ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	31/12/2020
תאריך עברי	ט"ז טבת תשפ"א
מספר תיק	1667-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6217, חלקה 317

רחוב רמברנדט 20

תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : חב' גן שושנים בע"מ,

ע"י ה"ה דני טרשנסקי ואסתי עמר, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,

ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 31/12/2020
תאריך עברי ט"ז טבת תשפ"א
מספר תיק 1667-2020

לכבוד,
חב' גן שושנים בע"מ- המבקשת
ע"י ה"ה דני טרשנסקי ואסתי עמר- שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י מר ברוך דוד- שמאי מקרקעין
דוא"ל: bar_dav@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש6217, חלקה 317
רחוב רמברנדט 20, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין חב' גן שושנים בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בנין עיר, בדרך של אישור בקשה להיתר 2019-1017.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין, מיום 16/06/2020.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה"ה דני טרשנסקי ואסתי עמר, שמאי מקרקעין, מיום 16/08/2020.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
3729א'	14/06/2018
תמ"א 3/38/א'	25/07/2018

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: בניין מגורים וותיק בן 11 יח"ד להריסה ובנית מבנה חדש בן 24 יח"ד תחתיו
גוש	: 6217
חלקה	: 317
שטח חלקה רשום	: 619 מ"ר
כתובת	: רחוב רמברנדט 20, תל אביב-יפו

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 20/12/2020 ע"י החת"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 16/08/2020 נתקבלה שומתם של ה"ה דני טרשנסקי ואסתי עמר, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתו של מר ברוך דוד, שמאי המשיבה.
- דרישות תשלום היטל השבחה מיום 07/07/2020.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 13/08/2020.
- החלטת ועדת משנה לתו"ב מיום 25/07/2018.
- החלטת רשות רישוי מס' 0231-19-1 מיום 14/08/2019, להארכת תוקף החלטת הועדה מיום 25/07/2018.

ביום 20/09/2020 נתקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר ברוך דוד, תגובה לשומת המבקשת, בצירוף המסמכים הבאים:

- החלטת ועדת משנה לתו"ב מיום 25/07/2018.
- טבלאות שטחים מתכנית בקשה להיתר.

ביום 30/09/2020, נערך דיון אינטרנטי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>: הנכס- בנין מגורים וותיק בן 4 קומות וקומה עליונה מעל קומת מרתף המיועד להריסה ובמקומו מתוכנן להיבנות מבנה מגורים חדש בן 8 קומות. הנכס ממוקם בתחום חלקה 317 בגוש 6217, ברחוב רמברנדט 20, תל אביב. רחוב רמברנדט הינו רחוב צר וחד סטרי בקו מעגלי, מחבר את רחוב שלמה אבן גבירול במערב לרחוב ארלוזורוב בצפון.

6.2. הסביבה- שכונת הצפון החדש החלק הדרומי בתל אביב, אזור מגורים מבוקש, מאופיין בעיקר בבניה ותיקה למגורים, בניינים בני 4-3 קומות מעל קומת קרקע למגורים ו/או עמודים מפולשת, לצד מבנים למוסדות ציבור. סביבת הנכס גובלת ברחוב אבן גבירול ממערב, בשדרות שאול המלך מדרום, ברחוב וייצמן ממזרח וברחוב ארלוזורוב מצפון.
באזור מצוקת חניה.

6.3. חלקה 317 בגוש 6217 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית מערבית באורך של כ-21 מ' לרחוב רמברנדט, עומק של כ-30 מ' ושטחה הרשום 619 מ"ר.
בתחום החלקה מבנה מגורים וותיק בן 11 יח"ד להריסה.

6.4. הפרויקט המוצע בתחום החלקה, כולל הריסת מבנה קיים שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 ובנית מבנה מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, שיכלול 24 יח"ד.
תיאור המבנה החדש, בפרק הרישוי להלן.

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. תכנית <u>תא/50</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1064 מיום 19/12/1940, מסווגת את החלקה הנדונה באזור דירות 3, עם הוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
אחוזי בניה	30%
מספר קומות	3
מספר דירות מקסימלי לקומה	2 (פרט לבתי מגורים היכולים להכיל 6 דירות לכל שטח מגרש מינימלי)
קו בניין קדמי	4 מ'
קו בניין אחורי	5 מ'
קו בניין צדדי	3 מ'

7.2. <u>תכנית 763</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 995 מיום 14/02/1963, מאפשרת הקמת קומה נוספת עליונה, במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

7.3. <u>תכנית 1680</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981, מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר[1] לכל דירה בקומה העליונה.
התכנית כוללת את התנאים הבאים:

- היציאה לחדר הגג תהייה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן הוצמדו שטחי הגג.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.
- לא תותר הקמה על גג קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות.

7.4. <u>תכנית מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
במבנים בהם אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי תכנית, במבנים בהם אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי תכנית.
על אף האמור, לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%, למעט מגרשים קטנים מ-500 מ"ר, אשר הותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.
הועדה לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת מעל הקומות שמותר, אם נתמלאו התנאים הבאים:
שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר, אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר בתוספת אחוזי הבניה הניתנים בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על המותר, לא תותר קומה נוספת חלקית, הועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו.

7.5. <u>תכנית ע'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים. בהתאם להוראות התכנית, תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין. השימושים המותרים בקומת המרתף הם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה, 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.

[1] שטח זה הינו שטח ברוטו, כולל את שטח המדרגות הפנימיות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'.

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'.

7.6. <u>תכנית ג'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, מטרתה, להחליף את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. בבניין קיים ועפ"י דרישות הג"א, תותר במסגרת השטח האמור בניית מרחב מוגן דירתי. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
תותר פרגולה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח של עד 1/3 מהגג הפנוי.

7.7. <u>תכנית תא/מק/2710</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת זכויות בניה, על-מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע. גובה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית בכל מקרה, לא יבלוט ביותר מ-3.40 מ' מעל המבנה עליו הוא מוצמד. הועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית עפ"י הנחיות:
קו בניין אחורי וצדדי- מותר בין קווי הבניין לגבול המגרש, מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים.
קו בניין קדמי- תותר חריגה אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת.

