	0.9	131.40
תוספת קומה	146	1.0	0.2	29.20
קומת גג חלקית	46	1.15	0.9	47.61
מרפסת גג	100	0.3	0.9	27.00
סה"כ שטח אקוויולנטי				235.21

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
תוספת קומה	146	1.0	1.0	146.00
תוספת קומה	146	1.0	1.0	146.00
קומת גג חלקית	117	1.2	1.0	140.40
מרפסת גג	29	0.3	1.0	8.70
סה"כ שטח אקוויולנטי				441.10

עמוד 13 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	205.89 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,000
מקדם בניה על הקיים	0.80
קרן חניה (₪ 49,058 * 2 מקומות חניה)	(₪ 98,115)
מקדם דחיה (20 שנה, 6%)	0.31
השבחה לבניין בשלמות	₪ 1,099,283
השבחה בהתאם לחלק היחסי (36/517)	₪ 76,510
תוספת מרפסת (1.4 מ"ר * 0.1117 מקדם דחיה * 22,000 ₪)	₪ 3,440
סה"כ השבחה בהתאם לחלק היחסי (36/517)	₪ 80,000

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

תרומת אישור תכנית מס' תא/3616 לשווי הנכס

טיעוני המבקש

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, זאת מכח סעיף 23 לתמ"א 38. זכויות הבניה שהקנתה התכנית ניתנות למימוש עוד טרם אישורה. מדובר בזכויות חופפות לפיכך אין מקום לחיוב בהיטל השבחה. הזכויות קשורות בקשר ישיר ובלתי ניתן להפרדה לזכויות הבניה מכח תמ"א 38 ועל כן צריכות להיות פטורות באופן מלא מהיטל השבחה, זאת מכח סעיף 19(ב)10 של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה. בניגוד לנטען בחוק אין הבחנה בין מימוש בהיתר לבין מימוש במכר. יש להביא בחשבון שהפטור חל גם במכר בדומה לשיקום שכונות שם נקבע פטור בהיתר ובמכר.

בדברי ההסבר של התכנית מצוין כי התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

החל משנת 2006 אישרה הוועדה המקומית מסמכי מדיניות לאופן מימוש זכויות הבניה מכח תמ"א 38. מסמכי המדיניות יצרו קונקרטיזציה ברורה לאופן מימוש הזכויות. המדיניות כבלה את שיקול דעת הוועדה וצמצמה אותו באופן שכמעט חייב אותה לאשר תוספות בניה מכח תמ"א 38 העומדות במגבלות המדיניות. ערב אישור התכנית פעלה המשיבה בהתאם למדיניות סדורה שכללה את אותן זכויות בניה שאושרו בסופו של דבר בתכנית. בנסיבות אלה שעה שיש החלטת מדיניות ברורה וחד משמעית לפיה פעלה בפועל המשיבה, הרי שלא ניתן להתעלם מעליית הערך בעקבותיה ומהוודאות והציפיות האובייקטיביות שנוצרו נוכח מדיניות זו ויישומה בפועל, אשר הסירו אי ודאות שהייתה קיימת, ככל שהייתה קיימת.

עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם מבוססת, בין היתר, על מסמך אשר נערך ע"י עו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' המופנה לעיריית תל אביב. עמדת עו"ד כי אין מקום להתחשב בתמ"א 38 בקביעת השבחה שנוצרה עקב אישור תכניות 3616 א' ו-3729 א'. לשיטתם חובה להתעלם מאישורה של תכנית מתאר ארצית שאינה קונקרטיזציה ביחס למקרקעין מסוימים. התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם משמעותה הרחבה של הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)10 למכר בניגוד לקביעת עמוד 14 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

המחוקק. זכויות תמ"א 38 אינן וודאיות וגם מטעם זה יש להתעלם מאישורה במצב הקודם. זאת ועוד, אין זה הוגן לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה ע"י התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, מקום בו אישור תמ"א 38 אינו מהווה אירוע משביח בגינו ניתן לגבות היטל השבחה. התחשבות בתמ"א 38 תיצור חוסר וודאות וחישובים ספקולטיביים. לטענת שמאי המבקש גם אין זה הוגן לחייב אדם בהיטל השבחה רק משום שבחר למכור את דירתו לפני מימוש הזכויות בדרך של היתר. יש להתייחס לתכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כשלב ביניים למתן היתר בניה ולהחיל את הפטור מהיטל השבחה על זכויות הבניה שניתן היה לממש במצב הקודם, זאת בהתאם לכוונת המחוקק.

תמריצי תמ"א 38 נועדו לעודד חיזוק מבנים ולא להשביח מקרקעין. דהיינו, התכנית לא נועדה ליצור אצל הציבור ציפייה להכנסות מהיטלי השבחה בגינה, ולפיכך, לא מובנת הטענה בחוות הדעת לפיה אותו ציבור יפגע בשל העובדה שלא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה אלו.

