
לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליולי 2010
ש.מ. M. 6127-267

1

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלק מחלקה 267 בגוש 6127

רח' הרצל 63, רמת גן

הצדדים :

המבקשים : ה"ה משה גרייצר ואח'

ע"י מר משה נדם, שמאי מקרקעין .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן

ע"י הגב' ניצה המאירי, שמאית מקרקעין .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

2

1. מבוא :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה בשווי חלק מהחלקה שבנדון, אשר יתואר בהמשך (להלן "הנכס") וזאת - עקב אישור תכניות.

העילה לדרישת תשלום היטל ההשבחה : מימוש ע"י העברת זכויות (מכר) .

לצורך הענין, ננקטו הפעולות הבאות :

- עיון בשומות הצדדים :
 - שומת הגב' ניצה המאירי, מטעם המשיבה, מיום 27.6.2008, ותגובה מיום 14.4.2010;
 - שומת מר משה נדם, מטעם המבקשים, מיום 1.10.2009 ;
- קיום דיון, ביום 3.6.2010, בהשתתפות השמאים הנ"ל. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים והתקבל לגביו - משמאית המשיבה - מסמך "הערות" מיום 9.5.2010 .
- סיור בנכס ובסביבתו, ביום 7.6.2010, על ידי הח.מ. וע"י ארנון גולדברג, שמאי מקרקעין עובד המשרד.
- עיון במסמכים נוספים שהוגשו ע"י הצדדים, ובין היתר :

צו לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תשריט ותקנון הבית המשותף (מוסכם) מיום 29.2.1976, נסח רישום, פרוטוקול דיון ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 15.11.2009 (לגבי הנכס הנדון), חוזה מכר מיום 8.4.2008, צילומי הנכס, דף נתוני עסקאות וניתוח (ע"י שמאית המשיבה) היתר בניה לשינויים מיום 29.2.1979, אישורים חתומים ע"י מהנדס העיר ועוד.
- קיום בירורים משלימים בקשר להיבטים תכנוניים ושמאיים רלבנטיים .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליולי 2010
ש.מ. 6127-267- M

3

2. מטרת השומה :

מטרת השומה הינה להכריע בסוגיות השנויות במחלוקת בין הצדדים ולהעריך את ההשבחה שחלה בשווי חלק מהחלקה, שיוגדר בסעיף 3 להלן וזאת - עקב אישור התכניות הבאות :

תכנית	ילקוט פרסומים	מועד פרסום למתן תוקף	מועד קובע
רג/340	2591	27.12.1979	11.1.1980
רג/340 ג'	2651	14.8.1980	29.8.1980
רג/340 ג' 1	3181	29.3.1985	13.4.1985
רג/340 ג' 3	4047	8.10.1992	23.10.1992
רג/340 ג' 21	5480	12.1.2006	27.1.2006
רג/340 ג' 15	5495	15.2.2006	3.3.2006
רג/340 ג' 1/3	5629	15.2.2007	2.2.2007
רג/מק/340 ג' 28	5631	20.2.2007	7.3.2007

(*) הגדרת "הנכס" הנישום מהווה חלק מההכרעה שתפורט ותנומק בהמשך .

3. פרטי הנכס :

3.1 חלקה 267 בגוש 6127 רשומה בפנקס הבתים המשותפים . על החלקה ניצבים שני בתי מגורים : בנין I - בפינת הרחובות הרצל ושתיל ובנין II פונה לרח' שתיל . המבנים מופרדים , ללא קיר משותף .

3.2 נשוא השומה הינו חלק משטח החלקה הנ"ל ועליו מבנה מס' I .

מבנה מס' I כולל את תתי חלקה 1-11 (מבנה II כולל 4 תתי חלקה : 12-15) .

