ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	23/06/2019
תאריך עברי	כ' סיון תשע"ט
מספר תיק	2569-2018

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6106, חלקה 620, תת חלקה 5
רחוב המשנה 12
תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: גב' חניה כהנא,
ע"י מר שגב תורג'מן, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י גב' מלכה דור, שמאית 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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי 23/06/2019
תאריך עברי כ' סיון תשע"ט
מספר תיק 2569-2018

לכבוד,
חניה כהנא- המבקשת
ע"י מר שגב תורג'מן- שמאי מקרקעין
דוא"ל: Segev.tu@gmail.com
ג.א.נ.

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י גב' מלכה דור- שמאית מקרקעין
דוא"ל: Malka.dor@gmail.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6106, חלקה 620, תת חלקה 5</u>

<u>רחוב המשנה 12, תל אביב-יפו</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין גב' חניה כהנא (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, השומה לצורך מידע לענין החבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין, מיום 29/11/2018.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר שגב תורג'מן, שמאי מקרקעין, מיום 15/02/2019.

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית	**מועד קובע**
תא/3729א	14/06/2018

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: דירת מגורים
גוש	: 6106
חלקה	: 620
שטח חלקה רשום	: 887 מ"ר
תת חלקה	: 5
שטח רשום לדירה	: 64 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 64/1047
כתובת	: רחוב המשנה 12, תל אביב-יפו

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 21/06/2019 ע"י החת"מ ובעלות הזכויות בדירה, ה"ה חניה כהנא וטוראל תמר, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 21/02/2019 נתקבלה שומת מר שגב תורג'מן, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה לנכס הנדון, מיום 15/02/2019.
- שובר תשלום היטל השבחה מהועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 04/12/2018.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 03/09/2018.
- צו רישום בית מפנקס בתים משותפים ותשריט בית משותף.
- היתר בניה מס' 906 מיום 09/03/1971, בצירוף תכנית חתומה.
- החלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן, מיום 07/05/2018, ברחוב המשנה 8.
- החלטה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר, מיום 20/11/2014, ברחוב הכנסת הגדולה 20.
- החלטה של השמאי המכריע מר בועז קוט, מיום 29/07/2018, ברחוב קוסובסקי 54.

ביום 13/03/2019 נתקבלה תגובתה של שמאית המשיבה, גב' מלכה דור, בצירוף המסמכים הבאים:

- סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי.
- חוות דעת משפטית לענין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, מיום 01/01/2019.

ביום 25/03/2019, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים באותו היום.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.
ביום 13/03/2019 נתקבלה מאת גב' מלכה דור, שמאי המשיבה, תגובה לענין בריכות שחיה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 3 חדרים, בקומה ב' של בניין בן ארבע קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית, ברחוב המשנה 12 פינת רחוב שטיינמן אליעזר בשכונת בבלי, תל אביב-יפו.
הבניין כולל 16 דירות.

6.2. הסביבה, מאופיינת בבנייה רוויה למגורים. רחוב המשנה הינו צדדי, חד סטרי וצר, המתחיל ברחוב תוספתא ממערב ומסתיים ברחוב זמר חנה ממזרח.
הבניין ממוקם בקרן הרחובות המשנה ושטינמן.

6.3. הבנין הוקם על חלקה 620 בגוש 6106, ששטחה הרשום 887 מ"ר, לחלקה צורת מרובע קטום, עם חזית צפונית לרחוב המשנה וחזית מזרחית לרחוב שטינמן. הדירה רשומה תת חלקה 5 בשטח רשום של 64 מ"ר.

6.4. המבנה, בנוי בניה קשיחה בלוקים ובטון. כאמור המבנה כולל ארבע קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. בבניין בוצע לאחרונה שיפוץ הכולל חיפוי מחדש של קירות החוץ, פיתוח החצר, ביצוע גינה מטופחת ושיפוץ קומת הקרקע.

6.5. לדירה חזית לרחוב שטיינמן אליעזר, שני כיווני אוויר ראשיים, למזרח ודרום עם שני כוונים חלקיים לדרום ולצפון, הדירה ממוקמת בקומה השניה של הבניין.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

הדירה כוללת סלון, מטבח, פינת אוכל, שני חדרי שינה, חדר רחצה, תא שירותים ומרפסת שירות ושטחה ברוטו כ-78 מ״ר. בדירה בוצע שיפוץ של חדר הרחצה, תא השרותים והמטבח ורצפת הסלון הוחלפה לקרמיקה.

6.6. פיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

תכניות רלוונטיות בלבד.

7.1. <u>תכנית תא/50</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 1064 מיום 19/12/1940, מסווגת את החלקה ביעוד ״אזור דירות 2״, זכויות הבניה, כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי : 750 מ״ר.
אחוזי בניה מותרים : 25% לקומה.
גובה בניינים : לא יעלה על 3 קומות.
קווי בנין : חזית 6 מ׳, אחורי 6 מ׳, צדדי 4 מ׳.

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

7.3. <u>תכנית 464</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968, מסווגת את החלקה ביעוד ״אזור מגורים 2 ד׳׳׳, זכויות הבניה, כדלקמן:

גודל מגרש מינימאלי : 750 מ״ר.
אחוזי בניה מותרים : 25% לקומה.
גובה בניינים : 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה.

צפיפות הבניה במגרש בן 750 מ״ר לא תעלה על 2 יח״ד בנות 3 חדרים בכל קומה וסה״כ 8 יח״ד בכל 4 הקומות או 10.7 יח״ד לדונם נטו.

קווי בניה:

חזיתי- כמסומן בתשריט.
צדדי- בניה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט, 4 מ׳ בצד השני.
אחורי- 8 מ׳, הועדה המקומית רשאית להקטין את המרווח האחורי עד 4 מ׳.