חוות הדעת המשפטית האמורה מנוגדת להחלטות של ועדת הערר המפורטות להלן:

א. החלטה בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה קבעה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הטלת היטל השבחה מכח תמ"א 38 היא בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.

ב. החלטה בערר 85143/13 רון צין ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, בה נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

בהחלטת ועדת הערר בעניין בן דוד, אליה הפנתה המשיבה, נקבע אמנם כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם, אך שם המקרה שונה. בתל אביב מסמכי המדיניות נתנו ודאות ברמה גבוהה. כך גם ביחס לפסקי הדין בעניין אברהם שלי ולביא אליהם הפנתה.

בבניין הנדון נערכה שומה מכרעת לחלקת משנה אחרת (שומה מכרעת מיום 8.4.2020, להלן "שומה מכרעת קודמת"). בשומה המכרעת נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם. קביעה זו מנוגדת למרבית החלטות השמאים המכריעים, אשר היו ערים לפסיקה אליה הפנתה המשיבה. לפיכך, אין לתת לה עדיפות.

בהתייחס לטענת המשיבה כי לתמ"א 38 תפוגה, בחינת ההשבחה נערכת למועד הקובע בו התמ"א הייתה בתוקף. זאת ועוד, מאריכים את תוקף התמ"א וקיימת כוונה להחליפה בתכנית התחדשות חלופית. כל זאת גרם לשוק לפתח ציפיות שהתמ"א תהיה בתוקף בעת שיחליטו לקדם פרויקט התחדשות. פרויקטים מסוג זה לוקחים זמן, ככל וטענת המשיבה הייתה נכונה והציפייה הייתה כי התמ"א תפקע בתוך חמש שנים יזמים לא היו מנסים בכלל לגבש הסכמות בתקופה כה קצרה.

ככל שלא תתקבל טענתו בדבר העדר השבחה, הציג שמאי המבקש תחשיב חלופי כדלקמן:

היקף תוספת הבניה

בשומת המבקש הובא בחשבון כי במצב הקודם התאפשרה תוספת בניה מכוח תמ"א 38. לטענתו הקונה הסביר היה מביא בחשבון רמת וודאות גבוהה לאישור תוספת קומה וקומת גג חלקית בשיעור של 65% ואילו רמת וודאות נמוכה להקמת קומה נוספת מלאה. במצב החדש הובאו בחשבון הוראות וזכויות עפ"י תא/3616. יחד עם זאת בתחשיבו הביא בחשבון במצב הקודם קומת גג בשטח 46 מ"ר. שטח קומה טיפוסית נטו (לאחר הפחתת חדר מדרגות) הינו 147 מ"ר, זאת בהתאם לנקבע בשומה מכרעת קודמת.

עמוד 15 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

בתחשיבו הביא בחשבון תוספת קומה וקומת גג חלקית במקדם ודאות 0.9 ותוספת קומה נוספת במקדם ודאות 0.20.

לאור הבינוי בפועל לא ניתן להרחיב את דירת המגורים, למעט תוספת גזוזטרה בשטח של 1.4 מ"ר. תרומת האפשרות לתוספת מרפסת הובאה בחשבון בדומה לשומת המשיבה.

מקדם שווי לקומת הגג

בשומת המבקש נקבע כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג במצב הקודם הוא 1.15, עפ"י החלטה בערר 85046/17 ענת עופרים ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו. במצב החדש מקדם שווי 1.2, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

דחיה למימוש

מקדם הדחיה הראוי הוא 0.31 המשקף דחיה לתקופה של 20 שנה בשיעור היוון 6%. בשומה מכרעת בגו"ח 6968/39 נקבע מקדם המשקף דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 6% עבור נכס הכולל 4 יח"ד. בנכס הנדון 12 יח"ד וכן שטח מסחרי. יש להביא בחשבון כי מורכבות הפרויקט, עירוב שימושים וריבוי בעלים מקשים על גיבוש ההסכמה הנדרשת לצורך קידום ומימוש הפרויקט וגורמים לעיכוב משמעותי במימוש הזכויות.

מקדם בינוי חדש על ישר

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין עלות עודפת לתוספת בניה בבניין קיים, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

כופר חניה

בתחשיב המבקש הובא בחשבון תשלום כופר חניה עבור 2 יח"ד. לפי 49,058 ₪ למקום חניה, כפי שנקבע בשומת המשיבה ובשומה מכרעת קודמת.

ערכי שווי

שמאי המבקש קבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 22,000 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה ובשומה מכרעת קודמת.

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. היא מאפשרת השלמת קומת הגג החלקית לקומה מלאה ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית. השלמת קומת הגג החלקית יוחסה לדירות הגג.

היקף תוספת הבניה

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון הרחבות לדירות הקיימות בשל מגבלות התכנון. התכנית מאפשרת השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית. בהתחשב ברוחב הדירה ומיקומה בחזית, חושבה השבחה בגין תוספת גזוזטרה בשטח 1.4 מ"ר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח קומה טיפוסית הוא 172 מ"ר. שטח קומה טיפוסית נטו בהתאם לשומה מכרעת קודמת, 146 מ"ר. השטח בקומת הגג החלקית בהתחשב בנסיגה של 3 מ' בחזית הוא 117 מ"ר. שטח מרפסת הגג 29 מ"ר.

החלק היחסי של הדירה הנדונה בזכויות נקבע בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מקדם שווי לקומת הגג

מקדם השווי הראוי לקומת הגג 1.2 ולמרפסת הגג 0.3, זאת בהתבסס על הנקבע בשומה מכרעת קודמת.

עמוד 16 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

דחיה למימוש

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחיה 0.5584 המשקף דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בהתבסס על הנקבע בשומה מכרעת קודמת. יש להביא בחשבון דחיה סבירה בהתחשב שמדובר בתוספת בניה על גג קיים המהווה רכוש משותף. רחוב דיזנגוף הוא רחוב בו הקנתה התכנית זכויות בהיקף משמעותי. מדובר בבניין בודד עם תוספת זכויות בניה בהיקף גדול יחסית המהווה תמריץ למימוש הזכויות.

מקדם בינוי חדש על יסן

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מקדם ההפחתה בגין בינוי חדש על יסן הוא 0.8, זאת בהתבסס על הנקבע בשומה מכרעת קודמת.

כופר חניה

בתחשיב המבקש הובא בחשבון תשלום כופר חניה עבור 6 יח"ד. עלות חניה לפי 49,058 ₪ למקום, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת.

ערכי שווי

שמאית המשיבה קבעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 22,000 ₪. זאת בהסתמך על נתוני השוואה כדלקמן:

א. עסקאות מכר של מגרשים-

תאריך	כתובת	שטח קרקע במ"ר	תמורה	שווי מ"ר מבונה	הערות
16.4.2015	בר כוכבא 11	418	14,000,000 ₪	18,000 ₪	צורה אי רגולרית
21.9.2016	חולדה 6	339	21,000,000 ₪	27,400 ₪	בנכס דייר מוגן
23.12.2015	עמוס 7-9	541	34,750,000 ₪	31,591 ₪	
7.2.2017	הירקון 28	300	22,000,000 ₪	30,300 ₪	
24.12.2015	שיינקין 32	279	14,750,000 ₪	23,700 ₪	בנכס דייר מוגן

ב. חילוץ ממחירי דירות חדשות-

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח במ"ר	תמורה	שווי למ"ר בנוי
30.8.17	6963/14	דיזנגוף 320	קרקע	120	6,770,000 ₪	56,417 ₪
24.8.17	6959/83	דיזנגוף 214	7	146	9,000,000 ₪	61,644 ₪
20.7.17	7113/74	דיזנגוף 107	1	96	4,500,000 ₪	46,875 ₪
21.2.17	6902/15	דיזנגוף 183	4	74	3,350,000 ₪	45,270 ₪
29.8.16	6963/14	דיזנגוף 320	5	74	3,399,999 ₪	45,946 ₪
22.11.17	6956/26	מנדלשטם 8	2	153	8,570,000 ₪	56,013 ₪
20.2.18	6956/20	דיזנגוף 246	2	86	3,600,000 ₪	41,860 ₪
ממוצע						50,575 ₪

בחילוץ הופחת מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 9,500 ₪ למ"ר. מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 26,500 ₪.

ג. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות –

עמוד 17 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בן יהודה 33	30.3.2016	18,000
פינסקר 38	4.2.2015	21,000
הרב קוק 26	7.12.2015	19,000
חובבי ציון 55	11.11.2015	21,500
ירמיהו 29	28.10.2015	20,000
שינקין 16	23.12.2015	21,000
בנדיס 13	14.10.2015	20,000
יורדי הסירה 4-6	16.4.2015	32,000
הירקון 28	6.1.2017	23,250

זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם

לעמדת המשיבה אין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות. היות ומדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית, בדומה לאישור הקלה ושימוש חורג. בעע"מ 5109/20 אברהם שלי נ' איי הארץ נדל"ן בע"מ קבע בית המשפט העליון כי אין לראות בהטבות התכנוניות מכוח תמ"א 38 זכויות מוקנות, אלא כהסדרים המגדירים את היקף שיקול הדעת הנתון לוועדות התכנון והבניה בבואן לדון בבקשות למתן היתר בניה מכוח תמ"א 38. לוועדות התכנון שיקול דעת רחב בבואן להכריע בבקשות להיתר בניה מכוח תמ"א 38. הוועדות רשאיות לאשר את ההטבות התכנוניות המבוקשות בהיתר במלואן, בחלקן ואף לא לאשרן כלל.

ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון נקבע כי תמ"א 38 משולה למעין תכנית המרחפת מעל שטח המדינה. התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה. מימוש זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 כפופות לנקיטת הליך של הקלה וכן בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית באם לאשרן, כאמור בהוראות תמ"א 38. במצב החדש הזכויות אינן כפופות להליך של הקלה ולפיכך הן מוקנות. השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו"ח 3929/740 בה נקבע כי תמ"א 38 לא מאפשרת הוצאת היתר בניה טרם קבלת הסכמת הוועדה וקיומם של הליכי הקלה. קיימות הכרעות של שמאים מכריעים אשר קיבלו את עמדת המשיבה. השמאית הפנתה לשומות מכרעות⁴ בהן נקבע כי בבחינת ההשבחה בגין אישור תוכניות הרובע אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם.

בדו"ח התנגדויות לתכניות הרובעים, נקבע ע"י החוקרת כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות ולכן טענת המתנגדים על פגיעה בזכויותיהם נדחות על הסף. השמאית הפנתה לפסיקה התומכת לשיטתה בעמדה זו-

א. בערר 2900/17 עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נקבע כי לצורך הוכחת ציפייה קונקרטית למימוש מכוח תמ"א 38, לכל הפחות היה צורך בהצגת בקשה להיתר בניה שהוגשה עובר למועד הקובע.

ב. בערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה, נקבע שיש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם.

⁴ שומות מכרעות בגו"ח 6212/405, 6960/88, 6107/303, 7091/92, 30166/310, 7080/8, 30004/45.

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

- ג. בעע"מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פז גז בע"מ ואח' נקבע כי תשלום היטל השבחה מדגיש את עקרון הצדק החלוקתי, בכך שבעל מקרקעין המשלם היטל השבחה לוועדה מחלק את עושרו עם הציבור באופן עקיף עקב פעולות של רשות התכנון.
- ד. בעמ"נ (ת"א) 19-04-19341 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ נקבע כי זכויות מותנות יקבלו שווי "0" במצב הקודם. ההחלטה התקבלה בהתבסס על העובדה כי אין חובה על הוועדה המקומית לאשר הקלה ומכאן כל עוד לא התבקשה לא ניתן למסות בהיטל השבחה, כן בהתבסס על רעיון של צדק חברתי. דהיינו, גביית מס בשיעור מלא ממי שנהנה מההשבחה.
- ה. בעמ"נ (חי') 20-09-33949 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נקבע כי בהערכת שווי הזכויות יש לחשב את השווי במצב הקודם בהתאם לזכויות עפ"י תכנית מפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק.
- ו. בערר רל/8029/0720 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, נקבע כי אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם שכן מדובר בזכויות שאינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה והן נתונות לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית.
- לתמ"א 38 תאריך תפוגה. לאחרונה התקבלה החלטה על ביטול התמ"א בשנת 2023. ככל שמביאים בחשבון דחיה, התמ"א לא תהיה בתוקף ואין להביאה במצב הקודם. לעומת זאת, תכנית מס' תא/3616 אינה עצמאית והזכויות שהיא מקנה הן לצמיתות. התכנית כוללת שינוי לתכניות נוספות, לא רק לתמ"א 38.
- אין מחלוקת כי ניתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38 טרם אישור תכנית תא/3616, כל שניתן ללמוד מכך הוא שזכויות הבניה המוגדרות בתמ"א מתגבשות באופן מלא רק עם קבלת היתר הבניה ולא קודם. מטרתה של תמ"א 38 לעודד ביצוע חיזוק מבנים, לכן ניתן פטור מפורש במצב של היתר בניה בלבד. בדומה לפטור לממ"ד הוא ניתן רק במימוש בהיתר להבדיל ממימוש במכר.
- סעיף 19(ב)(10) עוסק במופגן רק בזכאות לפטור בעת מימוש בדרך של היתר בניה ואין בו כל אזכור לזכאות לפטור בדרך של מכר. דברי ההסבר להצעת חוק התכנון והבניה תיקון 118 מהווים ראייה לכך שאין עסקינן בלקונה כלשהי או בפרשנות, אלא שהמחוקק שהוא הריבון להחליט, עסק בסוגיה זו ובהחלטה מודעת מצא לנכון לדחות את ההצעה להעניק פטור גם במכר.
- תכנית תא/3616 היא תכנית עצמאית אשר הזכויות שנקבעו בה מוקנות. התכנית שונה מתכניות שנערכו ברשויות אחרות דוגמת הרצליה, בהן הזכויות מותנות בדומה לתמ"א 38. בהתאם לעמדת מינהל התכנון תכנית תא/3616 תמשיך להתקיים גם לאחר ביטולה של תמ"א 38.

