

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

תאריך לועזי 10/12/2020
תאריך עברי כ"ד כסלו תשפ"א
מספר תיק 1526-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6217 חלקה 75 תת חלקה 8

רחוב בצלאל 14

תל אביב - יפו

הצדדים:

המבקשת: גב' דנה מקדוויט שי,

ע"י גב' הילה חי, שמאית מקרקעין.

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,

ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין.

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

תאריך לועזי 10/12/2020
תאריך עברי כ"ד כסלו תשפ"א
מספר תיק 1526-2020

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

לכבוד,
גב' דנה מקדוויט שי- המבקשת
ע"י גב' הילה חי- שמאית מקרקעין
דוא"ל: hila@hilahay.co.il
ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6217 חלקה 75 תת חלקה 8

רחוב בצלאל 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 גב' דנה מקדוויט שי (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב תכנית, במימוש בדרך של מכר. מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין, מיום 18/06/2020. מטעם המבקשת הוגשה שומתה של גב' הילה חי, שמאית מקרקעין, מיום 16/08/2020.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תא/3729 א'	14/06/2018

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: דירה בקומה רביעית (עליונה) וגג בבניין מגורים משותף
גוש	: 6217
חלקה	: 75
שטח חלקה רשום	: 513 מ"ר
תת חלקה	: 8
שטח רשום	: 99 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 97/507
כתובת	: רחוב בצלאל 14, תל אביב-יפו

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 09/12/2020 ע"י הח"מ ומר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממושרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

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

5. מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:

- הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:
- ביום 16/08/2020 התקבלה שומתה של גב' הילה חי, שמאית המבקשת, בצרף המסמכים הבאים:
- שומתה של גב' מלכה דור, שמאית המשיבה.
 - דרישת תשלום היטל השבחה מיום 24/06/2020.
 - העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 11/08/2020.
 - תשריט, תקנון מוסכם וצו רישום בית בפנקס בתים משותפים בתים מיום 17/01/1975.
- ביום 06/09/2020 התקבלה תגובתה של גב' מלכה דור, שמאית המשיבה, בצרף חוות דעת משפטיות לתכניות הרובעים והתחשבות בזכויות תמ"א 38 כמצב קודם מיום 01/01/2019 ומיום 15/04/2019. ביום 07/09/2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום למחרת. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1 הנכס- דירת מגורים (תת חלקה 8) בקומה רביעית ועליונה, בבניין ותיק בן ארבע קומות, מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, ממוקמת בתחום חלקה 75 בגוש 6217, ברחוב בצלאל 14, שכונת הצפון החדש, החלק הדרומי, בתל אביב-יפו.
רחוב בצלאל הינו רחוב חד סטרי וצר, מקביל לרחוב בלוך, נמשך מרחוב בארי בצפון לכיוון רחוב מודיליאני בדרום מערב.
- 6.2 הסביבה- שכונת הצפון החדש- החלק הדרומי, אזור מגורים וותיק ומבוקש, מאופיין בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה בני 6-3 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים, לצד פרויקט היוקרה "בארי נהרדעא" מצפון, מבנים למוסדות ציבור ושטחים מגוננים. באזור פעילות התחדשות עירונית ומצוקת חניה.
- 6.3 חלקה 75 בגוש 6217, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית מערבית באורך של כ-20 מ' לרחוב בצלאל, עומקה כ-25 מ' ושטחה הרשום 513 מ"ר.
בתחום החלקה בנין מגורים משותף.
- 6.4 הבנין נבנה בהתאם להיתר משנות ה-70 של המאה הקודמת, בנוי בניה קונבנציונאלית תואמת את גילו. הבנין בן 4 קומות טיפוסיות וקומת גג בהן 8 יחידות דיור, מעל קומת עמודים מפולשת לחניה. בבנין מותקנת מעלית.
- 6.5 הדירה הנדונה רשומה כתת חלקה 8 בבנין, ממוקמת בפאה הצפון מזרחית של קומה רביעית, לה 3 כיווני אוויר לצפון, מזרח ודרום. במועד הביקור הדירה אינה מאוכלסת, כוללת חלוקה פנימית של הול כניסה, סלון, מטבח פתוח, 3 חדרי שינה, חדר רחצה, תא שירותים, מדרגות פנימיות לקומת הגג שבה חדר, חדר רחצה ומרפסת גג ושטחה הרשום 99 מ"ר (91 מ"ר רשום בקומה רביעית + 8 מ"ר רשום חדר גג¹). בדירה קיימים שינויים בחלוקה הפנימית מהיתר הבניה.
שטח הדירה ברוטו כ-123 מ"ר (100 מ"ר ברוטו בקומה רביעית + 23 מ"ר חדר גג) ומרפסת גג, בהתאם למדידה שערכתי.
- 6.6 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

1 הרישום לא עודכן לאחר הגדלת הבניה בגג.

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

7. מצב תכנוני:

תכניות רלוונטיות:

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

שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר

אחוזי בניה : 30%

מספר קומות : 3

מספר דירות מקסימלי לקומה : 2 (פרט לבתי מגורים היכולים להכיל במקום שיאושרו 6 דירות לכל שטח מגרש מינימלי)

קו בניין קדמי : 4 מ'

קו בניין אחורי : 5 מ'

קו בניין צדדי : 3 מ'

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

7.3. תכנית 1680, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981, מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר² לכל דירה בקומה העליונה. התכנית כוללת את התנאים הבאים:

- היציאה לחדר הגג תהייה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן הוצמדו שטחי הגג.

- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

- לא תותר הקמה על גג קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות.

7.4. 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%-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי תכנית.

על אף האמור, לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%, למעט מגרשים קטנים מ-500 מ"ר, אשר הותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

הועדה לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת מעל הקומות שמותר, אם נתמלאו התנאים הבאים:

שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר, אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר בתוספת אחוזי הבניה

הניתנים בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על המותר, לא תותר קומה נוספת חלקית, הועדה המקומית

תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו.

7.5. 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.

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

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'

7.6. תכנית ג, 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 ליחיד בקומה העליונה, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. בבניין קיים ועפ"י דרישות הג"א, תותר במסגרת השטח האמור בניית מרחב מוגן דירתי. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תותר פרגולה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח של עד 1/3 מהגג הפנוי.

7.7. 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.

7.8. 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 בתכנית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא

יעלה על 4 מ'. בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח

הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת

הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.9. 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.

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

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 1/38 א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1 א' לתמ"א 38
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 תיקוניהן:

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 יחזוק.

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות³:

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 יחיד 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 יחיד חדשות בשטח של עד 2 קומות.

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

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

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

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:
תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.
תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין 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 יכולה שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הוראות נוספות:

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

חריגות - ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה גם בחריגה מהגובה ו/או מקווי בניין המותרים, ובלבד שהחריגה הנחוצה לא תחרוג מהנחוץ לפי שיטת החיזוק.
בכל מקרה, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ומ-6 מ' לאחור, אלא אם ניתן לאשר קווי בניין אפס לצד.

תנאי להיתר בנייה - הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.
שמירת זכות הוועדה לסרב לתת היתר - בסמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
7.10. תכנית תא/3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 5526 מיום 10/05/2006, קובעת הוראות בניה בדבר הסדרת שטחי בניה והוראות בניה ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

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

7.11. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות ועוד. בהתאם לתכנית, מסווגת חלקת נשוא ההחלטה, באזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 401.
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	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

צפיפות- לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.
הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

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

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

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן- תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרי).

2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).

3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות

וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטגים, יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

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

4. בתחום אזור הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך-
תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).
חריגה מהגובה כאמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. קביעת קווי בניין לבניה חדשה, כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה
מקווי הבניין כאמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה 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 הבניה להם הוצא לפני 1.1.1980:

- א. ברחובות שהוגדרו ראשיים, תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבניה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו,
לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
ג. לבניינים שגובם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות
וקומת גג חלקית ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478.

2. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת
עמודים- תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.

3. בקוטגים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבניה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים
קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף
23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.

בהתאם לתשריטת התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד עפ"י תכנית מאושרת, מחוץ לתחום אזור
הכרזת אונסק"ו.

הוראות בניה לבניינים חדשים:

זכויות בניה:

1. זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם
ובהתייחס לתכניות לבניה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5.
2. זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטגים, כהגדרתם בתכנית):
- א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י התכנית התחומה בין קווי הבניין, מס'
הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
- ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה- תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

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

3. שטחי הבניה כאמור כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ושטחי יציעים.

4. זכויות למרתפים ע"פ תכנית ע"1.

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 קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ', שיימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

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

קווי בניין:

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

מרפסות:

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

2. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזורוב הבלטות מרפסות בחזית הבניין הפונה לרחוב, רצועה על 1.2 מ'.

קומת הקרקע:

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

2. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבנין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, ח' אשפה וגז.

3. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדיים והאחורי.

קומות גג חלקיות:

1. שטחי הבניה המרביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות כאמור בס' 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות, כמפורט בס' 6.1 ג'.

2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן:

א. הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית.

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

- ב. הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית.
- ג. במגרשים פינתיים קומות הגג יבנו בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0. מאחת מחזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
3. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
4. במגרשים בהם חלוקת תכניות לבניה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית הקדמית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
5. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
6. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.
7. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות, כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.
8. יותרו יחיד נפרדות לצמיתות, בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליחיד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחולו בגרם מדרגות פנימי.
9. הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה⁴.

הוראות לתוספות בניה לבניינים קיימים :

כללי :

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות עפ"י תכנית זו הינן בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת - (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד קיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם החזית הפונה לרחוב קיימות מרפסות בהיתר המקורי במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.

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

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

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

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.

2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.

3. הוראה זו לא תחול על מגרשים ברחובות הראשיים עפ"י הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

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

7. גובה קומת התוספת - גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.

8. נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

א. קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. 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 הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו חזית הקדמית הנתרת.

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

9. הוראות לקומת הגג:

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

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

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

- ג. יותרו יח"ד נפרדות, כמפורט בסעיף 4.1.3 ה' להלן, ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
- ד. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה, כמפורט בס' 6.1 ד'.
10. הוראות להקמת מרחבים מוגנים :
- מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית. במידה ולא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים.
- גובה קומת התוספת בבניינים קיימים :
- כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- נסיגות בקומות התוספת :
- קומת הגג תיבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.
- שאר החזיתות של קומות התוספת, ייבנו בהתאם לקונטור הקיים, לא כולל מרפסות ובלטות. 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.
- הוראות לקומת הגג :
- מחוץ לתחום אזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.
- בתחום אזור ההכרזה, יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות).
- יותרו יחידות דיור נפרדות או שטחים שיוצמדו ליחידות בקומה מתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.
- הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רמפת קומת הגג.
11. מרחבים מוגנים :
- מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי, בתנאים.
12. לבניינים קיימים שמס' הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר ע"פ התכניות הראשיות, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות, כמפורט :

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

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

א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת.

ב. מס' יחיד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.

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

13. צפיפות (מס' יחידות דור):

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית עפ"י היתר בניה.

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

שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במנין השטחים לחישוב מס' יחיד.

תוספת מרפסות בבנינים קיימים:

בתחום אזור ההכרזה:

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

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

מחוץ לאזור ההכרזה:

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

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

בניה בקיר משותף:

בבנינים 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 1.3.1, ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין.

בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד. הוראות ותנאים נוספים, כמפורט בתקנון.

דוד טיגרמן

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

8. רישוי:

- מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו מסמכי רישוי הבאים:
- 8.1. היתר בניה מס' 295 מיום 06/07/1963, לבנין בית מגורים בן 5 קומות ומרתף, המכיל: בקומת המרתף מקלט וחדר מדרגות. בקומה א' הול כניסה, חדר מדרגות, מעלית, חדר הסקה, ביתן פחי אשפה, חניה ל-4 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב', ג', ד', ה' 2 דירות בנות 2.5 חדרים, פינת ארונות, ח"ש חדר מדרגות ומעלית בכל קומה, בקומה ד' יציאות לגג ובקומה ה' 2 יציאות, עלית גג מכוסות, חדר מכוניות ומעלית.
- 8.2. היתר בניה מס' 55 מיום 25/04/1975, לסגירת מרפסות בכל הקומות בבנין בן 4 קומות על קומת עמודים.
- 8.3. היתר בניה מס' 2/34 מיום 16/05/1980, לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר עם מדרגות פנימיות בתוך הדירה שמתחתן ומרפסת גג.
- 8.4. היתר בניה מס' 2/122 מיום 28/08/1980, הגדלת חדר יציאה על הגג עד ל-23 מ"ר עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיהן, מרפסת גג.
- טבלת שטחי בניה מתכניות היתר:

קומה	שטח בנוי	שטח מרפסות	סה"כ
מרתף	54.52 מ"ר		54.52 מ"ר
קרקע	34.83 מ"ר		34.83 מ"ר
א'	154.03 מ"ר	46.22 מ"ר	200.25 מ"ר
ב'	154.03 מ"ר	46.22 מ"ר	200.25 מ"ר
ג'	154.03 מ"ר	46.22 מ"ר	200.25 מ"ר
ד'	154.03 מ"ר	46.22 מ"ר	200.25 מ"ר
גג (כולל חדר מכוניות)	50.12 מ"ר		50.12 מ"ר
סה"כ	755.59 מ"ר	184.88 מ"ר	940.47 מ"ר

9. זכויות במקרקעין:

- 9.1. פרטי רישום ובעלות:
בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט ביום 11/08/2020, עולים הפרטים הבאים:
- גוש : 6217
חלקה : 75
שטח רשום : 513 מ"ר
תת חלקה : 8
שטח רשום : 99 מ"ר (רביעית ועליית גג)
חלק ברכוש המשותף : 97/507
בעלויות : שי דנה בשלמות
הצמדות : 13 מ"ר קומת קרקע (ז') לחניה ו-82 מ"ר גג פתוח (י')

5 היתר הבניה מתייחס לדירה הנדונה.

6 היתר הבניה מתייחס לדירת השכן (תת חלקה 7).

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

9.2. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 17/09/2020, שנחתם בין דנה שי מקדוויט ("המוכר") לבין ארז הופנונג וליהי זילברברג הופנונג ("הקונה"), לפיו, המוכר בעל זכות המגורים והבעלים הרשום של דירה בת 4 חדרים, בקומה רביעית + עלית גג בבניין ברחוב בצלאל 14, בתל-אביב-יפו, הידועה גם כתת חלקה 8 בחלקה 75 בגוש 6217, מכר את זכויותיו בדירה, תמורת 6,650,000 ₪.

9.3. בית משותף:

בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 17/01/1975, הבית בתחום חלקה 75 בגוש 6217, מורכב ממבנה אחד הכולל 4 קומות על קומת עמודים מפולשת שבכל קומה 2 דירות ובסה"כ 8 דירות. הדירה הנדונה רשומה כתת חלקה 75/8, ממוקמת בקומה רביעית ועלית גג ושטח רצפתה 99 מ"ר. לדירה מוצמד קרקע בשטח 13 מ"ר וגג פתוח בשטח 82 מ"ר.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תא/3729 א'	14/06/25018	1,259,897 ₪	אין השבחה

10.1. שומת המשיבה - הועדה המקומית:

גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

תכנית 3729 א':

בבחינת השימוש הטוב והיעיל, לטענת השמאית, החלופה המיטבית הינה תוספת בניה ע"ג קיים ולא הריסה ובניה חדשה ובנוסף הרחבת מרפסת גג הדירה הנדונה, כמפורט:

קומה	שטח נטו קיים ללא ח"מ	תוספת שטח	סה"כ
קרקע	0		0
א	176 מ"ר		176 מ"ר
ב	176 מ"ר		176 מ"ר
ג	176 מ"ר		176 מ"ר
ד	176 מ"ר		176 מ"ר
השלמת קומת גג	46 מ"ר	130 מ"ר	176 מ"ר
תוספת קומה		176 מ"ר	176 מ"ר
קומת גג חלקית		132 מ"ר	132 מ"ר
סה"כ	749 מ"ר	438 מ"ר	1,187 מ"ר

הרחבת הדירה הנדונה:

בדירה הנדונה חדר יציאה לגג ומרפסת גג בשטח של 65 מ"ר.

מקדם מרפסת הגג במצב קודם הוא 0.3, לכן ההשבחה תהיה במקדם 0.7.

לתוספת זכויות ההרחבה בקומת הגג נקבע מקדם 0.5 למושעא.

תוספת קומת גג חלקית:

תובא בחשבון תוספת קומת גג חלקית בשטח 132 מ"ר במקדם 1.2 (מגלם תוספת גובה עד 3.4 מ')

והאפשרות להקמת בריכת שחיה) ומרפסת גג בשטח 44 מ"ר לפי מקדם 0.3.

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

מקדמי הפחתות:

הובאה בחשבון הפחתה לאי זמינות הוצאת היתר, לרבות בעיית מושעא והצמדת הגג המסתכמת בדחיה של 8 שנים בריבית 6% (מקדם 0.627).

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 לבניה חדשה ע"ג קיים.

עלויות החיזוק תורמות לשווי, לכן לא הובאה הפחתה לחיזוק המבנה.

ערכי שווי:

עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה:

פרויקט בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד ברחוב דוד ילין 20, גוי"ח 6213/391						
מס"ד	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי מ"ר
1	04/12/2016	104	4	5	5,500,000 ₪	52,885 ₪
2	04/12/2016	47	2	2	2,345,000 ₪	49,894 ₪
3	04/07/2017	69	3	1	3,535,000 ₪	51,232 ₪
4	04/07/2017	80	3	1	4,214,927 ₪	52,687 ₪
5	29/11/2017	80	3	3	4,188,000 ₪	52,350 ₪
6	12/07/2018	82	3	2	4,073,695 ₪	49,679 ₪
ממוצע						51,454 ₪

פרויקט תמ"א 38 - תוספת בניה ברחוב מוסינזון 3, גוי"ח 6213/72						
מס"ד	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי מ"ר
1	15/06/2017	125	5	4	7,059,235 ₪	56,474 ₪
2	26/04/2018	59	2	4	2,900,000 ₪	49,153 ₪
3	17/09/2017	74	3	4	4,150,000 ₪	56,081 ₪
4	18/01/2018	52	2	1	4,030,000 ₪	77,500 ₪
ממוצע						59,802 ₪

תחשיב שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי חדש	52,000 ₪
בניכוי מע"מ 17%	44,444 ₪
בניכוי יזמות 25%	35,556 ₪
עלויות בניה למ"ר	10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	25,000 ₪

תחשיב השבחה:

הרחבת הדירה הקיימת			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח השלמה ע"ח מרפסת גג	65 מ"ר	0.7	45.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
מקדם התאמה לבניה מעל קיים		0.9	
מקדם מושעא		0.5	
מקדם דחיה		0.627	
סה"כ שווי זכויות הרחבת הדירה (A)			321,157 ₪

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

חלק יחסי ביתרת זכויות הבניה			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת זכויות בניה קומה אחת	176 מ"ר	1.0	176 מ"ר
תוספת קומת גג חלקית	132 מ"ר	1.2	158.7 מ"ר
מרפסת גג	44 מ"ר	0.3	13.1 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			348 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ שווי זכויות גולמיות			8,689,325 ₪
מקדם התאמה לבניה מעל קיים		0.9	7,820,393 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושעא		0.627	4,906,611 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף 97/507			19.13%
סה"כ שווי זכויות יחסיות ברכוש המשותף (B)			740,938 ₪
סה"כ השבחה (B + A)			1,259,897 ₪
היטל השבחה (50%)			629,748 ₪

10.2. שומת המבקשת- בעלת הזכויות בנכס :

גב' הילה חי, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, קובעת בשומתה כי אין השבחה בנכס עקב אישור תכנית תא/3729א', זאת מהטעמים הבאים :

שמאית המבקשת מציינת, כי בהתאם למידע מבעלת הזכויות, בשנים האחרונות נבחנה האפשרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38, אך בשל מס' סיבות כדלהלן, לא קיימת התכנות לקידום פרויקט מסוג זה.

- את היחידות הקיימות לא ניתן להרחיב, לכן לבעלי הזכויות אין תמריץ.
- בשטח החלקה לא קיימים פתרונות חניה, הסדרת מקומות חניה לדירות חדשות, עלותן גבוהה.
- תוספת דירות מהווה הגדלת צפיפות.
- מרבית מבעלי הזכויות מבוגרים שאינם מעוניינים בשינויים.
- חלק ניכר מהדירות בבנין מושכרות, שינויים בבנין יגרמו להפסדים בתקופת הבניה.
- מרבית הדירות בבנין משופצות וקיימת מעלית וחניה.
- אם יתממש פרויקט התחדשות עירונית, בעלי הדירות בקומת הגג הינם הנפגעים העיקריים והם המחזיקים בחלק ניכר מהרכוש המשותף הדורש הסכמתם. כמו כן, הפסד מרפסת הגג תביא לפגיעה בדירה הנדונה.
- הובא בחשבון, כי ערב אישורה של תכנית תא/3729א', חלה על הבנין האפשרות לתוספת בניה מכוח תמ"א 38.
- מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, החלטה מס' 12-0028 ב-1 מיום 07/11/2012, קובע, כי ברובע 4 בבנינים עד 6 קומות (כולל ק"ק/עמודים), תותר תוספת של קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות.
- בניגוד לעמדת המשיבה, שמאית המבקשת טוענת כי יש להביא בחשבון ולקבוע שווי למצב קודם בהתאם לזכויות תמ"א 38, זאת מהטעמים הבאים :

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

- בהחלטת ועדת ערר 85143/13- רון צין נ' ועדה מקומית רמת גן נקבע, כי אין להתעלם מזכויות מכוח תמ"א 38 ואת ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי.
- בערר 85151/16- דן הוד נ' ועדת תל אביב נקבע, כי יש לבחון את תרומת זכויות תמ"א 38 לשווי המצב הקודם.
- בערר צור מעוף בוטלה דרישת היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. שם נקבע כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת מכר ובין בעת מתן היתר בניה. מסקנה זו יש ליחס גם לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
- בהתאם להחלטות ועדות ערר שצוינו לעיל, יש להוסיף לשווי המצב הקודם את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הינן ברמת וודאות מלאה לניצולן.
- תכנית 3729 א' הינה תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א. מכל האמור לעיל, הגיעה שמאית המבקשת למסקנה, כי תכנית 3729 א' אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, לאור תמ"א 38 ולאור זאת כי תכנית 3729 א' אינה משפרת את תנאי התמ"א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה.
- בהתאם לפסיקה, שמאית המבקשת בוחנת את מהות ההשבחה ע"פ המרכיבים העיקריים, כמפורט: שווי המקרקעין ע"פ שווי האובייקטיבי בשני מצבי התכנון:
- את השפעת תכנית 3729 א', המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23, יש לבחון בצורה אובייקטיבית תוך התייחסות כוללת להיתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן ניטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק וצורך בחינת ההשבחה.
- השמאית מציגה פסיקות וועדות ערר והכרעות שמאים מכריעים בענין ולבסוף קובעת, שחלק מבחינת השפעת תכנית 3729 א' על המקרקעין, בתרומה/אי תרומה לסל הזכויות וכן בוודאות/אי וודאות, הובאו בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם.
- אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות):
- מבדיקת סל הזכויות במצב קודם, בהתאם להוראות תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה ותכניות מאושרות נוספות, נראה כי במקרה הנדון ניתן להתיר הקמתן של 3.5 קומות נוספות. לאור האמור, המסקנה היא, כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות כתוצאה מאישור של תכנית 3729 א' וזו אף גורעת מהזכויות במצב קודם.
- אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות):
- בתכנית 3729 א' קיימות התניות רבות, במקרים מסויימים אף מחמירים מתמ"א 38, לפיכך הוודאות לא "השתפרה".
- ניתוח מעמיק בענין זה, ערך השמאי מר אלי כהן, שמאי מכריע, בהכרעותיו לתכניות הרובעים וכן שמאים מכריעים נוספים לרבות הכרעת הח"מ בגו"ח 6212/1254, רחוב אלכסנדר ינאי 23. מכל האמור לעיל, במקרה הנדון התכנית אינה משביחה את המקרקעין הנדונים.

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

התייחסות לנתונים בשומת המשיבה:

זכויות בניה משותפות:

מקובלים על שמאית המבקשת זכויות בקומות התוספת כפי שהביאה שמאית המשיבה (176 מ"ר + 132 מ"ר קומת גג חלקית), אולם שטח המרפסת הינה 59 מ"ר.

גובה קומת הגג ובריכת שחיה:

שמאית המשיבה מחשבת מקדם כפול.

תכנית תא/3729 א' קבעה כי גובה קומה יהיה כגובה קומה טיפוסית ובכל מקרה לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו. אי לכך התכנית לא שינתה במאומה את גובה הקומות.

בנוסף, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים, אלמנט הבריקה הינו שולי, זניח, סובייקטיבי ונתון לשיקול היזמים, שברוב הפעמים אינו מנוצל בפועל. לאור זאת, נקבע מקדם שווי של 1.1 לדירת הגג ו-0.4 למרפסת הגג.

גורמי דחייה ומושעא:

לאור הנתען בשומת המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה גבוה יותר משומת המשיבה, דחיה של 15 שנים בריבית 6%, המגלמת את התארגנות הדיירים ומציאת פתרון הולם לדיירי הדירות בקומה העליונה.

התאמה לבניה חדשה מעל קיים:

לאור פסיקות הח"מ, יש לייחס הפחתה לעלויות עודפות של לפחות כ-1,000 ₪/מ"ר בנוי, לכן לכ-955 מ"ר בנוי בהתאם להיתר 55, יובאו בחשבון עלויות עודפות של 955,000 ₪.

ערכי שווי:

להלן קביעות שמאים מכריעים לתכנית 3729 א':

שמו	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	יהודה המכבי 6-8	22,000 ₪
מוטי דיאמנט	דה האז 5	20,000 ₪
אייל יצחקי	משה שרת 86	23,000 ₪
אייל יצחקי	ויצמן 131	23,000 ₪
ארז כהן	זטורי משה 4	22,000 ₪
דוד טיגרמן	נמיר 122	20,000 ₪
דוד טיגרמן	המשנה 12	22,000 ₪
דוד טיגרמן	הזוהר 20	22,000 ₪

בהתאם לקביעות השמאים, קובעת שמאית המבקשת שווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה למצב החדש. בנוסף, מציגה השמאית טבלת עסקאות דירות משנים 2017-2018 באזור, לפיהן מתקבל שווי ממוצע של 46,000 ₪/מ"ר בנוי למצב הקודם.

שמאית המבקשת טוענת, כי מעיון בתשריט ותקנון הבית המשותף עולה, כי לא הוצמדו זכויות בניה נוספות לתת חלקה שבנדון וכי הזכויות בבנין הינן משותפות, לפיכך במצב קודם, שווי המרפסת הצמודה לדירת המבקשת במקדם 0.4, קומת הגג תובא במקדם שווי 1.1 משטח עיקרי, זאת בשל היותה דירת פנטהאוז.

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

להלן תחשיב השבחה חלופי:

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם מרפסת	סה"כ
תרומת המרפסת בלבד	59 מ"ר	0.4	23.6 מ"ר
מקדם מרפסת דירת גג			1.1
שווי מ"ר בנוי			46,000 ₪
שווי מצב קודם			1,194,160 ₪
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקוויוולנטי	שטח לחיוב
השלמת קומת גג	59 מ"ר	1.0	59 מ"ר
תוספת קומה	176 מ"ר	1.0	176 מ"ר
תוספת קומת גג חלקית	132 מ"ר	1.1	145.2 מ"ר
מרפסת גג	44 מ"ר	0.4	17.6 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			397.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			22,000 ₪
שווי פוטנציאלי זכויות בניה נוספות			8,751,600 ₪
עלות עודפת לבינוי חדש על קיים (1,000 ₪/מ"ר X 955 מ"ר)			-955,000 ₪
השבחה גולמית			7,796,600 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף תת חלקה 8 (97/507)			19.13%
מקדם דחיה/מושעא (15 שנים, 6%)			0.417
סה"כ שווי יחסי של זכויות הבניה			622,416 ₪
תרומת מרפסת הגג הצמודה בתקופת הביניים (15 שנים, 4%)			419,741 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			1,042,158 ₪
סה"כ השבחה			איך השבחה

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם.
- שימוש ביניים כתוספת לשווי המצב חדש.
- זכויות מרפסת הגג כמצב קודם.
- שטח מרפסת הגג לחישוב השלמת הזכויות.
- אלמנט גובה קומת הגג ובריכת שחיה בגג.
- הפחתות ודחיה למימוש.

11.1. היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם:

שמאית המשיבה קבעה בשומתה כי קיימת היתכנות השבחה בגין תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית, בחלופה של בניה חדשה על הקיים + הרחבת הדירה ע"ח מרפסת הגג, על בסיס החלק היחסי של הדירה בזכויות המוצעות.

שמאית המבקשת טוענת כי במקרה הנדון, תכנית תא/3729' אינה מאפשרת זכויות בניה נוספות מעבר לאלו שהתאפשרו מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. חוות הדעת ערוכה בהנחה, כי אין לגבות השבחה בגין

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

זכויות בניה נוספות, שניתן היה לקבל במצב הקודם מכוח תמ"א 38, זאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר, אותן מציינת בשומתה.

בנוסף, במידה ולא תתקבל טענתה, יש לערוך תחשיב השבחה ולבחון את השינוי בין מצבי התכנון, כאשר השווי במצב קודם יתבסס על תרומת הזכויות משטח הבנוי של מרפסת הגג בלבד.

בתגובתה לטענות שמאית המבקשת, מצרפת שמאית המשיבה חו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב, שקובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה, בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם.

11.2. שימוש ביניים כתוספת לשווי המצב החדש:

שמאית המבקשת מביאה בחשבון, תוספת לשווי המצב החדש, בגין תרומת מרפסת הגג הצמודה בתקופת הביניים, לפי תקופה של 15 שנים בשיעור ריבית 4%.

11.3. זכויות מרפסת הגג כמצב קודם:

שמאית המבקשת טוענת כאמור בתחשיבה החלופי, כי במצב קודם, קיימת תרומה של מרפסת הגג (מהשטח הבנוי), לפי ערכי שווי של מ"ר בנוי, בהתחשב המקדמי שווי של 0.4 למרפסת ו-1.1 למרפסת גג. שמאית המשיבה לעומת זאת, אינה מייחסת תרומה כלשהי למצב התכנוני הקודם.

11.4. שטח מרפסת הגג לחישוב השלמת הזכויות:

שמאית המשיבה עורכת את תחשיבה לשווי המצב החדש לפי שטח השלמת מרפסת הגג של 65 מ"ר (88 מ"ר קומה ד' פחות 23 מ"ר חדר יציאה לגג). לעומת זאת, שמאית המבקשת מחשבת לפי 59 מ"ר השלמת מרפסת (82 מ"ר מרפסת פתוחה פחות 23 מ"ר חדר גג).

11.5. אלמנט גובה קומת הגג ובריכת שחיה בגג:

שמאית המשיבה מביאה בחשבון כי בהתאם לתכנית, בתוספת בניה קומת הגג יכולה להיות בגובה של עד 3.4 מ', בנוסף, תותר בנית בריכת שחיה בדירות הגג, לכן השמאית נוקטת במקדם שווי לגג של 1.2 ומקדם 0.3 למרפסת גג.

שמאית המבקשת לעומת זאת טוענת, כי קומת הגג, תובא במקדם 1.1 וזאת בשל היותה דירת פנטהאוז ומרפסת הגג תובא במקדם 0.4. לענין הבריכות, זהו ענין סובייקטיבי וזניח.

11.6. הפחתות ודחיה למימוש:

שמאית המשיבה בתחשיבה הביאה בחשבון הפחתות של התאמה לבינוי חדש ע"ג קיים לפי מקדם של 0.9, דחייה למימוש המגלם מושעא לפי מקדם של 0.627 (8 שנים בריבית 6%) והפחתה נוספת של מושעא (מגלמת את הפיצוי הנדרש לבעלי הדירה) לפי מקדם 0.5.

שמאית המבקשת אינה משתמשת במקדם הפחתה לתוספת הבניה החדשה, אלא מנכה עלויות עודפות הכוללות את חיזוק המבנה לפי 1,000 ש/מ"ר ובסה"כ 955,000 ש, בנוסף הפחתה לדחייה למימוש ומושעא של 15 שנים בריבית 6%, לפי מקדם 0.417.

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

12. הכרעה:

12.1 מתודולוגיה:

על פי סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק הת"ב:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג,

בהתאם לתיקון מס' 126 תשע"ח-2018, לסעיף 1(א) לתוספת, כאמור:

"תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללת.

ע"פ הגדרה זו, היטל השבחה חל רק על אישור תכנית מתאר מקומית או מפורטת ואינו חל על אישור תכנית מתאר ארצית.

ברע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הועדה המקומית לת"ב טבריה, להלן הלכת מועש, נקבע, כי במקרה בו תכנית מתאר ארצית, מכניסה שינויים בתכנית מקומית, המשביחים את המקרקעין, ניתן לגבות היטל השבחה, שכן יש לראות בשינוי שהכניסה תכנית המתאר הארצית בתכנית המקומית, חלק בלתי נפרד מהתכנית המקומית.

בנוסף, בבר"ס 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לת"ב אשקלון נפסק, כי מועד אישור הבקשה להיתר בעקבות תכנית מתאר ארצית, הינו המועד הקובע לעצם החיוב בהיטל השבחה, משום, שזהו המועד בו זכתה תכנית המתאר הארצית הכללית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים, כפי שקבע כב' השופט יי עמית לפסק דינו, להלן:

"שומת השבחה בהתאם למחיר השוק ביום אישור היתר הבניה, מאפשרת אומדן מדויק לשינוי בשווי

המקרקעין. לא כך כאשר עסקינן באישורה של תכנית מתאר ארצית, שאז הוודאות באשר לשינוי

בערכם של מקרקעין ספציפיים בתחומי התכנית נמוכה וקיים קושי למדוד את מידת השבחתם של

המקרקעין (או הנזק שנגרם להם) בעקבות אישור התכנית".

עוד נאמר בפסק דין (עניין אופל קרדן):

"הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות

מותנות. רק עם אישור הועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערער, ניתן ביטוי קונקרטי

להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה".

המסקנה העולה מכך היא, כי היטל השבחה בגין קבלת היתר לפי תמ"א 38, הינו למועד קבלת ההיתר.

אך, בהתאם לתוספת השלישית לחוק הת"ב, סעיף 19. (ב) (10) (א) (ב), נקבע פטור להיטל השבחה הנובע

מתמ"א 38, כמצוטט להלן:

19. (ב) "לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית

כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק

מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר

ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה

ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושגין

מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק

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

מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)''.

משמעות הדבר היא, כפי שנקבע גם בוועדת ערר (ת"א) 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, כדלקמן:
"לשון אחר- העובדה שאישור תכנית מתאר ארצית יש בה כדי להביא לעליית שווי מקרקעין לא די בה כשלעצמה כדי להביא לחבות בהיטל השבחה. לא כל השבחה במקרקעין מביאה לחבות בהיטל השבחה, אך ורק השבחה שנוצרה מכוח האירועים שנקבעו במפורש בחוק כמחוללי השבחה.
יחד עם זאת, נוכח הלכת מועש והיות תכנית המתאר ארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שהשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור''.

12.2. רקע תכנוני:

בדברי ההסבר בהוראות תכנית תא/3729א', נקבע:
"בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980.
במסגרת התמ"א, נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים, באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות''.
"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''.
"כמו כן מבחינה התכנית בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בניה נפרדות לכל אפשרות. בבניה חדשה ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבניה מתוך הצורך בעידוד בניה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה וכו'... "בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש''.
בסעיף 2.1, מטרת התכנית, נקבע בסעיף ב', "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 לתמ"א/38''.

דעתי היא, כי תכנית תא/3729א', מגדירה את זכויות הבניה הניתנות לאישור (כמובן בכפוף להוראות התכנית), מגבירה אפוא את הוודאות התכנונית, ניצול הזכויות המוקנות בה אינו כרוך בפרסום להתנגדויות ובניגוד לתמ"א 38 (פרק ה' סעיף 29), שתוקפה מוגבל ל-5 שנים מיום אישורה⁷, תוקפה של תכנית תא/3729א' אינו מוגבל בזמן, לכן, במועד מימוש יש לחייב בהיטל השבחה בגינה, ככל וקיימת השבחה.

⁷ אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

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

12.3. מהות ההשבחה:

כאמור התכנית מאפשר הרחבת בניה לבניה קיימת או לחלופין הריסת הקיים ובניה חדשה תחתיו. שמאית המשיבה הניחה כי השימוש הטוב והיעיל הינו הרחבת בניה על הבנין הקיים. בחנתי את תחשיב המשיבה וחלופת ההשבחה בשומתה. כפי שעולה מבדיקתי, אני סבור, כי החלופה המיטבית היא אכן תוספת בניה על מבנה קיים, כפי שיובא בתחשיב ההשבחה בהנחות להלן.

12.4. אי וודאות:

כאמור, במקרה הנדון, התכנית מאפשרת הרחבת זכויות, הכוללות בין היתר: השלמת קומת הגג הקיימת המוצמדת לדירה נשוא ההחלטה, תוספת קומה טיפוסית ומעליה קומת גג חלקית (בנסיגות).

מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים, כגון:

א. הסכמת בעלי הזכויות לבצוע הפרויקט.

בבנין 8 יחידות רישום שונות ביניהן 2 דירות להן חדר יציאה בגג וגג צמוד.

לצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

ב. הסכמת בעלי היחידות בגג לויתור על מרפסת הגג כנגד זכויות הבניה והסכמת יתרת הבעלים לחלוקת הזכויות בקומת הגג.

ג. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבנין כנגד קבלת זכויות בניה נוספות.

ד. מילוי ההתניות בהוראות תכנית תא/3729 א'.

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

מכאן, בתאריך הקובע, קשה מאד לדעת האם תמומש בבנין שבו הנכס נשוא ההכרעה, תכנית לתוספת בניה חדשה על גבי קיים.

במכלול הדברים לעיל, אין ספק, כי אנו במקרה של זכויות מותנות.

12.5. מקדם וודאות/השבחה:

בשומת המשיבה, ההנחה היא כי מימוש הזכויות הוא וודאי וההפחתות הקיימות, נובעות מדחייה עד למימוש של 8 שנים ובעלות משותפת על הזכויות בקומת הגג.

מסקנה זו אינה נכונה, הן לאור מסכת ההתניות בתכנית, המותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר פרויקט מסוג זה, בהתחשב במספר הדירות הקיימות, השונות ביניהן, מטרד לדיירים בעת ביצוע הפרויקט והגדלת הצפיפות בחלקה, המשפיעה על ערכי הדירות. במכלול הנתונים אין ודאות כי בעלי הזכויות בבנין, יגיעו להסכמה שתאפשר את ניצול הזכויות האפשריות.

אני סבור, כי מקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק עפ"י הוראות תכנית 3729 א' גבוה יותר ממקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק עפ"י תמ"א 38 בשיעור של 20%, לכן מקדם ההשבחה הוא 10% מתוספת הזכויות.

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

12.6. אפשרויות הניצול של בריכות השחיה בגג והגבהת קומת הגג:
אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת כי ניצול בריכות השחיה הוא סובייקטיבי, יחד עם זאת, קבעתי מקדם של 1.1 לדירות הגג בשל מיקומה והגמישות הרבה שנוצרה בתכנון.

12.7. ערכי הקרקע:
שמאית המשיבה נקטה בשווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה, בהתאם לסקירת נתוני שווי מעסקאות. בחנתי את העסקאות בשומת המשיבה ואת מאפייני הנכס ולאור הערכים שקבעתי בהחלטות אחרות בסביבה, אאמץ שווי זה.

12.8. הפחתת עלויות בניה עודפות:
במקרה הנדון תוספת על גבי קיים, נדרש לבצע הערכה, של עלות עודפת לצורך בנוי חדש על קיים והוצאות חיזוק. אני סבור, שבניה על גג קיים, מחייבת בניית מערכת נושאת חדשה, שינויים בחדרי מדרגות של הבניין, לצד הוצאות חיזוק. כמו כן, הבניה יקרה יחסית כתוצאה מבניה על בנין מאוכלס. אני סבור כי יש לייחס הוצאות לחיזוק הבנין הנדון ולתוספת הבניה, בהיקף של כ-950,000 ₪, על בסיס של כ-1,000 ₪ למ"ר בנוי.

13. תחשיב:

הרחבת הדירה הקיימת			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח השלמה ע"ח מרפסת	65 מ"ר	0.7	45.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
מקדם התאמה לבניה מעל קיים			0.9
מקדם וודאות לזכויות			0.5
מקדם דחיה			0.7
מקדם השבחה			10%
סה"כ השבחה לזכויות הרחבת הדירה (A)			35,831 ₪
זכויות משותפות			
מהות	שטח	מקדם	שטח לחיוב
תוספת קומה טיפוסית	176 מ"ר	1.0	176 מ"ר
תוספת גג חלקי	132 מ"ר	1.1	145.2 מ"ר
מרפסת גג	44 מ"ר	0.3	13.2 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויולנטי			334.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי פוטנציאלי זכויות בניה נוספות			8,360,000 ₪
עלות עודפת לבניוי חדש על קיים			-950,000 ₪
השבחה גולמית			7,410,000 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף תת חלקה 5 (97/507)			19.13%
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.7
מקדם השבחה			10%
סה"כ השבחה לזכויות נוספות בקומות (B)			99,238 ₪
סה"כ השבחה (B+A)			135,070 ₪
היטל השבחה (50%)			67,535 ₪

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

14. החלטה:

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א'	14/06/2018	₪ 135,070	₪ 67,535

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