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

תאריך: 9 דצמבר, 2024
מינוי: 1907-2024
מספרנו: מכרעת.699

לכבוד
המבקשים
מר אבידע רמי אברהם ואח'
ע"י מר טוביה פכטהולד,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י מר מיכאל עין דור ומר אביעד משולם,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6903 חלקה 20
רחוב ריינס 22, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.
במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:
עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר מיכאל עין דור ומר אביעד משולם, מיום 17 יוני 2024 וכן במסמך התייחסות לטיעוניהם של המבקשים, מיום 29 ספטמבר 2024.
עמדת המבקשים, מר אבידע רמי אברהם, גב' פלק אביטל, גב' ורדין חגית, מר לוין יחיעם יעקב וגב' אבני אמירה אמי מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר טוביה פכטהולד, מיום 22 אוגוסט 2024.
ביום 11 נובמבר 2024 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר אביעד משולם מטעם המשיבה וגב' יפעת ברנר מטעם המבקשים. 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 תכניות 1680, ע'1 ותא/3616א וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 26.2.2020.

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

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
1680	25.12.1981
ע'1	2.4.2003
תא/3616א	24.1.2018

4. פרטי הנכס

גוש: 6903

חלקה: 20

שטח החלקה בשלמות: 426 מ"ר

כתובת: רחוב ריינס 22, תל אביב

מהות הנכס: 5/6 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה, עליה מבנה בן קומה אחת

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי 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 ריינס מהווה רחוב חד סטרי, תחילתו בכיכר דיזנגוף בדרום וסופו בשדרות בן גוריון בצפון. הנכס הנדון ממוקם בקטע הרחוב שבין רחוב פרישמן לרחוב גורדון.

הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה מצוקת חניה.

5.2 תיאור הנכס

נשוא השומה 5/6 חלקים בלתי מסוימים מחלקה 20 בגוש 6903. החלקה בשטח קרקע של 426 מ"ר, בעלת צורה מלבנית. פני הקרקע מישוריים. לחלקה חזית בת כ-16 מ' לרחוב ריינס ועומקה כ-27 מ'. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן קומה אחת בשטח של כ-170 מ"ר. המבנה הוקם כמבנה מגורים בחלוקה לשתי יחידות דיור. במועד הביקור המבנה שימש לגן ילדים ולמספרה.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה מתוכננת הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (לרבות קומת הקרקע), בחלוקה ל-10 יח"ד. זאת מעל שתי קומות מרתף חניה.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסומן ברשומות.

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

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

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 דירות I. באזור זה תותר בניה בשיעור של 35% 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, אשר לא קיימת בהם קומת עמודים.
בבניין בן שלוש קומות אשר המרחק בין קווי הבניין הינו 24 מ׳ ומעלה, שטח התוספת יהיה 54 מ״ר או 33% משטח הגג לפי 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.
שטח חדר המדרגות לא כלול בחישוב השטח.

6.1.3 תכנית מס׳ 286

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.2.1952.
התכנית משנה את הוראות תכנית מס׳ 58 ביחס לשטח מגרש מינימלי וקובעת כי לא תאושר בניה על מגרש בשטח קטן מ-500 מ״ר, למעט על מגרש שהיה קיים לפני תחילת תכנית מס׳ 58. עוד קובעת התכנית כי הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה על מגרש הקטן מהשטח המינימלי. בסמכות הוועדה להתנות זאת בבניה בקירות משותפים.

6.1.4 תכנית מס׳ 637

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.8.1960.
מטרת התכנית היא להגביל הוספת קומה חלקית על גג בניינים קיימים. עפ״י הוראות התכנית הקומה תשמש למגורים בלבד. התוספת תותר בבניינים אשר לא קיימת בהם קומת עמודים או קומת ביניים.

6.1.5 היתר

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצא, בין היתר, רישיון מס׳ 2150 מיום 27.12.1934, להקמת מבנה חד קומתי, המכיל: 7 חדרים, חדר מדרגות, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ב״כ לצרכי דירה.
בהתאם לתכנית בקשה להיתר מאושרת שטח הבנוי 170 מ״ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

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

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח״ד 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.