הכרעה

המחלוקת העיקרית בין הצדדים נסובה סביב השאלה האם בבחינת השבחה בגין אישור תכנית תא/3616 יש להביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. בעשרות שומות מכרעות שערכתי בתחום רובע 3 קבעתי, ביחס לבניינים אשר עומדים בתנאי הסף של תמ"א 38, שבהתחשב בכך שתכנית מס' תא/3616 הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לראות בהוראות תכנית תא/3616

עמוד 19 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

החלות עליהם, הוראות מכח תמ"א 38. ציינתי שאני סבורה שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית מפורטת מכח סעיף 23 לתמ"א בעת מכר, זאת לבטח כשהתכנית המפורטת אינה כוללת תוספת זכויות על אלו שהותרו עפ"י התמ"א.

בהתחשב בהתניות הרבות שכוללת התכנית והמגבלות הקנייניות והפיזיות המקשות על מימוש תוספת הזכויות אני סבורה כי התגבשות ההשבחה ככל שקיימת תהיה בשלב מימוש הזכויות בהיתר, בדומה לתמ"א 38.

מאחר שמדובר בסוגיה משפטית, ערכתי, בשומות אלו, תחשיב שמטרתו בחינת תרומת התכנית לשווי תוך שהבאתי בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. תמ"א 38 מהווה תכנית ארצית אשר אושרה בשנת 2005, במהלך השנים אושרו בה תיקונים שונים. התכנית אינה מהווה חלק מההליך התכנוני של תכנית תא/3616 ולכן אני סבורה כי אין לנטרל אותה מהמצב הקודם. לא כך מסמכי המדיניות שערכה הוועדה המקומית ליישום הוראות התמ"א בהתייחס למאפיינים הספציפיים של אזורים שונים בעיר, לרבות רובע 3. האחרונים כן מהווים חלק מההליך התכנוני של תכנית תא/3616 לפיכך יש לנטרלם.

ביום 18 אוגוסט 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה בערר/תא/1118/8290 ליתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגיה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה. תכנית תא/3616 מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בדעת רוב, כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ אשר יערוך שומות מייעצות על יסוד נספח עקרונות להחלטתה ואגב זאת יציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע.

בכל הכבוד לוועדת הערר הנכבדה איני מסכימה עם קביעתה. אין מחלוקת כי הזכויות לפי תמ"א 38 אינן מוקנות וכי יש להן השפעה על שווי המקרקעין. לעמדת ועדת הערר על אף השפעתן על השווי יש לנטרל את הציפיות שיצרה תמ"א 38. לביסוס קביעתה הפנתה ועדת הערר לפסיקה ענפה⁵ שעניינה נטרול הציפיה להתקיימות האירוע המשביח מהשווי. בעניינינו, תמ"א 38 קדמה לתכנית תא/3616 ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616 יש להביא בחשבון את כל המרכיבים המשפיעים על השווי אשר אין להם קשר סיבתי ישיר לתכנית תא/3616. תמ"א 38 יצרה פוטנציאל כללי שיש להביאו בחשבון ואין לנטרלו. בפסק הדין בעניין לוסטרניק⁶ קבע בית המשפט העליון שיש לנטרל את השפעת הליכי התכנית לגביה נבחנת ההשבחה מהשווי במצב הקודם וכי כל ציפייה שהביאה לעליית ערך, שאין לה קשר סיבתי ישיר לתכנית, רשאי השמאי להביאה בחשבון. מכאן שיש לנטרל רק את השפעת התכנית המשביחה עצמה ולא את השפעתם של גורמים אחרים. השווי במצב הקודם מתבסס על אפשרויות המימוש בהתעלם מתכנית תא/3616. במקרה בו תכנית תא/3616 לא הייתה קיימת, ניתן

⁵ עמ"נ 14-04-36933 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ בוריס; עמ"נ 14-06-23304 יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה; עמ"נ 19-04-19341 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ; עמ"נ 05-55083-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' יצחק לב.

⁶ רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

עמוד 20 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

היה לקדם בנכס פרויקט להתחדשות עירונית מכח תמ"א 38. לפני אישור תכנית תא/3616 ניתנו בתחומה היתרים לפרויקטים להתחדשות עירונית מכח תמ"א 38 וכך נעשה גם כיום ברובעים נוספים בעיר. לאור האמור, אני סבורה שאין לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם.