7.4. <u>תכנית 1184</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1620 מיום 30/04/1970, קובעת צפיפות של 3 יח״ד לקומה, באזור מגורים 2 ד׳.

7.5. <u>תכנית 1364</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2015 מיום 09/06/1974, קובעת צפיפות של 4 יח״ד לקומה, באזור מגורים 2 ד׳, על חלקות ששטחן אינו קטן מ-825 מ״ר.

7.6. <u>תכנית תא/1680</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981, קובעת הוראות לבניה על גגות שטוחים בבתי מגורים. התכנית מתירה לבנות חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה, כולל מדרגות פנימיות. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.7. תכנית מ', 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, הוועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו.

7.8. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, מטרתה, קביעת הוראות לבניית 2 קומות מרתף בהיקף קומה טיפוסית, לשימושי חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כללים לשרות הדיירים בלבד, את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר מחסן לדירה.

7.9. 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 עפ"י 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:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

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.

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

7.10. <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.

7.11. <u>תכנית 2543</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4229 מיום 14/07/1994, מטרותיה, כדלקמן:

א. לשפר את תנאי הדיור בשכונת בבלי ע"י מתן אפשרות להרחבת דירות בבניינים קיימים, שיפוץ בתים ושימור האופי הארכיטקטוני.

ב. לקבוע חניונים ציבוריים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למבני ציבור.

ג. לקבוע גודל דירה מקסימאלי בחלקות שטרם נבנו.

ד. לשנות בהתאם לכך, את תכנית מפורטת מס' 464 ותכנית מפורטת 759 (להלן: "התכנית הראשית").

<u>עיקרי תקנות הבניה</u>:

א. התכליות והשימושים בתחום התכנית יהיו עפ"י הוראות התכנית הראשית, למעט החלקות המיועדות בתכנית לחניונים תת קרקעיים.

ב. שטח הקרקע המותר לבניה, מופיע בתשריט בקווקוו אלכסוני.
הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי בנין המסומנים כאמור לעיל, בכל מקרה לא יעלה שטח יחידת הדיור לאחר הרחבה, על 110 מ"ר.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת מוגבלת מעבר לשטח הנ"ל, במידה ויידרש הדבר לצורך עיצוב אדריכלי של התוספת והבנין.

ד. במקרים של דירות גג בשטח מעל גודל דירה ממוצעת באגף, תותר הרחבתן באופן יחסי לשטח הדירה הרשום.

ה. ככלל, יהיו קווי הבנין כמפורט מטה, אלא אם צוין אחרת בתקנון או בתשריט:
קדמי- 4 מ', אחורי- 6 מ', צדדי- ללא שינוי מהתכנית הראשית.
באזורי המגורים לא יקטן מס' מקומות החניה בבנין לאחר ביצוע ההרחבות.
לא תותר הרחבת דיור, אלא באגף שלם.
הועדה המקומית, בהמלצת מהנדס העיר, תהיה רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה.

7.12. <u>תכנית תא/מק/2691</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, קובעת הוראות לביצוע הרחבות הדיור ותנאים למתן היתר בניה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.13. תכנית תא/מק/2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 09/09/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

7.14. תכנית "ע1", שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/09/2003, קובעת הוראות לבניית מרתפים, מאפשרת בין היתר, בניית 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר נטו ליח"ד.
התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים ומחסן דירתי כאמור.

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. לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

מס' תכנית	י.פ.	תאריך 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

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.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות</u>[1]:

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.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

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, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח 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 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 שרות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

[1] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

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.

7.16. 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, מסווג אזור חלקת נשוא ההחלטה, באזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 401.

בהתאם לנספח עיצוב עירוני מסווג אזור החלקה שבנדון, באזור עד 8 קומות. יש לציין, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת.

שטחי הבניה בהתאם לתכנית כמפורט:

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
מעל 1.5 דונם	2.5	4

הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

7.17. תכנית תא/3729א- (תכנית רובע 4), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7818 מיום 30/05/2018, מעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב יפו, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמא/38, פישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד', הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

עיקרי ההוראות:

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

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים- דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן- תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/ עמודים/ מסחרי.
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה 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 בנייה 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 בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/ עמודים).
חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות 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.
1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01.01.1980:
א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
ב. ברחובות שאינם ראשיים, שאינם בתחום התכניות לבנייה 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 אונסק"ו, חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:
1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים- תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה 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.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

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 ע"פ תכנית מאושרת, נמצאת ברחוב לא ראשי, <u>מחוץ לתחום</u> אזור הכרזת אונסק"ו.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>:

זכויות בניה:

1. זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו ע"פ סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות לבניה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5.
2. זכויות הבניה מוגדרות ע"פ נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית):

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

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה- תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

גובה:

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.
4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ', אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

קווי בניין:

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

מרפסות:

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

קומת הקרקע:

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

קומות גג חלקיות:

1. שטחי הבניה המרביים על הגג יקבעו ע"פ הנסיגות כאמור בס' 2 להלן, ויכללו שטחים עקריים, 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.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

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 מ' 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 לבנייה 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 הבנין.

6. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-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 בבנין.

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.

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

כללי:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ- כל תוספת בנייה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבנין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

2. תוספת קומות ע"פ תכנית זו הינן בהתאמה למס' הקומות הקיים בבנין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

3. שטח קומות התוספת- (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 בחזית הפונה לרחוב קיימות מרפסות בהיתר המקורי במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.

4. שטחי בניה- בתוספת זכויות הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

5. שטח בניה קיימת על הגג:

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 בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה מכח 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 על לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
3. הוראה זו לא תחול על מגרשים ברחובות הראשיים ע"פ הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

6. מספר קומות- במניין הקומות בבנין נכללת גם קומת קרקע/ עמודים/ עמודים חלקית וקומת ביניים.

7. גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.

8. נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

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.

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

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

9. הוראות לקומת הגג:

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

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' 6.1ד'.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10. הוראות להקמת מרחבים מוגנים:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבנין המותרים במגרש ע"פ תכנית ראשית.
במידה ולא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבנין, תותר חריגה של 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים.
לא תותר חריגה מקו בנין קדמי הקבוע בתכנית ראשית.
הבלטת המרחב המוגן תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף, שטחים אלו יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.

11. השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות:

בבניינים קיימים שאינם בתחום הרחובות הראשיים, תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למספר קומות התוספת, על פי תכנית זו, כפוף לתנאים הבאים:

א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה קיימת.

ב. מס' יח"ד יקבע בהתאם לצפיפות בקומות התוספת.

ג. תותר תוספת של 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות וכן לקומה נוספת מכח סעיף זה.

12. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית:

מחוץ לתחום ההכרזה- הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבנין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710.
בתחום אזור ההכרזה- יחולו ההוראות האמורות לעיל, באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידית.
לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית ולא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי בנין. הוראות אלו לא יחולו על מגרשים בהם מותרת בניית קוטג'ים.

13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים:

תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבנין לצורך יצירת מפלס רציף.
ההגבהה בחזית הבנין תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

14. קווי בנין:

עפ"י התכניות הראשיות. חריגה מקווי בנין תהיה במקרה של תוספת קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעלית ומרפסת.

הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות 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 היתר בניה מס׳ 906, מיום 09/03/1971, לבנין בן 5 קומות, המכיל: קומה א׳- מקלט, ח״ש, חדר הסקה, כניסה, תא מעלית, שטח חניה לשש מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב׳, ג׳, ד׳, ה׳- שתי דירות מגורים בנות 2.5 חדרים וח״ש, דירת מגורים בת 4.5 חדרים וח״ש, תא מעלית בכל קומה וחדר מכונות למעלית על הגג.

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי הדירה בשטח של 65.4 מ״ר.

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

עפ״י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 03/09/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6106 :
חלקה	620 :
שטח החלקה	887 מ״ר :
תת חלקה	5 :
שטח תת חלקה	64 מ״ר :
תיאור קומה	שניה :
החלק ברכוש המשותף	64/1047 :
בעלויות	כהנא חניה 11/20 :
	טוראל תמר 9/20

10. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

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

גב׳ מלכה דור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

נתוני השוואה למצב הקודם:

עסקאות שנערכו לדירות ברחוב אבן גבירול									
מס״ד	תאריך	גו״ח	מס׳ בית	שטח רשום	שטח ברוטו במקדם 1.15	קומה	חדרים	תמורה	מחיר למ״ר
1	16/01/2018	6212/1321/7	159	90	103.5	2/4	3.5	₪ 3,800,000	₪ 36,715
2	22/05/2018	6212/1047/27	184	80	92	3/3	3	₪ 2,815,000	₪ 30,598
3	24/07/2018	6212/456/19	191	51	58.65	3/4	2	₪ 2,060,000	₪ 35,124
4	06/02/2018	6212/419/18	181	66	75.9	3/3	3	₪ 2,200,000	₪ 28,986
5	26/10/2017	6212/1321/5	157	80	92	1/3	4	₪ 3,350,000	₪ 36,413
6	23/08/2017	6212/424	171	72	82.8	2/3	2	₪ 2,530,000	₪ 30,556
7	04/07/2017	6212/1049/8	188	78	89.7	1/4	3	₪ 2,850,000	₪ 31,773
ממוצע									₪ 32,880

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

נתוני השוואה למצב החדש:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו במקדם 1.15	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
1	03/08/2017	3107/448/7	בני משה 14	85	98	1970	₪ 4,300,000	₪ 43,990
2	07/09/2017	6107/163/8	הרב צירלסון 3	72	83	2000	₪ 3,950,000	₪ 47,705
3	01/11/2017	6106/192/1	המשנה 13	63	72	1970	₪ 2,950,000	₪ 40,718
4	10/12/2017	6106/539/3	המשנה 2	62	71	1970	₪ 3,140,000	₪ 44,039
5	19/12/2017	6107/432/24	הרב עוזיאל 7	72	83	1970	₪ 3,850,000	₪ 46,498
6	20/11/2017	6106/614/13	סנהדרין 12	60	69	1970	₪ 2,800,000	₪ 40,580
7	03/01/2018	6107/503/31	פעמוני יוסף 6	94	108	1998	₪ 4,200,000	₪ 38,853
8	07/01/2018	6106/276/8	הרב הרצוג 7	61	70	1960	₪ 3,215,000	₪ 45,830
9	04/09/2017	6107/428	הרב עוזיאל 2	72	83	1960	₪ 3,360,000	₪ 40,580
10	22/01/2018	6106/582/3	ירושלמי 12	52	60	1960	₪ 2,800,000	₪ 46,823
11	30/08/2017	6107/413/16	בבלי 13	99	114	1971	₪ 4,320,000	₪ 37,945
12	28/09/2017	6107/421/34	בבלי 10	133	153	1983	₪ 6,375,000	₪ 41,680
13	11/01/2018	6106/387/8	הרב צירלסון 14	62	71	1960	₪ 2,690,000	₪ 37,728
14	10/11/2017	6106/601/10	בן סירא 10	57	66	1960	₪ 3,095,000	₪ 47,216
15	14/09/2017	6106/434/10	ירושלמי 8	40	46	1960	₪ 2,160,000	₪ 46,957
16	29/03/2018	6106/471/1	המשנה 3	50	58	1960	₪ 2,600,000	₪ 45,217
17	15/05/2018	6106/269/6	הזוהר 22	64	74	1960	₪ 3,420,000	₪ 46,467
18	27/12/2017	6106/633/4	הכנסת הגדולה 21	63	72	1970	₪ 2,700,000	₪ 37,267
19	26/06/2018	6107/269/4	הזוהר 22	67	77	1970	₪ 3,100,000	₪ 40,234
ממוצע								₪ 42,965

אפשרויות ניצול לפי תכנית 3729א', במגרש הנדון:

חישוב שטחי הבניה במצב של הריסה ובניה מחדש	
שטח החלקה במ"ר	887
תכסית מקסימאלית (50%)	444
תכסית בקווי בנין	480
תכסית קומת גג בהתחשב בנסיגות	347
תכסית קומת קרקע בהתחשב בנסיגות	380
סה"כ שטח עילי בהתחשב בנסיגות (קומת קרקע + 5 קומות + 2 קומות גג)	3,291
מקדם צפיפות	90
מס' יח"ד	37

תכסית קומה טיפוסית בהתחשב בשטחי שירות ופירים (20%)	355
תכסית קומת הקרקע בהתחשב בשטחי שירות ופירים (20%)	304
תכסית קומת הגג בהתחשב בשטחי שירות ופירים (20%)	278
סה"כ שטח פלדלת לשיווק במ"ר (קומת קרקע + 5 קומות + 2 קומות גג)	2633

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

חישוב שטחים במקרה של תוספת בניה			
קומה	שטח נטו קיים ללא חדרי מדרגות במ"ר	תוספת במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	84		84
א	312		312
ב	312		312
ג	312		312
ד	312		312
ה		312	312
גג חלקית בהתחשב בנסיגות		235	235
סה"כ	1332	547	1879

שמאית המשיבה קבעה את השווים הנ"ל:

מ"ר בנוי במצב הקודם - 36,000 ₪

מ"ר מבונה במצב הקודם - 18,200 ₪

מ"ר מבונה במצב החדש - 26,000 ₪

תחשיב שווי מצב קודם:

שווי הבנוי		
שטח יח"ד במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
78	36,000 ₪	2,808,000₪
יתרת זכויות הבניה		
שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
32	18,200 ₪	582,400 ₪
סה"כ שווי מצב קודם		3,390,400₪

תחשיב שווי מצב חדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
זכויות בניה למגורים בקומת הקרקע	304	1.2	365
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע'1	304	0.5	152
זכויות בניה למגורים 5 קומות	1,774	1	1,774
זכויות בניה למגורים בשתי קומות גג	554	1.2	665
מרפסות גג	78	0.3	23
סה"כ שטח אקוויוולנטי			2,980
שווי מ"ר אקוויוולנטי			26,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			77,472,200 ₪
מקדם דחיה בהתחשב במושעא		0.75	58,104,150 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף		6.11%	3,551,734 ₪
שווי שימוש ביניים, 4 שנים, 4%			317,108 ₪
סה"כ שווי במצב החדש			3,868,842 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	3,868,842	₪
שווי מצב קודם	3,390,400	₪
סה"כ השבחה	478,442	₪
היטל השבחה (50%)	239,221	₪

10.2. <u>שומת המבקשת- גב' חניה כהנא</u>:

מר שגב תורג'מן, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, העריך כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בעקבות התכנית ומפרט את הסיבות הבאות, כדלקמן:

- לא קיימת כדאיות כלכלית בפרויקט של הריסה ובניה.
- שווי דירות המגורים בסביבת הנכס הנדון נמוכים משווי דירות המגורים ברובע 3, אך זכויות הבניה ברובע 4 גבוהות מהזכויות ברובע 3.
- שווי הנכס מורכב מהשווי בשימוש של המגורים ולא מתוספת הבניה.
- מכיוון שתכנית תא/3729א' הינה מכח סעיף 23 לתמ"א 38, זכויות הבניה עד 2.5 קומות פטורות מתשלום היטל השבחה ויש לגבות היטל השבחה רק על זכויות הבניה שמעבר ל-2.5 קומות.
- שווי הנכס לא עלה כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א'.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

להלן סקר מחירים לפני אישור התכנית:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	שטח נטו במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
1	27/03/2016	6106/599/4	הכנסת הגדולה 11	3.5	76	1/4	1970	₪3,140,000	₪41,316
2	08/05/2016	6107/313/2	הרצוג 13	3.5	84	1/6	1968	₪3,100,000	₪36,905
3	31/05/2016	6106/629/6	המשנה 8	3	54	1/4	1970	₪2,837,000	₪52,537
4	06/06/2016	6106/193/4	המשנה 7	2	45	2/4	1970	₪1,957,204	₪43,493
5	15/06/2016	6106/224/7	זמר חנה 5	3	78	3/4	2008	₪3,225,000	₪41,346
6	09/05/2017	6106/552/2	המשנה 4	3	72	1/4	1968	₪3,200,001	₪44,444
7	28/05/2017	6107/432/5	עוזיאל 7	4	90	2/7	1971	₪3,800,000	₪42,222
8	29/05/2017	6106/505/5	הזוהר 21	3	78	2/4	1967	₪3,200,000	₪41,026
9	04/06/2017	6106/134/11	בן סירא 1	4	87	4/4	1970	₪4,100,000	₪47,126
10	06/06/2017	6107/429/18	הרב טולדנו 10	4	80	4/8	1970	₪3,650,000	₪45,625
11	21/06/2017	6106/629/16	המשנה 8	3	58	4/4	1970	₪3,150,000	₪54,310
12	02/07/2017	6107/483/5	הזוהר 9	3	70	2/4	1975	₪3,200,000	₪45,714
13	03/07/2017	6107/483/9	הזוהר 9	3	84	3/4	1978	₪3,364,999	₪40,060
14	05/07/2017	6106/674/10	אונקלוס 7	3	69	3/5	1970	₪2,970,000	₪43,043
15	13/07/2017	6107/421/26	בבלי 10	4	89	5/7	1982	₪3,765,000	₪42,303
16	16/07/2017	6106/115/3	קוסובסקי 14	4	88	1/4	1970	₪4,100,000	₪46,591
17	30/08/2017	6107/413/16	בבלי 13	4	99	4/10	1971	₪4,320,001	₪43,636
18	04/09/2017	61047/428/7	הרב עוזיאל 2	3	72	1/1	1960	₪3,360,001	₪46,667
19	14/09/2017	6106/434/10	ירושלמי 8		40	3/4	1960	₪2,160,000	₪54,000
20	17/09/2017	6106/598/10	קוסובסקי 26	3	74	3/6	1970	₪2,112,500	₪28,547
21	18/09/2017	6106/664/9	המשנה 15	4	54	3/4	1970	₪4,350,000	₪80,556
22	10/10/2017	6106/647/3	קוסובסקי 38	4	83	1/4	1970	₪4,000,000	₪48,193
23	01/11/2017	6107/426/5	עוזיאל 6	2.5	76	2/7	1973	₪3,625,001	₪47,697
24	01/11/2017	6106/192/1	המשנה 13	3	63	1/4	1970	₪2,950,000	₪46,825
25	10/11/2017	6106/601/10	בן סירא 10	3	57	4/4	1960	₪3,095,000	₪54,298
26	20/11/2017	6106/614/13	סנהדרין 12	3	60	4/4	1970	₪2,800,000	₪46,667
27	21/11/2017	6107/550/9	הזוהר 41	3	82	5/6	1999	₪2,600,001	₪31,707
28	23/11/2017	6106/186	זמר חנה 15	2.5	72	1/4	2008	₪3,030,000	₪42,083
29	10/12/2017	6106/539/3	המשנה 2	3	62	1/4	1970	₪3,140,000	₪50,645
30	19/12/2017	6107/432/24	הרב עוזיאל 7	3.5	72	6/7	1970	₪3,850,000	₪53,472
31	27/12/2017	6106/633/4	הכנסת הגדולה 21	3	63	1/4	1970	₪2,700,000	₪42,857
32	01/01/2018	6107/501/26	הרב הרצוג 18	5	108	7/14	1999	₪5,000,000	₪46,296
33	01/01/2018	6106/503/15	אונקלוס 5	2.5	59	4/4	1960	₪2,500,000	₪42,373
34	03/01/2018	6107/503/31	פעמוני יוסף 6	3	94	10/12	1998	₪4,200,000	₪44,681
35	07/01/2018	6106/276/8	הרב הרצוג 7	3	61	3/4	1960	₪3,215,000	₪52,705
36	17/01/2018	6107/422/18	בבלי 17	4	91	5/5	1970	₪3,699,999	₪40,659
37	22/01/2018	6106/582/3	ירושלמי 12	2.5	52	1/4	1960	₪2,800,000	₪53,846
38	08/02/2018	6106/598/1	קוסובסקי 26	3	72	1/6	1970	₪3,270,001	₪45,417
39	26/02/2018	6107/504/7	פעמוני יוסף 8	4	102	4/12	1999	₪5,100,000	₪50,000
40	04/03/2018	6107/417/15	בבלי 5	4	85	4/7	1972	₪3,650,000	₪42,941
ממוצע									₪46,121

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

להלן סקר מחירים לאחר אישור התכנית:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	שטח נטו במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
1	29/03/2018	6106/471/1	המשנה 3	2.5	50	1/4	1960	₪2,600,000	₪52,000
2	06/05/2018	6106/442/5	תוספתא 2	2.5	59	2/4	1960	₪2,300,000	₪38,983
3	15/05/2018	6107/269/6	הזוהר 22	3	64	2/4	1960	₪3,420,000	₪53,438
4	16/05/2018	6107/249/21	הרב הרצוג 20	4	90	5/11	1970	₪4,190,000	₪46,556
5	04/06/2018	6106/146/9	קוסובסקי 50	4	93	3/4	1970	₪4,400,000	₪47,312
6	04/06/2018	6106/115/5	קוסובסקי 14	3.5	69	2/4	1970	₪3,600,000	₪52,174
7	05/06/2018	6106/598/16	קוסובסקי 26	3	64	4/6	1960	₪3,350,000	₪52,344
8	26/06/2018	6107/269/4	הזוהר 22	3	67	2/4	1970	₪3,100,000	₪46,269
9	28/06/2018	6107/501/17	פעמוני יוסף 2	4	96	0/14	1999	₪4,250,000	₪44,271
10	01/08/2018	6106/714/4	הרב הרצוג 1	4	76	2/4	2000	₪2,970,000	₪39,079
11	05/08/2018	6106/503/7	אונקלוס 5	3.5	59	2/4	1960	₪2,750,000	₪46,610
12	12/08/2018	6106/301/98	בבלי 32	3	46	4/4	1960	₪1,600,000	₪34,783
13	15/08/2018	6107/429/22	הרב טולדנו 10	4	87	6/6	1970	₪3,900,000	₪44,828
14	06/09/2018	6107/424/5	בבלי 16	3.5	75	2/7	1970	₪3,252,500	₪43,367
15	09/10/2018	6107/416/17	בבלי 7	3.5	74	5/7	1970	₪3,225,000	₪43,581
16	28/10/2018	6106/483/15	המשנה 5	3	60	4/4	1960	₪3,025,000	₪50,417
17	08/11/2018	6106/452/7	הזוהר 36	3	53	2/5	1960	₪2,700,000	₪50,943
18	18/11/2018	6107/407/10	הזוהר 20	3	66	4/4	1970	₪2,700,000	₪40,909
19	17/12/2018	6107/413/14	בבלי 13	3	70	4/11	1970	₪3,250,000	₪46,429
20	05/02/2019	6106/674/7	אונקלוס 7	3	65	2/3	1960	₪2,825,000	₪43,462
21	07/02/2019	6106/719/2	ירולשמי 9	3	77	1/6	1997	₪3,250,000	₪42,208
ממוצע									₪45,712

בנוסף, מציג שמאי המבקשת סקר מחירים לדירות חדשות:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	שטח נטו	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
1	07/11/2017	6107/29/96	פעמוני יוסף 12	4	100	9/44	2019	₪5,974,491	₪ 59,745
2	07/05/2017	6107/29/116	פעמוני יוסף 12	4	100	11/44	2017	₪6,354,674	₪ 63,547
3	02/04/2017	6107/29/103	פעמוני יוסף 12	4	102	10/44	2017	₪6,128,576	₪ 60,084
4	17/05/2017	6107/250/3	בבלי 27	1	50	7/12	2017	₪1,515,132	₪ 30,303
5	02/04/2017	6107/29	פעמוני יוסף 12	3	75	12/44	2017	₪4,516,777	₪ 60,224
6	11/07/2017	6107/29/154	פעמוני יוסף 12	4	108	15/44	2017	₪5,857,623	₪ 54,237
7	03/10/2017	6107/29/76	פעמוני יוסף 12	4	100	7/44	2017	₪5,790,714	₪ 57,907
8	21/11/2017	6107/29/166	פעמוני יוסף 12	4	100	16/44	2017	₪5,746,691	₪ 57,467
9	19/02/2017	6107/29/81	פעמוני יוסף 12	4	100	8/44	2017	₪5,502,274	₪ 55,023
10	13/11/2016	6107/29/65	פעמוני יוסף 12	3	76	6/44	2017	₪3,882,961	₪ 51,092
11	04/09/2016	6107/29/145	פעמוני יוסף 12	3	75	14/44	2016	₪4,720,286	₪ 62,937
12	23/11/2016	6107/29/94	פעמוני יוסף 12	4	102	9/44	2016	₪6,067,319	₪ 59,484
13	15/09/2016	6107/29/74	פעמוני יוסף 12	4	102	7/44	2016	₪5,332,241	₪ 52,277
14	15/09/2016	6107/29/73	פעמוני יוסף 12	4	102	7/44	2016	₪5,332,241	₪ 52,277
15	15/09/2016	6107/29/63	פעמוני יוסף 12	4	102	6/44	2016	₪5,302,923	₪ 51,989
16	13/08/2016	6107/29/92	פעמוני יוסף 12	3	75	9/44	2016	₪3,879,181	₪ 51,722
17	13/09/2016	6107/29/84	פעמוני יוסף 12	4	102	8/44	2016	₪5,148,471	₪ 50,475
18	29/09/2016	6107/29/123	פעמוני יוסף 12	4	103	12/44	2016	₪5,105,735	₪ 49,570
19	06/02/2017	6107/250/3	בבלי 27	3	73	10/13	2016	₪2,795,521	₪ 38,295
ממוצע									₪ 53,613
התאמה לנכס הנדון									0.85
שווי למ"ר מתואם									₪ 45,571

- השמאי מציג מס' החלטות שמאים מכריעים בסביבה וקובע שווי מ"ר מבונה בגבולות של 20,000 ₪/מ"ר.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה:

- שמאית המשיבה אינה מציגה הוכחות לעליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א'.
- רחוב אבן גבירול אינו בר השוואה לרחוב המשנה.
- שווי הנכס שהתקבל בשומת המשיבה למצב הקודם הינו 3,390,400 ₪, המבקשת מנסה למכור את הדירה מזה מס' חודשים במחיר מבוקש של 3,100,000 ₪ ללא הצלחה. בנוסף, בהתאם לסקר המחירים, שווי הדירה בגבולות 3,000,000 ₪ - 2,900,000 ₪ לכל היותר.
- לטענת שמאי המבקש, שמאית המשיבה חישבה במצב החדש זכויות בניה שלא קיימים בפועל, כגון, הצמדת חלק מהמרתף לדירות הגן.
- שווי הדירה במצב החדש אינו פרופורציונלי ומנותק מהמציאות.
- דחיה של 4 שנים קצרה מידי, הסכמה לשיפוץ ארכה שנתיים. הריסה ובניה מחדש ללא תמורה משמעותית לא תתממש בקרוב.
- לא הובאו בחשבון זכויות בניה מתמ"א 38.
- לא בוצעה בחינה של כדאיות כלכלית לפרויקט.

להלן תחשיב כדאיות לפרויקט:

שטח לשיווק בהתאם לשומת הועדה במ"ר						2,633
שטח בעלי הדירות (כולל זכויות בלתי מנוצלות)						1,760
יתרת השטח לשיווק						873
עלויות בניה לדיירים						
סעיף	כמות/יח"ד	שטח במ"ר	סה"כ שטח	עלות בניה למ"ר		סה"כ
שטח עיקרי	16	110	1,760	8,000	₪	₪14,080,000
מרפסות	16	12	192	4,000	₪	₪ 768,000
שטחי שירות	1	440	440	8,000	₪	₪ 3,520,000
חניה	16	45	720	4,000	₪	₪ 2,880,000
סה"כ עלויות בניה ישירה						₪21,248,000
עלויות נוספות						
דמ"ש לשנתיים	16			6,000	₪	₪ 2,304,000
סה"כ עלויות בניה לדיירים						₪23,552,000
עלויות בניה לדירות היזם						
סעיף	כמות/יח"ד	שטח במ"ר	סה"כ שטח	עלות בניה למ"ר		סה"כ
שטח עיקרי			873	8,000	₪	₪ 6,984,000
מרפסות	12	12	146	4,000	₪	₪ 584,000
שטחי שירות	1	-	218	8,000	₪	₪ 1,744,000
חניה	12	45	546	4,000	₪	₪ 2,182,500
סה"כ עלויות בניה לדירות היזם						₪11,494,500
סה"כ עלויות הקמת הפרויקט						₪35,046,500
בצ"מ ועלויות נוספות				15%		₪ 5,256,975
סה"כ עלויות הפרויקט						₪40,303,475
שווי למ"ר בנוי						₪ 48,000
שטח לשיווק היזם						873
סה"כ תקבולים						₪41,904,000
תקבולים בניכוי מע"מ						₪35,815,385
עלויות בנית הפרויקט						₪40,303,475
אין כדאיות כלכלית						₪ -4,488,090

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

בתחשיב זה לא הובא בחשבון מע"מ שירותי בניה, מיסוי, מימון ועוד.

- לענין החלופה של תוספת בניה, קובע שמאי המבקשת כי חלופה זו זהה למאפיינים ברובע 3 ולא מתקיימת השבחה.

לא ניתן להוסיף ממ"דים עקב ההפקעה שבוצעה בחלקה.

בעלי הזכויות לא יבצעו תוספת בניה על הגג מאחר שלא ניתן להגיע להסכמה על תוספת בניה ללא השבחה של דירות הבעלים, זאת אומרת ללא תמורה.

תוספת של דירות גן, תגרע חניות ותגדיל את הצפיפות.

תחשיב חלופי להשבחה (בהנחה שהפרויקט כדאי כלכלית):

זכויות בניה הפטורות לפי תמ"א 38			
קומות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חמישית	354.8	1	355
שישית	354.8	1	355
גג	177.4	1.2	213
מרפסת גג	177.4	0.3	53
סה"כ שטח מתמ"א 38			976
זכויות בניה לרובע 4			
קומות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
קרקע	150	1	120
חמישית	354.8	1	355
שתי קומות גג	544	1.2	653
מרפסת גג	78	0.3	23
שטח אקוויוולנטי לפי תכנית רובע 4			1,151
הפרש שטחים אקוויוולנטים			175.3
שווי מ"ר מבונה			₪ 20,000
סה"כ השבחה גולמית			₪ 3,506,000
דחיה ל-15 שנה בשיעור היוון של 6%			42%
חלק יחסי ברכוש המשותף			6.11%
סה"כ השבחה			₪ 89,000
היטל השבחה (50%)			₪ 44,500

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- ערכי השווי.
- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים תא/3729א'.
- אפשרויות הניצול.

11.1. <u>ערכי השווי</u>:

שמאית המשיבה קובעת בשומתה את ערכי השווי הבאים:

מ"ר בנוי במצב הקודם - 36,000 ₪

מ"ר מבונה במצב הקודם - 18,200 ₪

מ"ר מבונה במצב החדש - 26,000 ₪

שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪

11.2. <u>היתכנות השבחה מתכנית הרובעים תא/3729א'</u>:

שמאית המשיבה קובעת בשומתה השבחה בגין התכנית.

לטענתה, השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא כדירה בנויה ובמצב החדש השימוש הטוב והיעיל הינו בהתאם לזכויות הבניה המוקנות לדירה מתכנית תא/3729א.

שמאי המבקשת טוען, כי התכנית אינה משביחה בהתאם לסיבות המפורטות בסעיף 10.2 לעיל, בתחשיב כדאיות לניצול הזכויות של תכנית 3729א' שבצע, עולה כי מימוש הזכויות כרוך בהפסד משמעותי ולכן אין כדאיות למימוש הזכויות.

11.3. <u>אפשרויות הניצול</u>:

שמאית המשיבה קובעת בתחשיביה כי במצב החדש קיימת תרומה לזכויות לבניית בריכות, המבוקשות כיום בעיר ואף צירפה רשימת בקשות לבריכות על גגות בניינים.

בנוסף, בתחשיב ההשבחה קיימת תרומה לקומת מרתף כחלק מהדירה בקומת הקרקע.

שמאי המבקשת טוען כי מימוש הבריכות היא סובייקטיבית ואין וודאות לניצול הזכויות במרתף.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>ערכי השווי</u>:

שמאית המשיבה קבעה את הערכים בהתבסס על ניתוח שווי מ״ר ממוצע בעסקאות השוואה ממאגר מידע נדל״ן שהוצגו בשומתה.

ניתוח השמאית מבוסס על העובדה כי לשטח הרשום של הדירות יש להוסיף 15% להתאמה לשטח ברוטו ומתעלמת מהעובדה כי לעסקאות ההשוואה קיימות זכויות בניה נוספות מכח תכנית תא/2543. נשוא החלטה זו בשטח רשום של 64 מ״ר, בעוד השטח ברוטו כפי שמופיע בשומת המשיבה 78 מ״ר, כך שהשטח גדול בכ-22% מהשטח הרשום.

בבדיקות של השטחים המדווחים בעסקאות השוואה ברחוב המשנה, נמצא כי השטחים גדולים משמעותית מהשטח הרשום.

ברחוב המשנה 13 שטח רשום של 63 מ״ר ושטח ברוטו של 94 מ״ר.

ברחוב המשנה 2 שטח רשום של 62 מ״ר ושטח ברוטו של 106 מ״ר.

ברחוב המשנה 3 שטח רשום של 50 מ״ר ושטח ברוטו של 61 מ״ר.

אני סבור כי לזכויות הבניה הנוספות יש לייחס בממוצע מרכיב של 10% בשווי מ״ר בנוי, לכן שטח ברוטו ביחס לשטח רשום הוא במקדם של 1.25, כך ששווי מ״ר בנוי בממוצע לצורכי חילוץ הינו 36,000 ₪. משווי זה מתקבל כי שווי מ״ר מבונה הוא 22,000 ₪[2].

12.2. <u>היתכנות השבחה מתכנית הרובעים תא/3729א׳</u>:

לאחר שקבעתי את השווי, בדקתי את תחשיבי שמאית המשיבה והגעתי למסקנות הבאות:

א. שווי מצב קודם לפי 36,000 ₪/מ״ר הוא 2,808,000 ₪.

ב. לאור הצורך בפתרון חניה בקומת המרתף, אני סבור כי אין וודאות שקיימת כדאיות כלכלית בבניית מרתף למגורים, המחייב קומת מרתף נוספת לחניה.
לכן, שטחי המרתף לא הובאו בחשבון במצב החדש.
בהתאם לכך ובתיקון מקדמים, השווי המתקבל במצב החדש בהנחה של הריסה ובניה מחדש, כדלקמן:

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
זכויות בניה למגורים בקומת הקרקע	304	1.1	334.4
זכויות בניה למגורים 5 קומות	1,774	1	1,774.0
זכויות בניה למגורים בשתי קומות גג	554	1.1	609.4
מרפסות גג	78	0.3	23.4
סה״כ שטח אקוויוולנטי			2,741.2
שווי מ״ר אקוויוולנטי			₪ 22,000
סה״כ שווי כזמין			₪ 60,306,400
מקדם דחיה בהתחשב במושעא		0.7	₪ 42,214,480
חלק יחסי ברכוש המשותף			6.11%
סה״כ שווי במצב החדש			₪ 2,580,446

[2] הפחתת יזמות ומע״מ שחוקים בשיעור 15% עלות בניה של 9,000 ₪/מ״ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

לאור העובדה שבחלופה זו, שווי המצב החדש נמוך משווי המצב הקודם ולכן לא קיימת השבחה, תבחן ההשבחה לאור האפשרות לחיזוק הבנין הקיים ותוספת של קומה חמישית וקומת גג.

ג. תחשיב הכדאיות של שמאי המבקשת שגוי, שכן הוא מביא בחשבון שבעלי הדירות יקבלו זכויות בהיקף של 110 מ״ר לדירה ולכן התוצאה המתקבלת היא כי אין כדאיות כלכלית.

12.3. <u>אי וודאות</u>:

כאמור, התכנית מאפשרת הרחבת זכויות הכוללות בין היתר:

השלמת קומה וקומת גג חלקית כמפורט להלן.

מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים:

א. הסכמת הדיירים לבצוע פרויקט חיזוק ותוספות הבניה.

בבניין 12 יחידות שונות ולצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

ב. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבניין והרחבתו, כנגד קבלת זכויות הבניה הנוספות.

ג. מילוי ההתניות בהוראות תכנית תא/3729 א׳.

מימוש הזכויות כרוך במטרד לבעלי הזכויות בעת הבניה והוספת דירות נוספות לבניין, אשר יגרמו להגדלת הצפיפות בו, משמעותה פגיעה מסוימת בשווי הדירות.

ד. פתרונות להרחבת מעלית וחניות לפרויקט ההרחבה.

מכאן, בתאריך הקובע, קשה מאד לדעת האם תמומש בבניין הנכס נשוא ההכרעה, תכנית חיזוק. במכלול הדברים לעיל, אין ספק, כי אנו במקרה של זכויות מותנות.

12.4. <u>מקדם וודאות</u>:

בשומת המשיבה, ההנחה היא כי מימוש הזכויות הוא וודאי וההפחתות היחידות הקיימות, נובעת משיתוף בין הבעלים. מסקנה זו אינה נכונה, הן לאור מסכת ההתניות בתכנית, המותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר תוספת בניה, הן לאור הבינוי הקיים על המגרש, כולל בניה חלקית בגג, בהתחשב במספר הדירות הקיימות כיום לצד המטרד לדיירים בעת ביצוע הרחבת הבנייה והגדלת הצפיפות בבניין, המשפיעה על ערכי הדירות, אין ודאות כי בעלי הזכויות בבניין, יגיעו להסכמה שתאפשר את ניצול תוספת הזכויות מעל לגג הבניין הקיים.

אני סבור, כי מקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק גבוה יותר ולכן מקדם ההשבחה הוא 10% מתוספת הזכויות.

12.5. <u>מקדם מושעא</u>:

בבניין 12 דירות, אני סבור עי המקדם הראוי בגין השיתוף הוא 0.7.

12.6. אפשרויות הניצול:

כפי שהובהר לעיל, אין וודאות לניצול המרתף.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי ניצול בריכות השחיה הוא סובייקטיבי, יחד עם זאת, קבעתי מקדם של 1.1 לדירות הגג.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת קומה חמישית	312	1	312
קומת גג חלקית	235	1.1	258.5
מרפסת גג	77	0.3	23.1
סה"כ שטח אקוויוולנטי			593.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,000
שווי פוטנציאלי של זכויות הבניה			₪ 13,059,200
הפחתת עלויות בניה עודפות לחדש על קיים, כולל הוצאות חיזוק			₪ 720,000
מקדם מושעא			0.7
סה"כ תוספת זכויות אקוויוולנטיות לחיוב			₪ 8,637,440
חלק יחסי ברכוש המשותף			6.11%
שווי זכויות יחסיות המוקצות לדירה			₪ 527,981
השבחה		10%	₪ 52,798
היטל השבחה			₪ 26,399

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגין אישור התכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א	14/06/2018	₪ 52,798	₪ 26,399

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