3.3 להלן פרטי החלקה (בשלמותה) מתוך נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים :

גוש : 6127

חלקה : 267

שטח רשום : 743 מ"ר

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

4

פירוט נתוני תתי חלקה 1-11 :

תת חלקה	שטח רשום (מ"ר)	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות
1 (*)	11.80	$4/306 = 1.31\%$	-
2	55.40	$18/306 = 5.88\%$	-
3	24.70	$8/306 = 2.61\%$	-
4	29.70	$10/306 = 3.27\%$	קרקע בשטח 330 מ"ר קירות חיצוניים גג בשטח 60.25 מ"ר גג בשטח 33.15 מ"ר גג בשטח 79.00 מ"ר
5	73.00	$24/306 = 7.84\%$	
6	74.50	$25/306 = 8.17\%$	
7	73.00	$24/306 = 7.84\%$	
8	74.50	$25/306 = 8.17\%$	
9	73.00	$24/306 = 7.84\%$	
10	74.50	$25/306 = 8.17\%$	
11	40.00	$13/306 = 4.25\%$	
ס"ה		$200/306 = 65.36\%$	

(*) חנות

ר' הרחבה בסעיף "מצב משפטי" - בהמשך .

4. מיקום ותאור הסביבה :

החלקה נשוא השומה ממוקמת מעברו המערבי של רח' הרצל , במפגשו עם רח' (סמטת) שתיל, במרכז העיר רמת גן .

רח' הרצל הינו ציר תנועה פעיל במרכז העיר רמת גן , המהווה מוקד לשימושי מסחר מגוונים בקומות הקרקע ודירות מגורים בקומות העליונות של המבנים . הרחוב משמש ציר מישני לציר רח' ביאליק , המקביל לו ממערב .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

5

רח' שתיל הינה סמטה קצרה, ללא מוצא, המסתיימת בשד' הילד.

השימושים המסחריים האופייניים בסביבה הם שימושים לצרכים שכונתיים. במרבית המבנים לאורך הרחוב ניכרים סימני בלאי ותחזוקה ירודה, במיוחד בוותיקים שבהם.

המיקום הספציפי של נשוא השומה: בקרן הצפון מערבית של מפגש הרחובות הרצל ושתיל.

5. תאור הנכס:

החלקה, עליה מצוי הבנין, נשוא השומה, הינה בשטח רשום של 743 מ"ר (ברוטו) ובשטח נטו של כ- 590 מ"ר (לאחר סימון הפקעת רצועה להרחבת רח' שתיל). החלקה בעלת צורה מלבנית, רגולרית וטופוגרפיה משופעת, היורדת ממזרח למערב.

להלן מימדי החלקה (לפני ההפקעה):

- אורך צלע מערבית/מזרחית: כ- 17.5 מ';

- אורך צלע צפונית ודרומית: כ- 42.5 מ'.

נשוא השומה הינו, כאמור, החלק המזרחי של החלקה, הפונה בחזית (מזרחית) לרח' הרצל ובחזית (דרומית) לרח' שתיל. על חלק קרקע קרקע זה ניצב בנין I.

בנין מס' I, הינו בנין ותיק, המכיל בקומת הקרקע - חנות (לא פעילה) ושלוש דירות מגורים, מעל - 3 קומות מגורים ובכל קומה 2 דירות ובקומה העליונה - דירת גג (ר' פירוט היחידות בבנין ושטחיהן הרשומים - בסעיף 3.3 לעיל). סה"כ מכיל הבנין 10 יח"ד וחנות. בדירות קיימות גזוזטראות, אשר חלקן נסגרו בתריסים.

הכניסה למבנה הינה דרך מבואה פתוחה, המצוייה בחזית הדרומית של הבנין. המבואה וחדר המדרגות מוזנחים למדי. מצבו הפיסי של הבנין ירוד והוא סובל מפחתים ניכרים, לרבות: קילופי טיח ומוטות זיון חשופים בעיקר ברצפות הגזוזטראות.