בפסיקה⁷ נקבע כי בבחינת השבחה יש להביא בחשבון את השפעת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות על השווי במצב הקודם. התוצאה היא שקיימים מקרים בהם חלה עליית שווי אשר בגינה לא חלה חבות בהיטל השבחה. כך לדוגמה במקרים בהם תכנית מתאר ארצית או מחוזית מייצגת קרקע חקלאית לפיתוח עירוני. תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת אמנם הוראות מפורטות אך נקבע בפסיקה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגינה בעת מכר. ועדת הערר בענייננו קבעה כי אין בציפיות כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס. נטרול השפעת התמ"א על השווי במצב הקודם גוררת כפועל יוצא חיוב על השבחה שמקורה בתכנית מתאר ארצית לגביה נקבע בפסיקה כי לא יחול חיוב בהיטל השבחה, שכן התגבשות ההשבחה מכוחה היא במועד הוצאת היתר. בפסק הדין בעניין דיניש⁸ קבע בית המשפט שלגבי תכניות שאינן בנות חיוב בהיטל השבחה אין מקום לעשות הבחנה בין שווי השוק האובייקטיבי לבין שווי השוק לצרכי השבחה, שאם לא כך אנו עלולים לפגוע בנישומים ולגרום להם בעקיפין שיחויבו בהשבחה שאין הם חייבים בגינה.

ועדת הערר ביססה בין היתר את עמדתה שאין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם בין היתר לאור הקושי במדידת הזכויות הפוטנציאלית מכח תמ"א 38, קושי אשר בא לידי ביטוי בשונות השומות המכרעות. אני סבורה כי לאור הקושי המתואר ניתן להתעלם מהשפעת התכנית במצב הקודם. אכן יש לשאוף לקביעת טווח ערכים ומקדמים המותיר מקום לשיקול דעת, בדיוק כפי שנקבע ביחס לתכנית תא/3616 בנספח א' להחלטת ועדת הערר.

בהחלטתה הפנתה ועדת הערר לפסיקה ולהחלטות ועדות ערר הנוגעות ישירות לסוגיה הנדונה ואשר לשיטתה תומכות בקביעתה. הוועדה הפנתה לפסק הדין בעניין אברהם לביא⁹. בפסק דין זה קבע בית המשפט כי ציפייה כללית שאינה קונקרטיית אינה מספיקה כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה, לכאורה כפי שנקבע בבר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה. אלא מאי, מסקנתו של פסק הדין בעניין דלי דליה הפוכה. בפסק הדין הבחנה בין תביעות פיצויים בגין ירידת ערך בהן אין להביא בחשבון במצב הקודם את שווי השוק, אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי, זאת להבדיל מאומדן השבחה בו יש להביא בחשבון שווי שוק הכולל גם פוטנציאל כללי, אך לא פוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. יוצא שמסקנת בית המשפט בעניין לביא מנוגדת להלכת בית המשפט העליון בעניין דלי דליה ואין להסתמך עליה.

בהחלטתה הפנתה ועדת הערר גם להחלטת ועדת הערר מרכז בעניין בן דוד¹⁰. ההחלטה דנה במימוש בהיתר מכח תמ"א 38 ולא במימוש במכר. החלטה בה נקבע שבעת חישוב ההשבחה למימוש התמ"א אין להביא בחשבון בשווי הדירות הבנויות במצב הקודם את השפעת התמ"א. ההחלטה מצטרפת לפסיקה ענפה לפיה כאמור, יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה.

⁷ ראה לדוגמה רע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים.

⁸ עמ"נ (ת"א) 19-04-19341 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דיניש בע"מ.

⁹ עמ"נ 20-09-33949 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

¹⁰ נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

כן הפנתה ועדת הערר להחלטת ועדת הערר מרכז בעניין יהודה ועפרה לוי¹¹. החלטת הוועדה בעניין זה נסמכת בעיקר על פסק הדין בעניין לביא. ועדת הערר בעניין לוי ציינה כי היתר הבניה לפי תמ"א 38 לא התגבש ולכן העוררים אינם זכאים לפטור. אין על כך מחלוקת. הסוגייה בענייננו אינה החלת הפטור כי אם באופן קביעת השווי במצב הקודם.

ישנן החלטות של ועדות ערר שקבעו שיש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר הזכירה את חלקן¹² ומצאה לנכון לקבוע אחרת.

לסיכום, שוק המקרקעין הושפע ישירות מהאפשרות לממש את תמ"א 38. מאחר שלא מדובר בעליית שווי הנובעת מהתכנית המשביחה עצמה, אין סיבה שלא להביא בחשבון השפעה זו על השווי במצב הקודם.

ביום 5 ספטמבר 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר מחוז ירושלים החלטה בערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (אשר נדון עם עוד עררים נוספים). הוועדה דנה בסוגיה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם, זאת בהסתמך על הלכת לוסטרניק וכפי שנקבע בהחלטות ועדת הערר בעניין רון צין, דן הוד ואביבה אליסאן. בהחלטת ועדת הערר הפניה לפסק דין בית המשפט העליון בעניין דלי דליה בו נקבע בדעת הרב כי באומדן ההשבחה יש להתחשב בצפייה כללית במצב קודם וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק. ועדת הערר עמדה על ההבדל בין פסק הדין בעניין סי.בי.די.סטאר לסוגיה שבענייננו, תוך קביעה שככל שישנה השפעה של תמ"א 38 על השווי היא נעדרת קשר סיבתי. תמ"א 38 או תכנית מכוחה, החלה במצב קודם, היא תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של התכנית המשביחה במצב החדש, זאת בהתאם לעקרון שקבע בית המשפט בעניין דייניש. עוד קבעה כי נטרול תמ"א 38 במצב הקודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט בעניין אליק רון שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

ועדת הערר קבעה כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית מס' 9988 במימוש במכר, גם לגופה של תכנית מס' 9988 ובהתעלם מנטרולה של תמ"א 38. הוועדה ציינה שמחקרים שמאיים מוכיחים שפוטנציאל המימוש של תכניות לתוספת בניה במרקמים הבנויים בבניה רוויה עומדים על אחוזים בודדים ושלאם ניקח את הצפי למימוש התכנית ונעמיד אותו על אחוזי המימוש הצפויים ניתן לראות בנקל שבמועד הקובע קונה מרצון לא יהיה מוכן לשלם כל תוספת למחיר המקרקעין עבור הזכויות שההסתברות לממשן נמוכה. הסתברות הנובעת בין היתר מהמצב המשפטי בהיתן הרב הנדרש, הרווח היזמי והתועלת הכלכלית, בעיות תיאום, העדפות אישיות ועוד.

כאמור, בשומוות מכרעות שערכתי בתחום הרובע ציינתי שאני סבורה שאין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש במכר עקב אישור תכנית תא/3616א. בשומותיי הצגתי תחשיב למקרה בו עמדתי לא לתקבל בערכאת ערעור. בתחשיב זה הבאתי בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם. להלן תחשיב כאמור-

¹¹ ערר 8053-08-21 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה.

¹² ראה לדוגמה ערר 85143/13 רון צין נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

מצב קודם

שטח במ"ר	מקדם	מקדם שווי	שטח במ"ר	תיאור
שטח במ"ר אקו' 131.40	0.9	1.00	146	תוספת קומה ¹³
47.61	0.9	1.15	46	קומת גג חלקית
27.00	0.9	0.30	100	מרפסת גג
206.01				סה"כ

מצב חדש

שטח במ"ר	מקדם	מקדם שווי	שטח במ"ר	תיאור
שטח במ"ר אקו' 146.00	1.0	1.00	146	תוספת קומה
146.00	1.0	1.00	146	תוספת קומה
140.40	1.0	1.20	117	קומת גג חלקית
8.700	1.0	0.30	29	מרפסת גג
441.10				סה"כ

השבחה

תוספת שטח אקוויוולנטי	235.09 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,000
שווי התוספת כזמינה לפני הפחתות	₪ 5,171,980
מקדם בינוי חדש על ישן	0.80
כופר חניה (3 * 48,316 ₪)	(₪ 144,948)
מקדם דחייה (20 שנים, 6%)	0.31
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 1,237,717
השבחה לחלק הנישום (36/517)	₪ 86,185

על אף שאני סבורה שאין לנטרל את השפעת תמ"א 38 משווי הנכס במצב הקודם וכי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בעת מימוש בדרך מכר, בהתחשב בכך שהסוגייה נדונה והוכרעה ע"י ועדת הערר באותו מרחב תכנוני, אערוך תחשיב התואם את קביעתה העקרונית. ועדת הערר פירטה בנספח א' להחלטתה עקרונות לקביעת מקדמים לתחשיב הנעשה בגישת התועלת והנחתה את השמאי המייעץ שימונה לקבוע מקדמים מתוך כוונה לייצר אחידות בשומות ככל שניתן. שומות השמאי המייעץ טרם ניתנו. לפיכך, תחשיבי ייערך בהתאם למקדמים מקובלים בהם עשיתי שימוש עד כה. בבניין הנדון נערכה כאמור שומה מכרעת לחלקת משנה אחרת. על אף הפסיקה הנוגעת לעקרון השוויון בין נישומים¹⁴ בחרתי שלא לאמץ

¹³ השלמת קומת הגג הקיימת מיוחסת לדירות הגג, לפיכך אינה כלולה בתחשיב.

¹⁴ ראה לדוגמה ע"א 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, ערר 8217/0718 ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.

עמוד 23 מתוך 26

רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

את התחשיב שנערך בה ביחס למספר מרכיבים וביניהם הבאה בחשבון של זכויות מכח תכנית ס' במצב הקודם מקום בו בבניין קיימות דירות גג אשר להן יש לייחס את הזכויות האמורות. כן קבעתי בשומתי תקופת דחיה שונה מבשומה המכרעת וזאת בהתחשב בשיקולים המפורטים להלן ובשים לב לאמור בהחלטת ועדת הערר בעניין לוינתן אדיב שמואל בנושא מרכיב הדחיה ושיעור המימוש הצפוי של התכנית. לבסוף לא הבאתי בחשבון את תוספת שטח הגזוזטרא אשר נאמדה בשומה המכרעת ב-0.35 מ"ר אקוי לפני דחיה. ככל שבהתחשב במאפייני החלקה והבינוי תוספת מרפסת ישימה הרי שערכי הקרקע אינם רגישים לשינוי שווי של שברירי אחוז.

היקף תוספת הבניה

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף ובאפשרויות הבינוי של שתי החלופות, מצאתי כי השימוש המיטבי של הנכס הנדון הוא תוספת לבניין הקיים, בדומה לעמדת הצדדים. במצב החדש הובאה בחשבון תוספת קומות בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית ת/א3616. אני מאמצת את היקף התוספת כפי שנקבעה בשומה המכרעת הקודמת, המוסכמת על הצדדים. דהיינו, כל קומה טיפוסית בשטח 146 מ"ר וקומת גג חלקית בשטח 117 מ"ר.

מקדם השווי לדירת הגג

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג החלקית הוא 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3, כך קבעתי בשומות שערכתי בתחומי הרובע וכן נקבע בשומה מכרעת קודמת. מדובר בקומה העליונה של הבניין בה סביר כי יתוכננו דירות פנטהאוז. בהתחשב שהשימוש המיטבי הינו תוספת לבניין הקיים אני סבורה כי לא חלה השבחה במקרה הנדון בגין הותרת בריכה במרפסת הגג.

דחייה למימוש

מדובר בבניין ותיק בן כ- 60 שנה במועד הקובע. הבניין כולל 15 יחידות לרבות חנויות, משרדים ודירות. בבניין 2 דירות הבנויות בקומת הגג החלקית. התכנית מאפשרת השלמת קומת הגג, תוספת 2 קומות נוספות וקומת גג חלקית. הבניין בנוי בקיר משותף ואינו כולל מעלית נוסעים. עפ"י התרשמותי חלל המדרגות מאפשר תוספת מעלית פנימית ללא שינוי בגרם המדרגות. אין חניה בתחום החלקה. הבניין רשום כבית משותף. בבניין שימושים מעורבים. במהלך הבניה צפויים מטרדים שיפגמו בשימוש בדירות הקיימות. אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 20 שנים בשיעור היוון של 6%.

בינוי חדש על ישר

תוספת בנייה חדשה על בניה קיימת מצריכה התאמה לבינוי הקיים יוצרת מגבלות תכנון ומייקרת את עלות הבניה. הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין מרכיב זה, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת.

כופר חניה

קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתה נדרשת בגין כופר חניה. הבאתי בחשבון עלות של 48,316 ₪ למקום חניה. הובאו בחשבון 6 מקומות חניה נדרשים לפי הצפיפות שנקבעה בתכנית, 65 מ"ר ליח"ד.

החלק המיוחס לנשוא השומה

קיבלתי את עמדת הצדדים כי החלק היחסי שיש לייחס לנכס הנדון הוא בהתאם לחלקו ברכוש המשותף 36/517.

עמוד 24 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

ערכי שווי

אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 22,000 ₪, כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת ובשומות מכרעות שערכתי לאורך הרחוב.

10. תחשיב השומה

להלן תחשיב ההשבחה לאחר נטרול השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם ודאות	שטח במ"ר
תוספת קומה	146.0	1.00	1.0	146.0
תוספת קומה	146.0	1.00	1.0	146.0
קומת גג חלקית	117.0	1.20	1.0	140.4
מרפסת גג	29.0	0.30	1.0	8.7
סה"כ				441.1

תוספת שטח אקוויוולנטי	441.10 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	22,000 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.80
קרן חניה (6 מקומות חניה * 48,316 ₪)	(289,896 ₪)
מקדם דחייה (20 שנים, 6%)	0.31
השבחה מלאה לבניין בשלמות	2,316,774 ₪
השבחה לחלק הנישום (36/517)	161,323 ₪

עמוד 25 מתוך 26

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

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, בהתחשב בהחלטת ועדת הערר לפיה יש לנטרל את תמ"א 38 משווי הנכס במצב הקודם, כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א	24.1.2018	161,323 ₪	80,661 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



עמוד 26 מתוך 26