6.2.2 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 7% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%. במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ״ר זכויות הבניה לקומה לא יעלו על 40%. סה״כ הבניה המותרת 146% בחלוקה ל-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח הבניה המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה. מספר יח״ד בהתאם לחלוקת שטח המגרש במקדם צפיפות 55.
קווי בניין- אחורי 5 מ׳ צדדי 3 מ׳.

6.2.3 תכנית מתאר ע׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.
בבנייני מגורים מותרת הקמת קומת מרתף לפי שטח קומה טיפוסית לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים, מעליות. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. מותר לבנות יותר מקומה אחת בתנאי שתשמש רק את צרכי החניה. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה יקבע ע״י הוועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

6.2.4 תכנית מתאר מקומית ג׳ - בניה על גגות בתים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21 אפריל 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׳.

6.2.5 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״.

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

עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומת מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הועדה 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 צמוד קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

6.2.6 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 יינתן 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.

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 המאושרות החלות על המבנה.
תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

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

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.
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 20.4.2023 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית בין היתר במרחב תכנון העיר תל אביב עד 29.2.2024.

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 הבניין 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 הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ״א מעניקה.
עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ״י חוות דעת של מהנדס הועדה, אפשרות לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבניין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ״ר לכל יחידה).

תמ״א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 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 יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

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

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.
הסעיף העוסק בבניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר השתנה כך שיחול על בניינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 200 מ״ר ושטחם אינו עולה על 400 מ״ר.

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 קומה אחת ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת ״הקומה הטיפוסית המורחבת״ ב-1.5. 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.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.7 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 ביום 22.12.2016.
מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע״י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 301 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, בתחום הכרזת העיר הלבנה, במרקם בנוי לשימור.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מס׳ 3616א׳ החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית 3616א׳.

6.2.8 תכנית מתאר תא/3616א - תכנית רובע 3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 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

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

אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליפו תכניות נושאיות קודמות.
הנכס הנדון מצוי בתחום 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 לבניה חדשה בתחום ההכרזה במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר-

שטח בניה -	זכויות הבנייה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים. שטח הבניה הכולל (עיקרי ושרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה עפ"י התכסית התחומה בין קווי הבניין מוכפלת במספר הקומות ובנוסף תכסית קומות הקרקע והגג, בהתאם לנסיגות. בנוסף יותרו מרפסות. שטח שרות מינימלי יהיה בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבוטלות.
מספר קומות -	5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים.
גובה קומה-	לא יעלה על 3.30 מ' כולל קומת קרקע וגג, אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת קרקע-	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת בתנאים. יותרו דירות גן.
קומות גג חלקיות-	קומות הגג התחתונה והעליונה יבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מהחזית הקדמית. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ' מהחזית האחורית. תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65%. במגרשים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% יותר לבטל את הנסיגה האחורית. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של קומת הגג העליונה 4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון. במרפסות הגג תותר הקמת בריכות שחיה.
צפיפות-	מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 80. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות

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

	לבניה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת או הקומות הנוספות מכוח תכנית זו עפ״י מקדם הבניה הנ״ל. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.
מרפסות-	בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח של עד 14 מ״ר ליח״ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות טיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים.
מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1.
קווי בניין-	לחזית עפ״י תכניות תקפות; צידי 2.5 מ׳; אחורי 4.5 מ׳.

6.2.9 בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר בניה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן חמש קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף עבור 10 יח״ד. בקומת מרתף תחתונה 7 מקומות חנייה וחדרים טכניים; בקומת מרתף עליונה 3 מקומות חנייה ומקום חנייה אחד לאופנוע; בקומת קרקע לובי כניסה, יח״ד אחת עם חצר צמודה, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה ונישה לבלוני גז; בכל אחת מקומות 1-4 2 יח״ד עם ממ״ד. לכל דירה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית; בקומת גג תחתונה חלקית יח״ד אחת עם ממ״ד ומרפסת גג צמודות בחזית ובעורף מקורות בפרגולות ובצד הבניין מרפסת פתוחה; בקומת גג עליונה גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין; חצר עם רמפת ירידה לחניה במרווח הצד הדרומי מרחוב ריינס, פיתוח שטח, משטחים מרוצים, גינון ונטיעות, גדרות בגבול המגרש, גדרות הפרדה פנימיות ונישה למערכת מים.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

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

קומה	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר				שטח לא מקורים
	מגורים	ממ"ד	ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	מעברים וחדרי מדרגות	חניון מקורה	מסתור כביסה
מרתף 2-				38.28	16.99	292.55	
מרתף 1-				10.05	16.99	320.97	
קרקע	78.67		14.84	19.07	35.22		2.33
1	141.55	4.06	24.09		21.75		2.82	25.94
2	141.55	4.06	24.09		21.75		2.82	25.94
3	141.55	4.06	24.09		21.75		2.82	25.94
4	141.55	4.06	24.09		21.75		2.82	25.94
5	93.68	1.19	12.40		17.32			71.26
סה"כ	**738.56**	**17.43**	**123.62**	**67.40**	**173.52**	**613.52**	**13.59**	**175.00**

בנוסף בקומת הקרקע מבוקשת קומת עמודים מפולשת בשטח של 71.66 מ"ר.

בדראפט הדיון בבקשה צוין כי הבקשה נבחנה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי וניתן פטור מהגשת הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38 בשל בקשת עורכת הבקשה. עורכת הבקשה הצהירה שלא מדובר בבקשה העומדת במסלול של תמ"א 38.

ביום 9.2.2022 דנה ועדת הרישוי, בישיבתה מס' 1-22-0040, בבקשה והחליטה לאשרה, בתנאים.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 6 פברואר 2024, עולה כי חלקה 20 בגוש 6903 בשטח של 426 מ"ר.
החלקה בבעלות הבעלים הבאים:

שם הבעלים	החלק בנכס
לוין יחיעם יעקב	20.83%
אבידע רמי אברהם	22.92%
פלק אביטל	22.92%
אבני אמירה אמי	23.61%
ורדין חגית	9.72%

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

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים בגין המימוש הנדון (5/6 חלקים לא מסוימים מהחלקה):

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
1680	25.12.1981	258 ₪	258 ₪
ע'1	2.4.2003	121,913 ₪	121,913 ₪
תא/3616א	24.1.2018	3,419,150 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' 1680 לשווי הנכס

שטח אקו' חדרי גג (23 מ"ר *2 חדרים * 1.2 מקדם שווי)	55.2 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	400 $
מקדם הפחתה בגין דייר מוגן (1.5 שנים, 6%)	0.9
השבחה בשלמות במועד הקובע (0.0156 ₪=$)	310 ₪
השבחה למימוש הנדון (5/6)	258.34 ₪

8.1.2 תרומת אישור תכנית ע'1 לשווי הנכס

תוספת שטח מרתף	145 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	240 $
מקדם הפחתה בגין דייר מוגן (1.5 שנים, 6%)	0.9
השבחה בשלמות במועד הקובע (4.671 ₪=$)	146,296 ₪
השבחה למימוש הנדון (5/6)	121,913 ₪

8.1.3 תרומת אישור תכנית מס' תא/3616א לשווי הנכס

תוספת שטח

מצב קודם

קומה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח קומה ראשונה	155.49	1.0	155.49
שטח קומה שנייה	155.49	1.0	155.49
שטח קומה שלישית	155.49	1.0	155.49
שטח קומה רביעית	155.49	1.0	155.49
שטח חדר מדרגות	(48.00)	1.0	(48.00)
2 חדרי יציאה לגג	46.00	1.0	46.00
שטח מרפסת גג	109.49	0.2	21.90
שטח אקוויולנטי מצב קודם			641.84 מ"ר אקו'

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

מצב חדש

קומה	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח קומת קרקע	78.67	1.00	78.67
שטח קומה ראשונה	145.61	1.00	145.61
שטח קומה שנייה	145.61	1.00	145.61
שטח קומה שלישית	145.61	1.00	145.61
שטח קומה רביעית	145.61	1.00	145.61
שטח קומת גג	94.87	1.15	109.10
שטח מרפסת גג	71.26	0.30	21.38
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			791.60 מ״ר אקו׳

סיכום

שטח עיקרי עילי במצב החדש	791.60 מ״ר אקו׳
שטח עיקרי עילי במצב הקודם	641.84 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	149.76 מ״ר אקו׳

ביטול החובה להקמת מרפסות שרות

שטח מרפסות שרות (8 יח״ד * 3 מ״ר)	24 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
תוספת שטח אקוויוולנטי	3.6 מ״ר אקו׳

הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניין

שטח גזוזטראות חורגות מקווי בניין	72.54 מ״ר
מקדם שווי	0.4
תוספת שטח אקוויוולנטי	29.02 מ״ר אקו׳

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי מתוספת שטח	149.7 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי מביטול החובה למ.שירות	3.6 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי מהבלטת מרפסות	29.02 מ״ר אקו׳
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי	182.32 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	25,000 ₪
השבחה כזמינה	4,558,867 ₪
מקדם הפחתה בגין מצב משפטי	0.9
השבחה בשלמות במועד הקובע	4,102,981 ₪
השבחה למימוש הנדון (5/6)	**3,419,150** ₪

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

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס

שטח אקו׳ חדרי גג (23 מ״ר *2 חדרים * 1.2 מקדם שווי)	55.2 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	$ 400
מקדם הפחתה בגין דייר מוגן (1.5 שנים, 6%)	0.9
השבחה בשלמות במועד הקובע (0.0156 ₪=$)	310 ₪
השבחה לנכס הנדון (5/6)	258.34 ₪

8.2.2 תרומת אישור תכנית ע׳1 לשווי הנכס

תוספת שטח מרתף	145 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	$ 240
מקדם הפחתה בגין דייר מוגן (1.5 שנים, 6%)	0.9
השבחה בשלמות במועד הקובע (4.671 ₪=$)	146,296 ₪
השבחה לנכס הנדון (5/6)	121,913 ₪

8.2.3 תרומת אישור תכנית מס׳ תא/3616א לשווי הנכס

בשומת המבקשים נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, שכן השטח האקוויוולנטי במצב החדש קטן מהשטח האקוויוולנטי במצב הקודם וזאת בהתחשב בתחולת תמ״א 38. להלן התחשיבים שהוצגו:

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח קומת קרקע	78.67	1.0	78.67
שטח ברוטו בארבע קומות	582.44	1.0	582.44
קומת גג חלקית בשיעור 65%	94.87	1.1	104.36
מרפסת גג	71.26	0.3	21.38
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			786.84

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח מכח תכנית מ׳ (146%)	621.96	1	621.96
שטח מכח תכנית 1680	46.00	1	46.00
שטח עיקרי מכח תמ״א 38	302.18[2]	1	302.18
שטח גרם מדרגות	(48.00)	1	(48.00)
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			922.14

[2] 302.18 מ״ר= 184.12 מ״ר*1.5 קומות+26 מ״ר תוספת לדירות הקיימות.

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

השמאים הציגו תחשיב נוסף בו הובאו בחשבון זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במקדם ודאות 0.8. גם לפיו מתקבלת מסקנה דומה. להלן התחשיב:

מצב חדש

שטח אקוויוולנטי מצב חדש (כמפורט לעיל)	786.84

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם וודאות	שטח במ"ר אקו'
שטח מכח תכנית מ' (146%)	621.96	1.0	1.0	621.96
שטח מכח תכנית 1680	46.00	1.0	1.0	46.00
שטח מרפסות גג	109.49	0.3	1.0	241.74
שטח עיקרי מכח תמ"א 38	302.18	1.0	0.8	302.18
שטח גרם מדרגות	(48.00)	1.0	1.0	(48.00)
שטח אקוויוולנטי מצב קודם				894.55

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

9.1 תרומת אישור תכנית מס' 1680 לשווי הנכס

בשומה מכרעת שערכתי ביום 31.3.2020 בגין מימוש 1/6 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה (להלן "שומה מכרעת קודמת") קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה המוקנות, לרבות זכויות הבניה מכח תכנית 1680. הבאתי בחשבון שני חדרי גג במקדם שווי 1.2 המגלם מרפסות גג. הבאתי בחשבון דחייה למימוש הזכויות לתקופה של 1.5 שנים בשיעור 6% וזאת בגין קיומו של דייר מוגן. בהתחשב בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ובערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה אותן איתרתי (שומות מכרעות בגו"ח 6903/158, 7113/118), קבעתי כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 400 $.

הצדדים בהליך הנדון אימצו את התחשיב של השומה המכרעת האמורה.

9.2 תרומת אישור תכנית ע' 1 לשווי הנכס

בשומה מכרעת קודמת קבעתי כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובניה חדשה. בהתחשב בשטח החלקה ובצפיפות המותרת הבאתי בחשבון קומת מרתף אחת לשימוש חניה בשני מצבי התכנון ובסה"כ תוספת שטח של 145 מ"ר. הבאתי בחשבון דחיה למימוש הזכויות לתקופה של 1.5 שנים בשיעור 6% וזאת בגין קיומו של דייר מוגן וקבעתי שווי בסך 240 $ למ"ר חניה במרתף.

הצדדים בהליך הנדון אימצו את התחשיב של השומה המכרעת האמורה.

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

9.3 תרומת אישור תכנית תא/3616א לשווי הנכס

9.3.1 שטח בניה במצב קודם

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי השטח האקוויוולנטי במצב הקודם הוא 922.14 מ״ר אקו׳[3].

שמאי המבקשים הביא בחשבון במצב הקודם שטח מכח תכנית מ׳ ומכח תכנית ג׳ כבשומת המשיבה ובנוסף הביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ״א 38 (תוספת של 1.5 קומות מורחבות ותוספת שטח של 26 מ״ר לשתי הדירות הקיימות), זאת כמפורט בסעיף 8.2 לעיל.

לטענת שמאי המבקשים תכנית תא/3616א הוכנה בהתאם לסעיף 23 של תמ״א 38 והיא אינה כוללת תוספת זכויות על אלו שהותרו עפ״י התמ״א. המבנה הנדון הוקם בהיתר משנת 1934 מכאן שעומד בתנאי הסף של תמ״א 38 ומכאן שתכנית תא/3616א אינה משביחה במקרה הנדון. במועד הקובע תמ״א 38 הייתה עדיין בתוקף. בשומה מכרעת קודמת שנערכה בגין מימוש במכר של חלק בלתי מסוים מהחלקה הובאו בחשבון מלוא זכויות מכוח התמ״א במצב הקודם. לטענת שמאי המבקשים זה מה שהיה מביא בחשבון קונה סביר במועד הקובע.

לטענת שמאי המבקשים במספר ועדות מקומיות אושרו תכניות מכוח סעיף 23 של תמ״א 38 והן אינן גובות היטל השבחה בעת מימוש בגין אישורן.

שמאי המבקשים הפנה לפסיקה אשר לטענתו מבססת את קביעתו שבעת בחינת ההשבחה, יש להביא בחשבון את תרומתה של תמ״א 38 לשווי הנכס במצב הקודם, ככל שקיימת להלן הפירוט:

א. **ערר 85143/13 רון ציון ואח׳ נ׳ ועדה מקומית רמת גן** בו נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ״א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

ב. **ערר (י-ם) 403/17 אהרון ברק נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** בה נקבע כי יש לקחת בחשבון בשווי מצב קודם את השפעתה הכללית של תמ״א 38.

ג. **ערר (ת״א-יפו) 85026/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ב.דייניש בע״מ** בו נקבע כי אין לנטרל את השפעתן של זכויות בניה הכלולות בתכניות תקפות, שלשם מימושן נדרשת הקלה בעת הערכת שווי המצב הקודם.

ד. **עמ״נ 18616-12-22 לויתן אדיב שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.** פסק הדין עסק ספציפית בתכנית תא/3616א ונקבע בו כי אין להתעלם מהשפעת תמ״א 38 בקביעת השווי במצב קודם. כמו כן כי עליית השווי בשל תחולת תמ״א 38 במצב קודם תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

[3] יצוין כי שטח מרפסות הגג לא נכלל בתחשיב.

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

ככל שטענתו לגילום מלא של שטחי תמ"א 38 במצב הקודם לא תתקבל, הציג שמאי המבקשים תחשיב נוסף, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, ובו הביא בחשבון את הזכויות מכח תמ"א 38 במקדם הכולל הפחתה לוודאות בשיעור 20%. גם עפ"י תחשיב זה מתקבל כי השטח האקוויוולנטי במצב הקודם גבוה מהשטח האקוויוולנטי במצב החדש ומכאן שלא חלה השבחה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח האקוויוולנטי במצב הקודם הוא 641.86 מ"ר אקו'. הובאו בחשבון זכויות מכח תכניות מס' מ' וג', כל זאת כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38.

בהתאם לדראפט הדיון בבקשה להיתר ולהצהרת עורכת הבקשה המבנה הקיים אינו עומד בתנאי הסף לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. הבקשה לא אושרה במסלול תמ"א 38. לביסוס טענתם הפנו לדראפט החלטת הוועדה בו צוין לעניין קונסטרוקציה כי עורך הבקשה הצהיר כי לא מדובר בבקשה העומדת במסלול של תמ"א 38 ולכן תחנת קונסטרוקציה מבוטלת. בנוסף הפנו למסמך מאת עורכת תכנית הבקשה, אדר' ענת בלומנטל, מיום 12.10.2020 לפיו:

"תנאי תמ"א 38/2 אינן חלות על הבקשה להיתר לפרויקט הנ"ל, מהנימוק שהמצב הקיים לא עונה על תנאי הסף לצורך חיזוק המבנה לרעידות אדמה. תכנית הבקשה להיתר אשר קודמה על ידינו ועל ידי כל היועצים הנדרשים לכך, תוכננה עפ"י תיק המידע, בהתאמה לתכנית הרובעים – רובע 3.

בהוראות תקן 413 מ-2013 (מצורף) הוגדרו הפרמטרים לקביעת מבנה כנמוך – מבנה שאינו נזקק לחיזוק בשל היותו נמוך, ולכן לא מומלץ/זכאי לחיזוק מכח תקן זה, ביניהן הקביעה למקדם רעידות אדמה $Z<0.06$.

בהוראות התיקון לתקן 413 מאפריל 2016 (מצורף) הוגדר תיקון לפרמטרים לקביעת מבנה כנמוך: Z קטן ו/או שווה 0.06 – תיקון שהכניס את כל מרחב העיר ת"א להגדרה שאינה עומדת בתנאי למבנה נמוך, היות ומקדם רעידות האדמה בת"א הינו $Z=0.06$. כלומר, כל סוגי המבנים (כולל מבנים בני קומה 1) אינם נחשבים נמוכים, ולפיכך כן זכאים/נדרשים לחיזוק עפ"י התקן.

השינוי הנ"ל היה בתוקף בין תאריך פרסומו ברשומות 6.6.2016 (כמצורף) ולמשך שנתיים בלבד – עד 6.6.2018. מתאריך זה – כל בניין קיים, כמו הבניין ברייניס 22, העומד בקריטריונים של הגדרת מבנה נמוך – לא זכאי/ נדרש לחיזוק לפי תקן זה. אי עמידה בתנאי סף לת"י 413 ולקיום תנאים לתכנון לפי תמ"א 38/2 מייתרת את סעיף מגירה 5100.

נבקש לבטל את מגירה 5100".

הכרעה

שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 כחלק משטח הבניה המותר במצב הקודם. אני סבורה כי יש לדחות טענתו זאת.

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

בסעיף 4.1 של תמ"א 38 נקבע כי היא תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. בהתאם למסמך שנערך ע"י עורכת הבקשה, אד' ענת בלומנטל, המבנה הקיים לא נדרש לחיזוק עפ"י התקן וככזה אינו עומד בתנאי הסף של תמ"א 38. בדראפט הדיון בבקשה להיתר צוין במפורש כי ניתן פטור מהגשת הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א בשל בקשת עורכת הבקשה.

יצוין כי ב**עמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** קבע בית המשפט כי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מעניקה פטור מהיטל השבחה רק כאשר מדובר על היתר בניה שניתן מכוח תמ"א 38, או תכנית מפורטת שהוכנה לפי תמ"א 38. כי לא ניתן לראות בקשה להיתר שהוגשה מכוח תכנון קיים כאילו הוגשה לפי תמ"א 38, לא לצורך הליכי רישוי ולא לצורך היטל השבחה. במקרה הנדון הבקשה להיתר הוגשה מכוח תכנית תא/3616א אשר בין מטרותיה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינויה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38. יחד עם זאת, היא חלה גם על מגרשים ריקים ומבנים עליהם לא חלה תמ"א 38 דוגמת המקרה הנדון, אשר אין חולק כי לא נדרש חיזוקו.

אפנה ל**ע"א 8659/12 אברהם רויכמן נ' מדינת ישראל - פקיד שומה חיפה** בו נקבע לעניין זה:

"אין צורך לשוב על ההלכה המושרשת לפיה בעל דין אשר טען טענה עובדתית מושתק מלטעון טענה הפוכה בגדר הליך אחר או בגדרי אותו ההליך. כלל זה, הידוע כ"השתק שיפוטי" נובע מחובתו של בעל הדין לפעול בתום לב, והוא חל כאשר מדובר בפעולות משפטיות הקודמות להליך המשפטי...".

יצוין שבשומה מכרעת קודמת בגין מימוש חלקים בלתי מסוימים מהחלקה במכר הבאתי בחשבון על הצד הזהיר כי המבנה מצריך חיזוק. לא הוצגה לי בזמנו, ע"י מי מהצדדים, אסמכתא לכך שהמבנה אינו נדרש לחיזוק לפי התקן.

לאור כל האמור לעיל, לא אביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם במימוש הנדון, אלא את שטח הבניה מכח תכניות מ' וג' כבשומת המשיבה.

9.3.2 שטח בניה במצב חדש

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי השטח האקוויוולנטי במצב החדש הוא 786.84 מ"ר אקו'. שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח עיקרי בקומת הקרקע 78.67 מ"ר, בכל אחת מקומות ראשונה עד לקומה הרביעית 145.61 מ"ר, קומת גג בשטח של 94.87 מ"ר במקדם שווי 1.1 ומרפסת גג בשטח של 71.26 מ"ר במקדם שווי 0.3.

השמאי הפנה לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדמי שווי בגבולות 1.05-1.2 לקומת הגג[4].

[4] שומות מכרעות בגו"ח 6106/672, 6212/562, 6212/646.

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

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח במצב החדש הוא 791.6 מ״ר אקו׳. שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח עיקרי בקומת הקרקע 78.67 מ״ר, בכל אחת מקומות ראשונה עד לקומה הרביעית 145.61 מ״ר, קומת גג בשטח של 94.87 מ״ר במקדם שווי 1.15 ומרפסת גג בשטח של 71.26 מ״ר במקדם שווי 0.3.

הכרעה

שמאי הצדדים הביאו בחשבון את שטח הבניה המבוקש. הם חלוקים לעניין מקדם השווי שיש לייחס לשטח הבניה בקומת הגג ולמרפסת הגג. מדובר בקומה העליונה של הבניין בה מתוכננת דירת פנטהאוז. במקרה הנדון בחרתי לאמץ את מקדם השווי שנקבע ע״י המשיבה.

9.3.3 ביטול החובה להקמת מרפסת שירות

טיעוני המבקשים

לטענת שמאי המבקשים השטח הקיים במצב הקודם עולה על השטח המבוקש, לפיכך אין מקום לחיוב בגין ביטול החובה למרפסות שירות. בדיון שהתקיים בפני טענה השמאית מטעם המבקשים כי בכל מקרה בכל דירה יש צורך להקצות שטח לפונקציות בם נעשה שימוש במרפסות שירות. השמאית הפנתה לשומות מכרעות בגו״ח 6903/115 ובגו״ח 6906/145-146 בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין ביטול החובה למרפסות שירות.

טיעוני המשיבה

ביחס לשטח המותר במצב קודם קיימת מגבלה תכנונית, שכן עפ״י תכנית מ׳ נדרשת הקמת מרפסת שירות בשטח 3 מ״ר ליח״ד ובסה״כ 24 מ״ר. מדובר בחובה תכנונית ארכאית שאינה עולה עם דרישות תכנון מודרניות. דרישת השוק היא לדירות ללא מרפסות שירות, כראיה הבקשות הרבות להקלה לביטול מרפסות שירות שהוגשו טרם אישור התכנית.

מהות ההשבחה היא הסרת האילוץ התכנוני ויצירת גמישות תכנונית. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם ההשבחה 0.15, וזאת בהתבסס על מקדמים שנקבעו בשומות מכרעות בעניין זה, בגבולות 0.15-0.2: 6954/36, 6916/83, 6936/172, 6918/51. בתגובתם לשומת המבקשים הפנו לשומות מכרעות נוספות בהן נקבעו מקדמי השבחה בטווח האמור[5].

הכרעה

תכנית מ׳ קבעה חובת הקמת מרפסת שירות הצמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כביסה וכדומה, בכל יח״ד. קיבלתי את עמדת המשיבה כי אישור התכנית מבטל את המגבלה בהקמת מרפסות שירות ובכך מאפשר שיפור תכנוני. ביטול המגבלה מאפשר גמישות ביחס להיקף,

[5] שומות מכרעות בגו״ח: 6909/41, 7430/30, 6963/20, 6954/37, 6936,172, 6933/37-38, 6918/51, 6916/83.

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

למיקום ולשימוש בשטח. אני סבורה כי מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה 0.15 ראוי ותואם את הכרעותיי הקודמות, לפיכך אאמצו.

9.3.4 הבלטת מרפסות בחריגה מקווי בניין

טיעוני המבקשים

בדיון שהתקיים בפני טענה השמאית מטעם המבקשים כי קווי הבניין המוקטנים עפ"י התמ"א מאפשרים הקמת המרפסות המבוקשות. זאת ועוד, שטח הבניה המבוקש לרבות שטח המרפסות נמוך משטח הבניה המותר מכוח התמ"א לפיכך פטור מהיטל השבחה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית אפשרה תוספת מרפסות בשטח של 72.54 מ"ר. במצב הקודם, לאור הבניה במלוא השטח הכלוא בין קווי הבניין, ניתן היה להקים מרפסות בחזית הקדמית בלבד עם הבלטה מותרת של 1.2 מ', מתקבל שטח מרפסות חזיתיות של 31.2 מ"ר. שטח הגזוזטראות המבוקש הוא 103.74 מ"ר. מכאן שטח המרפסות לחיוב הוא כאמור 72.54 מ"ר. מקדם שווי ראוי לגזוזטרה 0.4. השמאים הפנו לשומות מכרעות בהן נקבע מקדם דומה[6].

לטענת שמאי המשיבה בהתחשב שאת שטח המרפסות לכיוון הרחוב לא ניתן להקים במצב הקודם מהות ההשבחה אינה שיפור תכנון כי אם עצם האפשרות להקמת המרפסות. בעניין זה הפנו ל**בר"מ 3271-21 יצחק לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו** בו נקבע כי השבחה מהקלות המאפשרות ניצול מרפסות תחושב במקדם שווי מלא וכי רק במקום בו ניתן היה במצב הקודם לנצל את המרפסות יש להשתמש במקדם שיפור תכנון. ול**עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"ר נ' ב. דייניש בע"מ** בו עקרון דומה.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון את מלוא שווי המרפסות החורגות מקו הבניין המותר עפ"י התקנות במצב הקודם, זאת בהתחשב בעקרון שנקבע בעמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח'[7]. אני סבורה כי מקדם השווי למרפסות שנקבע בשומת המשיבה, 0.4, ראוי לפיכך אאמצו.

9.3.5 ערכי שווי

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות:

כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ירמיהו 29	6963/20	28.10.15	20,000 ₪
פינסקר 38	6911/2	4.2.15	21,000 ₪

[6] שומות מכרעות בגו"ח: 6625/120, 6954/37, 6909/41.

[7] ערעור מינהלי על החלטת ועדת הערר 85215/15 אליה הפנה שמאי המבקשת.

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

שינקין 16	6933/65	23.12.15	21,000 ₪

בשומת המשיבה פירוט נתוני 3 עסקאות מכר של מגרשים, שניים מהם כוללים דיירים מוגנים.

בשומת המבקשים לא נמצאה התייחסות לערכי שווי.

הכרעה

בחרתי לאמץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 25,000 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע. ערך דומה נקבע בשומות מכרעות בסביבה[8].

10. סיכום

בחנתי ומצאתי את שומת המשיבה ראויה.

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה (5/6 חלקים בלתי מסוימים מהחלקה), כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 1680	25.12.1981	258 ₪	129 ₪
תכנית ע/1	2.4.2003	121,913 ₪	60,957 ₪
תכנית תא/3616א׳	24.1.2018	3,419,150 ₪	1,709,575 ₪

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



[8] שומות מכרעות בגו״ח 6903/26, 6903/82, 6903/126, 6903/42, 6903/124.

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