בעת הסיור בבנין, לא ניתן היה להיכנס לכל יחידות הדיור אולם מהיחידות שנבדקו, עולה, כי מדובר בדירות סטנדרטיות, ברמת גמר מינימליסטית, אשר סובלות מפחתים התואמים את גילן.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

6

יצוין, כי על הגג מצוייה דירה, בשטח של כ- 40 מ"ר, המוחזקת ע"י דייר מוגן ולה מרפסת, המצוייה בחלק המערבי של הגג. יצוין, כי ע"פ מסמכי הרישום, המרפסת הנ"ל אינה צמודה לדירת הגג. לחלק המזרחי של הגג - המשותף לכלל הדיירים - קיימת כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

6. מצב תכנוני:

להלן פירוט רצף התכניות הרלבנטיות לגבי החלקה הנדונה, לפי סדר כרונולוגי:

6.1 תכנית מתאר DE (פורסמה למתן תוקף ביום 26.7.1945):

התכנית הינה תכנית מנדטורית המסווגת את הנכס באזור מגורים B. שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
זכויות בניה: $25\% \times 2 = 50\%$ קומות + מבנה עזר.

6.2 תכנית מתאר רג/340 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.79):

התכנית מסווגת את הנכס באזור מסחרי. להלן הוראותיה:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
רוחב מגרש מינימלי:	18 מ'.
מס' קומות:	3 קומות מעל קומת חנויות;
אחוזי בניה מכסימליים:	$134\% + 30\% = 164\%$, לפי הפירוט הבא:
- קומת קרקע:	35%:
- קומות עליונות:	$33\% \times 3 = 99\%$:
- מרפסת לכל קומה:	$10\% \times 3 = 30\%$:
סה"כ:	$134\% + 30\% = 164\%$:
מס' יח"ד למגרש מינימלי:	9:
מרווחים מינימליים:	צדדי - 3 מ'; אחורי - 5 מ'.

6.3 תכנית רג/340ג (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.8.1980):

התכנית קבעה את הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ אחוזי הבניה. אזור מסחרי, נקבעו זכויות הבניה הבאות (כולל מרפסות):

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

7

שיעור הבניה בקומה א' : 35%
שיעור הבניה לקומה : 43%
מספר קומות מרבי : 3 מעל קומות חנויות .
יציאות לגג : 12 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה
(עד למכסימום של 75% משטח הגג) .

6.4 תכנית רג/340/ג/1 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.3.1985) :
התכנית מאפשרת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לחדר, מכל דירה שבקומה העליונה.

6.5 תכנית רג/340/ג/1/3 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15.2.2007) :
מדובר בתכנית מרתפים שקבעה , בין היתר , כי באזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/או חזית חנויות, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש .

6.6 תכנית רג/מק/340/ג/9 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996) :
תחולת התכנית הינה באזורי מגורים ב' ו - ג' . התכנית קובעת תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד להריסה .

יצוין , כי תכנית זו לא חלה במקורה על אזור מסחרי , אליו משתייך הנכס , נשוא השומה , אולם הוראותיה רלבנטיות מאחר ותכנית רג/מק/340/ג/28 , שאושרה מאוחר יותר , מחילה את כל הוראות תכנית זו על אזור מסחרי (ר' פירוט בהמשך) .

6.7 תכנית רג/מק/340/ג/11 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 מיום 4.2.2001) :
תחולת התכנית הינה באזורי מגורים ב' וג' .
יצוין , כי תכנית רג/מק/340/ג/28 שאושרה מאוחר יותר , מחילה את כל הוראות תכנית זו גם על אזור מסחרי (כפי שהוסבר בסעיף 6.6 לעיל) .
להלן עיקרי תכנית רג/מק/340/ג/11 :

מתן אפשרות לבנות חדרים על הגג או, לחילופין, דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה .

מתן אפשרות לבניית 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר .
מתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה, בהתאם לזכויות המותרות ע"פ התכנית הראשית .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליולי 2010
ש.מ. 6127-267- M

8

תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה : 6% לשיפור תנאי הדיור , 5% עבור התקנת מעלית , 2.5% לכל קומה נוספת .

נקבע , כי שטח הדירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר (עיקרי) . השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג .

6.8 תכנית רג/340/ג/15 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.2.2006) :
התכנית מאפשרת בניית מחסן דירתי - 6 מ"ר לכל יח"ד , כחלק אינטגרלי משטח הדירה .

6.9 תכנית רג/340/ג/17 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 28.4.2004) :
התכנית קובעת הוראות בדבר משמורת מים .