7.8. <u>תכנית ע'1</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, משנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים. בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'. בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.9. <u>תמ"א 38</u>- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.
תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005. התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה. תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020. בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 634 מתאריך 05/11/2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022.
למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 01/05/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה.

ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס' 23 לתמ"א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2022.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן</u>:

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 38	5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1א' לתמ"א 38
תמ"א 38/2	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 38/3/א	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

<u>ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

מטרת התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים, הנחיות לחיזוק מבנים ועידוד ביצוע חיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת על ידי:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים שנדרש חיזוקו והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בנייה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או על פי צו של בית משפט.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת, למעט הוראות שנקבעו לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

<u>תוספות בניה בבנייני מגורים</u>:

על פי סעיף 11 לתכנית, הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

<u>תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות</u>[2]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה (עד שתי קומות נוספות).
ג. הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה.
ד. הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (אגף נוסף).
ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה (25 מ"ר לכל דירה).
ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

בלבד, שסך תוספת הזכויות תעלה על השטח המצטבר שכולל- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הרחבה של יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית על הגג ותוספת שטח של עד 2 קומות עליונות או אגף נוסף לצורך הקמת יח"ד חדשות בשטח של עד 2 קומות.

[2] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין, לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

התכנית מגדירה –"קומה טיפוסית מורחבת" –שטחה של קומה טיפוסית בבנין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הוראות נוספות:

ממ"ד- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

אופן חישוב שטח התוספת- במקרה של בקשה להיתר הכוללת הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית, מילוי וסגירה של קומת העמודים והוספת קומות או אגף, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

חריגות- ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה גם בחריגה מהגובה ו/או מקווי בניין המותרים, ובלבד שהחריגה הנחוצה לא תחרוג מהנחוץ לפי שיטת החיזוק.

בכל מקרה, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ומ-6 מ' לאחור, אלא אם ניתן לאשר קווי בניין אפס לצד.

תנאי להיתר בנייה- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר- בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

7.10. תכנית תא/3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006, קובעת הוראות בניה בדבר הסדרת שטחי בניה והוראות בניה ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

7.11. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר:

שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות ועוד.

בהתאם לתכנית, מסווגת חלקת נשוא ההחלטה, באזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 401.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

יש לציין, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת.

<u>שטחי הבניה בהתאם לתכנית כמפורט</u>:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 דונם	2.5	2.5
0.5- 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

צפיפות- לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.

הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

7.12. <u>תכנית תא/3729א'- (תכנית רובע 4)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7818 מיום 30/05/2018,

מטרותיה הינן: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על-ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב-יפו.

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38, על שינוייה, תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב-יפו, על פי סעיף 23 לתמ"א/38. פישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות, כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכדי), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכדי. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4, הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

<u>עיקרי ההוראות</u>:

א. <u>קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים</u>, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן- תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרי).
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:
   א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.
   ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים, יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
4. בתחום אזור הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך- תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).
   חריגה מהגובה כאמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. קביעת קווי בניין לבניה חדשה, כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ב. <u>קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים</u>, בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

1. לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 1.1.1980:
   א. ברחובות שהוגדרו ראשיים, תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
   ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבניה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
   ג. לבניינים שגובם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
   ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
   ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478.
2. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים- תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
3. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבניה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.
התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד עפ"י תכנית מאושרת, מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>:

זכויות בניה:

1. זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות לבניה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5.
2. זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית):
   א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י התכסית התחומה בין קווי הבניין, מס' הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
   ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה- תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
3. שטחי הבניה כאמור כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.
4. זכויות למרתפים ע"פ תכנית ע'1.

<u>גובה</u>:

1. מס' הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.
2. מס' הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.
3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ', אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

4. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ', שיימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
5. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

<u>קווי בניין</u>:

1. במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה, הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבניה נמוכה, יהיה קו הבניין הצידי הגובל בבניה הנמוכה 4.5 מ'.

<u>מרפסות</u>:

1 בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

2 במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.

<u>קומת הקרקע</u>:

1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב, רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.
2. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבנין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, ח' אשפה וגז.
3. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדיים והאחורי.

<u>קומות גג חלקיות</u>:

1. שטחי הבניה המרביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות כאמור בס' 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות, כמפורט בס' 6.1 ג'.
2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן:
   א. הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית.
   ב. הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית.
   ג. במגרשים פינתיים קומות הגג יבנו בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0. מאחת מחזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
3. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
4. במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית הקדמית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
5. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
6. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.

7. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות, כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.
8. יותרו יח"ד נפרדות לצמיתות, בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
9. הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה[3].

<u>הוראות לתוספות בניה לבניינים קיימים</u>:

<u>כללי</u>:

1. <u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u>- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות עפ"י תכנית זו הינן בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. <u>שטח קומות התוספת</u>- (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן בינהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם החזית הפונה לרחוב קיימות מרפסות בהיתר המקורי במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.
4. <u>שטחי בניה</u>- בתוספת זכויות הבניה, כאמור בתכנית זו, נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים.
5. <u>שטח בניה קיימת על הגג</u>:

א. בתחום אזור ההכרזה- שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה- במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א', למעט תמ"א 38 ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011), יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
3. הוראה זו לא תחול על מגרשים ברחובות הראשיים עפ"י הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

6. <u>מספר קומות</u>- במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.
7. <u>גובה קומת התוספת</u>- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. <u>נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן</u>:

א. קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות מרפסות בהיתר המקורי במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו החזית המרפסות הקיימות.

[3] סעיף 4.1.2.י (9).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו חזית הקדמית הנותרת.

ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או עפ"י קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

9. <u>הוראות לקומת הגג</u>:

א. בתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

ג. יותרו יח"ד נפרדות, כמפורט בסעיף 4.1.3 ה' להלן, ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

ד. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה, כמפורט בס' 6.1 ד'.

10. <u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u>:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית.

במידה ולא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים.

<u>גובה קומת התוספת בבניינים קיימים</u>:

כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

קומת הגג תיבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

שאר החזיתות של קומות התוספת, ייבנו בהתאם לקונטור הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות. מחוץ לתחום ההכרזה, רשאית הועדה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות, לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

<u>הוראות לקומת הגג</u>:

מחוץ לתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.

בתחום אזור ההכרזה, יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).

יותרו יחידות דיור נפרדות או שטחים שיוצמדו ליחידות בקומה מתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רמפת קומת הגג.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. <u>מרחבים מוגנים</u>:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. במידה ונמצא כי לא ניתן למקמם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי, בתנאים.

12. לבנינים קיימים שמס' הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר ע"פ התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות, כמפורט:

בבנינים קיימים כאמור, שאינם בתחום הרחובות הראשיים, תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למס' קומות התוספת ע"פ תכנית זו בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת.

ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.

לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו ע"פ תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה.

<u>צפיפות (מס' יחידות דיור)</u>:

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית עפ"י היתר בניה. בקומת הגג, ייקבע מס' היחידות ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יחידות בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל.

שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במנין השטחים לחישוב מס' יח"ד.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>:

<u>בתחום אזור ההכרזה</u>:

א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא יותרו מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות, כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן, אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית, לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.

<u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

ב. בקומות הקיימות, יותרו מרפסות פתוחות בלבד, שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה ושטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

<u>בניה בקיר משותף</u>:

בבניינים הבנויים בקיר משותף, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3.ו, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין.

בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.

הוראות ותנאים נוספים, כמפורט בתקנון.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצא רישיון הבניה הבא:

8.1 רישיון בניה מס' 528 מיום 07/11/1951, לבנין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט במרתף וגדר. המכיל בקומת עמודים 4 חדרים, ח"ש ושטח פתוח, בקומות א', ב', ג' 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה, בקומה ד' סככת כביסה. סה"כ בבנין 11 יח"ד, 2 יח"ד בקומת קרקע ו-3 יח"ד בקומות א'-ג'.

<u>בהתאם לתכנית ההיתר, הבנין כולל שטחים, כמפורט</u>:

מקלט : כ- 30 מ"ר[4].

קומת קרקע : 120.7 מ"ר.

קומות ב', ג', ד' : 185.7 מ"ר, לקומה.

בהתאם למדידה גרפית מתכנית ההיתר, שטחי המרפסות כדלקמן:

קומת קרקע : כ-25 מ"ר

קומות א', ב', ג' : כ-40 מ"ר בכ"א.

8.2 בהתאם להחלטת רשות רישוי מס' 19-0231-1 מיום 14/08/2019, אושרה הארכת תוקף החלטת הועדה המקומית מיום 25/07/2018, לאישור בקשה להיתר מס' 17-0853 ו-19-1017, שמהותה:

הריסת בנין שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בנין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד ו-24 מקומות חניה. גרעין בנין כולל חדר מדרגות ופיר מעלית לכל הגובה.

<u>הבניה המבוקשת כוללת, כמפורט</u>:

קומות 2- ועד 5- : חניון אוטומטי בן 5 מפלסים עבור 24 מקומות חניה ומשטח לאופנועים.

קומת מרתף 2- : 10 מחסנים דירתיים, ח' גנרטור, ח' משאבות מאגר מי צריכה ומאגר מים לכיבוי אש.

קומת מרתף 1- : 14 מחסנים דירתיים, חדר חשמל וקומה תחתונה של דירת דופלקס המכילה ממ"ד וחצרות מונמכות.

קומת כניסה : לובי כניסה, חדר אשפה ו-2 דירות גן עם חצר מוצמדת. (כולל דירת דופלקס עם מדרגות פנימיות למרתף).

קומות 1, 2 : 4 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה, ל-3 מהן גזוזטרה. (2 קומות טיפוסיות).

קומות 3, 4, 5 : 3 דירות עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בכל דירה. (3 קומות טיפוסיות).

קומה 6 (חלקית) : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה, דירה אחת עם גזוזטרה ו-2 דירות עם מרפסת גג.

קומה 7 (חלקית) : 2 דירות עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג.

על הגג : שטח משותף עם יציאה לא מקורה ומערכות טכניות.

במגרש : מעלית רכב למתקן חניה, פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, גדרות.

<u>חלוקת יח"ד בכל קומה, כדלקמן</u>:

בקומת קרקע דירת דופלקס בת 6 חדרים וחצר צמודה, שחלקה התחתון במפלס קומה 1- ודירה נוספת בת 2 חדרים.

בקומות א', ב', בכל קומה 2 דירות בנות 2 חדרים ו-2 דירות בנות 3 חדרים.

קומה ג', ד', ה', בכל קומה 3 דירות בנות 3 חדרים. בקומה ו' 2 דירות בנות 3 חדרים ודירה אחת בת 2 חדרים.

קומה ז' (גג) דירת גג חזיתית בת 4 חדרים ודירה עורפית בת 2 חדרים.

[4] עפ"י מדידה גרפית.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

השטחים המוצעים בבקשה להיתר (במ"ר), כמפורט:

קומה	שטח עיקרי	ממ"ד עיקרי	אחר מבוקש	ממ"ד כש"ש	יתרת שטחי שירות	שטח לא מקורה
-4					302.0136	
-3					206.5895	
-2					313.2878	
-1				9.00	359.0213	
קרקע	130.2985	4.1927		9.00	155.0133	
1	211.4062	5.9484		36.00	46.8549	37.3366
2	211.3689	5.9484		36.00	46.9572	37.3366
3	226.1218	5.6011		27.00	41.5463	37.3366
4	226.1218	5.6011		27.00	41.5469	37.3366
5	225.9242	5.6011		27.00	41.8712	37.3367
6	182.9065	5.6011		27.00	41.6291	57.7567
7	152.6494	9.0428	13.8007	18.00	34.3586	29.1709
סה"כ	1,566.80	47.54	13.8007	216.00	1,630.68	273.61

9. זכויות במקרקעין:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 13/08/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6217
חלקה : 317
שטח החלקה : 619 מ"ר
בעלות : גן שושנים בע"מ, בשלמות
חוכרים : שוורץ יוסף, על חלק במקרקעין
ובמן יוחנן, על חלק במקרקעין
זוסמן נעמי, על חלק במקרקעין
סני אלי ותמר, על חלק במקרקעין
שאטו תמי ושחר דן, על חלק במקרקעין
עין גיל אהוד ועין גיל אביבה, על חלק במקרקעין
קפלן מרדכי, על חלק במקרקעין
גנוסר יאירה וזסק משה, על חלק במקרקעין
רובין פנחס וצפורה, על חלק במקרקעין
גד שרה, גד רוני, גד אמיר וגד דורון, על חלק במקרקעין
טל גיורא וטל (אכט) זהבה, על חלק במקרקעין
שריב רחל, על חלק במקרקעין
רומנו בת עמי אסתר, על חלק במקרקעין
גביש אסתר, על חלק במקרקעין

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת	שיעור היטל השבחה
3729א'	14/06/2018	1,879,000 ₪	אין השבחה	50%
תמ"א 3/38/א'	25/07/2018	4,870,000 ₪	אין השבחה	25%

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1 <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור בקשה להיתר, מהווה מימוש לתכניות, כדלקמן:

10.1.1 <u>תכנית 3729א'</u>:

מהות ההשבחה עקב התכנית- האפשרות לתוספת זכויות בניה ותוספת קומות.

במצב חדש בהתאם לבקשה להיתר, מאושרת הקמת בנין בן 6 קומות + 2 קומות חלקיות ומרתפים.

במצב הקיים, בנוי מבנה בן 4 קומות, כולל 3 יח"ד בכל קומה.

הבקשה כוללת תוספת של 3.5 קומות.

חישוב זכויות הבניה ע"פ תכנית 3729א' וע"פ תמ"א 3/38א', בהתחשב בפטור עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ומעבר ל-2.5 קומות יחול היטל השבחה בשיעור 25%.

<u>שטח קומה מורחבת</u>:

בהתאם להיתר הבניה, שטח קומה טיפוסית קיים הינו 229.5 מ"ר.

קומה טיפוסית מורחבת, כוללת תוספת הרחבה של 13 מ"ר לכל יח"ד שבנויה בהיתר, בבנין שטעון חיזוק. מכאן מתקבל שטח קומה טיפוסית 229.5 מ"ר + (3 יח"ד בקומה X 13 מ"ר) = 268.5 מ"ר.

<u>גורמי השבחה בתכנית</u>:

הגבהת גובה קומת הגג:

בהתאם לתכנית ההיתר, הדירות בקומה 7 ייבנו בגובה של 2.9 מ' נטו מתוך 3.3 מ' שהתכנית מאפשרת.

במצב קודם התאפשרה בנית קומה בגובה של 2.5 מ', מכאן השבחה של הגדלת גובה פנימי של 40 ס"מ.

השבחה זו תחויב לפי מקדם שיפור תכנוני של 0.1.

פטור למרפסות שירות:

תכנית 3729א' מבטלת את חובת התקנת מרפסות שירות ע"פ תכנית מ' וצירופן לשטח עיקרי.

בפרויקט המבוקש 24 יח"ד.

בדירות קטנות מ-80 מ"ר, שטח מצורף לשטח עיקרי יהיה 12 יח"ד X 2.5 מ"ר = 30 מ"ר.

בדירות גדולות מ-80 מ"ר, שטח מצורף לשטח עיקרי יהיה 12 יח"ד X 3.0 מ"ר = 36 מ"ר.

סה"כ שטח לחישוב ההשבחה 66 מ"ר, לפי מקדם שיפור תכנון של 0.15.

הגדלת תכסית קומת גג עליונה:

ע"פ הוראות תמ"א 38 כמצב קודם, בהריסה ובניה, תכסית קומת הגג העליונה תהיה עד 50% משטח קומה מורחבת (במקרה הנדון 268.5 מ"ר), כלומר 134.25 מ"ר.

תכנית 3729א' מגדילה את מסגרת התכסית ובכך מבוקש בהיתר שטח של 227.85 מ"ר.

מקדם ההשבחה להגדלת התכסית יהיה 0.05 בגין שיפור תכנון וניוד.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בחישוב ההשבחה להגדלת תכסית קומת הגג, הובאו בחשבון מרפסות גג, כדלקמן:

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומת גג תמ"א 38	134.25 מ"ר	1.0	134.25 מ"ר
שטח מרפסת גג	134.25 מ"ר	0.3	40.28 מ"ר
סה"כ מצב קודם			174.53 מ"ר
מצב חדש	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומת גג תמ"א 38	227.85 מ"ר	1.0	227.85 מ"ר
שטח מרפסת גג	29.17 מ"ר	0.3	8.75 מ"ר
סה"כ מצב חדש			236.60 מ"ר
שטח לחישוב השבחה			62.08 מ"ר
שטח סחיר נטו לחישוב (יחס 0.8091)			50.23 מ"ר

הבלטת מרפסות:

התכנית מאפשרת הבלטת מרפסת עד 1.6 מ' מעבר לקו הבנין.

הובא בחשבון הבלטת מרפסות בחזית ע"פ תקנות התו"ב עד 1.2 מ'.

שטח בולט מקו בנין לחיוב, כדלקמן:

שטח בחזית : 0.4 מ' X 14.58 מ' 5 X קומות = 29.1 מ"ר

שטח חזית אחורית : 8.74 מ' X 1.6 מ' 6 X קומות = 83.9 מ"ר

סה"כ שטח מרפסות לחישוב 113 מ"ר.

מקדם השבחה לתוספת מרפסות הינו 0.4

<u>ערכי שווי</u>:

ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6217/412	בלוך 38	25,000 ₪
ארז כהן	6217/310	בלוך 25	25,000 ₪
אייל יצחקי	6217/567	סוטין 12	24,000 ₪
אבישי זיו	6217/591	סוטין 10	25,000 ₪

בהתאם לטבלה לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 25,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
הגבהת דירות גג	175.5 מ"ר	0.1	17.55 מ"ר
תכסית קומה עליונה	50.23 מ"ר	0.05	2.51 מ"ר
פטור למרפסות שירות	66.0 מ"ר	0.15	9.9 מ"ר
הבלטת מרפסות	113 מ"ר	0.4	45.2 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב			75.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה			1,879,000 ₪
היטל השבחה (50%)			939,500 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.1.2. <u>תמ"א 3/38א'</u>:

חישוב תוספת זכויות הבניה:

תיאור	סה"כ
סה"כ שטח מבוקש במצב חדש (עיקרי + שירות ללא ממ"דים)	2,012 מ"ר
מצב קודם	
שטח קומה טיפוסית מורחבת	268.5 מ"ר
2.5 קומות בפטור	671.25 מ"ר
תוספת ליח"ד קיימות בהיתר (13 מ"ר X 11 יח"ד)	143 מ"ר
הרחבת קומת קרקע פטורה (144.3 מ"ר – 268.5 מ"ר)	124.2 מ"ר
שטח בנוי ברוטו	832.8 מ"ר
סה"כ שטח פטור מהיטל	1,771.25 מ"ר
יתרת זכויות מכח תמ"א 3/38א'	240.75 מ"ר
יחס ברוטו/נטו לפי בקשה להיתר (1,628 / 2,012)	0.8091
תוספת זכויות מכח תמ"א 3/38א' נטו לחיוב	194.8 מ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח	194.8 מ"ר	1.0	194.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה			4,870,000 ₪
היטל השבחה (25%)			1,217,500 ₪

10.2. <u>שומת המבקשת-חברת גן שושנים בע"מ</u>:

ה"ה דני טרשנסקי ואסתי עמר, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, העריכו כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בעקבות אישור בקשה להיתר ומימוש תכניות, זאת מהסיבות, כדלקמן:

הובא בחשבון, כי תכנית 3729א' מהווה תכנית מפורטת שהוכנה בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38, שמקור זכויותיה נובע מהוראות תמ"א 38 ומטרתה חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

לטענת שמאי המבקשת, התכנית הנדונה, מגבילה את זכויות התמ"א וקובעת מסגרת תכנונית לאופן מימוש הזכויות.

בנוסף, הזכויות המבוקשות אינן עולות על סל הזכויות הכולל הקבוע בהוראות תמ"א 38, לפיכך בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע פטור מהיטל השבחה. הפטור בגין מימוש זכויות הבניה בדרך של היתר בניה מכוח הוראות תמ"א 38, בין אם מכח הוראות תמ"א 38 ובין אם מכח תכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23 להוראות התמ"א, אינם נתונים לשיקול דעתה של הועדה המקומית אלא מעוגנים בחוק.

בהתאם ללשון החוק, הפטור ניתן באופן מלא עד למכסת הזכויות, פרט לשטחי בניה מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, שבגינן ישולם היטל השבחה מופחת בשיעור 25% מההשבחה.

שמאי המבקשת מציינים את אופן מימוש סל הזכויות בהתאם לבנוי בפועל, קווי בנין ומס' יח"ד.

במקרה נדון, הזכויות הפטורות מהיטל, כדלקמן:

<u>מכח תמ"א 38</u>

- הקמת עד 3.5 קומות נוספות (מעבר לאלו הקבועות בתכניות מפורטות תקפות).
- הבניה תתאפשר בקווי בנין של עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- לא קיימת מגבלת צפיפות, לשיקול הועדה המקומית.

<u>מכח תכניות תקפות</u>

- תכנית מ'- בניה בשיעור 148% (בניכוי ח"מ של 48 מ"ר), ב-5 קומות וקומת עמודים לסגירה ע"י תמ"א, בסה"כ בינוי ב-6 קומות.
- תכנית 1680/ג'- שטח בניה בהיקף של 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה.

<u>התייחסות לשומת המשיבה</u>:

לדעת שמאי המבקשת, בניגוד לשומת המשיבה, בהתאם לסעיף 14א' לתמ"א 38 ובדברי ההסבר לתיקון 3א', במסלול של הריסה ובניה מחדש, זכויות הבניה שיובאו בחשבון הינן מכח תכניות תקפות, גם אם אלו טרם מומשו וזכויות מתמריצי התמ"א. לכן, אין להביא בחשבון את השטח הבנוי בלבד בהתעלם מכלל הזכויות מתכניות תקפות.

בנוסף, בענין יחס ברוטו/נטו, תחשיב המשיבה מביא בהכרח לעיוות בשטחי הבניה. זכויות התב"ע הינן זכויות לשטח עיקרי, על זכויות אלו יתווספו שטחי שירות.

תחשיב המשיבה נמצא בחסר, בו לא נכללו שטחי השירות בקומת המרתף של כ-30 מ"ר, שטח קומת עמודים מפולשת כ-86 מ"ר וחדר כביסה בגג כ-20 מ"ר ובסה"כ שטחי השירות הבנויים כ-135 מ"ר שנמצאו בחסר.

לענין הגבהת קומת הגג, שמאי המבקשת חולקים על עמדת הועדה, כי מגבלת הגובה בקומת הגג במצב קודם הינה 2.5 מ' נטו. כמו כן, לדעתם בשומת המשיבה קיים כפל השבחה, מחד, חושבה השבחה מלאה בגין שטחי הבניה, ומאידך, חויבה השבחה עבור הגבהת הקומה.

בנוסף, במצב קודם, לא התאפשרו דירות גג לפי תכנית ג' אלא חדרי יציאה לגג. האפשרות לדירות גג, נוצרה לראשונה במסגרת תמ"א 38, לכן תכנית ג' אינה חלה. בענין זה, מציגים שמאי המבקשת תימוכין משומות מכריעות.

גובה קומת הגג המבוקש הינו 2.9 מ' נטו, כגובה קומה טיפוסית בבנין.

לענין הגדלת תכסית קומת גג עליונה, טוענים שמאי המבקשת, כי בניגוד לשומת המשיבה, תכנית 3729א' אינה מרחיבה את תכסית קומת הגג.

תכנית מ' במצב קודם, מאפשרת 5 קומות וקומת עמודים. תמ"א 38 מאפשרת את סגירת קומת העמודים, כך שמכח תכניות תקפות ניתן לבנות במצב קודם 6 קומות. בנוסף מכח תמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות, כך שסך מס' הקומות המקסימלי הינו 9.5 קומות.

מאחר והתבקשו 6 קומות ו-2 קומות גג חלקית, אין כל תוספת קומות/תכסית מכח תכנית 3729א', לפיכך לא חלה כל השבחה בגין הרחבת תכסית קומת הגג.

לענין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין, טוענים שמאי המבקשת, כי לאור המימוש הנדון, תכנית מפורטת שהוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א 38, כאשר בהוראות התמ"א נקבע במבנה חדש קווי בנין של 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור ובנוסף, במימוש הנדון המרפסות מהוות חלק אינהרנטי מדירת המגורים ואינו חורג מקווי הבנין בהוראות התמ"א, אין לחייב השבחה בענין. כמו כן, בבחינת שטחי הבניה מכח תמ"א ותב"ע תקפה אל מול מה שאושר בפועל, נמצא כי שטחי הבניה שאושרו אינם עולים על המותר. מכאן, כי אין להכליל שטחי מרפסות כחלק מזכויות התמ"א ואין להבחין בין מרפסות פתוחות/סגורות לבין כל בניה אחרת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

לחלופין, ככל וקיימת השבחה בהבלטת המרפסות, שמאי המבקשת חולקים הן על שטחי המרפסות והן על עמדת הועדה, לפיה אין להביא בחשבון מצב קודם שווי למרפסות.

בהתאם להוראות סעיף 68 (ג) לתכנית 50, מהווה חלק מהמצב הקודם, מותרת חריגה בקו בנין אחורי של 1 מ' וברוחב של עד מחצית מרוחב הבנין, לכן את ההשבחה ככל וחלה, יש לבחון רק לשטחים החורגים מקו בנין זה.

הזכויות למרפסות לא נולדו בתכנית 3729א', אלא מקורן בתקנות התו"ב, לכן ככל ויש חיוב היטל השבחה, יש להביאן בחשבון במצב קודם במקדם דחייה בהתאם לשווי השוק שלהן.

לענין ביטול מרפסות שירות, שמאי המבקשת סבורים כי לא קיימת השבחה בענין זה. תכנית 3729א' הינה תכנית נפחית, שטחי הבניה בה הינם שטחים ברוטו. בכל אופן, חדר שירות מהווה חדר חיוני בכל דירה (מקום למכונת כביסה/מייבש, מטאטא וכו'), לכן הסרת המרפסות מהווה פגיעה בשווי הדירה, לכל הפחות בשיעור הסרת המגבלה התכנונית.

<u>ערכי שווי</u>:

מאחר ובמקרה הנדון עסקינן בהיתר מכח תמ"א 38 ולא במכר, בו שטחים נרחבים פטורים מהיטל השבחה, יש לנטרל מרכיבים אלו מהשווי. קביעות שמאים מכריעים אליהם התבסס שמאי המשיבה, נערכו בנכסים בהם מימוש הזכויות הינו במכר.

עסקאות מכר מפרויקט בבניה חדשה, ברחוב דוד ילין 20, גו"ח 6213/391:

תאריך	קומה	שטח פלדלת	שטח אקווי'	תמורה	שווי מ"ר בנוי אקווי', בנטרול שווי חניה 400,000 ₪
12/07/2018	2	82 מ"ר	86 מ"ר	4,022,774 ₪	42,204 ₪
28/06/2018	0	119 מ"ר	137 מ"ר	7,386,419 ₪	50,996 ₪
29/11/2017	3	80 מ"ר	84 מ"ר	4,188,000 ₪	45,181 ₪
04/07/2017	1	69 מ"ר	74 מ"ר	3,535,073 ₪	42,481 ₪
04/07/2017	1	80 מ"ר	85 מ"ר	4,214,927 ₪	44,987 ₪
20/06/2017	2	47 מ"ר	50 מ"ר	2,345,000 ₪	38,530 ₪
04/12/2016	5	104 מ"ר	108 מ"ר	5,500,000 ₪	47,292 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי אקוויולנטי					44,524 ₪
בניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 8,500 ₪/מ"ר					23,000 ₪
לאחר הפחתה של 0.9, מתקבל					20,700 ₪

לאור כל האמור לעיל, הגיעו שמאי המבקשת לכלל מסקנה, כי לא קמה חבות השבחה במקרה הנדון.

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- תמ"א 38 ותבעות תקפות כמצב תכנוני קודם.
- שטח קומה טיפוסית וטיפוסית מורחבת.
- גורמי השבחה מתכנית 3729א'.
- ערכי שווי.

11.1 <u>תמ"א 38 ותבעות תקפות כמצב תכנוני קודם</u>:

שמאי המשיבה עורך את שומתו, בהתאם לבינוי הקיים כמצב תכנוני קודם, המהווה בנין בן 4 קומות, 3 יח"ד בכל קומה ובסה"כ שטח בנוי של 832.8 מ"ר. תכנית הבקשה להיתר, מוסיפה 3.5 קומות מעבר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

לקומות הקיימות, לכן לשיטתו, הפטור מחיוב היטל השבחה חל על 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בלבד ומעבר לזה, יחול חיוב של היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה. בשומתו קיימת תוספת זכויות מכח תמ"א 38 של 194.8 מ"ר אשר חויבו בשיעור של 25% מההשבחה.

שמאי המבקשת טוענים, כי תיקון 3א' לתמ"א 38 אושר למען הסדרה ופישוט אופן חישוב הזכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש בבניינים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה.

התיקון קובע, כי תמריצי התמ"א יתווספו לזכויות מכח תכניות תקפות (50, מ', ג' וכו'), גם אם אלו טרם מומשו ויהוו את המצב התכנוני הקודם. לשיטתם במקרה הנדון, באופן בו קיימות 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית, שבנויה בשיעור גבוה מ-50% משטח קומה טיפוסית ולכן היא נחשבת כקומה בנין הקומות, סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה יהיה (ע"פ סעיף 14א (א), (א1)), כדלקמן:

13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (11 יח"ד קיימות), שטחי בניה של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, שטחי בניה לסגירת קומת קרקע מפולשת, שטחי ממ"דים שפטורים בהיתר בניה ושטחי שירות בתת הקרקע.

מכל האמור ובהתאם לשטחי הבניה המתקבלים, השטחים המבוקשים בבקשה להיתר אינם עוברים את סך השטחים הפטורים ולכן לא חלה השבחה בבקשה הנדונה.

11.2. <u>שטח קומה טיפוסית וטיפוסית מורחבת</u>:

שמאי המשיבה עורך את תחשיביו, בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת של 268.5 מ"ר (229.5 מ"ר קומה טיפוסית בהיתר X 3 יח"ד X 13 מ"ר תוספת לכל יח"ד).

שמאי המבקשת עורכים את שומתם בהתאם לשטח קומה טיפוסית של 224.81 מ"ר[5] וקומה טיפוסית מורחבת של 263.81 מ"ר (תוספת של 13 מ"ר ליח"ד X 3 יח"ד בקומה).

11.3. <u>גורמי השבחה מתכנית 3729א'</u>:

שמאי המשיבה בשומתו, מחייב למועד תכנית 3729א' עבור גורמי השבחה, כדלקמן:

1. הגבהת גובה קומת הגג מעל 2.5 מ' שהיה מאושר, לפי מקדם השבחה 0.1.
2. הגדלת תכסית קומת גג עליונה מעל 50% בניה משטח קומה מורחבת, לפי מקדם השבחה של 0.05.
3. ביטול מרפסות שירות לפי תכנית מ' וסיפוחן לשטח עיקרי, לפי מקדם השבחה של 0.15.
4. הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבנין, לפי מקדם השבחה של 0.4.

הובאה בחשבון הבלטת מרפסות ע"פ תקנות התכנון בחזית עד 1.2 מ'.

שמאי המבקשת טוענים כאמור, כי אין עילת חיוב בהיטל השבחה בגין הגורמים המפורטים לעיל, זאת מהסיבות המפורטות בסעיף 10.2 לעיל.

11.4. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים ערכו את שומתם לפי ערכי שווי הבאים:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תכנית 3729א'	14/06/2018	25,000 ₪/מ"ר מבונה	20,700 ₪/מ"ר מבונה
תמ"א 3/38א'	25/07/2018		

[5] אציין, כי בשומת המבקשת, בטבלת שטחי בניה מהיתר קיים, שטח קומה טיפוסית הינו 229.97 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מצב תכנוני קודם</u>:

כאמור, שמאי המשיבה קבע את הזכויות במצב קודם על בסיס הבנין הקיים ותמריצי תמ"א 38, בעוד שמאי המבקשת טוענים, כי הזכויות במצב תכנוני קודם הם בהתאם לתכניות מ', ג' ותמ"א 38, דהיינו בניה של 5 קומות מעל קומת עמודים, בניצול של 148%, בתוספת זכויות בניה בגג ותמריצי תמ"א 38.
בבחינת הפרשנות בין שטח הבנין הקיים לבין זכויות לפי תכנית מ', לדעתי, הפרשנות הנכונה של הזכויות במצב קודם היא זכויות לפי תכנית מ' בתוספת תמריצי התמ"א.
אני סבור, כי זכויות הבניה אינן כוללות זכויות לפי תכנית ג', זאת ע"פ סעיף 11.1.3 לתמ"א 38, *"ככל שחל על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכח הוראות סעיף זה, תהיה בהיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א'), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית בסעיפים 22-21."*

12.2. <u>דרך החישוב</u>:

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה על בסיס תוספת שטחים עיקריים בבקשה להיתר. שווי הזכויות הקיימות נקבע על בסיס שטח בנוי קיים בהיתר בתוספת התמריצים לפי תמ"א 38, כוללים תוספת 2.5 קומות מורחבות, השלמת קומת קרקע מפולשת ותוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר (11 יח"ד).
שטח קומה טיפוסית מורחבת חושב לפי 268.5 מ"ר. מנגד, שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה על בסיס הפרש השטח שבין השטח בתכנית הבקשה ובין השטח בסל הזכויות, כולל זכויות תב"עיות ותמריצי תמ"א 38.
כעקרון, כשלפנינו פרויקט של הריסה ובניה, יש לבחון את הזכויות המבוקשות בהיתר ביחס לזכויות המותרות מכח תכניות בתוקף בתוספת תמריצי תמ"א 38.
במקרה הנדון, זכויות הבניה לפי תכנית מ' גבוהות מהשטח בבנין הקיים, לכן לאור הוראות סעיף 14 (א) לתמ"א 38/3/א', חישוב שטחי הבניה במסלול הריסה ובניה מחדש, זכויות הבניה הינן לפי תכנית מ' בתוספת תמריצי תמ"א 38.

12.3. <u>שטח קומה מורחבת</u>:

בתכנית ההיתר משנת 1951, שטח קומה טיפוסית ללא מרפסות הינו 185.7 מ"ר, מעיון בתכנית עולה כי בתוך מסגרת שטח זה נכללים כ-11 מ"ר מהלך מדרגות בכל קומה ובנוסף קיימות מרפסות בהיקף של כ-40 מ"ר בכל קומה. בכל קומה שלוש דירות ומכאן ששטח קומה טיפוסית מורחבת לאחר תוספת 13 מ"ר עבור כל דירה הוא 253.7 מ"ר.
שטח עיקרי בקומת עמודים בהיתר 120.7 מ"ר, 25 מ"ר מרפסות ובניכוי מדרגות ולובי בשטח של כ-14 מ"ר מתקבל 131.7 מ"ר.
מאחר וחלק משטח השלמת קומת עמודים מיועד לכניסה לבנין, חדר אשפה ועגלות ומתקנים נוספים, מתקבל שטח נוסף של כ-55 מ"ר לסגירת קומת העמודים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.4. <u>תחשיב השטחים</u>:

שטח עיקרי לקומה טיפוסית מורחבת	253.7 מ"ר
שטחים מכח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה	
תוספת 2.5 קומות מורחבות (במעוגל)	634.25 מ"ר
תוספת 13 מ"ר- הרחבת 11 יח"ד קיימות	143 מ"ר
השלמת קומת עמודים (במעוגל)	55 מ"ר
תוספת שטח מכח תמ"א 38 הפטורה מהיטל השבחה	832.25 מ"ר

שטחים מכח תכניות מפורטות	
זכויות בניה מכח תכנית מ' במצב הקודם[6]	916 מ"ר
שטח חדר מדרגות הכלול בזכויות הבניה	48 - מ"ר
שטח עיקרי מתכנית מ'	868 מ"ר

היקף שטח עיקרי, הפטור מהיטל השבחה:

תוספת שטח מכח תמ"א 38, במעוגל	832 מ"ר
שטח עיקרי מתכנית מ'	868 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי במצב הקודם	1,700 מ"ר

במסגרת תכנית הבקשה להיתר, מבוקש שטח עיקרי בהיקף של 1,628.13 מ"ר (כולל ממ"ד משטח עיקרי), שטח הקטן מהשטח במצב הקודם הפטור מהיטל השבחה.

12.5. <u>הגבהת קומת הגג</u>:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לענין הגובה המותר בקומת הגג.

שמאי המשיבה טוען, כי הגובה מוגבל ל-2.5 מ' במצב הקודם, לכן הוא מחשב השבחה בגין הגבהת הקומה עד ל-2.9 מ', בעוד שמאי המבקשת טוענים, כי לא קיימת הגדלה בגובה הקומה בתכנית.

הבניה המבוקשת כוללת 8 קומות כאשר 2 הקומות העליונות הינן חלקיות.

לאחר שקבעתי כי המצב התכנוני הקודם הינו מכח תכנית מ' בתוספת תמריצי תמ"א 38, הרי שהקומה העליונה בבנין המתוכנן, היא קומה רגילה מוקטנת שנכללת למעשה כחלק מסל הזכויות של המצב הקודם (6 קומות כולל סגירת עמודים בתוספת 2 קומות) ולכן מתייתרת השאלה מהו גובה קומת הגג.

קומה רגילה אינה מוגבלת בגובה.

12.6. <u>הגדלת תכסית קומת גג עליונה</u>:

הנימוקים ששימשו אותי לקביעתי כי לא חלה השבחה בענין הגבהת קומת הגג לעיל, יפים ומתאימים גם לענין ההשבחה בענין הגדלת התכסית בקומת הגג העליונה.

לכן, אני סבור כי לא מתקיימת הגדלת תכסית קומת גג עליונה, לכן אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

12.7. <u>שטח הבלטת מרפסות</u>:

הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין כוללת מרפסות חזיתיות בחמשת הקומות בשטח כולל של 29.1 מ"ר ומרפסות עורפיות בששת הקומות בשטח כולל של 83.9 מ"ר, סה"כ שטח המרפסות בחריגה מקווי בנין 113 מ"ר (כשומת המשיבה).

[6] 148% משטח החלקה, כולל 48 מ"ר חדר מדרגות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

המרפסות אינן חלק משטחי הבניה שהוקנו תמורת החיזוק במסגרת תמ"א 38 או חלק מאלמנטי החיזוק של הבנין בהם מותרת סטיה מקווי הבנין, בהתאם לסעיפים 11.1.4 ו-15 לתמ"א 38, לכן אינן פטורות מהיטל השבחה.

לאור הלכת דייניש (עמ"נ 19341-04-19 מחוזי ת"א) ופס"ד כהן נ. הועדה המקומית הרצליה אין לייחס למרפסות שווי במצב קודם. אני סבור, כי המקדם הראוי למרפסות בהיקף המבוקש הוא 0.4.

12.8. <u>ביטול מרפסות שירות</u>:

תכנית תא/3729א' מבטלת את החיוב במרפסות השירות בדירות חדשות בהתאם לתכנית מ'.

ביטול מרפסות השירות משפר את ניצול שטח הדירה, הקטן יחסית (ברוב הדירות) ובנוסף, מונע אילוצים תכנוניים הנובעים מהצורך למיקום מרפסת השירות ליד המטבח.

אני סבור, כי ביטול מרפסות השירות מהווה השבחה.

במקרה זה, אני סבור, כפי שקבעתי בהחלטותיי בענין זה, כי מקדם ההשבחה הינו בשיעור 0.2, כפי שיפורט בתחשיב השומה.

12.9. <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי המשיבה ערך את שומתו לפי שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים. שמאי המבקשת ערכו תחשיב במסגרתו הפחיתו את שווי החניה מהדירה ובנוסף ביצעו הפחתה של 10% וקבלו ערך של 20,700 ₪/מ"ר מבונה.

אני סבור כי פיצול שווי החניה מהדירה הינו מלאכותי, החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה במצב חדש ולכן אין לראות בה נכס נפרד ולנכות את שוויה משווי הנכס.

בהחלטה זו וכפי שקבעתי לנכסים דומים בסביבה, למועד אישור התכנית, מתקבל ערך של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית 3729א'</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
ביטול מרפסות שירות	66.0 מ"ר	0.2	13.2 מ"ר
הבלטת מרפסות	113 מ"ר	0.4	45.2 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב			58.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה			1,460,000 ₪
היטל השבחה (50%)			730,000 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3729א'	14/06/2018	₪ 1,460,000	₪ 730,000

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין