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	20/01/2021
תאריך עברי	ז' שבט תשפ"א
מספר תיק	1824-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6902, חלקה 143

רחוב רנ"ק 14

תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: חב' רנ"ק 14 בע"מ,

ע"י ה"ה שושי שרביט שפירא ועמית שוורץ, שמאי מקרקעין.

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

ע"י ה"ה אביעד משולם ומיכאל עין דור, 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	20/01/2021
תאריך עברי	ז' שבט תשפ"א
מספר תיק	1824-2020

לכבוד,
חב' רנ"ק 14 בע"מ- המבקשת
ע"י ה"ה שושי שרביט ועמית שוורץ- שמאי מקרקעין
דוא"ל: shwartza@zahav.net.il

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב יפו- המשיבה
ע"י מר מיכאל עין דור- שמאי מקרקעין
דוא"ל: miki@eindorm.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6902, חלקה 143

רחוב רנ"ק 14, 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' רנ"ק 14 בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בנין עיר, המימוש בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 1573-18.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין, מיום 02/07/2020.

מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה"ה שושי שרביט שפירא ועמית שוורץ, שמאי מקרקעין, מיום 03/09/2020.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: בנין מגורים בן 2 קומות וגג חלקי המיועד להריסה ובניה חדשה תחתיו
גוש	: 6902
חלקה	: 143
שטח חלקה רשום	: 533 מ"ר
כתובת	: רחוב רנ"ק 14, 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 19/08/2020 נתקבלה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה, בצרוף המסמכים הבאים:

- העתק רישום מפנקס הזכויות בחלקה הנדונה, הופק ביום 03/05/2018.
- רישיון בניה מילולי ותכנית רישיון מס' 34 בחלקה הנדונה.
- רישיון בניה מילולי ותכנית רישיון מס' 586 בחלקה הנדונה.
- בקשה להזמנת שומה, העתק רישום מפנקס הזכויות והסכם מכר, בנכס בגוש 6911 חלקה 13.
- הסכם מכר מיום 21/09/2016, רחוב חולדה 6, גוש 6954 חלקה 183.
- הסכם מכר, מחצית מזכויות במקרקעין בגוש 7430 חלקה 18 והעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 24/12/2015.
- טיוטת תחשיב סל זכויות מתמ"א 38.
- טיוטת תחשיב שטח גזוזטראות ובריכה.
- חישוב שטחים בבקשה להיתר 573-18.
- טופס 1 בחלקה הנדונה.
- דף מידע על זכויות בניה מיום 23/06/2020, גוש 6902 חלקה 143.
- קובץ אקסל לניתוח עסקאות השוואה.
- פרוטוקול ועדת רשות רישוי מיום 23/06/2019.
- שומת ועדה בחלקה הנדונה מיום 02/01/2014, דירה בקומת קרקע.
- תכנית רישום מקרקעין בחלקה הנדונה.

ביום 03/09/2020 נתקבלה שומתם של ה"ה שושי שרביט שפירא ועמית שוורץ, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שובר תשלום מאת הועדה המקומית מיום 20/07/2020.
- שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות בחלקה הנדונה, הופק ביום 01/09/2020.
- החלטת ועדת ערר תא/8019/0119 מיום 30/07/2020, בענין ביטול מרפסות שירות.
- החלטת ועדת ערר 8028/16 מיום 11/10/2018, בענין הקלה בצפיפות מתמ"א 38.
- עת"מ 2212-03-20 איי הארץ נדל"ן בע"מ נ' ועדת ערר לתו"ב מחוז ת"א ואח'.
- החלטת ועדת ערר מיום 13/07/2016, בענין סירוב הועדה המקומית לבקשה להיתר הריסת מבנה קיים ובנית חדש תחתיו, ברחוב הירקון 323 ת"א.

ביום 29/09/2020 נתקבלה תגובתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה, בצירוף החלטת ועדת ערר תא/85002/14, גינזבורג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

ביום 09/11/2020, נערך דיון (אינטרנטי) בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום. ביום 10/11/2002 העבירו שמאי המבקשת תיקונים לפרוטוקול.

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

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- פרויקט הריסת בנין מגורים בן 2 קומות וגג חלקי שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובנית מבנה חדש בן 17 יח"ד תחתיו. הפרויקט ממוקם בתחום חלקה 143, בגוש 6902, ברחוב רנ"ק 14, בצפון הישן – חלק דרומי, תל אביב-יפו.
הנכס הנדון בצידו המזרחי של הרחוב, כ-80 מ' דרומית מצומת הרחובות ארלוזורוב ורנ"ק.
רחוב רנ"ק מהווה רחוב צר וחד סטרי, נמשך מרחוב וייס איזיק הירש בדרום לכיוון רחוב ארלוזורוב בצפון, מקביל ממזרח לרחוב בן יהודה וממערב לרחוב דיזנגוף.

6.2. הסביבה- החלק צפוני של שכונת הצפון הישן – חלק הדרומי, מהווה אזור מגורים וותיק ומבוקש, במרכז העיר תל אביב-יפו. האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים מתקופות שונות, בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים לצד שימושים מסחריים בצירים הראשיים, שימושים ציבוריים וכו'.
בסביבה מס' פרויקטים של התחדשות עירונית. באזור מצוקת חניה, כיום מבוצעות ברחוב ארלוזורוב הסמוך, עבודות מקדימות לקו הסגול של הרכבת הקלה.

6.3. חלקה 143 בגוש 6902 צורתה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית באורך של כ-19 מ' לרחוב רנ"ק, עומקה כ-28 מ' ושטחה הרשום 533 מ"ר.
בתחום החלקה בנין מגורים בן 2 קומות וותיק שפונה מדייריו, המיועד להריסה.

6.4. הפרויקט המוצע בתחום החלקה, כולל הריסת מבנה קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובנית מבנה מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, שיכלול 17 יח"ד.
תיאור המבנה החדש, בפרק הרישוי להלן.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלבנטיות</u>:

7.1. <u>תכנית 58</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 04/01/1940, תכנית מנדטורית המסווגת את הנכס הנדון באזור דירות 1, עם הוראות כדלקמן:

אחוזי בניה : 35%
מספר קומות : 3, לא כולל מרתף וקומת ביניים
עסקים : יותרו לפי הסכמה מיוחדת ע"י הועדה המקומית.

7.2. <u>תכנית תא/76</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140 מיום 08/02/1951, מתירה תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל גג של כל בית בן שתי קומות שהוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות, בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ', כן על כל יתר הבתים בני שלש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית.
תוספת בנין כזאת, תורשה אך ורק על גגות הבתים בהם אינה קיימת קומת עמודים.

7.3. <u>תכנית תא/286</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 216 מיום 28/02/1952, קובעת כי שטח מינימלי של מגרש לבניה הינו 500 מ"ר, פרט למגרשים קיימים לפני פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני אישור תכנית 58. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור, בהתניה לפי תקנת משנה, בבניה בקירות משותפים על שניים או יותר מגרשים גובלים, שכל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי.

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

7.4. תכנית תא/637, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 11/08/1960, מהווה תיקון לתכנית 76 וקובעת שלא תותר תוספת בניה על הגג בבניינים שיש בהם קומת עמודים או קומת ביניים או כאלה המשמשים למסחר, תעשיה או משרדים.

7.5. תכנית תא/756, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1189 מיום 03/06/1965, מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה ונותנת סמכות לועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.

7.6. תכנית תא/887, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1341 מיום 23/02/1967, מאפשרת הקמת בנינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה במגרשים פנימיים שרוחבם פחות מ-10 מ'.
במגרשים ששטחם עד 350 מ"ר, שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 106% משטח המגרש.
במגרשים ששטחם עולה על 350 מ"ר, שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 120% משטח המגרש.
תוספת הזכויות תינתן בתנאי שתופרש ללא תמורה רצועת קרקע ברוחב של מטר אחד לאורך חזית הרחוב. מותר יהיה להקים בנין בקו בנין 3 מ' לחזית, אם יתברר כי הבניה בקו בנין 4 מ' אינה אפשרית לאחר הרחבת הרחוב.

7.7. תכנית 1680, 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.

7.8. תכנית מ', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין.
התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".
הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר קומה נוספת מעל מספר הקומות שמותר להקים, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.

ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 בתכנית.

ג. הצפיפות לא תעלה על המותר.

ד. לא תותר תוספת קומה חלקית.

ה. הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין וסביבתו ובאיכות הסביבה.
בבניינים חדשים, התכנית מחייבת הקמת מרפסות שירות לכל יח"ד בצמוד למטבח, שטח מרפסות

[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

השירות יהיה, לפחות 2.5 מ"ר בדירה של עד 80 מ"ר ולפחות 3.0 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

7.9. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים, כדלקמן:

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. לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'

7.10. תכנית ס', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3672 מיום 25/06/1989, קובעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 7, התכנית תחול על בניני מגורים קיימים, שנבנו ע"פ הוראות תכניות ראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

א. בנין מגורים שגובהו המרבי ע"פ הוראות התכניות הראשיות, 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

ב. בנין מגורים שגובהו המרבי ע"פ הוראות התכניות הראשיות, 2 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

כן יחולו הוראות תכנית זו על:

בנין מגורים שגובהו המרבי, 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

א. בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר ע"פ היתר שניתן לפני שנת 1967.

ב. הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בנינים.

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) חלים עליו, מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.

שטח דירה שתוגדל או שתוקם ע"פ תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

בבניין מגורים כמוגדר בסעיפים 7.א.1),2), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ"א אם יתקיימו התנאים הבאים:

א. לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות ע"פ התכניות הראשיות.

ב. לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים, יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר ליחידה.

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

לא יינתנו הקלות לתוספת בניה מעל המותר ע"פ תכנית זו או להעברת זכויות בניה לקומות שמתחת לקומת הגג.

7.11. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, קובעת כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה, וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.

7.12. תכנית תא/מק/2710, 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.

7.13. תכנית ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001, מטרתה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

7.14. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, תכנית מתאר כלל עירונית, המשנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים.

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.

7.15. תמ"א 38- 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.

לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

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

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

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 2/38	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 3/38	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 3/38/א'	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

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.

עיקרי הוראות התכנית:

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.

יחס לתכניות אחרות- 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.

תוספות בניה בבנייני מגורים:

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.

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות[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 לא 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.

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:

[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

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 בבנין 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.

<u>הוראות נוספות</u>:
<u>ממ"ד</u>- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.
<u>אופן חישוב שטח התוספת</u>- 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.
<u>חריגות</u>- 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.
<u>תנאי להיתר בנייה</u>- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
<u>שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר</u>- 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.

7.16. <u>תכנית תא/3440</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5526 מיום 10/05/2016, מסדירה שטחים בעת איחוד דירות.

7.17. <u>תכנית תא/5000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר:
שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד.
כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מספר 301, אזור מגורים בבנייה עירונית בבינוי עד 8 קומות, בתחום הכרזת העיר הלבנה.

7.18. <u>תכנית תא/3616א- (תכנית רובע 3)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, פישוט הליכי רישוי ומידע וכו'.

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

תכנית רובע 3, היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב-יפו. תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).

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 אונסקו.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (מדרום לרחוב ארלוזורוב).

❖ <u>בנינים חדשים</u>:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו- מבוטלות.

בחלקה הנדונה (בתחום הכרזת אונסק"ו), תותר בניה שלא תעלה על 5 קומות וקומת גג.

<u>זכויות בניה</u>:

א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו ע"פ התכסית התחומה בין קווי הבנין, מס' הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומה הקרקע ע"פ תכנית זו.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

שטחי הבניה לעיל, כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומת עמודים מפולשת). שטחים אלה אינם כוללים מרפסות ושטחי יציעים.

<u>גובה</u>:

מס' הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.

גובה קומה (כולל קרקע וגג) לא יעלה על 3.3 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' שימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

גובהו הכולל של הבנין ממפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.

לא תותר קומת ביניים.

<u>קווי בנין</u>:

ברחוב צר ע"פ הגדרות תכנית זו (רחוב צר- רוחב זכות הדרך ע"פ תכניות ראשיות עד 8 מ'), תידרש הפרשה ללא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש הזכויות ע"פ הטבלה בפרק 5. ברחובות אלה קו הבנין הקדמי יהיה 3.0 מ' לאחר הרחבת הרחוב.

<u>מרפסות</u>:

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבנין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, בלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר.

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בתחום אזור ההכרזה, אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

במגרשים הגובלים ברצועת מתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב, הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.

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

קומת קרקע:

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבנין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבנין.

בקומת הקרקע (בתחום הבנין) יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבנין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.

בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.

בניה על הגג:

שטחי הבניה המרביים על הגג ייקבעו ע"פ הנסיגות כאמור ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד'.

קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

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

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

❖ בניינים קיימים:

בהתאם לסעיף 2.2 ב. בתקנון התכנית, קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת לבניינים קיימים, בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:

א. בשאר המגרשים שאינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/06/2011 (הפקדת תכנית זו)- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות, תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה, תותר קומת גג חלקית.

שטח קומות התוספת:

למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצע הרחבה ליחידות הקיימות, שטח הגג יחושב בהתאם להרחבת היחידות הקיימות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.

שטחי הבניה:

בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות בנוסף לשטחים

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

אלה, עד 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע.

בבניינים קיימים בהיתר לפני 01/01/1980, תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבניין המותרים בהיקף של 25 מ"ר ליחידת דיור כולל ממ"ד.

<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 חזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד 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 הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

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

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

<u>מרחבים מוגנים</u>:

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

<u>צפיפות (מס' יחידות דיור)</u>:

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית ע"פ היתר בנייה.

בקומת הגג, ייקבע מס' היחידות ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יחידות בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

<u>תוספת מרפסות</u>:

מחוץ לאזור ההכרזה- 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'.

בקומות הקיימות, תותר 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, 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.

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

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, נמצאו מסמכי רישוי רלבנטיים הבאים:

8.1. רישיון בניה מס' 586 מיום 01/04/1935, לבנין 2 קומות, 5 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה ו-3 ב"כ בכל קומה. על הגג סככה לכביסה.

8.2. רישיון בניה מס' 1349 מיום 09/10/1941, להתקנת מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האויר עבור 33 איש דיירי הבית.

8.3. רישיון בניה מס' 34 מיום 20/05/1945, לבנין קומה ג' המכילה 3 חדרי דירה עם ח"ש וסככה לכביסה.

<u>שטחי הבניה המפורטים בתכנית רישיון 34</u>:

קומה	שטח
א'	213.79 מ"ר
ב'	213.79 מ"ר
גג	72.40 מ"ר
סה"כ	499.98 מ"ר

8.4. בתאריך 23/06/2019 אישרה ועדת רשות רישוי מס' 1-19-0165, בקשה להיתר מס' 18-1573[3], שמהותה: הריסת בנין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד הכוללים:

<u>ב-2 קומות המרתף התחתונות</u>: חדרים טכניים משותפים, 19 מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי בעומק של 9.70 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין.

<u>במרתף עליון</u>: חדר עגלות, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע (דופלקס) המכיל: ממ"ד, חדר רחצה, חדר משחקים עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות וחצר אנגלית.

<u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, יחידת דיור אחת (חלק עליון) בת 6 חדרים עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי, חדר אשפה ונישה לבלוני גז.

<u>בקומות 1-5</u>: בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה (2 יח"ד בנות 3 חדרים ודירה אחת בת 2 חדרים) ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

<u>בקומת הגג החלקית (קומה 6)</u>: יחידת דיור אחת בת 5 חדרים כוללת ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין ופרגולות מעל מרפסות הגג, בריכת שחיה בחזית קדמית, מקורה בחלקה ע"י פרגולה.

<u>על הגג העליון</u>: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אויר ומרפסת גג המוצמדת לדירת גג עם גישה שותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.

<u>בחצר</u>: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 4 מקומות חניה לאופנועים ונישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית דרומית.

[3] בגין בקשה להיתר מס' 18-1573, ניתן היתר בניה מס' 20-0509 ביום 13/08/2020.

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

טבלת שטחי הבניה ע"פ תכנית בקשה להיתר במ"ר, כדלקמן:

קומה	מגורים עיקרי	ממ"ד עיקרי	ממ"ד כש"ש	יתרת שטחי שירות	סה"כ עיקרי+שירות
-3				396.3482	396.3482
-2				357.4959	357.4959
-1		0.1618	9.0050	328.5736	337.7404
קרקע	101.4778			179.1445	280.6223
1	169.3469	0.9379	27.0611	40.7691	238.1151
2	169.3485	0.9380	27.0625	40.7755	238.1245
3	169.3430	0.9380	27.0617	40.7605	238.1032
4	169.3496	0.9370	27.0313	40.7721	238.0900
5	169.3161	0.9374	27.0688	40.6841	238.0064
6	121.8216		9.3027	20.0344	151.1588
סה"כ	1,070.0035	4.8501	153.5931	1,485.3579	2,713.8048

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/03/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6902 :
חלקה	143 :
שטח חלקה רשום	533 מ"ר :
בעלויות	שילוח עמרי (553/4000) : קלנר חווה (447/4000), מרקוביץ שולמית שרה (1/4), סמואל ליאו (1/4), ארנפרוינד מישל (1/4)
הערות	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רנ"ק 14 בע"מ : הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית תל אביב (הימנעות מעשיית עסקה) : הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 :

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת משיבה	שומת מבקשת
תא/3616א'	24/01/2018	1,756,799 ₪	16,048 ₪

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור בקשה להיתר, המהווה מימוש לתכנית, כדלקמן:

תכנית תא/3616/א:

מבדיקת שמאי המשיבה עולה, כי הבקשה אינה כוללת ניצול מעבר לתוספת השטח הפטורה מתמ"א 38 (מימוש בהיתר).

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

<u>גורמי השבחה מאישור התכנית</u>:

- ביטול מרפסות שירות בתכנית מ':

במצב קודם ע"פ הוראות תכנית מ', היה נדרשת הקמת מרפסות שירות דירתיות, לפי שטח דירה. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר, מרפסת השירות לא תקטן מ-2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת השירות לא תקטן מ-3 מ"ר. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני, כאשר בהסרתה בתכנית 3616א', קיימת השבחה.

בתכנית הבקשה להיתר, מבוקשות 17 יח"ד, 7 בשטח מעל 80 מ"ר, 10 בשטח קטן מ-80 מ"ר, מכאן שטח לחישוב השבחה, כמפורט:

7 יח"ד X 3 מ"ר = 21 מ"ר.
10 יח"ד X 2.5 מ"ר = <u>25 מ"ר</u>.
סה"כ 46 מ"ר.

בהתבסס על שומות מכריעות[4] למרכיב זה, מקדם ההשבחה שהובא בחשבון הינו 0.15.

- בנית גזוזטראות הבולטות ב-1.6 מ' מעבר לקו בנין:

תכנית 3616א' מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו בנין, בכך תורמת לשווי הנכס. הובא בחשבון, כי במצב קודם בהתאם לתקנות התו"ב, ניתן להבליט מרפסות חזיתיות עד 1.2 מ' מעבר לקו בנין.

<u>להלן שטח המרפסות לחיוב</u>:

מצב חדש				
מהות	רוחב	חריגה	מס' קומות	סה"כ שטח
חריגה בקו בנין בחזית	6.59 מ'	1.6 מ'	5	52.72 מ"ר
חריגה בקו בנין עורפי	8.82 מ'	1.6 מ'	5	70.56 מ"ר
סה"כ שטח חורג במצב חדש				123.28 מ"ר
מצב קודם (תקנות התו"ב)				
מהות	רוחב	חריגה	מס' קומות	סה"כ שטח
מרפסות בחזית קדמית	6.59 מ'	1.2 מ'	5	39.54 מ"ר
סה"כ שטח מותר במצב קודם				39.54 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב				83.74 מ"ר

בהתבסס על שומות מכריעות[5] למרכיב זה, מקדם ההשבחה שהובא בחשבון הינו 0.4.

- גובה קומת גג:

במצב קודם, גובה קומת הגג המירבי בהתאם להוראות סעיף 18 לתמ"א 38, המכפיף את הבניה בגג לתכנית הרלבנטית, שהינה תכנית ג', בה גובה הבניה בגג לא יעלה על 2.5 מ'.

במצב החדש, ע"פ הוראות 3616א', מותרת קומת גג חלקית בגובה עד 3.3 מ' (2.9 מ' במימוש הנדון). גובה קומת הגג, לטענת שמאי המשיבה, מאפשר שיפור תכנוני ביחס למצב קודם.

שטח קומת הגג המבוקש הינו 121.82 מ"ר ומקדם ההשבחה בגין מרכיב זה, הינו 0.15, בהתבסס על שומות מכריעות[6].

[4] שומתו של מר תמיר שדה ברחוב דיזנגוף 176, שומתו של מר ניקי פרימו ברחוב עזרא 11, ושומתה של גב' שושי שרביט בשדרות רוטשילד 84 ושומתה של גב' נורית ג'רבי ברחוב נחלת בנימין 15.
[5] שומתו של מר תמיר שדה ברחוב דיזנגוף 176 ושומתה של גב' נורית ג'רבי ברחוב למדן יצחק 10.
[6] שומתו של מר תמיר שדה ברחוב דיזנגוף 204, שומתו של מר יצחק ברמן ברחוב שינקין 22, שומתו של מר' יעקב פז ברחוב ברגזסון 7, שומתו של מר מנחם מלוכנא ברחוב השיטה 7 חולון ושומתה של גב' גבע בלטר ברחוב הירקון 81.

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

- בריכת שחיה:

בהתאם להוראות תכנית 3616א', ניתן להקים בריכת שחיה בגג הבנין.
הקמת בריכת שחיה תורמת לשווי הנכס ומהווה השבחה. שטח הבריכה הכלול במימוש הנדון הוא 13 מ"ר ועומקה כ-1.05 מ'. מקדם ההשבחה בגין מרכיב זה, בהתחשב במיקומה במפלס דירת הגג (ולא בגג עליון) ובעומקה הינו 0.1[7].

<u>ערכי שווי</u>:

להלן עסקאות השוואה:

- ביום 21/09/2016, נמכר ברחוב חולדה 6, מגרש בשטח 339 מ"ר עם היתר לבניה חדשה בשטח 820 מ"ר סחיר ל-9 יח"ד, תמורת 21,000,000 ₪ (על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן).
  בהתחשב בעלות פינוי דייר מוגן בסך 2.5 מיליון ₪ ושווי היתר כ-1 מיליון ₪, מתקבל שווי סחיר בגבולות של 27,400 ₪/מ"ר מבונה.
- ביום 24/12/2015, נמכר ברחוב שינקין 32, מגרש בשטח 279 מ"ר, בו זכויות ל-5.65 קומות בשטח של כ-620 מ"ר סחיר, תמורת 14,750,000 ₪ (על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן).
  בהתחשב בעלות פינוי דייר מוגן בסך 1.5 מיליון ₪, מתקבל שווי סחיר בגבולות של 23,700 ₪/מ"ר מבונה.
- ביום 16/04/2015, נמכר ברחוב בר כוכבא 11, מגרש אי רגולרי בשטח 418 מ"ר בו זכויות ל-5.65 קומות בשטח של כ-780 מ"ר סחיר, תמורת 14,000,000 ₪.
  תמורה זאת משקפת שווי של 18,000 ₪/מ"ר מבונה.

בהתאם לנתונים אלו, קובעים שמאי המשיבה שווי של 27,500 ₪/מ"ר מבונה.
קומת הגג תובא במקדם שווי של 1.2.

<u>תחשיב השבחה</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
הגבהת קומת הגג	121.82 מ"ר	0.18[8]	21.927 מ"ר
ביטול מרפסות שירות	46 מ"ר	0.15	6.9 מ"ר
הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין	83.74 מ"ר	0.4	33.496 מ"ר
בריכת שחיה	13 מ"ר	0.12[9]	1.56 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב			63.883 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			27,500 ₪
השבחה			1,756,799 ₪
היטל השבחה במעוגל (50%)			878,400 ₪

[7] מקדם הבריכה מתבסס על שומות מכריעות של מר יצחק ברמן ברחוב הירקון 68 ת"א ושומתו של הח"מ ברחוב אחד העם פינת מזא"ה 40 ת"א.
[8] מקדם השבחה להגבהת קומת הגג 0.15 x מקדם קומת גג 1.2 = 0.18.
[9] מקדם השבחה לבריכת שחיה בקומת הגג 0.1 x מקדם קומת גג 1.2 = 0.12.

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

10.2. <u>שומת המבקשת- בעל הזכויות בנכס</u>:

ה"ה שושי שרביט שפירא ועמית שוורץ, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, מעריכים את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור בקשה להיתר, מהווה מימוש לתכנית, כדלקמן:

<u>תכנית 3616א'</u>:

שמאי המבקשת בוחנים את אישור התכנית לאור הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19 (ב)(10). בסעיף 14א' לתמ"א 38 תיקון 3א' נקבע, כי שטח קומה טיפוסית מורחבת הינה שטח קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבת 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות שבה.

ע"פ היתר הבניה המקורי, שטח קומה טיפוסית 213.79 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות 200.79 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף מרפסות שהותרו בהיתר הבניה ובסה"כ מתקבל שטח קומה טיפוסית 224.79 מ"ר. לאחר תוספת הרחבה של 13 מ"ר ליחידה (3 יח"ד בקומה) מתקבל שטח קומה מורחבת של 263.39 מ"ר.

<u>שטחי הבניה הפטורים מכח תמ"א 38 ותב"ע מאושרת</u>:

תיאור	שטח
תוספת 2.5 קומות	658.475 מ"ר
168% בתכנית מ'	863.52 מ"ר[10]
סה"כ שטחים פטורים	1,521.995 מ"ר

בהתאם לבקשה להיתר, מבוקש שטח של 1,074.85 מ"ר עיקרי ו-139.5 מ"ר מרפסות שירות, לכן ואף כפי שמוסכם על שמאי המשיבה, אין ניצול נוסף מעבר לשטח הפטור מכח תמ"א 38.

מכאן, מרכיבי ההשבחה של ביטול מרפסות שירות, חריגה בקווי בנין למרפסות וגובה קומת הגג, הם לכל היותר שפור תכנוני של שטח הפטור מהיטל השבחה ואין זה סביר, להעריך את התרומה הכוללת של השינויים המינוריים המבוקשים שאינם כוללים שטחים נוספים מעבר לשטח הפטור כשווי קרקע ליח"ד אחת. בהתאם לגישת שמאי המשיבה, בגובה השבחה של 1,756,799 ₪, מתקבל שטח אקוויוולנטי של כ-72 מ"ר (לפי שווי של 24,500 ₪/מ"ר מבונה), המשקף שטח של יח"ד שלמה.

<u>התייחסות לגורמי השבחה בשומת המשיבה</u>:

- ביטול מרפסות שירות:

המימוש המבוקש בבקשה להיתר כולל בכל דירה "נישה", להצבת מכונת כביסה הצמודה לחלל המשמש את הסלון והמטבח גם יחד, בשטח ממוצע של 1.5 מ"ר ובסה"כ 25.5 מ"ר. לכן, שטחי הנישה הנ"ל מהווים מימוש לתכנית מ' ואינם כלולים בהוראה המאפשרת ביטול מרפסות שירות. מכאן, לכל היותר יש לחייב בגין 20.5 מ"ר ולא 46 מ"ר שבשומת המשיבה. בנוסף, בבקשה להיתר תוכננה נישה למכונת כביסה בחלק פנימי בדירה ונדרש לשם כך, אמצעי איוורור והנמכת תקרה, שאינם נדרשים במרפסת שירות. בנוסף, מסתורי הכביסה מוקמו בצמוד לחדרי הממ"ד באופן שאינו צמוד לנישה. לכן, "הגמישות התכנונית" לכאורה, לא הביאה במקרה הנדון לשיפור תכנוני ולכן אין השבחה. בענין זה מפנים שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר תא/8019/0119 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' תינהב חברה, לפיה, התקבלה דעתה של השמאית המכריעה[11], של הצורך באוורור ומיקום מסתורי הכביסה, כי ביטול מרפסות השירות לא הביא לשיפור תכנוני. כמו כן, מפנים שמאי המבקשת לקביעות שמאים מכריעים נוספים[12].

[10] שמאי המבקשת גוזרים את זכויות הבניה לפי שטח מגרש של 514 מ"ר נטו, בהתאם למידע בכתב משנת 2014 והפקעה מתוקף תכנית 887.
[11] שמאית המכריעה במקרה שם, הינה שמאית המבקשת בהחלטה הנדונה.
[12] שומתו של מר אייל יצחקי ברחוב חבשוש 23 ובאלנבי 86 ת"א, מר אמנון נזרי בגו"ח 7229/52, מר בצלאל קציר ברחוב עקיבא 16 ומר שמואל רוזנברג בגו"ח 6901/179.

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

- גזוזטראות מעבר לקו בנין:

תכנית 3616א' התירה קווי בנין של 4 מ' בחזית, 3 מ' לצדדים ו-5 מ' בעורף.
לאור הפקעת רצועה בחזית ברוחב של 1 מ', קו הבנין המותר לחזית בהתאם להוראות התכנית הוא 3 מ' ומתאפשרת בניה מעבר לקו בנין קדמי זה של 0.5 מ' עד 50% מרוחב החזית. במצב קודם ע"פ תמ"א 38, ניתן לאשר קווי בנין החורגים מאלו המפורטים בתכניות מפורטות עד 2 מ' לחזית ולצדדים ו-3 מ' לעורף.
תכנית הבקשה להיתר כוללת חריגה של 1.1 מ' בלבד מקו בנין קדמי של 2 מ' בהתאם לתמ"א 38 וקו הבנין של המרפסות העורפיות מקצה המגרש עומד על 3.4 מ', כלומר בגבולות קו הבנין המותר ע"פ תמ"א 38.
בערר 8028/16 ועדה מקומית לתו"ב חדרה נ' יניב בל החזקות נקבע בהקלה לצפיפות, כי יש להכיר בצפיפות בהתאם לתמ"א 38, כדי שלא לחייב באופן עקיף בהיטל השבחה את תמריצי התמ"א הפטורים מהיטל השבחה. עקרון זה מתאים גם לתמריץ קווי הבנין שבתמ"א 38.
לכן, בהתאם להוראות התמ"א וע"פ סעיף 19 ב' לתוספת השלישית, לא חל היטל השבחה בגין מרכיב זה.
<u>לחלופין</u>, יחושב מרכיב זה, בגין שיפור תכנוני בלבד לפי מקדם משוקלל של 0.06 (15% X 40%) ולשטח של 13.18 מ"ר חריגה בקו בנין קדמי ו-70.16 מ"ר בקו בנין אחורי.

- גובה קומת הגג:

מאחר והמימוש המבוקש אינו כולל חדרי יציאה לגג והמימוש המבוקש בתכנית הבקשה להיתר הוא מתכנית מ' ותמ"א 3/38/א' בלבד, אין להביא בחשבון זכויות מתכנית ג'. לכן, אין להשוות את גובה קומת הגג לזה שהותר בתכנית ג'. בתמ"א 38 לא נקבעו הוראות מגבילות לענין גובה קומה טיפוסית בהריסה ובניה מחדש. מאחר שמימוש קומת הגג הוא מכח תיקון 3 לתמ"א 38, הרי שהשטחים בקומת העליונות הוקנו מהתמ"א, פטורים מהיטל השבחה. מכאן, המימוש בפועל מתכנית 3616א', אינו תורם לענין זה ביחס לאמור בתמ"א 38[13].

- בריכת שחיה:

מקובל על שמאי המבקשת מקדם השווי של 0.1 לבריכת השחיה בקומת הגג שהובא בשומת המשיבה.
בשני מצבי התכנון קיימת תרומה לשווי של מרפסת הגג ולפרטיות הנכס, לכן אין להביא בחשבון תוספת לשווי של 20% משווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנערך בשומת המשיבה.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקשת מציינים 5 כתובות בגוש הנדון, במיקומים דומים בתכנית 3616א', בהן נערכו שומות מכריעות ונקבע ערך שווי של 24,100 ₪/מ"ר מבונה בממוצע.
בשומת המשיבה הוצגו 3 עסקאות, מהן 2 כוללות דייר מוגן, כעלות הפינוי חלה על הקונה. בהעדר נתונים, לא ברור האם עלות הפינוי סבירה. בנוסף, בכל העסקאות בשומת המשיבה, ערך הקרקע שהגיעו שמאי המשיבה נמוך מהערך אותו קבעו שהינו גבוה מערכי שווי של שמאי ועדה בסביבה.

[13] לענין זה מפנים שמאי המבקשת לשומות מכריעות ברחובות בצלאל 33 וקליי 18 בת"א ולערר (ת"א) 85046/17, ענת עופרים נ' הועדה לתו"ב ת"א.

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

ניתוח עסקאות דירות מרחוב רנ"ק 23 (בנין חדש), כוללות מחסן וחניה תת קרקעיים, כדלקמן:

תאריך	מס' דירה	שטח	שטח אקוויוולנטי	תמורה בניכוי שווי חניה תת קרקעית 400,000 ₪	שווי מ"ר בנוי
30/04/2018	10	125 מ"ר	165 מ"ר[14]	8,250,000 ₪	50,000 ₪
06/06/2018	8	79 מ"ר	85.4 מ"ר	4,300,000 ₪	50,350 ₪
09/12/2019	9	79 מ"ר	85.4 מ"ר	4,253,800 ₪	49,800 ₪
סה"כ במעוגל					50,000 ₪

בגישת החילוץ למ"ר קרקע (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 11,000 ₪/מ"ר), מתקבל שווי של 24,612 ₪/מ"ר מבונה.

לאור מכלול הנתונים והעובדה כי הנכס הנדון גובל עם מבנה וותיק הפונה לרחוב ארלוזורוב הצפוי בעתיד לבניה גבוהה ובכך תפגע פרטיות הנכס הנדון, שווי הנכס הנדון מוערך לפי 24,500 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
בריכת שחיה בקומת הגג	13.1 מ"ר	0.1	1.31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			24,500 ₪
השבחה			32,095 ₪
היטל השבחה במעוגל (50%)			16,048 ₪

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- תמ"א 38 ותכניות תקפות כמצב תכנוני קודם.
- גורמי השבחה מתכנית 3616א'.
- שווי קרקע למ"ר מבונה.
- שטח חלקה לחישוב זכויות.

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

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין מרכיבי השבחה שונים, כמפורט להלן, בהתאם לתכנית 3616א' והמבטאים שיפור תכנוני. בשומתם ההתייחסות היחידה להוראות תיקון 3א' לתמ"א 38, נוגעות לענין תוספת 2.5 קומות מורחבות הפטורות מהיטל השבחה, מעבר לכך יחול חיוב של 25% מההשבחה. לעומת זאת שמאי המבקשת חולקים על גובה סכום ההשבחה בשומת המשיבה, שמבטאת השבחה לתוספת שטח יח"ד שלמה ולא שיפור תכנוני.

לגישתם, מלבד העובדה כי המימוש המבוקש אינו עולה על סך השטחים הפטורים מחיוב השבחה, עקב הוראות התוספת השלישית בחוק התו"ב ותמ"א, מרכיבי ההשבחה בשומת המשיבה כאמור, הם לכל היותר שיפור תכנוני של שטח הפטור מהיטל השבחה.

11.2. <u>גורמי השבחה מתכנית 3616א'</u>:

שמאי המשיבה בשומתם, מחייבים למועד אישורה של תכנית 3616א' עבור מס' מרכיבי השבחה, כדלקמן:

1. הגבהת גובה קומת הגג לפי מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני של 0.15 ומקדם שווי לקומת גג 1.2.
2. ביטול דרישת מרפסות שירות לפי תכנית מ' וסיפוחן לשטח עיקרי לפי מקדם השבחה של 0.15 בגין שיפור תכנוני.

[14] לדירה מס' 10 נוספה מרפסת גג בשטח של 125.8 מ"ר במקדם 0.3 כוללת בריכה שחיה, לדירות 8, 9 נוספה גזוזטרה במקדם 0.4. בכל הדירות מחסן תת קרקעי בשטח של 6 מ"ר במקדם 0.4.

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

3. הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבנין, לפי מקדם שווי למרפסות של 0.4 למרפסות. בשומתם הובאה בחשבון, הבלטת מרפסות קדמיות ע"פ תקנות התכנון עד 1.2 מ'.

4. בריכת שחיה בגג הבנין הובאה בחשבון במקדם שווי של 0.1 ובנוסף מקדם שווי לקומת גג של 1.2.

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

לענין הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין, טוענים שמאי המבקשת, כי במידה ותחושב השבחה, יש לאמוד אותה לפי מקדם תרומה לשיפור תכנוני של 0.15 ממקדם מרפסות של 0.4 ויחד יוצא מקדם משוקלל 0.06.

לענין בריכת השחיה בגג, בשל מרפסת הגג במצב קודם, אין להביא בחשבון תוספת 20% משווי קרקע מבונה כפי שחושב בשומת המשיבה.

11.3. <u>שווי קרקע למ"ר מבונה</u>:

שמאי הצדדים ערכו את שומתם לפי ערך שווי, כמפורט:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תכנית 3616א'	14/06/2018	27,500 ₪	24,500 ₪

11.4. <u>שטח חלקה לחישוב זכויות</u>:

שמאי המבקשת טוענים, כי ע"פ מידע תכנוני בכתב משנת 2014 והפקעה מתוקף תכנית 887, שטח חלקה נטו 514 מ"ר.

שמאי המשיבה לא טענו בענין זה.

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מצב תכנוני קודם</u>:

כאמור, שמאי הצדדים קבעו את הזכויות במצב קודם על בסיס תכנית מ' ותמריצי תמ"א 38, דהיינו בניה בניצול של 168%, בתוספת זכויות בניה בגג ותמריצי תמ"א 38, בכך הגיעו למסקנה כי לא קיימת תוספת שטח לחיוב בהתאם לבקשה להיתר.

בבחינת פרשנות מצב התכנוני, 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>תחשיב השטחים</u>:

שטח עיקרי לקומה טיפוסית מורחבת ללא מדרגות	260 מ"ר
שטחים מכח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה	
תוספת 2.5 קומות מורחבות (במעוגל)	650 מ"ר
תוספת 13 מ"ר- הרחבת 7 יח"ד קיימות	91 מ"ר
תוספת שטח מכח תמ"א 38 הפטורה מהיטל השבחה	741 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

שטחים מכח תכניות מפורטות		
זכויות בניה מכח תכנית מ' במצב הקודם[15]	895.44	מ"ר
שטח חדר מדרגות הכלול בזכויות הבניה	48 -	מ"ר
שטח עיקרי מתכנית מ'	847.44	מ"ר

סיכום שטח עיקרי, הפטור מהיטל השבחה:

תוספת שטח מכח תמ"א 38	741	מ"ר
שטח עיקרי מתכנית מ'[16]	847.44	מ"ר
סה"כ שטח עיקרי במצב הקודם	1,588.44	מ"ר

12.3. <u>הגבהת קומת הגג ומקדם גג</u>:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת בענין מרכיב ההשבחה בגובה הקומה המותר בקומת הגג.

שמאי המשיבה טוענים, כי הגובה מוגבל ל-2.5 מ' במצב הקודם ע"פ תכנית ג', לכן הם מחשבים השבחה בגין הגבהת הקומה עד ל-2.9 מ' כמבוקש (תוספת 40 ס"מ) כשיפור תכנוני, בנוסף, למרכיב קומת הגג ניתנה בשומתם מקדם שווי של 1.2.

מנגד, שמאי המבקשת טוענים, כי המימוש המבוקש אינו עולה על סך השטחים הפטורים מחיוב השבחה ומימוש קומת הגג הוא מכח תיקון 3א' לתמ"א 38, הרי שהשטחים בקומות העליונות הוקנו מהתמ"א ופטורים מהשבחה, כמו כן אין להביא את תכנית ג' כמצב תכנוני קודם אלא את תכנית מ' ותמ"א 38.

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 ולכן מתייתרת השאלה מהו גובה קומת הגג, קומה רגילה אינה מוגבלת בגובה.

לענין מרכיב השווי לקומת הגג, קומת הגג היא חלק מהזכויות במסגרת זכויות תמ"א 38 הפטורות ולכן אין משמעות לתוספת מקדם לקומה.

12.4. <u>שטח הבלטת מרפסות</u>:

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.

בדקתי את תחשיב שמאי המשיבה לשטחי המרפסות המובלטות ואת מקדמי ההשבחה והחלטתי שאין מקום להתערב בתחשיב השטח המושבח בשומתם.

לאור הלכת דייניש (עמ"נ 19341-04-19 מחוזי ת"א) ופס"ד כהן נ. הועדה המקומית הרצליה אין לייחס למרפסות שווי במצב קודם.

12.5. <u>ביטול מרפסות שירות</u>:

תכנית תא/3161א' מבטלת את החיוב במרפסות השירות בדירות חדשות בהתאם לתכנית מ'.

ביטול מרפסות השירות משפר את ניצול שטח הדירה ובנוסף, מונע אילוצים תכנוניים הנובעים מהצורך למיקום מרפסת השירות ליד המטבח.

אני סבור, כי ביטול מרפסות השירות מהווה השבחה.

[15] 168% משטח החלקה, כולל 52 מ"ר חדר מדרגות.
[16] בהתאם למידע תכנוני של הועדה המקומית ותכנית היתר הבניה, שטח מגרש לחישוב זכויות הוא 533 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

במקרה זה עסקינן ב-7 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר ו-10 יח"ד בשטח קטן מ-80 מ"ר, לדירות בוצעה גומחה מיוחדת למכונת כביסה ולכן אני סבור, כי מקדם ההשבחה הראוי בדירות הנדונות הינו בשיעור 0.08 בדירות הגדולות ו-0.12 לדירות הקטנות, כפי שיפורט בתחשיב השומה.

12.6. <u>בריכת שחיה</u>:

במקרה זה כשהבריכה מוגבהת מפני המרפסת, אני סבור כי השווי ממנו תיגזר ההשבחה הוא כשווי מ"ר ממוצע בבנין ללא תוספת שווי לקומה.

12.7. <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי המשיבה ערכו את שומתם לפי שווי של 27,500 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על ניתוח עסקאות השוואה כאשר בחלקן דיירים מוגנים ונדרש לפינויים. שמאי המבקשת ציינו קביעות שמאים מכריעים באזור וערכו ניתוח אקוויוולנטי מעסקאות השוואה, במסגרתו הפחיתו שווי חניה (בסך 400,000 ₪) מהדירות, חילצו את מרכיב הקרקע וקבלו ערך של 24,500 ₪/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. התאמת תחשיב המבקשת לאחר ביטול ניכוי החניה, מצביעה על שווי של 27,500 ₪/מ"ר מבונה. כפי שקבעתי לנכסים דומים בסביבה, בהתאם לניתוח עסקאות מכר למועד אישור התכנית, מתקבל ערך של 25,000 ₪/מ"ר מבונה.
מכאן, אעמיד את השווי במקרה הנדון על 26,000 ₪/מ"ר מבונה.

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית 3616א'</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
ביטול מרפסות שירות דירות גדולות	21 מ"ר	0.08	1.68 מ"ר
ביטול מרפסת שירות דירה קטנה	25 מ"ר	0.12	3.0 מ"ר
הבלטת מרפסות (כשומת המשיבה)	-	-	33.496 מ"ר
בריכת שחיה	13.1 מ"ר	0.1	1.31 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב			39.486 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			26,000 ₪
השבחה			1,026,636 ₪
היטל השבחה (50%)			513,318 ₪

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

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית בקשה להיתר, מהווה מימוש לתכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 1,026,636	₪ 513,318

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

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