6.10 תכנית רג/340/ג/21 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12.1.2006) :
התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג , בשטח 40 מ"ר , מכל דירה שבקומה העליונה .

6.11 תכנית רג/מק/340/ג/28 (פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5631 מיום 20.2.2007) :
התכנית קובעת , כי באזור מסחרי , יחולו כל הוראות התכניות רג/מק/340/ג/9 , רג/מק/340/ג/11 ורג/מק/340/ג/111 .
בין היתר נקבע , כי ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר או את חלקם בשטחים למגורים ע"פ אישור מיוחד של הועדה המקומית , כל 1 מ"ר מסחר יהיה שווה ערך ל-1 מ"ר מגורים .

7. רישוי :

היתר הבניה המקורי של נשוא השומה לא אותר .

אותרו ההיתרים הבאים :

רשיון מס' 2547 - ניתן ביום 31.12.1951 להוספת דירה בת חדר ונוחיות בשטח של 35.2 מ"ר על הגג .

רשיון מס' 1164 - ניתן ביום 20.5.1973 להוספת מחסן בקומת הקרקע 12.98 מ"ר .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליולי 2010
ש.מ. 6127-267- M

9

רשיון מס' 3302 - ניתן ביום 30.5.1979 להפוך שני חדרים קיימים בקומת הקרקע ומחסן צמוד לחנות בשטח 41.05 מ"ר ושינויים פנימיים .

8. מצב משפטי :

8.1 חלקה 267 בגוש 6127 רשומה בפנקס הבתים המשותפים .

8.2 על החלקה ניצבים שני מבנים :

מבנה המוגדר I , מכיל 11 תתי חלקה שמספריהם 1-11 ;

מבנה המוגדר II , מכיל 4 תתי חלקה שמספריהם 12-15 .

8.3 ע"פ תקנון הבית המשותף :

- לתת חלק 4 (מבנה I) הוצמדו הרכיבים הבאים :

- חלק הגג ששטחו 60.25 מ"ר , המסומן בתשריט באות "ב" .

- חלק הגג ששטחו 33.15 מ"ר המסומן בתשריט באות "ג" .

- חלק הגג ששטחו 79.00 מ"ר המסומן בתשריט באות "ד" .

- הקירות החיצוניים של מבנה מס' I .

- בסעיף 2 לתקנון נקבע, כי ההצמדות לתתי החלקה לא יובאו בחשבון לענין חישוב החלקים ברכוש המשותף .

- בסעיף 4 לתקנון נקבע, כי הבעלים של תת חלקה 4 יהיו מוסמכים , רשאים וזכאים לבצע :

- להקים ולבנות על השטח הצמוד לתת החלקה על חלק הימנו בעצמם ו/או ע"י הבאים מטעמם , מבנה אחד או אחדים בכל צורה או אופן שימצאו לנכון - וזאת בשלב אחד או אחדים וללא הגבלה .

- להרוס את בנין I ולהקים אחר במקומו , לנצל את מלוא אחוזי הבנין שיינתנו מפעם לפעם על השטח ולא יהיו חייבים בכל צורה ו/או לקבל את ההסכמה של מישור מבעלי הדירות שבבית II לכל פעולה שהיא , בקשר לבניית כל מבנה/ים ו/או מבנה נוסף ו/או מבנים נוספים על השטח או כל חלק הימנו .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

10

- הבעלים של תתי חלקה 1-11 רשאים להגיש לרשות המוסמכת תכנית בניה לצורך הקמת בית משותף וחתימתם בלבד וללא צורך בכלל בהסכמת יתר בעלי הדירות ומהווה אישור הסכמה לגבי הרשות המוסמכת הנ"ל .

9. טענות הצדדים - עקרונות ותחשיבים :

9.1 תחילה יצינו הסוגיות בהן קיימות מחלוקות עקרוניות בין הצדדים :

9.1.1 שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה :

שמאית המשיבה מחשבת את זכויות הבניה על בסיס שטח החלקה בשלמותה (לאחר הפקעה) , בניכוי השטחים הבנויים במבנה II .
טענתה היא, שלא הוצגה לעירייה חלוקה פורמלית של החלקה ל"שני מגרשים" ולכן בעת מימוש, יש לחשב את הזכויות המותרות על כלל החלקה ולא על החלק היחסי , כפי שעשה שמאי המבקשים .

שמאי המבקשים מבסס את תחשיב זכויות הבניה על החלק היחסי של שטח החלקה , התואם את החלקים ברכוש המשותף המשוייכים לתתי חלקה 1-11 .

סכימת החלקים ברכוש המשותף , מצביעה על 65.36% , התואם , לדברי השמאי , גם את השטח המתקבל לאחר הפחתת שטח הקרקע המיוחס למבנה II מתוך שטח החלקה שבנדון .

9.1.2 השימוש המיטבי במועדים הקובעים :

שמאי המבקשים מציין, כי נמסר ליזם אשר רכש את המקרקעין - במשרדי הועדה המקומית - כי הבנין מכיל אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור ולפיכך ניתן להשלים זכויות בניה (באם קיימות) , אך לא ניתן להרסו .

בנוסף לאמור לעיל , מצביע השמאי על העובדה שהשטחים הבנויים כיום חורגים במידה ניכרת מהשטחים שניתן יהיה לקבל במסגרת בנין חדש וזאת בשל הפקעת שטח של כ-155 מ"ר לדרך , שבעקבותיה קטן שטח החלקה עד כדי 588 מ"ר (המשמש לחישוב הזכויות) .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

11

לדברי שמאית המשיבה, לא נמסרה לה עובדת היות הבנין "לשימור". לפיכך, גישתה לגבי השימוש המיטבי מביאה בחשבון הריסת המבנה הקיים, אם כי בדחייה (חלקה מוסברת וחלקה לא).

9.1.3 יישום ההוראות לגבי בניית מחסנים:

שמאית המשיבה מחשבת תוספת של 6 מ"ר X מספר יח"ד בבנין, כתוספת אינטגרלית לשטחי הדירות הקיימות. לטענת שמאי המבקשים - שהבניה הקיימת הינה בתכנית מלאה ולא ניתן להוסיף לה שטחי מחסנים - ענתה שמאית המשיבה שניתן לעשות זאת ע"י סגירת מרפסות.

במצב החדש, לפי תכנית מק/340-ג-28, הגדילה השמאית עשות והתייחסה ל-24 יח"ד, לכאורה, במצב החדש (בבנין חדש) ובהתאם לכך - גם מספר המחסנים.

9.1.4 בניה על הגג:

שמאית המשיבה טוענת שניתן להוסיף חדרי יציאה לגג, לצד הדירה הקיימת.

שמאי המבקשים טוען שדבר זה אסור ע"פ הוראות התב"ע וגם השלמת הקומה לצורך בניית חדרים מעל אינה אפשרית מאחר שכל זכויות הבניה נוצלו.

9.2 פירוט עמדות הצדדים, ע"פ סדר התכניות הרלבנטיות:

תחילה יציין, כי שמאית המשיבה קובעת שלא חלה השבחה בשווי המקרקעין עקב אישור תכניות רג/340, רג/340 ג', רג/ג-1, רג/340-ג-3 ורג/ג-1/3. שמאי המבקשים אינו חולק על קביעתה.

9.2.1 תכנית רג/340-ג-21:

שמאית המשיבה:

לדברי שמאית המשיבה, ניתן בעבר היתר לבניה על הגג, בשטח של 40 מ"ר (שהוגדר על ידיה הן כ-"חדר על הגג" והן כ-"דירה") ולפיכך, כיום, משניתן לבנות שני חדרי יציאה בשטח כולל של 80 מ"ר, ההשבחה, לדבריה, מתמצה בתוספת זכויות לבנית חדר יציאה אחד לגג.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

12

לפיכך, מייחסת השמאית את ההשבחה לתוספת של 40 מ"ר על הגג, בדחייה ל-7 שנים ($i = 5\%$) ומהתוצאה מנכה עלויות התאמה (בערכים זמינים).

שמאי המבקשים:

השמאי מציין, כי בפועל קיימת בקומה העליונה דירת גג, בשטח 40 מ"ר, אשר לא ניתן לבנות חדרי יציאה לגג מעליה או לצידה, לאור הוראות התב"ע אשר אינן מתירה בניית חדרי יציאה לגג מעל או בנוסף לקומה חלקית.

עוד מציין השמאי, כי במועד הקובע, זכויות הבניה נוצלו במלואן, כך שלא היתה אפשרות להשלים את הקומה העליונה הקיימת ולבנות מעליה חדרי גג (שטח בנוי 850 מ"ר לעומת שטח מותר 627 מ"ר).

אי לכך - לא חלה השבחה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית רג/340-ג-21.

9.2.2 תכנית רג/340-ג-15:

שמאית המשיבה:

התכנית מתירה בניית מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, אשר יתווסף לשטח העיקרי.

בהתחשב במצב הנוכחי, ניתן להקים מחסנים ל-9 דירות קיימות 6×6 מ"ר, ס"ה 54 מ"ר.

הנ"ל, מוכפל ב-4,000 ₪/מ"ר :	216,000 ₪
פחות עלויות התאמה :	70,000 ₪
ההשבחה :	146,000 ₪

שמאי המבקשים:

בניית מחסנים דירתיים ליח"ד, מותרת כתוספת חיצונית למבנה הקיים, אשר פיסית, אין מקום לביצועה בבנין הנדון, בשל מיקום הבנין במגרש וקיומו של מבנה נוסף בתחום החלקה.

לבנה אשד - שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

13

הריסת הבנין הקיים ובניית מבנה חדש על החלקה אינן מהוות את השימוש המיטבי בנכס במועד הקובע לשומה, לאור ההפקעה משטח החלקה.

לחילופין - יש לחשב השבחה עבור 8 מחסנים בלבד, ע"פ מספר יח"ד שניתן היה לבנות, לו היה מוקם בנין חדש לאחר הריסת הקיים.

מסקנתו הסופית של השמאי - לא חלה השבחה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית רג/340-ג-15.

8.2.3 תכנית רג/340-ג-28:

שמאית המשיבה:

השווי במצב קודם:

9 יח"ד בשטח : 625 מ"ר = 350 מ"ר - 975 מ"ר.

+ מחסנים 6 מ"ר X 9 יח"ד : 54 מ"ר

+ 2 חדרי יציאה לגג : 80 מ"ר

ס"ה : 760 מ"ר

הנ"ל לפי 6,000 ₪/מ"ר : 4,560,000 ₪

הנ"ל לאחר דחיה 3 שנים ($i = 5\%$) : 3,939,100 ₪

פחות:

עלויות פינוי דייר מוגן : 150,000 ₪

עלות הריסה : 15,000 ₪

165,000 ₪

יתרת שווי במצב קודם : 3,774,100 ₪

השווי במצב חדש:

שטח כולל : 625 מ"ר

תוספת 16% : 95.2 מ"ר

24 יח"ד X 6 מ"ר למחסן : 144 מ"ר

2 חדרי יציאה לגג : 80 מ"ר

ס"ה : 945 מ"ר

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליולי 2010
ש.מ. 6127-267- M

14

השווי לפי 6,000 ₪/מ"ר ותוספת 10% בגין הגדלת צפיפות : 5,874,000 ₪
הנ"ל לאחר דחייה ב-3 שנים ($i = 5\%$) : 5,074,000 ₪

עלות פינוי 2 דירות והריסה (לא בדחייה) : 875,000 ₪ (-)
השווי במצב החדש : 4,200,000 ₪
ההשבחה : 426,000 ₪

שמאי המבקשים :

השמאי חוזר על טענתו לגבי אי כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים והקמת חדש במקומו (גם אם היתה מותרת ההריסה) . ההנמקה הינה שהבנין הקיים מנצל שטחים בהיקף 850 מ"ר . בעת בניה חדשה ניתן יהיה לבנות רק 692 מ"ר, לאורקיומה של הפקעה גדולה משטח החלקה ובהתחשב בחלק היחסי ברכוש המשותף ששיעורו כ-65% (אותן זכויות בניה מתקבלות גם לפי שטח המגרש המוצמד לבנין I שהוא 588 מ"ר- ולאחר הפקעה - בהפחתת 203 מ"ר- שטח הקרקע המוצמדת לבנין II . מתקבל מגרש בשטח 385 מ"ר , כ-65% משטח החלקה לאחר ההפקעה) .

9. דיון והכרעה :

9.1 שטח הקרקע לחישוב זכויות בניה :

דעתי הינה כדעת שמאי המבקשים . עמדת המשיבה שנדרשת "חלוקה פורמלית" לשני מגרשים כדי שניתן יהיה להתייחס לזכויות הייחוסיות השייכות לאחד "המגרשים" - אינה מתקבלת .

ראשית - **לא ניתן** לחלק את החלקה הנדונה לשני מגרשים, מאחר שכ"א מהם אינו עומד בתנאי מגרש מינימלי, ע"פ התכניות החלות על החלקה .

שנית - עמדת המשיבה בענין זה, פירושה אנרכיה טוטאלית בממשק שבין דיני התכנון והבניה לדיני הקניין .

האנולוגיה הטריביאלית היא למגרש (אחד) המיועד לשתי יח"ד צמודות קרקע (קוטג'ים) , הגם שלא חסרות דוגמאות אחרות להמחשת העיקרון .

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

15

השלכת טענה זו של ב"כ המשיבה לאנלוגיה לקוטג'ים היא, כי בעת מימוש יחידה אחת מתוך שתי יח' קוטג', מחייבת הועדה המקומית בתשלום היטל השבחה בגין שתי היחידות, בטענה שלא בוצעה חלוקה פורמלית, למשל - 2 מרתפים, 2 עליות גג, תוספת אחוזי בניה וכיוצ"ב. מובן שמדובר בטענה שאינה עומדת במבחן ההגיון - כמו במבחן המציאות. עמדת המשיבה בענין זה, נדחית, תוך אימוץ - במלואה - של עמדת המבקשים.

9.2 השימוש המיטבי/המותר:

ע"פ פרוטוקול דיון בועדת המשנה לתו"ב, מיום 15.11.2009, אשר דנה בהפקדת **תכנית חדשה** לנכס, מטרת התכנית (החדשה) הינה, בין היתר: "תוספת 4 קומות לבנין קיים לשימור...." (הדגשה לא במקור). ואכן, התכנית מתייחסת לתוספת קומות על בנין קיים, תוך מתן הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים. אך גם אם נניח לרגע לטענה זו, בדיקת השימוש המיטבי מצביעה, כי ע"פ הנתונים התכנוניים, **אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה**.

הסיוור באתר הנכס מעיד כאלף עדים על חריגותו של הבנין מקו המבנים האחרים בסמטת שתיל הבנויים בהתחשב בהרחבתה של הדרך, בעוד, הבנין הנדון - הוותיק - בולט לתוך הדרך.

הקמת מבנה חדש - על בסיס שטח הקרקע **לאחר ההפקעה** אכן מניבה זכויות בניה בהיקף **נמוך** מהיקף השטחים המנוצלים וזאת - עוד בטרם הבאה בחשבון של שווי המחברים.

9.3 בניה על הגג:

על גגו של בנין I קיימת, כאמור, דירה בשטח רשום של 40 מ"ר. הדירה נבנתה ע"פ היתר בניה מס' 2547, מיום 31.12.1951 (כמפורט בסעיף 7 לעיל) והיא נרשמה בשנת 1976, כתת חלקה 11.

ע"פ התוספת השלישית **לתקנות** התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, (תיקון - התשס"ז 2006), תקנה 19 - מוגדרת "קומה" כ- "חלל המשתרע בין שתי רצפות סמוכות, הנמצאות זו מעל זו וגובהו אינו קטן מ- 2.50 מטרים".

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

16

מהאמור לעיל עולה, כי די בדירת הגג בבנין I, נשוא השומה, כדי להגדיר את מפלס הגג כ"קומה" ולכן, גג הבנין הוא הגג של דירת הגג, כלומר, לא ניתן לראות בגג הקומה הרביעית, עליו בנוייה דירת הגג, כגג העליון. מכאן, **שלא ניתן** לבנות חדרי יציאה לגג מתוך הדירות שבקומה שמתחת - **לצד** הדירה הקיימת.

באשר להקמת חדרי יציאה מעל גג הדירה - הוראות תכנית רג/340/ג/1 ותכנית רג/340/ג/21 אוסרות בנית חדרי יציאה על קומה חלקית, מה גם שבסעיף 11.1.6 בתכנית רג/340/ג/21 נאסרה במפורש בנית חדרי יציאה על גג של דירת גג.

זאת ועוד - בהתחשב בעובדה שכל הזכויות המוקנות בחלקה נוצלו, במועד אישור תכנית רג/340/ג/21, הרי שלא ניתן להשלים את הבניה בקומת הגג (דהיום), כדי להגיע למצב של קומה מלאה ולא קומה חלקית.

לאור האמור לעיל, הכרעתי היא, כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג שהוקנו בתכנית רג/340/ג/21 ולכן אישורה **לא השביח** את שווי הנכס, נשוא השומה.

9.4 שאלת המחסנים :

לאור הכרעתי בסעיף 9.2 לעיל, כי השימוש המיטבי מתמצה בהשארת המבנה הקיים, הרי שיש לבחון את ניצול הזכויות למחסנים, בהתחשב באיפיוני המבנה הקיים.

מעיון בחומר התכנוני המצוי בפני וכן לאור ממצאי הסיור במבנה, ניתן להסיק, כי לא קיימת אפשרות פיסית להוסיף שטחי בניה למבנה הקיים עבור המחסנים הנ"ל.

באשר לניצול שטח זה **בתוך** המבנה הקיים, הרי שאם ניתן היה לבצע הסבה כלשהי של שטח בתוך הדירה עבור מחסן, השטח הפוטנציאלי היחיד לכך היה שטח מרפסות השירות המקורות, המצויות בצמוד למטבחים ולחדרי הרחצה. אולם, הסבת שטח זה למחסן, לא זו בלבד שהייתה כרוכה בעלויות התאמה, היתה גם גורמת לפחתים פיסיים בדירות בשל חסימת אוורור לחדרי הרחצה והשירותים, בעוד התועלת שבה מוטלת בספק, בשל המימדים הבלתי פונקציונליים.

לבנה אשד – שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ת"א, 4 ליוני 2010
ש.מ. 6127-267- M

17

באשר לניצול הזכויות למחסנים ע"י סגירת המרפסות בחזית המבנה, כפי שטענה שמאית המשיבה - אפשרות זו נפסלת על הסף בשל העובדה שמדובר בבנין לשימור שאחד מערכיו הוא המרפסות בחזיתות המבנה.

לאור האמור לעיל, הכרעתי היא, כי תכנית רג/34/ג/15 לא יצרה כל השבחה במקרה דנן.

9.5 תכנית רג/מק/340/ג/28 :

תכנית זו, אשר החילה את הוראות תכנית רג/340/ג/11, על החלקה, ממצה את זכויות הבניה שהיו ניתנות כהקלה ומוסיפה זכויות בשיעור של 16% לחלקה.

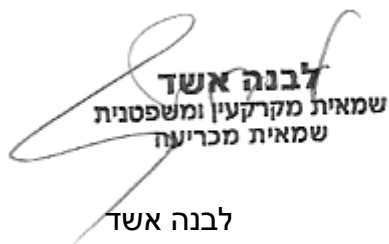
לאור הכרעותי בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל, לגבי השטח לחישוב הזכויות והחלק היחסי של זכויות הבניה המשוייכים לנשוא השומה, הרי שהשטח הבנוי במבנה הקיים, עולה על סך שטח הבניה הנגזר מהתכניות החלות על החלקה, גם בתוספת 16% שהותרו בתכנית הנדונה.

לפיכך, הכרעתי היא, כי אישור תכנית רג/מק/340/ג/28, לא השביח את שווי הנכס.

9.6 סיכום :

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי לא חלה השבחה בשווי הנכס, נשוא השומה, בגין כל אחת מהתכניות בגין נדרש תשלום היטל ע"י המשיבה.

ולראיה באתי על החתום



לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה

לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה